

KLÉPIERRE EN BONNE VOIE POUR ATTEINDRE SON OBJECTIF DE CASH-FLOW NET COURANT D'AU MOINS 2,40 € PAR ACTION EN 2023 (+ 7 % VERSUS 2022)

Paris, le 20 octobre 2023

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, a enregistré une forte croissance au cours des neuf premiers mois de 2023 ⁽¹⁾ :

- Revenus locatifs nets en hausse de 8,6 % à périmètre constant ⁽²⁾ sur neuf mois ;
- Indicateurs opérationnels solides :
 - o chiffre d'affaires des commerçants ⁽³⁾ en hausse de 7 % à périmètre constant sur neuf mois,
 - o 1 197 baux signés, en hausse de 21 % par rapport à la même période en 2022, avec un taux de réversion positif de 4,1 % en plus de l'indexation,
 - o taux d'occupation financière à 95,8 % ;
- Ratios financiers robustes :
 - o dette nette à 7 454 M€, en baisse par rapport à décembre 2022, après le versement en numéraire de l'intégralité du dividende,
 - o ratio dette nette / EBE de 7,8x et ICR de 8,4x,
 - o ratio de couverture à taux fixe de 100 % en 2023 et 98 % en 2024,
 - o double notation financière : notes A- attribuée par Fitch et BBB+ par S&P avec une perspective stable,
 - o 310 M€ de nouveaux financements conclus au troisième trimestre, portant à 1,5 Md€ le montant total des financements supplémentaires levés depuis le début de l'année ;
- Confirmation de l'objectif de cash-flow net courant par action en 2023 d'au moins 2,40 €, soit une hausse de 7 % par rapport à 2022 ⁽⁴⁾ ;
- Première place au classement du GRESB dans la catégorie « Europe Retail Listed » pour la quatrième année consécutive et intégration dans l'indice CAC 40 ESG.

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

(2) 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 et sur la base du même périmètre comptable.

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

(4) 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.

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Chiffre d'affaires des commerçants ⁽⁵⁾ et fréquentation

À périmètre constant, le chiffre d'affaires total des commerçants ⁽⁵⁾ dans les centres de Klépierre a augmenté de 7 % sur les neuf premiers mois de l'année par rapport à la même période en 2022, tandis que la fréquentation a progressé de 8 %.

Par zone géographique, les Pays-Bas et l'Allemagne (+ 14 %) ont enregistré la meilleure performance pour ce qui est du chiffre d'affaires des commerçants, suivis par l'Ibérie (+ 10 %) et la Scandinavie (+ 8 %). En France, la hausse est de 5 %, en ligne avec la croissance enregistrée au premier semestre de l'année.

Par segment, l'alimentation et restauration a affiché les meilleurs résultats (+ 14 %). Le segment « Autres », composé principalement des cinémas, salles de sport et agences de voyage (+ 13 %), a lui aussi surperformé la moyenne du Groupe. Le segment santé et beauté a connu une progression de 10 %, alors que l'équipement de la maison a enregistré une légère baisse de 3 %.

Évolution sur neuf mois du chiffre d'affaires des commerçants par zone géographique par rapport à 2022 ⁽⁵⁾

Zone géographique	Variation à périmètre constant	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
France	+ 5 %	40 %
Italie	+ 5 %	25 %
Scandinavie	+ 8 %	12 %
Ibérie	+ 10 %	10 %
Pays-Bas et Allemagne	+ 14 %	7 %
Europe centrale	+ 6 %	6 %
TOTAL	+ 7 %	100 %

Évolution sur neuf mois du chiffre d'affaires des commerçants par segment par rapport à 2022 ⁽⁵⁾

Segments	Variation à périmètre constant	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
Mode	+ 5 %	34 %
Culture, cadeaux et loisirs	+ 6 %	21 %
Santé et beauté	+ 10 %	15 %
Alimentation et restauration	+ 14 %	12 %
Équipement de la maison	- 3 %	11 %
Autres	+ 13 %	7 %
TOTAL	+ 7 %	100 %

Activité locative

Sur les neuf premiers mois de l'année, le Groupe a enrichi son offre commerciale et démontré la pertinence de ses actifs pour les enseignes en signant 1 197 baux (en hausse de 21 % par rapport à la même période en 2022). Au total, 909 renouvellements et recommercialisations ont été conclus, avec un taux de réversion positif de 4,1 %, en plus de l'indexation. Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation financière s'élevait à 95,8 %, en hausse de 10 points de base par rapport au 30 juin 2023, tandis que le taux d'effort des commerçants est resté stable à 12,8 %.

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

Revenus

<i>En millions d'euros, part totale</i>	9M 2022	9M 2023 ⁽⁶⁾	Variation à périmètre constant ⁽⁷⁾
Total revenus locatifs bruts	805,6 ⁽⁸⁾	857,8	
Charges locatives refacturées ⁽⁹⁾	132,4	133,5	
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	54,0	51,4	
Chiffre d'affaires total	992,0	1 042,7	
Total revenus locatifs nets	657,4 ⁽¹⁰⁾	736,7	+ 8,6 %

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 736,7 M€ ⁽⁶⁾, en hausse de 8,6 % à périmètre constant, grâce notamment à une forte indexation positive et à une hausse des revenus annexes (loyers variables, revenus des parkings et activités de *Specialty Leasing*). La croissance a également été portée par une gestion rigoureuse des charges immobilières qui s'est traduite par une amélioration du ratio entre les revenus locatifs nets et les revenus locatifs bruts.

Le chiffre d'affaires total de Klépierre des neuf premiers mois de 2023 s'établit à 1 042,7 M€ ⁽⁶⁾.

ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 septembre 2023, l'endettement net consolidé a diminué par rapport à fin 2022 pour s'établir à 7 454 M€, après le versement en numéraire de l'intégralité du dividende.

La maturité moyenne de la dette du Groupe est de 6,4 ans, tandis que le ratio de couverture de taux ⁽¹¹⁾ atteint 100 % en 2023 et 98 % en 2024.

En plus des financements de 1,2 Md€ conclus au premier semestre, le Groupe a contracté un nouvel emprunt hypothécaire vert et abondé des souches obligataires existantes pour un montant total de 310 M€ au cours du trimestre.

La position de liquidité de Klépierre est restée élevée à 2,8 Md€ ⁽¹²⁾.

Par conséquent, les ratios financiers de Klépierre au 30 septembre 2023 restent solides :

- le ratio dette nette / EBE s'établit à 7,8x ;
- le ratio de couverture des frais financiers (ICR) s'élève à 8,4x ; et
- le coût moyen de la dette atteint 1,4 %.

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

(7) 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 et sur la base du même périmètre comptable.

(8) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021 (22,0 M€) et revenus locatifs bruts générés par les actifs cédés (27,4 M€).

(9) Charges refacturées aux locataires. Les charges locatives refacturées sont incluses dans le chiffre d'affaires total (IFRS 15).

(10) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021 (52,0 M€) et revenus locatifs nets générés par les actifs cédés (25,2 M€).

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

(12) 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 (130 M€), des lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées (2,3 Md€, nettes des billets de trésorerie) et des lignes de crédit non engagées (321 M€).

KLÉPIERRE À NOUVEAU RECONNUE COMME UN LEADER MONDIAL DANS LE DOMAINE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Groupe a dévoilé en février 2023 sa nouvelle stratégie Act4Good® et a intégré, à la mi-septembre, le CAC 40 ESG d'Euronext. Cet indice boursier rassemble les 40 sociétés cotées les plus responsables sur la base de la notation RSE qui leur est attribuée par Moody's. Klépierre est déjà membre du CAC SBT 1.5, un autre indice boursier d'Euronext composé des entreprises dont les objectifs de réduction d'émissions de gaz à effet de serre contribuent à limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C selon l'initiative Science Based Targets sous l'égide des Nations Unies.

Pour la quatrième année consécutive, Klépierre a également été reconnue par le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) comme la première foncière cotée de commerce en Europe. Selon cet organisme qui évalue les pratiques RSE des sociétés immobilières au niveau mondial, Klépierre conserve également son statut « Cinq Étoiles » attribué par le GRESB au Top 20 % des entreprises les plus performantes, toutes catégories confondues.

PERSPECTIVES

Sur la base des performances des neuf premiers mois de l'exercice, Klépierre confirme son objectif pour l'ensemble de l'année et anticipe un cash-flow net courant d'au moins 2,40 € par action en 2023, soit une hausse de 7 % par rapport au cash-flow net courant de 2,24 €⁽¹³⁾ en 2022.

Sauf détérioration majeure de l'environnement géopolitique et macroéconomique qui aurait un impact significatif sur la consommation des ménages, les principales hypothèses de cet objectif sont les suivantes :

- un chiffre d'affaires des commerçants à un niveau au moins égal à celui de 2022 ;
- un taux d'occupation stable ; et
- des taux d'encaissement stables.

Cet objectif intègre également l'impact sur les coûts de l'inflation prévue en Europe pour le quatrième trimestre 2023 et le niveau actuel des coûts de financement, mais ne tient pas compte de l'impact d'autres cessions d'actifs potentielles.

(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.

AGENDA

14 février 2024

Résultats annuels 2023 (après bourse – provisoire)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Paul Logerot, Group Head of IR and financial communication
+33 (0)7 50 66 05 63 — paul.logerot@klepierre.com

Hugo Martins, IR Manager
+33 (0)7 72 11 63 24 — hugo.martins@klepierre.com

Tanguy Phelippeau, IR Officer
+33 (0)7 72 09 29 57 — tanguy.phelippeau@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Hélène Salmon, Group Head of Communication
+33 (0)6 43 41 97 18 — helene.salmon@klepierre.com

Wandrille Clermontel, Taddeo
+33 (0)6 33 05 48 50 — 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 19,4 milliards d'euros au 30 juin 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



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>



Certified with
wiztrust