

ACTIVITÉ DES NEUF PREMIERS MOIS DE 2019

Paris, le 21 octobre 2019

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui son activité pour les neuf premiers mois de 2019. ⁽¹⁾ Les faits marquants sont les suivants :

- Revenus locatifs des centres commerciaux de 829,3 M€, en hausse de 3,2 % à périmètre constant⁽²⁾ et de 0,7 % à périmètre courant ;
- Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 1,9 % à périmètre constant par rapport aux neuf premiers mois de 2018⁽³⁾ ;
- Activité locative soutenue avec 1 224 baux signés, soit 27,9 M€ de loyers minima garantis additionnels ;
- Poursuite de la baisse du coût moyen de la dette, inférieur à 1,5 % ;
- Extension de Créteil Soleil louée à 99 %⁽⁴⁾, un mois avant l'ouverture ; bonne progression de la commercialisation de l'extension de Gran Reno (louée à 53 %⁽⁴⁾ ; ouverture prévue en avril 2021) ;
- Reconnaissance renouvelée du *leadership* européen du Groupe en matière de RSE par GRESB et MSCI ;
- Perspectives confirmées pour 2019, objectif de cash-flow net courant par action d'au moins 2,76 €.

Jean-Marc Jestin, président du directoire, a déclaré : « Dans un marché qui demeure globalement contrasté, les chiffres d'affaires des commerçants de nos centres s'améliorent nettement, partout en Europe. Ils ont crû de 1,6 % au premier semestre et de 1,9 % sur les neuf premiers mois de l'année, soit un rythme deux fois supérieur à celui de 2018. En outre, la croissance à périmètre constant de nos revenus locatifs nets reste solide à 3,2 %. Nous avons donc confiance dans notre capacité à atteindre notre objectif de cash-flow pour 2019 et à maintenir une croissance durable. Je me réjouis par ailleurs de l'amélioration significative de nos notations RSE, qui prouve la pertinence de notre stratégie Act for Good®. Ces notations soulignent le succès des actions qui visent à faire de nos centres commerciaux des lieux responsables en termes environnementaux et sociaux, tout en offrant une visibilité unique à nos commerçants et une formidable expérience aux consommateurs. »

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

En millions d'euros, part totale	9M 2019	9M 2018	Variation	Variation à p.c. ⁽²⁾
Revenus locatifs bruts — Centres commerciaux	917,9	924,1	- 0,7 %	-
Revenus locatifs bruts — Autres actifs de commerce	18,0	19,1	- 5,8 %	-
Revenus locatifs bruts totaux	935,9	943,2	- 0,8 %	-
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	61,2	62,5	- 2,1 %	-
Chiffre d'affaires total	997,1	1 005,7	- 0,9 %	-
Revenus locatifs nets — Centres commerciaux	829,3	823,7	+ 0,7 %	+ 3,2 %



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Chiffre d'affaires

Revenus locatifs bruts

Au cours des neuf premiers mois de 2019, les revenus locatifs bruts des centres commerciaux se sont établis, en part totale, à 917,9 M€, contre 924,1 M€ un an auparavant. Cette diminution de 0,7 % est liée aux cessions réalisées en 2018 et depuis le début de cette année ainsi qu'aux effets de change. Ces facteurs défavorables n'ont été que partiellement compensés par une forte croissance des revenus locatifs à périmètre constant, l'ouverture d'une phase supplémentaire du redéveloppement de Hoog Catharijne aux Pays-Bas et la contribution de nouvelles surfaces acquises l'an dernier.

Les revenus locatifs bruts provenant des autres actifs de commerce ont atteint 18,0 M€ au cours des neuf premiers mois soit une baisse de 5,8 % par rapport à la même période l'an dernier, également du fait de l'impact des cessions d'actifs.

Le chiffre d'affaires total pour les neuf premiers mois de 2019 est de 997,1 M€.

Revenus locatifs nets

Au 30 septembre 2019, les revenus locatifs nets des centres commerciaux ont atteint 829,3 M€, en hausse de 0,7 % à périmètre courant (- 0,6 % retraités de l'impact de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16⁽⁵⁾) et de 3,2 % à périmètre constant⁽²⁾. Au cours des neuf premiers mois de 2019, les revenus locatifs nets des centres commerciaux ont bénéficié d'une réversion soutenue, de l'indexation et de recettes supplémentaires issues des activités de *specialty leasing* alors que la vacance et les impayés sont restés stables, à des niveaux bas.

Chiffre d'affaires des commerçants

À périmètre constant⁽³⁾, le chiffre d'affaires total des commerçants dans les centres de Klépierre a augmenté de 1,9 % sur un an au cours des neuf premiers mois de 2019. La tendance positive observée au premier semestre 2019 (+ 1,6 %) s'est renforcée au troisième trimestre (+ 2,2 %) grâce aux recommercialisations et aux transformations d'actifs.

Au plan géographique, les régions **Ibérie** et **Europe centrale et autres** ont continué de mener la danse avec des ventes respectivement en hausse de 6,2 % et 5,6 %. Sur ces marchés, tous les principaux centres du Groupe ont affiché de remarquables croissances dans un contexte économique certes favorable mais grâce aussi à des actions efficaces en matière de gestion d'actifs et de commercialisation. Avec une croissance de 1,5 %, les ventes des commerçants se sont redressées en **Italie**, tirant parti du renouvellement de l'offre commerciale. En **France**, le chiffre d'affaires des enseignes (+ 0,7 %) a été porté par les récentes mesures fiscales du gouvernement en faveur du pouvoir d'achat. En **Scandinavie** (- 1,7 %), les ventes se sont stabilisées (- 0,4 %) au troisième trimestre, compensant partiellement la baisse du premier semestre 2019 (- 2,3 %), grâce aux efforts faits pour attirer des enseignes distinctives, en particulier à Emporia (Malmö, Suède) et Field's (Copenhague, Danemark).

Au plan sectoriel, les ventes des segments **Alimentation et restauration** (+ 5,0 %) et **Santé et beauté** (+ 4,7 %) ont enregistré d'excellents taux de croissance, principalement grâce aux actions commerciales de Klépierre et au dynamisme de ces secteurs. Le segment **Mode** a crû de 0,9 %, un bon résultat lié aux enseignes les plus performantes capables de développer des plate-formes omnicanal et sur lesquelles Klépierre mise. Enfin, la croissance des chiffres d'affaires du segment **Culture, cadeaux et loisirs** (+ 0,6 %) a une nouvelle fois été portée par le sous-segment Sports (+ 6,7 %), avec des taux de croissance particulièrement forts pour JD Sports, Decathlon, Snipes et Sprinter.

Activité locative

Au cours des neuf premiers mois, 1224 baux ont été signés (dont 1001 renouvellements et recommercialisations), générant 27,9 M€ de loyers minima garantis supplémentaires (dont 9,1 M€ de renouvellements ou de recommercialisations).⁽⁶⁾

Le troisième trimestre a été marqué par une activité locative dynamique : Klépierre a en effet tiré parti de la qualité de son portefeuille d'actifs et de son envergure européenne pour saisir des occasions de développement avec des **enseignes en forte croissance**. La marque chinoise de *smartphones* Xiaomi a récemment inauguré son 8^e magasin à Saint-Lazare (Paris) et son 9^e à Lublin Plaza (Pologne). Snipes (Groupe Deichmann), la marque

de *sneakers* en plein essor, a aussi accéléré son développement en Europe avec Klépierre. Fort du lancement réussi de ses magasins à Créteil Soleil et à Val d'Europe, Snipes a inauguré deux nouvelles boutiques en France au troisième trimestre (Arcades, Noisy-Le-Grand et Jaude, Clermont-Ferrand), une aux Pays-Bas (Alexandrium, Rotterdam) et une au Portugal (Espaço Guimarães, Guimarães). En outre, Klépierre a accueilli de nouvelles enseignes et de nouveaux concepts parmi lesquels ARKK, un site de vente en ligne de *sneakers* basé à Copenhague qui a ouvert, à Field's, au mois d'août un magasin éphémère ; un signe de plus de la pertinence du magasin physique pour les acteurs du e-commerce. En septembre, Hoog Catharijne a accueilli un magasin éphémère dédié aux Beatles et commémorant le 50^e anniversaire d'*Abbey Road*, l'album le plus célèbre de ce groupe de légende.

Dans le segment **Mode**, qui reste clé pour attirer les consommateurs, Klépierre a continué d'enrichir son offre tout en déployant les derniers concepts des marques en vogue. Au cours des neuf premiers mois, Calzedonia (13 magasins), Inditex (10 magasins), Tommy Hilfiger (3 magasins) et Lindex (2 magasins) ont notamment inauguré de nouvelles boutiques au sein de centres Klépierre, tandis que Blackstore — nouveau concept créé par Intersport — ouvrira son plus grand magasin (1 800 m²) à Portet (Toulouse, France) en 2020.

Au cours des neuf premiers mois, Klépierre a poursuivi sa stratégie active de recommercialisation à travers l'ensemble de son portefeuille pour renforcer davantage l'attractivité de ses centres et leur position dominante au sein de leur zone de chalandise :

- **Emporia**, le centre leader de Malmö en Suède (7 millions de visiteurs par an) est un parfait exemple de cette stratégie dynamique de recommercialisation. Parmi les ouvertures récentes de boutiques dans ce centre se côtoient Chanel Beauty, la marque canadienne de mode Kings & Queens (1 000 m²), l'enseigne suédoise de produits bon marché ÖOB (1 300 m²) et le chausseur Bergqvist Skor (430 m²). Par ailleurs, l'espace de restauration sera agrandi grâce au transfert d'une ancienne boutique Lindex et l'arrivée de nouveaux restaurants comme Seven Burgers, Thai Pad, Tokyo 15, Mangal, et Jou San, enseigne asiatique de *Street Food* sur une surface totale de plus de 1 600 m². Ces opérations commerciales structurantes ont largement contribué à l'amélioration du taux d'occupation et de l'offre commerciale d'Emporia.
- **Nový Smíchov** à Prague (20 millions de visiteurs) est un autre exemple de la stratégie de recommercialisation de Klépierre. Après l'ouverture des locomotives Zara, Lindex et Sephora le centre a encore amélioré son offre mode avec une nouvelle boutique Ecco arborant une vitrine toute hauteur et la marque de lingerie britannique Boux Avenue. Comme à Emporia, le concept Destination Food® de Klépierre est en cours de déploiement à Nový Smíchov, avec la signature de l'enseigne locale Tradice, le chocolatier Jeff de Bruges et les restaurants asiatiques Quick Chan et The Thai.

ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 septembre 2019, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 9,0 Md€, en légère augmentation sur le trimestre en raison du versement, en juillet, du solde du dividende relatif à l'exercice 2018 (308 M€) et, dans une moindre mesure, du programme de rachat d'actions (30 M€, liés à l'achat de 1 098 269 actions). Depuis le début de l'année 2019, Klépierre a racheté 6 189 413 actions pour un montant total de 188 M€.

La durée moyenne de l'endettement de Klépierre est restée stable à six ans environ, alors que le coût moyen de la dette a continué de diminuer pour s'établir à un niveau inférieur à 1,5 %. La position de liquidité du Groupe reste très forte à 2,7 Md€.

DÉVELOPPEMENT ET CESSIIONS

Pipeline

Créteil Soleil (région parisienne, France)

L'extension de Créteil Soleil avance selon le calendrier prévu. Ce projet vise à mieux relier le centre commercial à la station de métro et à créer un espace de 11 000 m² supplémentaires pour enrichir l'offre commerciale du centre, en mettant l'accent sur les segments Loisirs, restauration et alimentation. À fin septembre 2019, 99 % des nouveaux espaces étaient déjà commercialisés ou en cours de négociations avancées. Parmi les nouvelles marques qui rejoindront le centre et qui s'ajouteront à l'agrandissement du cinéma UGC (18 salles), on trouve Nike, Monki, Stradivarius, Normal, Lego, Five Guys, 100 Montaditos, Beef House, Factory & Co, IT Trattoria, La

Cantine Libanaise, El Mercado, Fish'tro et Indiana Café. La fin des travaux de rénovation est prévue pour le 4^e trimestre 2020.

Gran Reno (Bologne, Italie)

L'extension de 16 700 m² couplée à la rénovation du centre existant verra naître un centre commercial régional de 55 000 m² doté d'une offre inégalée dans la zone de chalandise la plus riche d'Italie. Klépierre redéveloppera également le premier étage de l'hypermarché — sur une surface totale de 8 500 m² — pour accueillir de nouvelles locomotives. Outre le déploiement du concept Destination Food®, 70 nouvelles marques s'ajouteront à l'offre du centre. Par ailleurs, des espaces événementiels seront créés dans le centre et en plein air, dans un nouvel environnement très accueillant. La pré-commercialisation progresse bien avec 53 % des surfaces signées ou en cours de négociations avancées dont notamment Zara, Bershka, Pull&Bear, Stradivarius, New Balance, Napapijri et Tommy Hilfiger. Les travaux ont démarré au mois d'avril 2019 pour une ouverture prévue au printemps 2021.

Cessions

Au cours des neuf premiers mois de 2019, dans le cadre de la rationalisation continue de son portefeuille, le Groupe a cédé des actifs pour un montant total de 275,0 M€ (part totale, hors droits). Ce montant comprend la vente de sept centres commerciaux (quatre au Portugal, un en République tchèque, un en France et un aux Pays-Bas) ainsi que d'autres actifs de commerce.

En tenant compte des actifs sous promesses de vente, dont en particulier quatre centres commerciaux en Hongrie, le montant total des cessions depuis le 1^{er} janvier 2019 s'élève à 531,0 M€ (hors droits).

ACT FOR GOOD® : KLÉPIERRE UNE NOUVELLE FOIS RECONNUE POUR SON LEADERSHIP EUROPÉEN EN MATIÈRE DE RSE

Au mois de septembre 2019, Klépierre a obtenu le score de 93/100 de la part du GRESB, l'agence de notation extra-financière de référence dans le secteur immobilier. Ce score, en progression de 8 points par rapport à 2018, place le Groupe au 2^e rang des entreprises les plus performantes d'Europe dans son secteur, au 5^e rang européen des foncières cotées tous types d'actifs confondus, et au 28^e rang mondial tous types de propriétaires immobiliers confondus, en matière d'environnement, de politique sociale et de gouvernance (RSE).

Par ailleurs, MSCI a récemment relevé la note RSE de Klépierre de « A » à « AA » en lui attribuant les meilleurs scores dans les domaines de la gouvernance d'entreprise et de la construction durable.

En plus de la place qu'occupe Klépierre au sein de la « liste A » des organisations participant à la lutte contre le changement climatique dressée par CDP, ces récompenses sont la preuve de l'efficacité de la stratégie Act for Good® de Klépierre — une stratégie qui vise à réduire l'empreinte environnementale du Groupe, à accroître sa contribution à la dynamique des territoires et à promouvoir la satisfaction et le bien-être des individus. Ces engagements font partie intégrante des activités quotidiennes de Klépierre et seront créateurs de valeur à long terme pour toutes les parties prenantes du Groupe.

PERSPECTIVES CONFIRMÉES

En 2019, Klépierre prévoit de générer un cash-flow net courant par action d'au moins 2,76 €.

⁽¹⁾ Aucun chiffre publié dans ce communiqué n'a été audité.

⁽²⁾ La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des nouveaux espaces (acquisitions, nouveaux centres et extensions), impact des surfaces en cours de restructuration, cessions réalisées en 2018 et 2019, et effets de change.

⁽³⁾ La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors impact des cessions d'actifs, des acquisitions et des effets de change.

⁽⁴⁾ En pourcentage des surfaces commerciales utiles louées ou en cours de négociations avancées.

⁽⁵⁾ La première application de la norme IFRS 16 intervenue au 1^{er} janvier 2019 a modifié la comptabilisation des contrats de location du Groupe. Au niveau du revenu locatif net, l'impact principal de la norme IFRS 16 pour Klépierre est lié aux baux à construction, dont les coûts ont été presque entièrement transférés du poste « Charges sur terrain » aux postes « Variation de la valeur des immeubles de placement » et « Charges financières au titre des contrats de location ». Sur les neuf premiers mois de l'année 2019, cet impact a fait croître le revenu locatif net de 10,3 M€.

⁽⁶⁾ Hors impact des extensions des nouveaux centres.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS 9M 2019 VS 9M 2018

Pays	Variation à périmètre constant ^(a)	Part du chiffre d'affaires total publié des commerçants
France	+ 0,7 %	33 %
Belgique	- 0,4 %	2 %
France-Belgique	+ 0,6 %	35 %
Italie	+ 1,5 %	25 %
Norvège	- 1,9 %	7 %
Suède	- 1,9 %	6 %
Danemark	- 1,0 %	4 %
Scandinavie	- 1,7 %	17 %
Espagne	+ 5,9 %	8 %
Portugal	+ 7,2 %	2 %
Ibérie	+ 6,2 %	10 %
République tchèque	+ 8,3 %	2 %
Pologne	+ 3,2 %	3 %
Hongrie	+ 4,6 %	2 %
Turquie	+ 6,9 %	2 %
Europe centrale et autres	+ 5,6 %	9 %
Pays-Bas^(b)	n.s.	n.s.
Allemagne	+ 3,0 %	3 %
TOTAL	+ 1,9 %	100 %

Segments	Variation à périmètre constant ^(a)	Part du chiffre d'affaires total publié des commerçants
Mode	+ 0,9 %	39 %
Culture, cadeaux, loisirs	+ 0,6 %	18 %
Santé et beauté	+ 4,7 %	14 %
Équipement de la maison	+ 2,1 %	10 %
Alimentation et restauration	+ 5,0 %	12 %
Autres	+ 0,2 %	8 %
TOTAL	+ 1,9 %	100 %

(a) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors impact des cessions, des acquisitions et des effets de change.
(b) Seuls quelques magasins récemment ouverts à Hoog Catharijne (Utrecht) communiquent leurs chiffres d'affaires à Klépierre.

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En M€	Part totale		Part du Groupe	
	9M 2019	9M 2018	9M 2019	9M 2018
France	323,3	322,4	263,7	263,3
Belgique	14,2	14,2	14,2	14,2
France-Belgique	337,5	336,7	277,9	277,5
Italie	154,0	160,2	152,2	157,7
Norvège	52,0	53,5	29,2	30,0
Suède	43,5	44,9	24,4	25,2
Danemark	43,9	42,9	24,6	24,0
Scandinavie	139,4	141,2	78,2	79,2
Espagne	87,9	83,8	87,9	83,8
Portugal	15,9	17,7	15,9	17,7
Ibérie	103,8	101,5	103,8	101,5
République tchèque	24,9	25,2	24,9	25,2
Pologne	26,4	26,0	26,4	26,0
Hongrie	14,8	18,8	14,7	18,8
Turquie	14,8	17,9	13,4	16,1
Autres	2,6	2,3	2,6	2,3
Europe centrale et autres	83,5	90,2	82,1	88,4
Pays-Bas	60,5	54,8	60,5	54,8
Allemagne	39,2	39,5	37,3	37,6
REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX	917,9	924,1	792,0	796,7
Autres actifs de commerce	18,0	19,1	18,0	19,1
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	935,9	943,2	810,0	815,8
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	61,2	62,5	58,5	59,9
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	997,1	1 005,7	868,6	875,7
Sociétés mises en équivalence*	63,2	62,7	60,4	60,0

* Les contributions des sociétés mises en équivalence incluent les investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et des investissements dans des sociétés sous influence notable.

AGENDA

5 février 2020

Résultats annuels 2019 (après bourse)

30 avril 2020

Assemblée Générale

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Hubert d'AILLIÈRES

+33 (0)1 40 67 51 37 – hubert.daillieres@klepierre.com

Mengxing ZHANG

+33 (0)1 40 67 53 05 – mengxing.zhang@klepierre.com

Paul LOGEROT

+33 (1) 40 67 53 02 – paul.logerot@klepierre.com

MEDIA PRESSE

Lorie LICHTLEN/Camille PETIT/Benjamin GANDOUIN

Burson, Cohen & Wolfe

+33 (0)1 56 03 12 12—klepierre.media@bcw-global.com

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 24,0 milliards d'euros au 30 juin 2019, et compte de grands centres commerciaux dans 16 pays en Europe continentale, qui accueillent au total 1,1 milliard de visites 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, EPRA Euro Zone et GPR 250. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme le DJSI World et Europe, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et World 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 est disponible sur le site internet de Klépierre :

www.klepierre.com

