

LOYERS NETS + 4,8% À PÉRIMÈTRE CONSTANT AU T1 2024, CONFIRMANT LA DYNAMIQUE DE CROISSANCE DE 2023

Paris, le 3 mai 2024

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, a enregistré une forte croissance au premier trimestre 2024⁽¹⁾ :

- Revenus locatifs nets en augmentation de 4,8 % sur un an à périmètre constant⁽²⁾, soit 200 points de base au-dessus de l'indexation ;
- Hausse de 4,4 % de l'EBE ;
- Solide dynamique du chiffre d'affaires des commerçants et de la fréquentation :
 - chiffre d'affaires des commerçants⁽³⁾ en hausse de 4,3 % par rapport au T1 2023,
 - hausse de 3 % de la fréquentation,
- Poursuite de l'excellence opérationnelle :
 - réversion positive de 2,1 % sur les renouvellements et les recommercialisations,
 - taux d'occupation financière de 96,0 %, en hausse de 30 points de base sur un an,
- Structure bilancielle solide et investissements créateurs de valeur :
 - dette nette / EBE de 7,4x,
 - émission en février d'un emprunt obligataire de 600 M€ d'une maturité de 9,6 ans,
 - aucun besoin de refinancement significatif au cours des 18 prochains mois,
 - acquisition relative d'O'Parinor avec un rendement annuel avec effet de levier élevé à deux chiffres,
 - 66 M€ de cessions conclues depuis le début de l'année,
- Objectifs confirmés avec une croissance d'EBE d'au moins 4 %, et un cash-flow net courant par action compris entre 2,45 € et 2,50 € pour l'ensemble de l'exercice 2024 ;
- Distribution en numéraire de 1,80 €⁽⁴⁾ par action : versement de l'acompte de 0,90 € par action le 26 mars 2024 et distribution du solde de 0,90 € par action le 11 juillet 2024.

CHIFFRE D'AFFAIRES

En millions d'euros, part totale	T1 2023	T1 2023 ⁽⁵⁾	T1 2024	Variation à périmètre constant ⁽²⁾
Revenus locatifs bruts	287,1	286,7	296,4	
Charges locatives refacturées ⁽⁶⁾	68,3	68,3	66,7	
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	16,1	16,1	17,2	
Chiffre d'affaires	371,5	371,1	380,2	
Revenus locatifs nets	228,5	241,3	253,4	+ 4,8 %

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

(2) 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.

(3) Hors impact des cessions et acquisitions d'actifs et hors Turquie.

(4) Montant qui sera soumis à l'approbation des actionnaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale Annuelle du 3 mai 2024.

(5) Les ajustements concernent principalement l'annualisation de l'impôt foncier et la déduction des revenus générés par les actifs cédés.

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

CROISSANCE DES LOYERS SOUTENUE PAR L'EXCELLENCE OPÉRATIONNELLE

Dans le sillage de 2023, l'activité a continué à croître au premier trimestre, comme en témoigne la hausse de 4,3 % du chiffre d'affaires des commerçants, avec un pic de 7,0 % en mars, preuve de l'augmentation de la consommation en Europe continentale. La fréquentation a augmenté de 3 % par rapport à la même période de 2023.

Le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre a dépassé les niveaux de 2023 dans tous les pays, avec en tête l'Ibérie (+ 7,0 %) et l'ensemble Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale (+ 6,3 %) suivis de la France (+ 4,5 %). Sur le plan sectoriel, les segments santé et beauté (+ 12,2 %) et alimentation et restauration (+ 5,8 %) ont surperformé, tandis que la mode a enregistré un nouvel élan (+ 4,5 %).

Au cours de la période, la concentration des enseignes sur les emplacements clés et les magasins les plus rentables s'est traduite par une forte demande avec 370 baux signés au premier trimestre (en hausse de 22 % par rapport au premier trimestre 2023) et une réversion positive de 2,1 % sur les renouvellements et les recommercialisations. Le taux d'occupation a augmenté de 30 points de base sur un an pour s'établir à 96,0 % au 31 mars 2024.

Grâce à cette solide dynamique, les revenus locatifs nets s'élèvent à 253,4 M€, en hausse de 4,8 % à périmètre constant, soit une marge de 200 points de base au-dessus de l'indexation, alimentée par la réversion et la hausse des revenus complémentaires (loyers variables, revenus des parkings, *mall income*). L'EBE enregistre pour sa part une hausse de 4,4 % par rapport à la même période de 2023.

Le chiffre d'affaires total de Klépierre des trois premiers mois de 2024 s'établit à 380,2 M€.

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants par zone géographique : premier trimestre 2024 vs. premier trimestre 2023⁽⁷⁾

Zone géographique	Variation	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
France	+ 4,5 %	41 %
Italie	+ 2,3 %	24 %
Scandinavie	+ 3,2 %	11 %
Ibérie	+ 7,0 %	12 %
Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale	+ 6,3 %	12 %
TOTAL	+ 4,3 %	100 %

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants par segment : premier trimestre 2024 vs. premier trimestre 2023⁽⁷⁾

Segments	Variation	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
Mode	+ 4,5 %	35 %
Culture, sport et loisirs	+ 0,8 %	19 %
Santé et beauté	+ 12,2 %	16 %
Alimentation et restauration	+ 5,8 %	12 %
Équipement de la maison	- 2,0 %	10 %
Autres	+ 4,2 %	8 %
TOTAL	+ 4,3 %	100 %

SOLIDE STRUCTURE DU CAPITAL PERMETTANT DE SAISIR DES OPPORTUNITÉS ET DE GÉNÉRER DE LA CROISSANCE

Forte d'un des bilans les plus solides du secteur, Klépierre a continué de bénéficier d'un bon accès aux marchés de financement. Le 16 février 2024, le Groupe a émis un emprunt obligataire de 600 millions d'euros d'une maturité de 9,6 ans, avec le coupon le plus bas des 18 derniers mois pour un émetteur du secteur immobilier en euros (3,875 %, soit une marge de 130 points de base par rapport au taux de référence). Avec cette opération, l'ensemble des besoins de financement sont couverts pour les 18 prochains mois. Depuis le 1er janvier, le Groupe a renouvelé des facilités de crédit à cinq ans pour un montant total de 500 millions d'euros.

(7) Hors impact des cessions et acquisitions d'actifs et hors Turquie.

Klépierre figure parmi les leaders du secteur en matière de levier :

- > dette nette / EBE de 7,4x ;
- > maturité moyenne de la dette de 6,4 ans ; et
- > ratio de couverture de taux⁽⁸⁾ de 98 % pour 2024 et 84 % pour 2025.

Grâce à sa structure bilancielle solide, associée au produit des cessions d'actifs non stratégiques (66 millions d'euros conclus depuis le début de l'année), le Groupe est l'un des rares acteurs du secteur à pouvoir continuer à investir dans l'extension de ses centres commerciaux dominants qui cristallisent une forte tension locative, tout en menant des acquisitions ciblées pour créer de la valeur.

Ainsi, le *rooftop* de Maremagnum (Barcelone, Espagne) sera finalisé au premier semestre 2024, tandis que l'extension d'Odysseum (Montpellier, France) est en cours. Le rendement de ces projets est estimé à respectivement 13,5 % et 9 %. Enfin, le 27 février 2024, Klépierre a finalisé l'acquisition d'O'Parinor, un centre commercial majeur de 100 000 m² en région parisienne. Klépierre détiendra 25 % du centre et assurera les activités de gestion immobilière et de gestion locative. Cet investissement devrait générer un rendement annuel avec effet de levier élevé à deux chiffres dès la première année.

DISTRIBUTION

La distribution proposée de 1,80 € pour l'exercice 2023 est constituée de deux versements :

- > un acompte en numéraire de 0,90 € par action, provenant des activités « SIIC » de Klépierre versé le 26 mars 2024 ; et
- > le solde de 0,90 € par action, qui sera versé le 11 juillet 2024, correspondant à :
 - o un dividende SIIC de 0,7983 €, et
 - o un remboursement de prime d'émission de 0,1017 € qualifié de remboursement d'apport⁽⁹⁾.

PERSPECTIVES CONFIRMÉES

La bonne performance de ce premier trimestre confirme la solide dynamique observée en 2023. En conséquence, le Groupe confirme son objectif 2024 et anticipe une hausse d'au moins 4 % de son EBE⁽¹⁰⁾ et un cash-flow net courant par action de 2,45 € - 2,50 € en 2024.

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

(9) Au sens de l'article 112-1 du Code général des impôts.

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

AGENDA

9 juillet 2024	Date de détachement du solde du dividende
10 juillet 2024	Date d'enregistrement pour le paiement du solde du dividende
11 juillet 2024	Paiement du solde du dividende
31 juillet 2024	Résultats du premier semestre 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

Hugo Martins, IR Manager

+33 (0)7 72 11 63 24 — hugo.martins@klepierre.com

Tanguy Phelippeau, IR Manager

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

CONTACTS PRESSE

Hélène Salmon, Group Head of Communication
+33 (0)1 40 67 55 16 - 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 19,3 milliards d'euros au 31 décembre 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 est disponible dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre : <https://www.klepierre.com/finance/publications>

