

# ACTIVITÉ DU PREMIER TRIMESTRE 2023

Paris, le 11 mai 2023

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, publie aujourd'hui l'activité du premier trimestre<sup>(1)</sup> de 2023, confirmant la dynamique positive observée en 2022 :

- Hausse de 13,2 %<sup>(2)</sup> du chiffre d'affaires des commerçants et de 14,1 % de la fréquentation au premier trimestre par rapport à 2022 ;
- Forte croissance des revenus locatifs nets de 6,2 %, ajustés des cessions et développements ;
- Activité locative soutenue, avec 304 baux signés et une hausse du taux d'occupation sur un an, qui s'établit à 95,7 % ;
- Solides ratios financiers :
  - o Ratio dette nette / EBE de 8,1x,
  - o Coût de la dette de 1,3 %, et
  - o Ratio de couverture à taux fixe de 100 % en 2023 et 93 % en 2024 ;
- 530 M€ de financements à long terme signés et tirés depuis le début de l'année, avec une maturité moyenne de 6,4 ans ;
- Objectif de cash-flow net courant confirmé à 2,35 €<sup>(3)</sup> par action (en hausse de 5 % par rapport au chiffre ajusté pour 2022 de 2,24 €<sup>(4)</sup>) ;
- Distribution en numéraire de 1,75 €<sup>(5)</sup> par action : versement de l'acompte de 0,87 € par action le 30 mars 2023 et distribution du solde de 0,88 € par action le 11 juillet 2023 ;
- Objectifs ambitieux et chiffrés pour la nouvelle stratégie Act4Good™ qui vise à bâtir la plateforme de commerce la plus durable.

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

<i>En millions d'euros, part totale</i>	T1 2023	T1 2022
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>287,1</b>	<b>276,7</b>
Charges locatives refacturées <sup>(a)</sup>	68,3	64,5
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	16,1	18,3
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>371,5</b>	<b>359,5</b>

<b>Total revenus locatifs nets</b>	<b>228,5</b>	<b>221,5</b>	<b>+ 6,2 %</b>	<b>Variation à périmètre constant<sup>(b)</sup></b>
------------------------------------	--------------	--------------	----------------	---

(a) Charges refacturées aux locataires couvrant 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).

(b) La variation à périmètre constant exclut la contribution des surfaces nouvelles et en cours de restructuration et exclut les cessions réalisées en 2022.



## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Dans le sillage des bonnes performances enregistrées en 2022, l'activité a continué de s'améliorer au premier trimestre de cette année.

### Chiffre d'affaires des commerçants et fréquentation

Le solide rebond du **chiffre d'affaires des commerçants** s'est poursuivi au premier trimestre 2023, en hausse de 13,2 % par rapport à 2022. La séquence a été positive tout au long de la période, avec un pic de performance en janvier (+ 19 %). Cette évolution souligne la pertinence de la stratégie de Klépierre et la solidité de ses fondamentaux opérationnels.

La **fréquentation** a également progressé au cours du trimestre et affiche une hausse de 14,1 % par rapport à 2022.

Par **zone géographique**, tous les pays ont connu une croissance significative et ont largement dépassé les niveaux de 2022. Les Pays-Bas et l'Allemagne (+ 26,8 %) où certaines restrictions sanitaires étaient toujours en vigueur au premier trimestre 2022 ont enregistré la plus forte croissance, suivis par l'Europe centrale (+ 20,0 %), l'Italie (+ 16,3 %) et l'Ibérie (+ 15,1 %).

### Évolution du chiffre d'affaires des commerçants par zone géographique : premier trimestre 2023 vs premier trimestre 2022<sup>(2)</sup>

Zone géographique	Variation à périmètre constant	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
France	+ 8,6 %	40 %
Italie	+ 16,3 %	25 %
Scandinavie	+ 11,6 %	12 %
Ibérie	+ 15,1 %	10 %
Pays-Bas et Allemagne	+ 26,8 %	7 %
Europe centrale	+ 20,0 %	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>+ 13,2 %</b>	<b>100 %</b>

L'ensemble des **segments** a également connu une croissance soutenue, avec des augmentations allant de 11,5 % pour la culture, cadeaux et loisirs, à 23,5 % pour l'alimentation et restauration. La mode, en hausse de 13,4 %, a surperformé la moyenne du Groupe, alors que l'équipement de la maison a enregistré une progression plus faible (2 %) compte tenu de la base de comparaison élevée de 2022, ce segment ayant été le plus performant durant la pandémie.

### Évolution du chiffre d'affaires des commerçants par segment : premier trimestre 2023 vs premier trimestre 2022<sup>(2)</sup>

Segments	Variation à périmètre constant	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
Mode	+ 13,4 %	32 %
Culture, cadeaux et loisirs	+ 11,5 %	21 %
Santé et beauté	+ 12,6 %	15 %
Alimentation et restauration	+ 23,5 %	13 %
Équipement de la maison	+ 2,0 %	12 %
Autres	+ 22,3 %	7 %
<b>TOTAL</b>	<b>+ 13,2 %</b>	<b>100 %</b>

### Activité locative

Au cours du premier trimestre, le Groupe a signé 304 baux, dont 230 renouvellements et recommercialisations avec une réversion positive de 5,2 %. Le taux d'occupation est resté élevé à 95,7 %, en augmentation de 100 points de base sur un an.

Au premier trimestre, les faits marquants de l'activité locative comptent la tenue de la 7<sup>e</sup> édition du *Retailer Day* de Klépierre le 22 mars à Paris, qui a réuni plus de 200 enseignes, soulignant leur ambition d'ouvrir des magasins et d'accroître leur présence dans les centres commerciaux du Groupe.

Cet évènement a permis des échanges fructueux avec les commerçants et a donné au Groupe l'occasion de promouvoir les développements récents, tels que la rénovation complète et l'extension de 11 600 m<sup>2</sup> de Créteil Soleil (France) – qui porte la surface locative totale du centre à 135 000 m<sup>2</sup> – et l'extension de 16 700 m<sup>2</sup> et la verrière de Gran Reno à Bologne (Italie), dont l'offre commerciale atteint désormais plus de 53 000 m<sup>2</sup>.

Les projets en cours et à venir ont également été présentés, notamment l'extension de Grand Place (France) avec 30 nouveaux magasins, les rénovations d'Alexandrium à Rotterdam (Pays-Bas) et de Le Gru à Turin (Italie), ainsi que l'installation de Time Out Market sur le *rooftop* de Maremagnum à Barcelone (Espagne).

## Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires total** du premier trimestre 2023 s'est élevé à 371,5 M€, en hausse de 3,3 % par rapport au premier trimestre 2022.

Les **revenus locatifs bruts** des trois premiers mois de 2023 se sont élevés à 287,1 M€, reflétant le rebond du chiffre d'affaires des commerçants et de la fréquentation, le dynamisme de l'activité locative, ainsi qu'une hausse des revenus variables et des autres revenus.

Les **revenus locatifs nets** se sont élevés à 228,5 M€, en hausse de 6,2 % par rapport au premier trimestre 2022, ajustés des développements et des cessions réalisés en 2022. Cette croissance a notamment été portée par un effet d'indexation positif de 5,75 %.

Les revenus liés à la refacturation des charges locatives et aux honoraires de gestion et de développement se sont élevés à 84,4 M€, en ligne avec 2022.

## INVESTISSEMENTS

Au total, le montant des investissements de la période s'établit à 38 M€.

Concernant le développement, Klépierre s'est concentrée sur ses principaux projets engagés afin de renforcer la *leadership* de ses centres commerciaux dans leur zone de chalandise, à savoir : l'extension de Grand Place à Grenoble (France) et la restructuration du *rooftop* de Maremagnum à Barcelone (Espagne).

### Extension de Grand Place (Grenoble, France)

Le chantier de l'extension de 16 200 m<sup>2</sup> de Grand Place (Grenoble, France), qui a débuté en mai 2022, devrait être achevé à la fin 2023 et portera à 75 000 m<sup>2</sup> la surface totale du centre commercial. La précommercialisation atteint actuellement 93 % des revenus locatifs nets estimés et compte 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 %.

### Maremagnum (Barcelone, Espagne)

Le *rooftop* de Maremagnum accueillera le premier Time Out Market d'Espagne et le deuxième d'Europe, et deviendra ainsi le nouveau lieu incontournable pour le commerce et la restauration à Barcelone. Son ouverture est prévue en 2024, pour la Coupe de l'America. En outre, l'agrandissement des magasins du Groupe Inditex - Stradivarius, Pull & Bear, Bershka et Lefties - a donné un nouvel élan au centre commercial. Le rendement de ce projet est estimé à 13,5 %.

### Autres développements récents

En 2022 et 2023, Klépierre a redéveloppé plusieurs actifs pour renforcer leur *leadership* dans leur zone de chalandise respective. À titre d'exemple, l'extension de Gran Reno inaugurée en juillet 2022 s'est traduite par une forte hausse de la fréquentation (+ 42 % depuis l'ouverture par rapport à 2019) et des chiffres d'affaires des enseignes (74 M€ de ventes supplémentaires depuis l'ouverture).

Les travaux réalisés à Campania (Naples, Italie) ont attiré de nouvelles marques et permis au Groupe d'élargir son offre commerciale, notamment avec l'ouverture d'un mégastore Primark. Les indicateurs opérationnels ont

bondi au premier trimestre 2023, le chiffre d'affaires des commerçants ayant augmenté de 10 % et la fréquentation de 21 % par rapport au premier trimestre 2019.

De même, l'ouverture de Primark à Nave de Vero (Venise, Italie) a permis une hausse de la fréquentation de 24 % par rapport à 2019, tandis qu'à Centre Deux, la rénovation du centre commercial et l'accueil de Primark se sont traduits par une croissance de la fréquentation de 45 % en mars 2023 par rapport à mars 2022 et de 16 % par rapport à 2019.

Ces résultats solides illustrent la pertinence des projets d'extension et de développement de Klépierre et son savoir-faire en matière de gestion locative.

## ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 31 mars 2023, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 7 585 M€, contre 7 479 M€ fin 2022, relativement stable en dépit du versement de l'acompte sur dividende le 30 mars 2023. La maturité moyenne de la dette du Groupe était de 6,4 ans.

Depuis le début de l'année, le Groupe a contracté des emprunts bancaires pour un montant de 530 M€ avec une maturité moyenne pondérée de 6,4 ans. Ce montant comprend 412 M€ d'emprunts non garantis et 118 M€ d'emprunts hypothécaires, principalement utilisés pour refinancer un emprunt obligataire de 524 M€ arrivant à échéance le 17 avril 2024.

Klépierre continue d'afficher l'un des bilans les plus solides du secteur, avec un ratio dette nette / EBE de 8,1x. Malgré le contexte de resserrement monétaire, le coût moyen de l'endettement est resté faible, à 1,3 %. Le profil de couverture<sup>(6)</sup> reste solide, avec une couverture à taux fixe atteignant 100 % de la dette nette en 2023, et 93 % en 2024.

Klépierre a également renouvelé une ligne de crédit renouvelable de 300 M€ à cinq ans et sa position de liquidité<sup>(7)</sup> s'établit à 2,6 Md€ au 31 mars 2023 (dont 1,9 Md€ de lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées, nettes des billets de trésorerie ; 300 M€ d'autres lignes de crédit ; et 400 M€ de trésorerie et équivalents de trésorerie).

Standard & Poor's attribue actuellement à Klépierre une notation à long terme de BBB+ (notation à court terme de A2) avec une perspective stable.

## ACT4GOOD™ : UN ENGAGEMENT FORT

Début 2023, Klépierre a lancé sa nouvelle politique RSE : Act4Good™, avec un champ d'application élargi et de nouveaux défis. Ses quatre engagements doivent permettre au Groupe de réaliser son ambition : bâtir la plateforme de commerce la plus durable d'ici 2030.

### « Atteindre le net zéro carbone »

Klépierre vise à exploiter des centres commerciaux à faible consommation d'énergie (objectif d'efficacité énergétique moyenne pour l'ensemble du portefeuille de 70 kWh/m<sup>2</sup>) et qui s'appuient localement sur des capacités de production autonomes d'énergies renouvelables pour atteindre jusqu'à 30 % d'autoconsommation dans ses 40 premiers actifs. Le Groupe s'engage également à améliorer la valorisation des déchets en mettant l'accent sur la récupération des matériaux (50 %).

Klépierre aidera les commerçants à réduire de 20 % leur consommation d'énergie et à créer des magasins bas carbone. L'objectif est également de réduire de 40 % les émissions de carbone liées aux moyens de transport utilisés par les visiteurs.

### « Agir au service des communautés »

Développer un projet « Giving Back » ayant un fort impact sur les communautés locales, proposer des services responsables et respecter un ensemble de normes d'inclusion internes sont les principaux engagements visant à garantir que tous les centres commerciaux œuvrent au service des communautés.

En outre, dans chaque région, un centre commercial disposera d'un programme d'aide aux sinistrés.

### « Développer les talents »

Klépierre s'efforce au quotidien de développer les compétences de ses collaborateurs, de ses partenaires opérationnels et des communautés locales autour de ses centres : des Académies Klépierre seront créées afin de renforcer les compétences des parties prenantes et d'améliorer leur employabilité dans les 50 premiers centres du Groupe. Pour assurer un équilibre en matière de représentation entre les femmes et les hommes, Klépierre s'est engagée à atteindre un ratio de 40 % de femmes dans les équipes de direction et parmi les 100 plus hauts postes à responsabilité, sans écart de rémunération significatif. Par ailleurs, Klépierre encourage l'ensemble de ses collaborateurs à s'engager dans des programmes de mécénat en faveur des communautés locales.

### « Promouvoir des modes de vie durables »

Pour accroître l'impact de Klépierre, chaque centre commercial présentera les produits et services durables des enseignes et évaluera l'engagement RSE des locataires avant la signature des baux. Un emplacement spécifique sera dévolu aux nouveaux concepts locaux et responsables dans les 50 premiers centres du Groupe. Enfin, des événements visant à promouvoir les modes de vie durables et des acteurs engagés dans la transition bas carbone seront organisés pour sensibiliser les visiteurs.

## DISTRIBUTION

La distribution proposée de 1,75 €<sup>(5)</sup> pour l'exercice 2022 est constituée de deux versements :

- > un montant en numéraire de 0,87 € versé à titre d'acompte le 30 mars 2023 ; et
- > le solde de 0,88 € par action, versé le 11 juillet 2023, qui correspond à
  - o un « dividende SIIC » de 0,04 € ; et
  - o un remboursement de prime d'émission de 0,84 € qualifié de remboursement d'apport au sens de l'article 112-1 du Code général des impôts.

## PERSPECTIVES

Compte tenu de la performance du premier trimestre, Klépierre confirme ses prévisions pour 2023 et prévoit de générer un cash-flow net courant par action de 2,35 €<sup>(3)</sup>, en hausse de 5 % par rapport au chiffre ajusté pour 2022 de 2,24 € (soit 2,62 € retraité de 0,30 € de reprises de provisions et 0,08 € relatif au cash-flow généré par les actifs cédés).

Ces prévisions supposent (i) le maintien de la dynamique du chiffre d'affaires des commerçants, (ii) la stabilité du taux d'occupation et (iii) la stabilité du taux de collecte par rapport à 2022. Elles intègrent également l'impact sur les coûts de l'inflation prévue en Europe pour 2023 et le niveau actuel des coûts de financement.

(1) Les chiffres publiés dans ce communiqué n'ont pas été audités.

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

(3) Hors étalement des concessions de loyer liées à la Covid-19.

(4) 2,62 € retraité de 0,30 € de reprises de provisions et 0,08 € relatif au cash-flow généré par les actifs cédés.

(5) Ce montant doit être approuvé par les actionnaires présents ou représentés lors de l'Assemblée Générale Annuelle qui se tiendra le 11 mai 2023.

(6) Ratio entre la dette à taux fixe (après couverture) et les emprunts bruts, exprimé en pourcentage.

(7) 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 (400 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€).

## AGENDA

<b>7 juillet 2023</b>	Date de détachement du solde du dividende
<b>11 juillet 2023</b>	Paiement du solde du dividende
<b>1<sup>er</sup> août 2023</b>	Résultats du premier semestre 2023 (après bourse)

## CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

**Paul Logerot**, Group Head of Investor Relations and financial communication

+33 (0)7 50 66 05 63 – paul.logerot@klepierre.com

**Tanguy Phelippeau**, IR Officer

+33 (0)7 72 09 29 57 – tanguy.phelippeau@klepierre.com

## CONTACTS PRESSE

**Hélène Salmon**, Group Head of Corporate and Internal Communications

+33 (0)1 40 67 55 16 – helene.salmon@klepierre.com

**Delphine Granier**, 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 19,8 milliards d'euros au 31 décembre 2022, 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](http://www.klepierre.com)



Le présent communiqué de presse est disponible sur le site internet de Klépierre :

[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)



Certified with  
**wiztrust**