

# CASH-FLOW NET COURANT DE 2,48 € PAR ACTION EN 2023 ET CROISSANCE DE L'EBE D'AU MOINS 4 % EN 2024

Paris, le 14 février 2024

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, a de nouveau enregistré une forte croissance en 2023<sup>(1)</sup> :

- Cash-flow net courant en hausse de 10,7 %<sup>(2)</sup> par rapport à 2022 à 2,48 €<sup>(3)</sup> par action, supérieur de 5,5 % à l'objectif initial ;
- EBE<sup>(4)</sup> en hausse de 9,6 % par rapport à 2022 ;
- Revenus locatifs nets en augmentation de 8,8 % sur un an à périmètre constant<sup>(5)</sup>, soit 300 points de base au-dessus de l'indexation ;
- Portés par une solide performance opérationnelle :
  - forte augmentation du chiffre d'affaires des commerçants, en hausse de 6 % par rapport à 2022 à périmètre constant<sup>(6)</sup>,
  - taux d'occupation financière de 96,0 %, en hausse de 20 points de base sur un an,
  - réversion positive de 4,4 % sur les renouvellements et les recommercialisations,
  - taux d'effort stable à 12,8 %,
- Hausse de la distribution en numéraire proposée aux actionnaires à 1,80 €<sup>(7)</sup> par action ;
- Valeur du portefeuille à périmètre constant stable sur six mois, ouvrant la voie à un point d'inflexion
  - 169 M€<sup>(8)</sup> de cessions conclues ou signées, 20 % au-dessus des valeurs d'expertise,
- EPRA NTA par action stable sur six mois à 30,10 € ;
- Un des meilleurs niveaux d'endettement du secteur :
  - dette nette en baisse de 130 M€ sur un an à 7 349 M€,
  - ratio dette nette / EBE de 7,4x, ratio d'endettement (LTV) de 38,0 % et ratio ICR de 8,4x,
- 1,8 Md€ de nouveaux financements ;
- Objectifs : croissance d'EBE d'au moins 4 % en 2024, et cash-flow net courant par action compris entre 2,45 € et 2,50 € pour l'ensemble de l'exercice 2024 ;
- Résultat net de l'ensemble consolidé (IFRS) : 174,3 M€.

(1) Le Conseil de Surveillance s'est réuni au siège social de Klépierre le 13 février 2024 afin d'examiner les états financiers pour l'ensemble de l'exercice, tels qu'approuvés par le Directoire le 13 février 2024. Les comptes consolidés ont fait l'objet d'un audit. Le rapport des Commissaires aux comptes devrait être émis prochainement, ainsi que le document d'enregistrement universel.

(2) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021 (0,30 €) et cash-flow généré par les actifs cédés (0,08 €), le cash-flow net courant par action s'élevait à 2,24 € en 2022.

(3) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021.

(4) L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

(5) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des acquisitions, des nouveaux centres et des extensions, impact des surfaces en cours de restructuration, cessions réalisées depuis janvier 2022.

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

(7) Montant qui sera soumis à l'approbation des actionnaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale Annuelle du 3 mai 2024.

(8) Part totale, hors droits de mutation.

**Jean-Marc Jestin, président du Directoire de Klépierre, a déclaré :** « Depuis 2022, Klépierre poursuit sa trajectoire de forte croissance qui s'est accélérée en 2023, avec une performance en hausse à tous les niveaux du cash-flow. Les valeurs du portefeuille se sont stabilisées, tandis que notre bilan figure parmi les meilleurs du secteur et nous confère des marges de manœuvre. Ces résultats sont la preuve de notre leadership dans le secteur des centres commerciaux en Europe continentale. Nous sommes très confiants dans notre capacité à prolonger notre croissance en 2024. Dans un contexte en pleine évolution, notre portefeuille d'actifs de premier plan continuera à proposer aux principales enseignes omnicanales les magasins les plus attractifs et à gagner des parts de marché. Grâce aux mêmes leviers opérationnels, nous prévoyons une croissance de l'EBE d'au moins 4 % en 2024 et une génération de cash-flow net courant par action de 2,45-2,50 €. »

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS <sup>(9)</sup>

	31/12/2022	31/12/2023	Variation à périmètre constant <sup>(10)</sup>
<i>En millions d'euros, part totale</i>			
Chiffre d'affaires total	1 430,7	1 501,0	
Revenus locatifs nets	926,6	1 005,0	+ 8,8 %
Excédent brut d'exploitation (EBE)	841,1	921,4	
<i>En euros, part du Groupe</i>			
Cash-flow net courant par action	2,24	2,48	

	31/12/2022	31/12/2023
<i>En millions d'euros, part totale</i>		
Valeur du portefeuille (droits inclus)	19 832	19 331
Dettes nettes	7 479	7 349
Ratio d'endettement (LTV)	37,7 %	38,0 %
Dettes nettes / EBE	7,9x	7,4x
<i>En euros, part du Groupe</i>		
EPRA NTA par action	30,90	30,10

## FORTE DYNAMIQUE DE CROISSANCE

En 2023, **les revenus locatifs nets du Groupe** s'établissent à 1 005 M€, en hausse de 8,8 % à périmètre constant <sup>(10)</sup>, supérieurs de 300 points de base à l'indexation de 5,8 %. Cette croissance record a été portée par une augmentation de 110 points de base du taux de collecte (qui s'élève à 97,5 %), associée à une hausse de 21 % à périmètre constant des revenus complémentaires (loyers variables, revenus des parkings et *mall income*). À cela s'ajoute une gestion rigoureuse des charges immobilières qui s'est traduite par une amélioration de la marge opérationnelle.

À périmètre constant, le chiffre d'affaires des **commerçants** des centres commerciaux Klépierre a augmenté de 6 % <sup>(11)</sup> en 2023 par rapport à 2022. Tous les pays ont contribué à la croissance et ont dépassé les niveaux de 2022. Par segment, cette trajectoire a été principalement tirée par l'alimentation et la restauration, tandis que le segment loisirs et divertissement affiche également une croissance à deux chiffres. Enfin, les segments sport et santé & beauté ont aussi enregistré une solide performance.

(9) Les données utilisées pour calculer le cash-flow net courant sont obtenues en déduisant des agrégats IFRS certains effets sans incidence sur la trésorerie et/ou non récurrents, concernant principalement des produits non récurrents liés aux créances de 2020 et 2021, les variations de la juste valeur des immeubles (nettes des impôts différés) des sociétés mises en équivalence, et certaines provisions et dépréciations.

(10) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des acquisitions, des nouveaux centres et des extensions, impact des surfaces en cours de restructuration, cessions réalisées depuis janvier 2022.

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

Cette tendance, associée aux initiatives du Groupe en matière de gestion d'actifs et de développement pour adapter son offre à un environnement commercial en évolution, s'est traduite par une **forte tension locative** pour les actifs considérés comme clés par les enseignes en expansion. En 2023, cela a permis la signature de 1 658 baux, soit une augmentation de 22 % par rapport à 2022, dont 1 317 renouvellements et recommercialisations, générant un taux de **réversion** positif de 4,4 %.

Parallèlement, les fondamentaux opérationnels de Klépierre restent très solides avec un **taux d'occupation** de 96,0 %, en hausse de 20 points de base sur l'année, et un **taux d'effort de** 12,8 % au 31 décembre 2023. Par ailleurs, la durée moyenne résiduelle des baux est de 5,1 ans (contre 5,0 ans en 2022) et reflète la stratégie du Groupe qui vise à privilégier les baux à long terme offrant une grande visibilité sur les loyers.

## HAUSSE DU CASH-FLOW ET DU DIVIDENDE

En 2023, le cash-flow net courant s'élève à 811,6 M€ (part totale), ou 2,48 €<sup>(12)</sup> par action (part du Groupe), soit une hausse record de 10,7 %<sup>(13)</sup> sur un an. Avec plus de 1,6 Md€ de cessions depuis 2021, cette solide performance démontre la capacité de Klépierre à continuer de faire croître significativement le cash-flow net courant tout en cédant des actifs.

Le Conseil de Surveillance recommandera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale Annuelle du 3 mai 2024, d'approuver une distribution en numéraire de 1,80 € par action au titre de l'exercice 2023. Elle sera effectuée en deux versements : (i) un acompte en numéraire de 0,90 € par action provenant des activités « SIIC » de Klépierre versé le 26 mars 2024 ; et (ii) le solde de 0,90 € par action (composé de 0,7983 € par action de dividende SIIC ; et de 0,1017 € par action de remboursement de primes d'émission qualifiées de remboursement d'apport<sup>(14)</sup>), qui sera versé le 11 juillet 2024.

## STABILISATION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE

La valeur du portefeuille à périmètre constant<sup>(15)</sup> est stable sur 6 mois, à 19 331 M€ en part totale et droits de mutation inclus (- 0,2 %).

Au 31 décembre 2023, les principales hypothèses des experts étaient les suivantes :

- taux d'actualisation de 7,8 % et taux de sortie de 6,1 % ;
- taux de croissance annuel moyen de 2,8 % pour les 10 prochaines années.

Cette stabilisation de la valeur du portefeuille devrait ouvrir la voie à un point d'inflexion.

Au 31 décembre 2023, le rendement initial net EPRA<sup>(16)</sup> moyen du portefeuille atteint 5,9 %. L'EPRA NTA par action s'élève à 30,10 € au 31 décembre 2023, stable sur 6 mois.

## INVESTISSEMENTS DANS DES OPPORTUNITÉS A HAUT RENDEMENT

Grâce à de solides ratios financiers et une forte génération de cash-flow, Klépierre poursuit une politique relative de rotation du capital et réinvestit le produit issu des cessions d'actifs non stratégiques ou des réserves foncières dans des projets de développement commercial (extensions et rénovations) et des acquisitions ciblées.

Ainsi, en 2023, Klépierre a cédé ou signé des promesses de vente pour un montant de 169 M€ (hors droits de mutation), 20 % au-dessus des valeurs d'expertise, pour un rendement initial net EPRA moyen de 5,5 %.

---

(12) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021.

(13) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021 (0,30 €) et cash-flow généré par les actifs cédés (0,08 €), le cash-flow net courant par action s'élevait à 2,24 € en 2022.

(14) Au sens de l'article 112-1 du Code général des impôts.

(15) Variation à périmètre constant. Pour la Scandinavie et la Turquie, les variations s'entendent à périmètre et change constants. Les actifs d'Europe centrale sont évalués en euros.

(16) En part du Groupe pour l'ensemble du portefeuille évalué. Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif (droits de mutation inclus).

Parallèlement, le Groupe a continué d'investir dans l'extension de ses centres commerciaux dominants qui cristallisent une forte tension locative. À ce jour, avant de lancer un nouveau projet, Klépierre s'assure que le rendement cible atteint au moins 8 %. En novembre 2023, l'extension de 16 200 m<sup>2</sup> de Grand Place (Grenoble, France) a été livrée, tandis que le *rooftop* de Maremagnum (Barcelone, Espagne) sera finalisé au premier semestre 2024. Début 2024, Klépierre a lancé un nouveau projet de développement avec l'extension d'Odysseum (Montpellier, France).

Enfin, ce niveau d'endettement permet à Klépierre d'étudier des opportunités et de réaliser des acquisitions ciblées comme en témoigne l'achat d'O'Parinor, un centre commercial majeur de 100 000 m<sup>2</sup> en région parisienne. Klépierre détiendra 25 % du centre et assurera les activités de gestion immobilière et de gestion locative. Cet investissement devrait générer un rendement annuel brut élevé à deux chiffres dès la première année. La clôture de cette transaction est prévue au premier semestre 2024.

## PARMI LES LEADERS DU SECTEUR EN MATIÈRE DE LEVIER ET D'ACCÈS AU FINANCEMENT

Klépierre a continué à disposer d'un très bon accès aux marchés de la dette, levant plus de 1,0 Md€ avec une échéance moyenne de 6,7 ans. En outre, le Groupe a signé ou renouvelé des lignes de crédit renouvelables pour un montant total de 725 M€. Fin 2023, la position de liquidité<sup>(17)</sup> de Klépierre s'établissait à 3,0 Md€.

La forte génération de cash-flow a permis une diminution de 130 M€ de la dette nette consolidée du Groupe, qui s'établit à 7 349 M€ au 31 décembre 2023. Ainsi, les ratios d'endettement et de coût de la dette figurent parmi les meilleurs du secteur, notamment le ratio dette nette / EBE de 7,4x, le ratio d'endettement (LTV) de 38,0 % et le ratio de couverture des frais financiers (ICR) de 8,4x, qui permettent au Groupe de disposer d'une marge de manœuvre. Grâce à une politique de couverture active, le coût moyen de la dette s'élevait à 1,5 % en fin d'exercice, tandis que la maturité moyenne de la dette du Groupe s'établissait à 6,3 ans. Au 31 décembre 2023, le ratio de couverture de taux<sup>(18)</sup> s'élève à 98 % pour 2024 et 84 % pour 2025.

Depuis mai 2023, Fitch attribue la note A- avec une perspective stable à la dette senior non garantie de Klépierre (note F1 à court terme). Standard & Poor's attribue actuellement à Klépierre une note à long terme de BBB+ (note à court terme de A2) avec une perspective stable (confirmée le 9 juin 2023).

## ACT4GOOD™: RENFORCEMENT DE NOTRE POSITION DE LEADER EN MATIÈRE D'ESG

Début 2024, Klépierre a de nouveau intégré la « Liste A » du CDP des entreprises les plus avancées au monde dans la lutte contre le changement climatique. Avec cette distinction exemplaire, Klépierre fait partie d'une communauté très restreinte de 346 entreprises sur un échantillon total de 21 000.

Le Groupe s'est vu décerner les plus hautes certifications par plusieurs agences de notation extra-financière, notamment leGRESB (1<sup>ère</sup> foncière cotée de commerce en Europe) ou MSCI (« AA »), tandis que l'initiative Science-Based Target (SBTi) a certifié les engagements bas carbone du Groupe comme les plus ambitieux eu égard à l'alignement sur l'objectif de 1,5 °C de l'Accord de Paris. Le Groupe a également intégré les indices Euronext CAC 40 ESG et CAC SBT 1.5.

Ces distinctions témoignent de l'ambition de la stratégie Act4Good™ et de la performance extra-financière de Klépierre en 2022. En 2023, Klépierre a consolidé sa position de leader en matière de développement durable, avec de solides réalisations, notamment une réduction de 48 % de la consommation d'énergie de son portefeuille depuis 2013, et une diminution de 22 % des émissions totales de gaz à effet de serre (Scopes 1 & 2, *market-based*) de son portefeuille à périmètre constant, s'élevant à 3,4 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. À moyen terme, Klépierre est en bonne voie pour atteindre un portefeuille net zéro carbone d'ici 2030, avec une intensité énergétique moyenne de 70 kWh/m<sup>2</sup>, soit les objectifs les plus exigeants du secteur.

(17) La position de liquidité représente l'ensemble des ressources financières à la disposition d'une société. Cet indicateur est donc égal à la somme des disponibilités en fin de période (0,4 Md€), des lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées (2,3 Md€, nettes des billets de trésorerie) et des lignes de crédit non engagées (0,3 Md€).

(18) Ratio entre la dette à taux fixe (après couverture) et la dette nette, exprimé en pourcentage.

## PERSPECTIVES

Ces objectifs reposent sur l'hypothèse d'une croissance faible du PIB en Europe continentale en 2024, d'un marché de l'emploi toujours dynamique et d'un ralentissement de l'inflation.

En 2024, Klépierre prévoit une augmentation d'au moins 4 % de son EBE<sup>(19)</sup>, grâce à :

- un chiffre d'affaires des commerçants au moins comparable à celui de 2023 ;
- une indexation positive ;
- une augmentation des revenus complémentaires (loyers variables, revenus des parkings, *mall income*) ; et
- la contribution des extensions d'actifs existants.

En tenant compte du nouveau coût de la dette pour 2024 (augmentation de 0,11 € par action), Klépierre prévoit de générer un cash-flow net courant par action de 2,45 €-2,50 € en 2024.

Ces objectifs n'intègrent pas l'impact d'éventuelles cessions ou acquisitions en 2024.

---

(19) L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

**CASH-FLOW NET COURANT <sup>(a)</sup>**

	31/12/2022	31/12/2023
<i>En part totale, en millions d'euros</i>		
Revenus locatifs bruts	1 095,3	1 164,8
Charges locatives et immobilières	- 168,7	- 159,9
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>926,6</b>	<b>1 005,0</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités et autres produits	77,6	74,6
Frais de personnel et frais généraux	- 163,1	- 158,1
<b>EBE <sup>(b)</sup></b>	<b>841,1</b>	<b>921,4</b>
Coût de l'endettement net	- 113,4	- 131,9
<b>Cash-flow avant quote-part dans les sociétés mises en équivalence et impôts</b>	<b>727,7</b>	<b>789,5</b>
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	53,4	56,7
Impôt courant	- 38,7	- 34,7
<b>CASH-FLOW NET COURANT (part totale)</b>	<b>742,4</b>	<b>811,6</b>
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>		
<b>CASH-FLOW NET COURANT (part du Groupe)</b>	<b>641,9</b>	<b>709,0</b>
<i>Par action, en euros</i>		
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>2,24</b>	<b>2,48</b>

(a) Les données utilisées pour calculer le cash-flow net courant sont obtenues en déduisant des agrégats IFRS certains effets sans incidence sur la trésorerie et/ou non récurrents, concernant principalement des produits non récurrents liés aux créances de 2020 et 2021, les variations de la juste valeur des immeubles (nettes des impôts différés) des sociétés mises en équivalence, et certaines provisions et dépréciations.

(b) L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

## RÉSULTATS ANNUELS 2023 : PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le Directoire de Klépierre présentera, lors d'une conférence téléphonique, les résultats annuels 2023 le **jeudi 15 février 2024 à 9h00, heure de Paris (8h00, heure de Londres)**. Rendez-vous sur le site de Klépierre à l'adresse : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com) afin de suivre le webcast, ou cliquez [ici](#).  
Le webcast sera également proposé en replay après l'événement.

### AGENDA

**3 mai 2024** Assemblée Générale Annuelle  
**3 mai 2024** Activité du premier trimestre 2024 (avant bourse)

### CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

**Paul Logerot**, Group Head of IR and financial communication  
+33 (0)7 50 66 05 63 — [paul.logerot@klepierre.com](mailto:paul.logerot@klepierre.com)  
**Hugo Martins**, IR Manager  
+33 (0)7 72 11 63 24 — [hugo.martins@klepierre.com](mailto:hugo.martins@klepierre.com)  
**Tanguy Phelippeau**, IR Manager  
+33 (0)7 72 09 29 57 — [tanguy.phelippeau@klepierre.com](mailto:tanguy.phelippeau@klepierre.com)

### CONTACTS PRESSE

**Hélène Salmon**, Group Head of Communication  
+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 19,3 milliards d'euros au 31 décembre 2023, 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, le CAC SBT 1.5, 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, son annexe et la présentation des résultats sont disponibles dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre :

<https://www.klepierre.com/finance/publications>

