

# SOLIDE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE, AUGMENTATION DE LA VALEUR DES ACTIFS ET OBJECTIFS REVUS À LA HAUSSE

Paris, le 31 juillet 2024

Klépierre enregistre une forte croissance opérationnelle au premier semestre 2024<sup>(1)</sup> tandis que la valeur de son portefeuille augmente de 2 % :

- Cash-flow net courant par action de 1,25 €, en hausse de 3,3 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023 ;
- Hausse de 5,4 % de l'EBE<sup>(2)</sup> par rapport à la même période de 2023 ;
- Revenus locatifs nets en hausse de 6,0 % à périmètre constant<sup>(3)</sup> (+ 4,9 % à périmètre courant) ;
- Solide dynamique opérationnelle :
  - o taux de collecte de 97,7 %, en hausse de 120 points de base sur un an,
  - o taux d'occupation de 96,2 %, en hausse de 50 points de base sur un an,
  - o réversion locative positive de 3 % et taux d'effort à 12,6 % en baisse de 20 points de base par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023, reflétant l'augmentation de 3,9 %<sup>(4)</sup> du chiffre d'affaires des commerçants ;
- Nouvelle amélioration des ratios financiers :
  - o ratio dette nette/EBE historiquement bas à 7,3x, ratio LTV de 37,6 % et ICR à 8,2x,
  - o en mai, S&P a confirmé la note de crédit BBB+ et relevé sa perspective de stable à positive,
  - o Fitch a confirmé la notation A- avec perspective stable de la dette senior non garantie de Klépierre ;
- 775 M€ de financements à long terme signés depuis le début de l'année ;
- 625 M€ de lignes de crédit renouvelées à 5 ans ;
- Rebond de 2,0 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant sur 6 mois ;
- EPRA NTA par action à 31,4 €, en hausse de 4,3 % sur 6 mois ;
- Rotation active du capital avec des investissements dans des actifs de premier plan : acquisitions très relatives d'O'Parinor et de RomaEst, et 106 M€ de cessions conclues ou signées depuis le 1<sup>er</sup> janvier ;
- Résultat net de l'ensemble consolidé (IFRS) : 602,4 M€ (dont part du Groupe : 535,7 M€) ;
- Objectifs revus à la hausse : croissance de l'EBE<sup>(2)</sup> de 5 % et cash-flow net courant de 2,50 € - 2,55 € par action.

## FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

Klépierre, premier spécialiste des centres commerciaux exclusivement présent en Europe continentale, a enregistré de solides résultats au premier semestre 2024.

### Poursuite de la dynamique opérationnelle

Les initiatives proactives de Klépierre en matière de gestion d'actifs et de développement pour constamment adapter son offre ont alimenté une forte demande locative pour ses actifs reconnus comme des destinations clés par les enseignes en expansion. Cela s'est traduit par la signature de 896 baux, soit une croissance de 11 % et un taux de réversion locative positif de 3,0 % sur les renouvellements et les recommercialisations. Le taux d'occupation s'est quant à lui amélioré de 50 points de base par rapport au 30 juin 2023 à 96,2 %. Le taux d'effort des commerçants s'est amélioré pour atteindre 12,6 % (en baisse de 20 points de base sur 12 mois), attestant du niveau raisonnable des loyers dans un contexte où le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de 3,9 %<sup>(4)</sup> par rapport au premier semestre 2023 et où la fréquentation a progressé de 2%.

Dans ce contexte, les revenus locatifs nets s'élèvent à 520,1 millions d'euros, en hausse de 4,9 % par rapport au premier semestre 2023 et de 6,0 % à périmètre constant<sup>(3)</sup>, soit une marge de 320 points de base au-dessus de l'indexation. Cette croissance a été portée par l'augmentation des taux de collecte et d'occupation, et une hausse de 8 % des revenus complémentaires à périmètre constant (loyers variables, revenus des parkings, *mall income*) par rapport à la même période de 2023.

### Croissance des bénéficiaires et de la valeur du portefeuille

Grâce à la forte croissance des revenus locatifs nets, à un contrôle rigoureux des frais de personnel et frais généraux et à l'augmentation des revenus de gestion, l'EBE<sup>(2)</sup> a augmenté de 5,4 % par rapport à la même période de 2023. Parallèlement, le cash-flow net courant par action est en hausse par rapport au premier semestre 2023 de 3,3 % à 1,25 euro.

La valeur du portefeuille a augmenté de 2 % à 19 874 millions d'euros<sup>(5)</sup> (en part totale)<sup>(6)</sup> à périmètre constant sur six mois. Le rendement initial net EPRA<sup>(7)</sup> du portefeuille est resté stable à 5,9 %. L'EPRA NTA par action s'élève à 31,4 € au 30 juin 2024, en hausse de 4,3 % sur six mois.

### Un bilan solide permettant d'investir dans des opportunités à haut rendement

Klépierre continue d'afficher des ratios financiers très solides. La dette nette/EBE atteint un niveau historiquement bas de 7,3x, le ratio *Loan-to-Value* s'est amélioré de 40 points de base par rapport à fin 2023 à 37,6 %, et le ratio de couverture des frais financiers (ICR) s'est établi à 8,2x. La maturité moyenne de la dette est de 6,2 ans et le coût moyen de la dette de 1,6 %. Conjointement, tous ces éléments offrent une capacité financière significative pour investir dans des opportunités de croissance.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le Groupe a réalisé les acquisitions d'O'Parinor et de RomaEst, deux centres commerciaux de premier plan, pour un montant total de 238 millions d'euros. Poursuivant son approche active de rotation du capital, le Groupe a réalisé des cessions d'actifs non stratégiques pour un montant total de 106 millions d'euros (65 millions d'euros d'actifs cédés et 41 millions d'euros<sup>(8)</sup> sous promesses de vente), au-dessus des valeurs d'expertise (+ 16,4 %) pour un rendement initial net EPRA moyen de 5,5 %. Parallèlement, Klépierre a continué à investir dans ses actifs et a livré en juillet l'extension de Maremagnum (Barcelone, Espagne), tandis que l'extension d'Odysseum (Montpellier, France) est en cours de construction. Le rendement de ces projets est estimé à respectivement 13,5 % et 9 %.

Capitalisant sur ses notations de crédit – BBB+ avec perspective positive par S&P (relevée le 27 mai 2024) et A- avec perspective stable par Fitch (confirmée le 24 mai 2024) – le Groupe a levé des financements à long terme pour 775 millions d'euros (dont un emprunt obligataire de 600 millions d'euros d'une maturité de 9,6 ans et un coupon de 3,875 %, soit une marge de 130 points de base par rapport au taux de référence). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le Groupe a renouvelé des lignes de crédit à cinq ans d'un montant total de 625 millions d'euros (dont 125 millions d'euros en juillet 2024).

Au 30 juin 2024, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 7 479 millions d'euros.

### Perspectives revues à la hausse

A la suite des bonnes performances du premier semestre et tenant compte de la contribution positive des acquisitions réalisées depuis le début de l'année, Klépierre revoit à la hausse ses prévisions pour l'exercice et anticipe à présent une augmentation de 5 % de son EBE et un cash-flow net courant par action de 2,50 € - 2,55 € en 2024.

- 
- (1) Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 29 juillet 2024 afin d'examiner les états financiers du semestre, tels qu'approuvés par le Directoire le 26 juillet 2024. Les procédures d'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés sont terminées. Le rapport des Commissaires aux comptes sera publié prochainement.
- (2) L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.
- (3) La variation à périmètre constant exclut la contribution des nouveaux espaces (acquisitions, nouveaux centres et extensions), surfaces en cours de restructuration, et cessions réalisées depuis janvier 2023.
- (4) Hors cessions et acquisitions d'actifs et hors Turquie.
- (5) Variation à change constant.
- (6) Au 30 juin 2024, les experts ont retenu, en moyenne, un taux d'actualisation de 7,9 % et un taux de sortie de 6,1 %, pour un taux de croissance annuel moyen de 2,8 % pour les 10 prochaines années.
- (7) 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).
- (8) Valeur d'actif totale, hors droits de mutation, incluant la part des partenaires en indivision.

## CASH-FLOW NET COURANT

Comme il est d'usage dans le secteur immobilier, Klépierre considère le cash-flow net courant comme un indicateur alternatif de performance pertinent. Il est obtenu en déduisant des agrégats du compte de résultat en IFRS certains effets sans incidence sur la trésorerie et/ou non récurrents.

	30/06/2023 (données publiées)	30/06/2023 (format S1 2024)	30/06/2024	Change
<i>En part totale, en millions d'euros</i>				
Revenus locatifs bruts	566,5	569,7	597,4	
Charges locatives et immobilières	-82,4	-73,7	-77,3	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>484,1</b>	<b>495,9</b>	<b>520,1</b>	<b>+6,0%</b> <i>(like-for-like)</i>
<hr/>				
Revenus de gestion, d'administration, revenus connexes et autres produits	36,3	36,3	36,8	
Frais de personnel et autres frais généraux	-68,5	-79,5	-79,6	
<b>Excédent brut d'exploitation<sup>(a)</sup></b>	<b>451,9</b>	<b>452,7</b>	<b>477,3</b>	<b>+5,4%</b>
<hr/>				
Coût de l'endettement net	-59,4	-59,4	-77,8	
<b>Cash-flow avant quote-part dans les entreprises mises en équivalence et impôts</b>	<b>392,5</b>	<b>393,3</b>	<b>399,5</b>	
<hr/>				
Quote-part dans les entreprises mises en équivalence	27,5	27,5	30,2	
Impôt courant	-23,7	-23,7	-19,0	
Ajustements pour calculer le cash-flow net courant	-2,3	-	-	
Ajustement de l'impact sans incidence sur la trésorerie de l'étalement des concessions de loyer liées à la Covid-19	3,2	-	-	
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>397,3</b>	<b>397,3</b>	<b>410,6</b>	
<hr/>				
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>				
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>348,3</b>	<b>348,3</b>	<b>359,7</b>	
<hr/>				
Nombre moyen d'actions <sup>(b)</sup>	286 363 431	286 363 431	286 757 193	
<hr/>				
<i>Par action, en euros</i>				
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>1,21</b>	<b>1,21</b>	<b>1,25</b>	<b>+3,3%</b>

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

(b) Hors actions auto-détenues.

Aux premiers semestres 2023 et 2024, ces ajustements concernaient principalement la dotation aux amortissements des droits d'utilisation, les plans d'actions gratuites, un produit exceptionnel comptabilisé en frais généraux, les charges et produits d'exploitation non récurrents et l'annualisation de l'impôt foncier (IFRIC 21).

Dans le communiqué sur les résultats du premier semestre 2023, ces ajustements étaient présentés sous l'EBE (« Ajustements pour le calcul du cash-flow net courant »).

Au 30 juin 2024, les ajustements sont réaffectés à chaque poste concerné (format S1 2024), sans impact sur le cash-flow net courant.

## RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2024 : PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le Directoire de Klépierre présentera les résultats semestriels 2024 de la société le **mercredi 31 juillet 2024 à 10h00, heure de Paris (9h00, 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

**23 octobre 2024**      Activité des neuf premiers mois de l'année 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)6 43 41 97 18 — [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, premier spécialiste des centres commerciaux en Europe continentale, associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la Société est estimé à 19,9 milliards d'euros au 30 juin 2024, 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, l'un des principaux opérateurs de centres commerciaux en Scandinavie. 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 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>**

