

# ACTIVITÉ DU PREMIER TRIMESTRE 2021

Paris, le 7 mai 2021

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, publie aujourd'hui l'activité du premier trimestre de 2021,<sup>(1)</sup> dont les faits marquants sont les suivants :

- **Réouverture en cours des centres : 55 % de nos magasins déjà rouverts et près de 95 % devraient l'être à la fin du mois de mai<sup>(2)</sup>**
- **Baisse de 10 % des revenus locatifs bruts au premier trimestre**
- **Taux de collecte élevé de 65 %<sup>(3)</sup> dans un contexte de fermeture de nombreux magasins ; progression attendue de ce taux une fois les négociations avec les enseignes finalisées**
- **Bonne résistance du chiffre d'affaires des commerçants restés ouverts en mars (87 % du niveau de mars 2019)**
- **Endettement net en baisse par rapport au 31 décembre 2020, à 9 016 M€**
- **Proposition d'une distribution en numéraire de 1,00 € par action<sup>(5)</sup>**
- **Cash-flow net courant 2021 désormais attendu à 1,80 € par action<sup>(6)</sup> en raison de confinements plus longs (2,6 mois contre 1,5 mois initialement prévu)**
- **Klépierre récompensée par BRE pour sa politique Act for Good® et incluse dans l'indice Euronext CAC 40 ESG**

**Jean-Marc Jestin, Président du directoire de Klépierre, a déclaré :** « Avec la réouverture attendue de nos centres commerciaux français à partir du 19 mai, près de 95 % de notre portefeuille sera bientôt rouvert, avec toutefois le maintien de certaines restrictions, notamment en Italie où les centres sont fermés pendant les week-ends. Nous sommes enthousiastes et confiants quant au redémarrage rapide de notre activité. Nous avons déjà noté des signes de reprise encourageants, démontrant que nos centres continuent d'attirer les consommateurs et les enseignes en expansion. Alors que nous arrivons à un tournant, je tiens à remercier particulièrement nos équipes, nos partenaires commerçants et les parties prenantes locales qui ont œuvré à la préparation et au déploiement de tous les protocoles de réouverture visant à protéger nos visiteurs.

Au premier trimestre 2021, la quasi-totalité des pays européens où Klépierre est présente a ordonné la fermeture de nos magasins pour une période de 1,5 mois en moyenne. Ces mesures ont été étendues en avril sur un laps de temps plus long qu'initialement attendu pour être ensuite progressivement levées. Pour tenir compte des dates officielles de réouverture, nous avons ajusté notre objectif de cash-flow net courant à 1,80 € par action pour 2021. Par ailleurs, nous proposons une distribution de 1,00 € par action en numéraire qui démontre notre confiance dans la reprise de nos activités. »



## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

	T1 2021	T1 2020	Variation
<i>En millions d'euros, part totale</i>			
Revenus locatifs bruts — Centres commerciaux	262,5	291,9	- 10,1 %
Revenus locatifs bruts — Autres actifs de commerce	4,0	5,3	- 24,8 %
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>266,4</b>	<b>297,2</b>	<b>- 10,3 %</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	14,7	19,7	- 25,1 %
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>281,2</b>	<b>316,8</b>	<b>- 11,3 %</b>

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### Contexte opérationnel

Au cours du premier trimestre 2021, les activités de Klépierre ont été affectées par des décisions administratives emportant la fermeture des commerces dans les pays européens où Klépierre est présente, à l'exception de l'Espagne et de la Suède. Les magasins dans nos centres ont été fermés en moyenne l'équivalent de 1,5 mois.

Aujourd'hui, 55 % de notre portefeuille est ouvert<sup>(2)</sup> (Danemark, Portugal, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Espagne, Suède et Italie où les centres commerciaux sont fermés le week-end). Les confinements stricts en France, en Allemagne et en République tchèque devraient prendre fin en mai ou courant juin.

En France (35 % de notre portefeuille), la réouverture des commerces est prévue le 19 mai dans les départements où les contaminations hebdomadaires ne dépassent pas 400 cas pour 100 000 habitants. À la date du présent communiqué, l'intégralité de nos centres français serait en mesure de rouvrir. De même, en République tchèque, les centres devraient rouvrir le 10 mai. Enfin, en Italie, les restrictions portant sur les fermetures du week-end devraient être levées en juin.

Dans l'ensemble, près de 95 % des magasins (en loyers)<sup>(2)</sup> devraient avoir rouvert d'ici à la fin mai.

### Chiffre d'affaires des commerçants

Au premier trimestre 2021, le chiffre d'affaires des commerçants a atteint 62 % du niveau du premier trimestre 2020, en raison principalement de la fermeture des magasins dans la plupart des pays européens.

En Espagne et en Suède, où la plupart des magasins étaient autorisés à ouvrir, le chiffre d'affaires des commerçants a atteint respectivement 77 % et 85 % du niveau du premier trimestre 2020, en dépit d'importantes restrictions de déplacement.

En France, en janvier, quand les centres commerciaux étaient ouverts, le chiffre d'affaires des commerçants a atteint 88 % du niveau de janvier 2020.

Enfin, les magasins qui sont restés ouverts en mars ont atteint 87 % du niveau d'avant Covid (mars 2019), démontrant la forte résilience des centres commerciaux de Klépierre dans un environnement sanitaire dégradé.

### Recouvrement des loyers<sup>(3)</sup>

Au cours du premier trimestre 2021, le Groupe a facturé des loyers et des charges pour un montant total de 334 M€. Au 30 avril, le taux de collecte des loyers s'élève à 65 % et devrait continuer à croître.

En France, le gouvernement a annoncé qu'un programme de soutien spécifique sera mis en œuvre pour aider les commerçants à payer leurs loyers et charges pendant la période de fermeture. Ce programme, qui est actuellement examiné par la Commission européenne, pourrait être effectif au cours du second semestre de l'année.

### Activité locative

Au premier trimestre 2021, l'activité locative a rebondi avec un volume de baux signés deux fois supérieur à celui du deuxième trimestre de l'année dernière. Ceci confirme l'intérêt des enseignes pour les centres commerciaux de Klépierre et devrait permettre, à l'avenir, de renouveler l'offre et consolider le taux d'occupation.

Parmi les transactions récemment conclues, Klépierre a signé en décembre un accord important avec l'enseigne Primark pour l'ouverture de six nouveaux magasins en France et en Italie. Ces signatures illustrent le partenariat de long terme entre les deux sociétés et la capacité de Klépierre à adapter ses centres commerciaux pour soutenir le développement des enseignes en croissance. Les nouveaux magasins viendront compléter les 11 boutiques Primark existantes dans le portefeuille de Klépierre.

Sur le premier trimestre, les enseignes de sport ont continué de se développer comme en témoigne la signature de trois baux avec Snipes, deux avec Foot Locker en Italie et huit avec Courir en France (dont deux nouveaux magasins). Klépierre a également continué de soutenir le développement d'enseignes en phase avec les attentes des consommateurs, comme en atteste la signature de deux baux avec FootKorner — la chaîne française dédiée à la mode urbaine — à Créteil Soleil et Belle Épine. De la même manière, le nouveau partenariat conclu avec Base, l'enseigne de sport espagnole, qui a ouvert ses deux premiers magasins au sein du portefeuille de Klépierre, contribuera à enrichir davantage l'offre commerciale à La Gavia (Madrid, Espagne) et Meridiano (Tenerife, Espagne).

Par-delà le segment sport, le Groupe a également continué de soutenir la dynamique de croissance des enseignes innovantes, comme en attestent les accords signés avec Samsung, la chaîne de magasins danoise Normal et l'enseigne *high-tech* Hubsid tout en poursuivant le déploiement de son concept Destination Food® avec l'accueil de marques locales et internationales de restauration dans toutes les régions comme Starbucks, KFC, T.G.I Friday's, La Piadineria et Pitaya.

## Chiffre d'affaires

Au cours du premier trimestre 2021, le chiffre d'affaires total de Klépierre s'est établi à 281,2 M€, en baisse de 11,3 % par rapport à la même période l'an dernier.

Les revenus locatifs bruts des centres commerciaux ont atteint 262,5 M€ au premier trimestre 2021 (en part totale) contre 291,9 M€ à la même période l'an dernier, principalement en raison de l'ajustement des revenus variables, d'une baisse du taux d'occupation et de l'amortissement des concessions de loyer accordées en 2020 conformément à la norme IFRS 16.

Seuls les abattements de loyer imposés par des réglementations locales ont été comptabilisés. Des discussions avec les enseignes sont actuellement en cours pour aménager les conditions financières des baux en échange de contreparties. Si des concessions de loyer sont accordées, elles seront comptabilisées en déduction du revenu locatif brut.

## DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

Depuis le début de la pandémie, le Groupe a limité ses dépenses d'investissement à ses projets engagés. Ainsi, seulement 15 M€ ont été dépensés au cours du premier trimestre 2021.

À Gran Reno (Bologne, Italie), les travaux d'extension de 16 500 m<sup>2</sup> progressent conformément au budget avec un taux de pré-commercialisation de 75 % (loyers estimés déjà signés ou en cours de négociations avancées). L'ouverture est prévue au printemps 2022.

## ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 31 mars 2021, la position de liquidité<sup>(4)</sup> du Groupe demeure forte à 2,4 Md€, après le remboursement de 864 M€ d'obligations échues. Tous les besoins de refinancement sont couverts jusqu'en avril 2024. L'endettement net de Klépierre atteint 9 016 M€ en part totale et le coût de la dette nette est de 1,2 %.

## ACT FOR GOOD®

Début 2021, le leadership de Klépierre en matière de RSE a une nouvelle fois été récompensé par le *Building Research Establishment* (BRE), organisation mondiale de référence en matière de construction durable. Klépierre a reçu le prix BREEAM Award 2021 dans la catégorie « *Responsible Investment Large Portfolio* », qui distingue les projets et organisations qui innovent à travers d'importantes réalisations en faveur de la conception, du développement et de la gestion de bâtiments durables. Ce prix est le fruit de notre démarche

Act for Good® et du formidable travail mené par les équipes de Klépierre au quotidien pour rendre les centres commerciaux plus performants et encore plus ambitieux sur le plan environnemental.

Autre signe de son excellence en matière de RSE, le titre Klépierre a été inclus par Euronext dans l'indice CAC 40 ESG lancé en mars 2021. Ce nouvel indice est composé des 40 entreprises les plus performantes sur les plans environnemental, social et de gouvernance au sein de l'indice CAC Large 60.

## DISTRIBUTION

L'Assemblée Générale qui se réunira le 17 juin 2021 sera invitée à approuver une proposition de distribution en numéraire d'un montant de 1,00 € par action au titre de l'exercice 2020<sup>(5)</sup> qui serait payée en un seul versement le 23 juin 2021.

## PERSPECTIVES

Sur la base des annonces officielles de réouverture, les fermetures administratives dureront l'équivalent de 2,6 mois pour l'ensemble du portefeuille au lieu de 1,5 mois comme initialement attendu. En conséquence et sous l'hypothèse qu'il n'y aura pas d'autres fermetures administratives, le Groupe ajuste son objectif de cash-flow net courant pour 2021 à 1,80 € par action.<sup>(6)</sup>

---

(1) Les chiffres publiés dans ce communiqué, y compris ceux mentionnés dans les annexes, n'ont pas été audités.

(2) Les centres commerciaux italiens ont été considérés comme entièrement ouverts bien qu'ils soient fermés le week-end.

(3) Au 30 avril 2021, en pourcentage des loyers et charges, en part totale, hors TVA et sociétés mises en équivalence.

(4) La position de liquidité correspond à l'ensemble des ressources financières dont dispose une entreprise. Cet indicateur est donc égal à la somme de la trésorerie disponible, des lignes de crédits renouvelables confirmées et non utilisées (nets des billets de trésorerie) et des facilités de crédits non confirmées.

(5) La proposition de distribution d'un montant de 1,00 € par action correspondrait à un remboursement d'apport au sens du paragraphe 1 de l'article 112 du Code général des impôts.

(6) Hors impact de l'amortissement des abattements de loyer consentis dans le cadre de la Covid-19.

## CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En millions d'euros	Part totale		Part du groupe	
	T1 2021	T1 2020	T1 2021	T1 2020
France	93,9	103,9	75,6	84,4
Belgique	4,9	4,7	4,9	4,7
<b>France-Belgique</b>	<b>98,8</b>	<b>108,6</b>	<b>80,4</b>	<b>89,1</b>
<b>Italie</b>	<b>47,9</b>	<b>51,0</b>	<b>47,3</b>	<b>50,4</b>
Norvège	15,6	15,8	8,7	8,9
Suède	13,7	13,9	7,7	7,8
Danemark	12,2	13,7	6,8	7,7
<b>Scandinavie</b>	<b>41,5</b>	<b>43,3</b>	<b>23,3</b>	<b>24,3</b>
Espagne	25,2	29,3	25,2	29,3
Portugal	2,8	4,6	2,8	4,6
<b>Ibérie</b>	<b>28,0</b>	<b>33,9</b>	<b>28,0</b>	<b>33,9</b>
République tchèque	8,2	7,9	8,2	7,9
Pologne	7,5	8,7	7,5	8,7
Turquie	2,9	5,0	2,6	4,5
Autres	0,4	0,9	0,4	0,9
<b>Europe centrale et autres</b>	<b>18,9</b>	<b>22,5</b>	<b>18,6</b>	<b>22,0</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>16,4</b>	<b>20,1</b>	<b>16,4</b>	<b>20,1</b>
<b>Allemagne</b>	<b>11,0</b>	<b>12,4</b>	<b>10,5</b>	<b>11,9</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>262,5</b>	<b>291,9</b>	<b>224,6</b>	<b>251,7</b>
Autres actifs de commerce	4,0	5,3	4,0	5,3
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>266,4</b>	<b>297,2</b>	<b>228,6</b>	<b>257,0</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	14,7	19,7	13,9	18,7
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>281,2</b>	<b>316,8</b>	<b>242,5</b>	<b>275,7</b>
Sociétés mises en équivalence*	18,1	21,4	17,3	20,6

\* Les contributions des sociétés mises en équivalence incluent les investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et des investissements dans des sociétés sous influence notable

## TAUX DE COLLECTE <sup>(a)</sup>

	T1 2021
France-Belgique	57 %
Italie	47 %
Scandinavie	90 %
Ibérie	80 %
Europe centrale et autres	66 %
Pays-Bas	66 %
Allemagne	69 %
<b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>65 %</b>
Autres actifs de commerce	27 %
<b>TOTAL</b>	<b>64 %</b>

(a) Au 30 avril 2021, en pourcentage des loyers et charges, en part totale, hors TVA et sociétés mises en équivalence.

## AGENDA

<b>17 juin 2021</b>	Assemblée Générale
<b>21 juin 2021</b>	Détachement du dividende
<b>23 juin 2021</b>	Paiement du dividende
<b>27 juillet 2021</b>	Résultats du premier semestre 2021 (après bourse)
<b>22 octobre 2021</b>	Activité du troisième trimestre 2021 (avant bourse)

## CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

**Hubert d'Aillières**, Group Head of IR and financial communication  
+33 (0)1 40 67 51 37 — [hubert.daillieres@klepierre.com](mailto:hubert.daillieres@klepierre.com)  
**Paul Logerot**, IR Manager  
+33 (1) 40 67 53 02 — [paul.logerot@klepierre.com](mailto:paul.logerot@klepierre.com)  
**Julia Croissant**, IR Officer  
+33 (0)1 40 67 51 68 — [julia.croissant@klepierre.com](mailto:julia.croissant@klepierre.com)

## CONTACTS PRESSE

**Hélène Salmon**, Group Head of Corporate and Internal Communications  
+33 (0)1 40 67 55 16 – [helene.salmon@klepierre.com](mailto:helene.salmon@klepierre.com)  
**Delphine Granier**, Taddeo  
+33 (0)6 33 05 48 50 – [teamklepierre@taddeo.fr](mailto:teamklepierre@taddeo.fr)

## À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la société est estimé à 21,9 milliards d'euros au 31 décembre 2020, et compte de grands centres commerciaux dans plus de 10 pays en Europe continentale, qui accueillent des centaines de millions de visiteurs par an. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, première société foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC Next 20, EPRA Euro Zone et GPR 250. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme le DJSI World et Europe, Euronext CAC 40 ESG Index, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et World 120, et figure sur la « Liste A » du CDP. Ces distinctions soulignent l'engagement du Groupe dans une démarche proactive de développement durable, ainsi que le leadership mondial du Groupe dans la lutte contre le changement climatique.

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre site Internet : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)    

Le présent communiqué de presse est disponible sur le site internet de Klépierre :  
[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)

