

# ACTIVITÉ DU PREMIER TRIMESTRE 2022

Paris, le 28 avril 2022

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, publie aujourd'hui l'activité du premier trimestre de 2022 <sup>(1)</sup>, dont les faits marquants sont les suivants :

- **Chiffre d'affaires total en hausse de 4,7 % à 359,5 M€**
- **Revenus locatifs bruts des centres commerciaux en hausse de 9,7 % à périmètre constant.**
- **Revenus locatifs nets en hausse de 88,3 % à périmètre constant**
- **Taux de collecte du premier trimestre 2022 attendu à 96,7 %**
- **Activité locative soutenue avec 372 baux signés avec une réversion stable, taux d'occupation stable à 94,7 %**
- **Le chiffre d'affaires des commerçants <sup>(2)</sup> de février et mars est en ligne (98 %) avec le niveau des ventes de la période non-perturbée de 2021 (juin à décembre)**
- **Ouverture de l'extension de Gran Reno (Bologne, Italie) prévue en juin 2022 (pré-louée à 99 %)**
- **Bilan solide : diminution de la dette nette à 7,9 Md€, couverte à 87 % à taux fixe en 2022 ; dette nette / EBE de 8,7x, LTV à 38,3 % ; aucun besoin de refinancement avant fin 2024**
- **Distribution en numéraire au titre de l'exercice 2021 de 1,70 € par action le 16 mai 2022**
- **Confirmation de l'objectif de cash-flow net courant par action pour 2022 entre 2,30 € et 2,35 €**

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

	T1 2022	T1 2021	Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant
<i>En millions d'euros, part totale</i>				
Revenus locatifs bruts — Centres commerciaux	272,9	262,5	+ 4,0 %	+9,7 %
Revenus locatifs bruts — Autres actifs de commerce	3,8	4,0	- 3,9 %	
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>276,7</b>	<b>266,4</b>	<b>+ 3,9 %</b>	
Charges locatives refacturées <sup>(a)</sup>	64,5	62,1	+ 3,8 %	
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	18,3	14,7	+ 24,1 %	
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>359,5</b>	<b>343,3</b>	<b>+ 4,7 %</b>	
<b>Revenus locatifs nets – Centres commerciaux</b>	<b>217,8</b>	<b>127,3</b>	<b>+ 71,0 %</b>	<b>+ 88,3 %</b>

(a) Les charges locatives refacturées correspondent aux charges répercutées aux locataires et couvrent la maintenance et l'entretien, la sécurité, le chauffage et la climatisation, l'éclairage et le nettoyage des parties communes. Les charges locatives refacturées sont incluses dans le chiffre d'affaires total (IFRS 15). Les chiffres du premier trimestre 2021 ont été retraités en conséquence pour un montant total de 62,1 millions d'euros.

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### Chiffre d'affaires

Les **revenus locatifs bruts** des centres commerciaux ont atteint 272,9 M€ au premier trimestre 2022 (en part totale), en hausse de 9,7 % à périmètre constant.

Les revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires) ont atteint 18,3 M€, en hausse de 24,1 %, principalement en raison du redémarrage des projets de développement.

Au total, le **chiffre d'affaires total** s'est établi à 359,5 M€ au premier trimestre de 2022, en hausse de 4,7 % par rapport à la même période de l'an dernier.

Les **revenus locatifs nets** générés par les centres commerciaux s'élèvent à 217,8 M€, soit une hausse de 88,3 % à périmètre constant, le premier trimestre 2021 ayant été perturbé par des fermetures de magasins d'une durée moyenne de 1,5 mois.

Sur la base des encaissements au 27 avril (93,1 %), le **taux de collecte** du trimestre devrait atteindre 96,7 %.

### Activité locative

Dans le sillage du rebond observé au second semestre 2021, l'**activité locative** s'est normalisée avec 372 baux signés, soit plus du double du premier trimestre 2021. La réversion sur les renouvellements et les recommercialisations est globalement stable (- 0,3 %) sur la période. Le taux d'occupation a atteint 94,7 %, soit le même niveau qu'au 31 décembre 2021.

Klépierre a continué de consolider ses partenariats de longue date avec ses **comptes-clés**, notamment à travers des opérations avec Inditex et l'ouverture de deux nouveaux magasins Pull & Bear agrandis et rénovés à Plenilunio (Madrid, Espagne) et à Aqua Portimão (Portimão, Portugal) qui a également renforcé son offre mode avec le tout dernier concept Stradivarius. Parmi les faits marquants, citons aussi deux accords importants avec Nike pour l'ouverture de ses premiers magasins dans nos centres suédois (Emporia) et danois (Bruun's). Rituals rejoindra Poznan Plaza (Pologne) en septembre tandis que Calzedonia a choisi Blagnac (Toulouse, France) et Sadyba Best Mall (Varsovie, Pologne) pour ouvrir ses prochaines boutiques Tezenis et Intimissimi. En parallèle, l'enseigne de chaussures Deichmann a poursuivi le déploiement de ses concepts en Europe avec l'ouverture de magasins à Belle Epine (Paris, France) et à Marieberg (Örebro, Suède). De même, Skechers a continué son développement avec l'ouverture d'un magasin à Porta di Roma (Rome, Italie). En outre, le Groupe a saisi des opportunités avec **des concepts en vogue** à travers des accords avec Xiaomi, le Groupe danois Flying Tiger Copenhagen, l'enseigne bon marché Normal tandis que Miniso, la marque chinoise *lifestyle*, ouvrira son premier magasin dans le portefeuille français de Klépierre à Créteil Soleil (Paris, France). Enfin, le Groupe a signé un accord avec Vans pour l'ouverture de deux nouveaux magasins en France (Jaude à Clermont-Ferrand et Grand Place à Grenoble) tandis que l'opticien tendance Jimmy Fairly dévoilera un nouveau *flagship* à Blagnac en juin.

### Chiffre d'affaires des commerçants et fréquentation

En raison de la fermeture des magasins, la comparaison avec le premier trimestre 2021 n'est pas pertinente. En l'absence de forte saisonnalité, nous comparons les indicateurs de performance du premier trimestre 2022 avec la période non-perturbée de 2021 (de juin à décembre).

Au cours du premier trimestre 2022, le **chiffre d'affaires des commerçants** a été résilié à 95 % de 2021 alors que la **fréquentation** a été en ligne. Le chiffre d'affaires des commerçants en janvier 2022 a été affecté par des restrictions et des niveaux de contaminations historiquement hauts. En février et en mars 2022, le chiffre d'affaires des commerçants était en ligne avec 2021 (98 %).

Par **zone géographique**, la Scandinavie a encore une fois été la région la plus performante, avec un chiffre d'affaires des commerçants au plus haut en février. Inversement, la reprise a été plus progressive en France et en Italie. Les Pays-Bas et l'Allemagne ont également été impactés par le confinement hollandais durant la première quinzaine de janvier et par la loi allemande « 2G » limitant l'accès à certaines activités.

Par **segment**, l'équipement de la maison a une nouvelle fois surperformé la moyenne du Groupe, suivi par la culture, cadeaux & loisirs et la santé & beauté. Le segment de la mode a été perturbé en janvier par le variant Omicron puis s'est redressé dès février. L'alimentation & la restauration ont enregistré des tendances similaires en janvier en raison de restrictions pour les restaurants et a accéléré en février.

## DÉVELOPPEMENT

Au premier trimestre 2022, Klépierre s'est concentrée sur ses principaux projets engagés (Gran Reno en Italie et Grand Place en France), qui représentent la majeure partie des 36 millions d'euros d'investissements réalisés sur la période.

Après l'achèvement de la rénovation à l'automne 2021, les travaux de l'extension de 16 700 m<sup>2</sup> de Gran Reno (Bologne, Italie), progressent bien. L'ouverture au public est prévue en juin 2022. La commercialisation est très bien engagée avec 99 % des loyers de l'extension soit déjà signés (77 %) ou pour lesquels un accord a été trouvé (22 %).

Parallèlement, les travaux de rénovation de Grand Place (Grenoble, France) ont été livrés en mars, comme prévu. La construction de l'extension de 16 200 m<sup>2</sup> a démarré en juillet 2021. Alors que l'achèvement est prévu fin 2023, la commercialisation atteint déjà 82 % des loyers estimés, avec 56 % signés et 27 % pour lesquels un accord a été trouvé.

## ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 31 mars 2022, l'endettement net consolidé de Klépierre s'élevait à 7 935 M€, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2021 (8 006 M€), avec un ratio dette nette / EBE à 8,7x et un ratio d'endettement <sup>(3)</sup> (LTV) à 38,3 %. Parallèlement, le coût de la dette a diminué de 10 points de base pour s'établir à un faible niveau de 1,1 %. Le profil de couverture <sup>(4)</sup> reste solide avec une position à taux fixe atteignant 87 % en 2022, composée de 67 % de dette à taux fixe ou *swapée* à taux fixe et de 20 % de *caps*.

La position de liquidité <sup>(5)</sup> de Klépierre s'élève à 2,5 Md€ et couvre l'ensemble des besoins de refinancement du Groupe pour les deux prochaines années.

## DISTRIBUTION

L'Assemblée Générale Annuelle du 26 avril 2022 a approuvé une distribution en numéraire de 1,70 € par action au titre de l'exercice 2021. La distribution sera un remboursement d'apport <sup>(6)</sup> versé en une fois le 16 mai 2022.

## PERSPECTIVES

Dans le contexte de la guerre en Ukraine et des sanctions internationales contre la Russie, Klépierre suit régulièrement l'impact de la situation sur ses activités et l'économie en général. Le Groupe n'opère ni en Ukraine ni en Russie et ne s'attend pas à ce que les pressions inflationnistes créées par cette situation n'aient un impact matériel sur sa structure de coûts ou sur le coût de ses projets en cours de développement. Une inflation persistante pourrait potentiellement impacter la consommation des ménages pour certains produits et services commercialisés par les locataires. En se fondant sur les perspectives macroéconomiques actuelles, le Groupe n'a cependant pas identifié la nécessité de réviser ses prévisions financières pour 2022.

En conséquence, Klépierre confirme son objectif 2022, tel qu'énoncé dans le communiqué des résultats annuels du 16 février 2022, et prévoit de générer un cash-flow net courant par action <sup>(7)</sup> compris entre 2,30 € et 2,35 €.

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

(2) La variation s'entend sur une base comparable de magasins, hors cessions et acquisitions d'actifs.

(3) Calculé sur la base de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2021.

(4) Calculé comme le rapport entre la dette à taux fixe (après couverture) et les emprunts bruts, exprimé en pourcentage.

(5) La position de liquidité représente l'ensemble des ressources financières à la disposition de la Société. Cet indicateur est égal à la somme des disponibilités en fin d'exercice (0,4 Md€), des lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées (1,7 Md€, nettes des billets de trésorerie) et des lignes de crédit non engagées (0,4 Md€).

(6) La distribution d'un montant de 1,70 € par action correspondra à un remboursement d'apport au sens du paragraphe 1 de l'article 112 du Code général des impôts.

(7) Hors étalement des concessions de loyer liées à la crise de la Covid-19 (IFRS 16).

## CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL <sup>(b)</sup>

<i>En million d'euros</i>	Part totale		Part du Groupe	
	T1 2022	T1 2021	T1 2022	T1 2021
France	105,6	98,8	85,9	80,4
Italie	56,5	47,9	55,8	47,3
Scandinavie	36,9	41,5	20,7	23,3
Ibérie	30,2	28,0	30,2	28,0
Pays-Bas et Allemagne	25,0	27,5	24,7	26,9
Europe centrale	16,3	15,7	16,3	15,7
Autres pays	2,4	3,2	2,1	3,0
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>272,9</b>	<b>262,5</b>	<b>235,8</b>	<b>224,6</b>
Autres actifs de commerce	3,8	4,0	3,8	4,0
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>276,7</b>	<b>266,4</b>	<b>239,6</b>	<b>228,6</b>
Charges locatives refacturées	64,5	62,1	54,9	52,5
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	18,3	14,7	17,6	13,9
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>359,5</b>	<b>343,3</b>	<b>312,1</b>	<b>295,0</b>

(b) Les charges locatives refacturées sont incluses dans le chiffre d'affaires total (IFRS 15). Les chiffres du premier trimestre 2021 ont été retraités en conséquence pour un montant total de 62,1 millions d'euros en part totale et de 52,5 millions d'euros en part du Groupe.

## AGENDA

<b>12 mai 2022</b>	Détachement de la distribution
<b>16 mai 2022</b>	Distribution
<b>26 juillet 2022</b>	Résultats du premier semestre 2022 (après clôture)
<b>19 octobre 2022</b>	Activité du troisième trimestre 2022 (après clôture)

## CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

**Arnaud Courtial**, Group Head of IR and financial communication  
+33 (0)6 74 57 35 12 — [arnaud.courtial@klepierre.com](mailto:arnaud.courtial@klepierre.com)

**Paul Logerot**, IR Manager  
+33 (0)7 50 66 05 63 — [paul.logerot@klepierre.com](mailto:paul.logerot@klepierre.com)

**Julia Croissant**, IR Officer  
+33 (0)7 88 77 40 37 — [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)

**Wandrille Clermontel**, 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 20,7 milliards d'euros au 31 décembre 2021, 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 et EPRA Euro Zone. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme l'Euronext CAC 40 ESG, MSCI Europe ESG Leaders, FTSE4Good, Euronext Vigeo Europe 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)

