

UN OBJECTIF DE CASH-FLOW NET COURANT 2023 RELEVÉ : AU MINIMUM 2,40 € PAR ACTION (+7% VERSUS 2022)

Paris, le 1^{er} août 2023

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, a enregistré une très forte croissance au premier semestre 2023⁽¹⁾:

- Cash-flow net courant par action de 1,21 €⁽²⁾, en hausse de 7,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2022 ;
- Revenus locatifs nets en hausse de 7,3 % à périmètre constant⁽³⁾ par rapport au 1^{er} semestre 2022 ;
- Indicateurs opérationnels à des niveaux élevés :
 - o taux d'occupation de 95,7 %, en hausse de 100 points de base sur un an,
 - o taux d'effort des commerçants de 12,8 %,
 - o taux d'encaissement des loyers de 96,5 %, et
 - o taux de réversion positif de 5,3 % ;
- Chiffre d'affaires des commerçants⁽⁴⁾ en hausse de 8 % à périmètre constant par rapport au 1^{er} semestre 2022 ;
- Bilan et ratios financiers solides :
 - o dette nette en baisse par rapport à décembre 2022, à 7,4 Md€,
 - o ratio dette nette / EBE de 7,9x, LTV de 38,1 %, ICR de 8,8x et coût de la dette à 1,4 %,
 - o ratio de couverture à taux fixe de 100 % en 2023 et 98 % en 2024,
 - o une double notation financière : nouvelle note A- attribuée en mai par Fitch ; confirmation par S&P en juin de la note BBB+ avec une perspective stable ;
- 730 M€ de financements à long terme signés depuis le début de l'année, avec une maturité moyenne de 6,4 ans ;
- 475 M€ de facilités de crédit confirmées renouvelées ou signées depuis le 1^{er} janvier 2023 ;
- Baisse de 1,4 % de la valeur du portefeuille de centres commerciaux à périmètre constant⁽³⁾ sur 6 mois ;
- Objectif de cash-flow net courant par action en 2023 relevé à au moins 2,40 € par action, soit une hausse de 7 % par rapport à 2022⁽⁵⁾.

Jean-Marc Jestin, président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « Nous avons réalisé une très bonne performance, grâce à la stabilisation de nos indicateurs opérationnels à des niveaux élevés et une forte génération de cash-flow net courant, en hausse de 7,4 % par rapport au premier semestre 2022. Les agences de notation ont récompensé la discipline financière stricte de Klépierre et son allocation de capital prudente. Le Groupe a également tiré parti de la forte liquidité sur les marchés de crédit pour lever 1,2 Md€ de nouveaux financements. Dans ce contexte, Klépierre relève son objectif de cash-flow net courant pour 2023 et vise désormais un cash-flow net courant d'au moins 2,40 € par action, ce qui représente une croissance de 7 % par rapport à 2022. Le Groupe poursuit également son approche holistique et continue de mettre en œuvre sa stratégie Act4Good™ en vue de bâtir la plateforme de commerce la plus durable d'ici à 2030 ».



DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

	S1 2022	S1 2023 ⁽²⁾	Variation
<i>En millions d'euros, part totale</i>			
Revenus locatifs nets	441,7 ⁽⁶⁾	484,1	+ 7,3 % (à périmètre constant ⁽³⁾)
<i>En euros, part du Groupe</i>			
Cash-flow net courant par action	1,13 ⁽⁷⁾	1,21	+ 7,4 %

	31/12/2022	30/06/2023	Variation à périmètre constant
<i>En millions d'euros, part totale</i>			
Valeur du portefeuille de centres commerciaux ⁽⁸⁾	19 595	19 200	- 1,4 %
Dette nette	7 479	7 403	
Ratio d'endettement (LTV)	37,7 %	38,1 %	
Dette nette / EBE	7,9x	7,9x	
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	10,0x	8,8x	
<i>En euros, part du Groupe</i>			
EPRA NTA par action	30,90	30,10	

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Activité locative

Klépierre a enregistré une activité locative dynamique au premier semestre, marquée par la signature de 809 baux (en hausse de 16 % par rapport au premier semestre 2022). Au total, 634 renouvellements et recommercialisations ont été signés, avec un taux de réversion positif de 5,3 %. Fidèles à la vision Shop. Meet. Connect.® du Groupe, les centres commerciaux de Klépierre sont des lieux incontournables pour les enseignes et les consommateurs et s'inscrivent parfaitement dans la stratégie *drive-to-store* des grandes enseignes omnicanales. Dans ce contexte, le recentrage des enseignes sur des actifs de qualité dans les meilleures zones de chalandise a soutenu la demande pour la location d'espaces dans les actifs du Groupe. Globalement, cela s'est traduit par une augmentation de 100 points de base du taux d'occupation sur un an, qui s'établit à 95,7 % au 30 juin 2023 (contre 95,8 % au 31 décembre 2022), tandis que le taux d'effort est resté à un niveau soutenable de 12,8 % (contre 12,9 % au 31 décembre 2022).

Revenus locatifs nets

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 484,1 M€⁽²⁾ au premier semestre 2023, et ont connu une croissance historique de 7,3 % sur un an à périmètre constant⁽³⁾.

Le rebond du chiffre d'affaires des commerçants associé à un taux d'effort soutenable pour les locataires ont permis au Groupe de : i) capturer de la réversion grâce à une indexation moyenne positive de 6,1 % ; et ii) d'afficher une hausse significative de 28 % des revenus annexes à périmètre constant (loyers variables en hausse de 36 %, revenus des parkings en augmentation de 32 % et revenus des activités de *Specialty Leasing* en progression de 13 %). 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 taux d'encaissement des loyers du Groupe ressort à 96,5 % pour le premier semestre 2023, soit un niveau stable par rapport au taux enregistré en 2022 (96,4 %).

CASH-FLOW NET COURANT

Au premier semestre 2023, le cash-flow net courant a augmenté de 7,4 % par rapport au premier semestre 2022 pour s'établir à 1,21 €⁽²⁾ par action. Si l'essentiel de l'amélioration est attribuable à la croissance des revenus locatifs nets, la baisse de 7 % des frais de personnel et frais généraux du Groupe (nets des revenus de gestion et autres produits) a également contribué à la performance et ce, malgré l'environnement inflationniste.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS⁽⁴⁾ ET FRÉQUENTATION

À périmètre constant, le **chiffre d'affaires des commerçants** a enregistré une solide croissance au premier semestre 2023, en hausse de 8,0 % par rapport au premier semestre 2022.

La **fréquentation** a également bondi de 10 % par rapport au premier semestre 2022.

Par **zone géographique**, tous les pays ont contribué à la croissance du chiffre d'affaires des commerçants et affichent une hausse d'au moins 5 % par rapport à 2022.

De même, cette croissance a été forte dans la plupart des **segments**, avec des hausses allant de 6,4 % pour la mode à 16,5 % pour l'alimentation et la restauration. Le segment santé et beauté, en progression de 10,8 %, a surperformé la moyenne du Groupe, alors que l'équipement de la maison a enregistré une légère baisse de 1,6 %.

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants par zone géographique par rapport à 2022⁽⁴⁾

Zone géographique	Variation à périmètre constant	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
France	+ 5,7 %	40 %
Italie	+ 8,7 %	25 %
Scandinavie	+ 6,4 %	12 %
Ibérie	+ 11,2 %	10 %
Pays-Bas et Allemagne	+ 17,4 %	7 %
Europe centrale	+ 9,9 %	6 %
TOTAL	+ 8,0 %	100 %

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants par segment par rapport à 2022⁽⁴⁾

Segments	Variation à périmètre constant	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
Mode	+ 6,4 %	34 %
Culture, cadeaux et loisirs	+ 7,4 %	21 %
Santé et beauté	+ 10,8 %	15 %
Alimentation et restauration	+ 16,5 %	13 %
Équipement de la maison	- 1,6 %	11 %
Autres	+ 14,6 %	6 %
TOTAL	+ 8,0 %	100 %

VALEUR DU PORTEFEUILLE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (NTA)

En part totale et droits inclus, la valeur du portefeuille de centres commerciaux de Klépierre s'élève à 19 200 M€⁽⁸⁾ au 30 juin 2023, en baisse de 1,4 % à périmètre constant⁽³⁾ sur six mois.

Les experts indépendants ont modifié leurs hypothèses en procédant à :

- > une augmentation de 20 points de base des taux d'actualisation à 7,4 % et une augmentation de 10 points de base des taux de sortie à 5,7 % ; et
- > de nouvelles projections d'indexation et de valeurs locatives estimées qui se traduisent par un taux de croissance annuel moyen de 2,4 % pour les 10 prochaines années, contre 2,8 % au 31 décembre 2022.

Par conséquent, le rendement initial net EPRA⁽⁹⁾ moyen s'élève à 5,7 % au 30 juin 2023.

L'EPRA NTA par action s'élève à 30,10 € au 30 juin 2023, contre 30,90 € au 31 décembre 2022.

ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 juin 2023, l'endettement net consolidé de Klépierre a diminué par rapport à fin 2022 pour s'établir à 7 403 M€, après versement de l'acompte sur dividende de 248 M€ le 30 mars 2023.

Depuis le début de l'année, le Groupe a levé 730 M€ de nouveaux financements avec une maturité moyenne pondérée de 6,4 ans. Ce montant comprend 412 M€ d'emprunts bancaires et 118 M€ d'emprunts hypothécaires. Klépierre a également abondé de 200 M€ deux souches obligataires existantes arrivant à échéance en mai 2029 (coupon de 2 %) et en juillet 2030 (coupon de 0,625 %). Ces opérations illustrent l'excellent accès de Klépierre aux marchés de financement. Le Groupe n'a pas d'échéance significative avant fin 2024 avec une obligation de 557 M€ arrivant à échéance en novembre 2024.

Les ratios financiers du Groupe restent très robustes :

- le ratio dette nette / EBE s'établit à 7,9x ;
- le ratio d'endettement (LTV) s'élève à 38,1 % ; et
- le ratio de couverture des frais financiers (ICR) atteint le niveau élevé de 8,8x.

La maturité moyenne de la dette du Groupe est de 6,5 ans, tandis que le ratio de couverture de taux s'élève à 100 % en 2023. En conséquence, le coût de la dette est resté contenu à 1,4 %. À la date de ce communiqué, le ratio de couverture de taux du Groupe⁽¹⁰⁾ pour 2024 s'élève à 98 %.

Sur la période, Klépierre a également renouvelé ou signé pour 475 M€ de lignes de crédit renouvelables à six ans, et dispose ainsi d'une position de liquidité⁽¹¹⁾ de 2,5 Md€ au 30 juin 2023.

Le 30 mai 2023, Fitch a attribué pour la première fois à Klépierre la note de « A- » pour sa dette senior non garantie tandis que le 9 juin 2023, S&P a confirmé la note de crédit BBB+ de Klépierre avec une perspective stable.

DÉVELOPPEMENTS ET CESSIONS

Développements

Extension de Grand Place (Grenoble, France)

L'extension de 16 200 m² de Grand Place (Grenoble, France), qui a débuté en mai 2022, sera inaugurée fin 2023 et portera à 75 000 m² la surface totale du centre. Ce projet est d'ores et déjà loué à 100% avec des baux signés ou en cours de négociations avancées avec des enseignes phares telles que Primark – qui ouvrira son premier magasin dans la région – Snipes, Jott et NYX, ainsi qu'un espace de restauration intégrant les derniers standards de la stratégie Destination Food® de Klépierre. Le rendement de ce projet est estimé à environ 8 %. Dans le cadre de sa stratégie de sobriété énergétique, Klépierre finalise également l'installation sur le toit, d'une centrale solaire dont la capacité de production annuelle prévue est de 370 MWh.

Maremagnum (Barcelone, Espagne)

Début 2024, Maremagnum accueillera le premier Time Out Market d'Espagne et le deuxième d'Europe, juste à temps pour la Coupe de l'America. Ce concept gastronomique et culturel exclusif, qui sera un générateur de flux pour le centre, transformera le toit récemment rénové et d'une superficie de 5 200 m², en un lieu incontournable réunissant loisirs et restauration à Barcelone. Le rendement de ce projet est estimé à 13,5 %.

Cessions

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le Groupe a réalisé des cessions et signé des promesses de vente pour un montant total de 82 M€ (en part totale, hors droits de mutation) en France et en Suède. Les actifs vendus ou sous promesse de vente ont été cédés en ligne avec les dernières valeurs d'expertise (- 0,2 %).

ACT4GOOD™ : KLÉPIERRE RESTE A L'AVANT-GARDE DES BONNES PRATIQUES ESG

Grâce à d'excellents résultats en matière de développement durable, le *leadership* du Groupe est largement reconnu par les principales agences de notation extra-financière et organisations internationales. En 2022, Klépierre s'est vu décerner des distinctions parmi les plus prestigieuses :

- > GRESB : Klépierre est classée numéro 1 dans les catégories *Global Retail Listed*, *Europe Retail*, *Europe Retail Listed* et *Europe Listed* avec une note de cinq étoiles et un score global de 98/100 ;
- > CDP : Klépierre figure parmi les 299 groupes de la « Liste A » des entreprises les plus avancées dans la lutte contre le changement climatique au niveau mondial ;
- > Euronext : Klépierre est incluse dans l'indice CAC SBT 1.5° ; et
- > MSCI : Klépierre est notée « AAA » (score le plus élevé possible).

La *Science-Based Targets initiative* (SBTi) a approuvé la stratégie de Klépierre en faveur d'un avenir bas carbone, jugeant les engagements du Groupe parmi les plus ambitieux en termes d'alignement sur l'objectif de 1,5 °C de l'Accord de Paris de 2015.

Concrètement, au cours du premier semestre 2023, Klépierre a commencé à déployer sa nouvelle stratégie RSE Act4Good™. Intégrant de nouveaux enjeux, celle-ci a pour objectif de permettre au Groupe de bâtir la plateforme de commerce la plus durable d'ici à 2030. Klépierre met notamment l'accent sur l'installation de centrales photovoltaïques dans ses 40 premiers actifs. Conformément à cet objectif, d'ici à 2025, le Groupe comptera déjà 14 installations de ce type.

À ce jour, le Groupe dispose d'ores et déjà de sept centrales électriques, en Espagne (La Gavia, Plenilunio, Principe Pio), en Italie (Gran Reno, Nave de Vero, Romagna) et en Belgique (Louvain).

PERSPECTIVES

Sur la base des solides performances du premier semestre, Klépierre relève son objectif pour l'ensemble de l'année et anticipe désormais 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 €⁽⁵⁾ 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 deuxième semestre 2023 et le niveau actuel des coûts de financement, mais ne tient pas compte de l'impact d'autres cessions d'actifs potentielles.

-
- (1) Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 31 juillet 2023 afin d'examiner les états financiers du semestre, tels qu'approuvés par le Directoire le 31 juillet 2023. Les procédures d'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés sont terminées. Le rapport des auditeurs sera publié prochainement.
- (2) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021.
- (3) 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.
- (4) La variation s'entend sur une base comparable de magasins, hors cessions et acquisitions d'actifs et hors Turquie.
- (5) 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.
- (6) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021 (38,6 M€) et revenus locatifs nets des actifs cédés (21,0 M€).
- (7) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021 (36,0 M€) et revenus locatifs nets des actifs cédés (17,7 M€).
- (8) Centres commerciaux uniquement, hors Turquie. Au 30 juin 2023, la valeur totale du portefeuille, droits de mutation inclus, s'élève à 19 420 M€ en part totale.
- (9) 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).
- (10) Ratio entre la dette à taux fixe (après couverture) et les emprunts bruts, exprimé en pourcentage.
- (11) La position de liquidité représente l'ensemble des ressources financières à la disposition de la société. Cet indicateur est donc égal à la somme des disponibilités en fin de période (300 M€), des lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées (1,9 Md€, nettes des billets de trésorerie) et des lignes de crédit non engagées (300 M€).

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

<i>En millions d'euros</i>	Part totale		
	S1 2022	S1 2022 ^(a)	S1 2023 ^(b)
France	237,7	213,4	213,2
Italie	107,2	102,1	116,9
Scandinavie	75,9	67,1	66,4
Ibérie	63,0	63,0	69,9
Pays-Bas et Allemagne	53,8	49,6	55,4
Europe centrale	32,2	32,2	36,6
Autres pays	7,5	7,2	8,1
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	577,3	534,7	566,5
Charges locatives refacturées	132,4	132,4	133,5
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	36,5	36,5	34,4
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	746,2	703,6	734,4

(a) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021 (19,7 M€) et revenus locatifs bruts générés par les actifs cédés (22,9 M€).

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

CASH-FLOW NET COURANT

	S1 2022	S1 2022 ^(a)	S1 2023 ^(b)	Variation
<i>En part totale, en millions d'euros</i>				
Revenus locatifs bruts	577,3	534,7	566,5	
Charges locatives et immobilières	- 76,0	- 93,0	- 82,4	
Revenus locatifs nets	501,3	441,7	484,1	+ 7,3 % (à périmètre constant)
Revenus de gestion et autres produits	42,0	42,0	36,3	
Frais de personnel et frais généraux	- 76,7	- 76,7	- 68,5	
Excédent brut d'exploitation	466,6	407,0	451,9	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	28,5	26,0	27,5	
Coût de l'endettement net	- 51,7	- 51,7	- 59,4	
Impôt courant	- 17,6	- 17,6	- 23,7	
Ajustements pour le calcul du cash-flow net courant	1,9	1,9	- 2,3	
Cash-flow net courant	427,7	365,6	394,1	
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>				
CASH-FLOW NET COURANT	376,5	322,8	348,3	
Nombre moyen d'actions	286 037 065	286 037 065	286 363 431	
<i>Par action, en euros</i>				
CASH-FLOW NET COURANT	1,32	1,13	1,21	+ 7,4 %

(a) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021 (41,1 M€ en part totale ou 36,0 M€ en part du Groupe) et revenus locatifs nets des actifs cédés (21,0 M€ en part totale ou 17,7 M€ en part du Groupe).

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

(c) Hors actions auto-détenues.

RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2023 : PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le Directoire de Klépierre présentera les résultats semestriels 2023 de la société le **mardi 1^{er} août 2023 à 18h00, heure de Paris (17h00, heure de Londres)**. Rendez-vous sur le site de Klépierre à l'adresse : www.klepierre.com afin de suivre le webcast, ou cliquez [ici](#).

Le webcast sera également proposé en replay après l'événement.

AGENDA

20 octobre 2023 Activité des neuf premiers mois de l'année 2023 (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

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 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>

