

ACTIVITÉ DES NEUF PREMIERS MOIS DE 2018

Paris, le 22 octobre 2018

Klépierre, leader paneuropéen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui son activité pour les neuf premiers mois de 2018⁽¹⁾. Les faits marquants sont les suivants :

- **Chiffre d'affaires total en hausse de 2,0 % sur un an à 1 005,7 M€ ;**
- **Revenus locatifs nets des centres commerciaux de 823,7 M€, en hausse de 3,1 % à périmètre constant⁽²⁾ et de 2,3 % à périmètre courant ;**
- **Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 0,7 % par rapport aux neuf premiers mois de 2017⁽³⁾ ;**
- **Activité locative soutenue (1 381 baux signés ; 28,6 M€ de loyers minima garantis additionnels) ;**
- **Dette nette à 8 879 M€ au 30 septembre 2018, en baisse de près de 274 M€ par rapport au 30 juin 2018 ; coût de la dette inférieur à 1,6 % ;**
- **575 M€ de cessions⁽⁷⁾ réalisées depuis le début de l'année 2018, aux valeurs d'expertise ;**
- **Succès locatifs à Hoog Catharijne et Créteil Soleil ;**
- **Perspectives 2018 confirmées : cash-flow courant net par action d'au moins 2,62€.**

Jean-Marc Jestin, président du directoire de Klépierre, a déclaré : « L'activité de ces neuf premiers mois confirme la pertinence de notre stratégie dans le contexte actuel de transformation du retail. Notre excellence opérationnelle combinée à un portefeuille de centres commerciaux leaders nous permet de réaliser d'excellentes performances. Nous sommes capables d'attirer le meilleur du retail dans nos centres, grâce à une activité locative intense qui se traduit par une forte croissance de nos loyers. Depuis le début de l'année, nous avons par ailleurs continué à un rythme régulier la rationalisation de notre portefeuille, tout en réduisant davantage l'endettement de la société et en poursuivant notre programme de rachat d'actions. À l'avenir, nous allons accélérer les investissements dans nos actifs afin de renforcer leur position dans leur zone de chalandise pour garantir une croissance durable sans compromettre la solidité de notre bilan ».

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

En M€, part totale	9M 2018	9M 2017	Variation
Revenus locatifs bruts – Centres commerciaux	924,1	903,0	+2,3 %
Revenus locatifs bruts – Autres actifs de commerce	19,1	21,4	-10,6 %
Total revenus locatifs bruts	943,2	924,4	+2,0 %
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	62,5	61,5	+1,7 %
Chiffre d'affaires total	1 005,7	985,9	+2,0 %
Revenus locatifs nets – Centres commerciaux	823,7	805,3	+2,3 %



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Chiffre d'affaires

Revenus locatifs bruts

Au cours des neuf premiers mois de 2018, les revenus locatifs bruts (en part totale) se sont établis à 924,1 M€, en augmentation de 2,3 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette progression reflète une solide croissance des revenus locatifs à périmètre constant et la contribution des projets de développement de Prado et de Hoog Catharijne. Les cessions réalisées en 2017 et depuis le début de l'année 2018 ont eu un impact négatif de 1,6 % sur les revenus locatifs bruts des centres commerciaux.

Les revenus locatifs bruts provenant des autres actifs de commerce se sont élevés à 19,1 M€ au cours des neuf premiers mois de 2018, soit un recul de 10,6 % par rapport à la même période l'an dernier, du fait de l'impact des récentes cessions d'actifs.

Les revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires) se sont établis à 62,5 M€, en hausse de 1,7 %, grâce principalement à une augmentation des honoraires de développement.

Le chiffre d'affaires total pour les neuf premiers mois de 2018 a progressé de 2,0 % par rapport à l'an dernier pour s'établir à un niveau légèrement supérieur à 1,0 Md€.

Revenus locatifs nets

Pour les neuf premiers mois de l'année 2018, les revenus locatifs nets des centres commerciaux atteignaient 823,7 M€, en hausse de 3,1 % à périmètre constant⁽²⁾ et de 2,3 % par rapport à la même période l'an dernier à périmètre courant grâce à l'indexation (+ 1,3 %) et à un niveau de réversion élevé.

Chiffre d'affaires des commerçants

À périmètre constant⁽³⁾, le chiffre d'affaires total des commerçants dans les centres Klépierre a augmenté de 0,7 % au cours des neuf premiers mois de 2018. Après des mois de juillet et août en hausse (malgré un samedi de moins en juillet), les ventes ont baissé au mois de septembre (- 5 %), notamment en raison d'une base de comparaison particulièrement élevée (+ 10 % en septembre 2017 par rapport à septembre 2016).

Depuis le début de l'année, les conditions météorologiques défavorables ont affecté les ventes de la mode (- 1,5 %). Les autres segments enregistrent de belles performances (+ 2,1 %), principalement portés par la restauration et l'alimentation (+ 5,0 %), ainsi que la santé et la beauté (+ 4,4 %). Le segment culture & cadeaux (+ 1,7 %) a quant à lui bénéficié des récentes initiatives commerciales dans le sport (+ 7,4 %).

Activité locative

Au cours des neuf premiers mois, l'activité locative de Klépierre a été dynamique. Au total, 1 381 baux ont été signés (contre 1 440 en 2017), représentant 28,6 M€ de loyers annuels minima garantis supplémentaires (contre 25,8 M€ à la même période l'an dernier ; hors contribution des projets d'extension et de nouveaux sites).

Klépierre poursuit le déploiement de sa stratégie locative afin d'enrichir l'offre commerciale de l'ensemble de son portefeuille, en encourageant les magasins expérientiels, en saisissant la dynamique de développement des enseignes tendances et en investissant de nouveaux segments prisés des consommateurs.

À ce titre, le Groupe a continué de redimensionner les magasins des moyennes unités de mode (19 nouveaux magasins ouverts ou signés depuis le début de l'année, dont six Zara de près de 3 000 m² chacun, trois Lindex et deux Reserved). Dans le même temps, 13 500 m² (nets des ouvertures) d'espaces dédiés à de plus petits magasins de mode ont été réalloués à des segments dynamiques comme la beauté (notamment 10 nouveaux magasins Rituals et Sephora), le sport (notamment 15 nouveaux magasins avec The North Face, Snipes, Quiksilver, JD Sports, Foot Locker, et Courir), la santé et la restauration & alimentation (12 nouveaux magasins avec KFC, Nespresso, Vapiano, et Burger King). Depuis le début de l'année, 19 700 m² supplémentaires (nets des fermetures) ont été consacrés à ces segments.

En outre, Klépierre a continué d'implanter de nouvelles marques et de nouveaux formats dans ses centres. Dans ce cadre, Porta di Roma accueillera, sur 950 m², le tout premier concept store global de la marque Victoria's Secret dans un centre commercial italien. Normal, la marque de cosmétiques tendance, a ouvert quatre magasins dans les centres du Groupe depuis le début de l'année, tandis que le fabricant chinois de téléphones mobiles Mi Xiaomi inaugurera trois magasins en Espagne.

- Parmi les autres faits marquants de l'activité locative, on retiendra ce qui suit :
- à **Assago** (Milan, Italie), à la suite de l'acquisition de 6 200 m² de l'hypermarché Carrefour, l'implantation d'un magasin Zara au tout dernier format a d'ores et déjà été sécurisée. À cela s'ajoute l'introduction des concepts Clubstore® (rénovation) et Destination Food® qui ont considérablement renforcé le positionnement du centre dans sa zone de chalandise et se sont traduits par une hausse de la fréquentation (+ 8 %) et des ventes du segment restauration & alimentation (+ 10 %)⁽⁴⁾;
 - à **Forum Duisburg** (Allemagne), alors que 52 baux arrivaient à expiration en 2018, 90 % d'entre eux a déjà été sécurisé. De plus, afin de renforcer le mix et suite à l'ouverture d'un magasin Zara en 2017, 11 nouvelles marques viendront enrichir l'offre commerciale dont Only, Jack & Jones, Orsay et Oil & Vinegar. Toujours en Allemagne, l'ouverture récente de Tk Maxx sur 2 000 m² à **Arneken Galerie Hildesheim** s'est traduite par une hausse de la fréquentation de 40 % depuis l'ouverture du magasin fin septembre ;
 - A la suite du décret présidentiel en **Turquie**, qui impose pour une période de deux ans, à compter du T4 2018 la conversion en livre turque des baux libellés en euro et en dollar, Klépierre estime, dans les circonstances actuelles, un impact inférieur à 1% sur le cash-flow net courant (part du groupe) sur une base annuelle.

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ET ROTATION D'ACTIFS

Pipeline

Hoog Catharijne (investissement de 438 M€⁽⁵⁾, taux de rendement de 6,4 %⁽⁶⁾) – Utrecht, Pays-Bas

La phase de redéveloppement de l'aile sud du centre (*South Mile*), un espace commercial de 11 200 m², sera achevée en novembre 2018. 25 des 29 unités que compte l'aile sud sont d'ores et déjà louées (ou en cours de négociations avancées). Elles accueilleront notamment Ray-Ban, Guess, Lindt, BALR., Levi's ainsi qu'un pop-up store dédié à l'univers d'Harry Potter.

La livraison de la prochaine phase du projet est prévue pour la fin de l'année 2019. Elle viendra encore renforcer le leadership du centre commercial Hoog Catharijne qui repose notamment sur une liaison unique avec la gare centrale d'Utrecht (88 millions de passagers par an), 72 000 m² d'espaces de vente, une architecture emblématique et une puissante offre mode et restauration & alimentation. À terme, le centre devrait accueillir plus de 30 millions de visiteurs par an.

Créteil Soleil (investissement de 134 M€⁽⁵⁾, taux de rendement attendu de 5,7 %⁽⁶⁾) – région de Paris, France

L'extension de Créteil Soleil avance selon le calendrier prévu et devrait s'achever d'ici la fin de l'année 2019. Ce projet vise à relier le centre commercial à la station de métro ainsi qu'à créer 11 000 m² d'espace de vente supplémentaires. L'offre commerciale sera considérablement enrichie et 60 % de l'extension sera dédiée au loisir et à des enseignes du segment restauration & alimentation grâce au déploiement des concepts Clubstore® et Destination Food®.

Au 30 septembre 2018, la commercialisation progresse nettement, avec 70 % de nouveaux espaces déjà signés ou en cours de négociations avancées avec des marques telles que Nike, Beef House ou Factory & Co.

Cessions

Au cours du troisième trimestre 2018, Klépierre a cédé des actifs pour 223 M€⁽⁷⁾ en Europe. Ce montant inclut les cessions de trois centres commerciaux en Italie — Metropoli et Settimo à Milan, et Rondinelle à Brescia. Par ailleurs, Klépierre a cédé deux centres commerciaux et un immeuble de bureaux en Hongrie — Alba Plaza à Székesfehérvár, Nyír Plaza à Nyiregyhaza et les bureaux de Duna Plaza à Budapest). Le montant de ces ventes est égal aux dernières valeurs d'expertise de ces actifs au 30 juin 2018.

En tenant compte des promesses de vente pour un montant de 39,4 M€, le montant total des cessions depuis le début de l'année s'élève à 574,6 M€ (hors droits). Ces transactions s'inscrivent pleinement dans le cadre de la stratégie de rotation régulière d'actifs de Klépierre.

ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 septembre 2018, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 8 879 M€. La baisse de 274 M€ par rapport au 30 juin 2018 résulte essentiellement des cessions effectives d'actifs pour un montant de 223 M€. En conséquence, et sur la base de l'évaluation au 30 juin 2018, le ratio Loan-to-Value (LTV) s'établit à 36,3 %.

La durée moyenne de l'endettement et le coût moyen de la dette de Klépierre sont restés stables par rapport au 30 juin 2018 à respectivement 5,9 ans et 1,6 %. La position de liquidités du Groupe reste forte à 2,1 Md€.

Au 19 octobre 2018, le Groupe a racheté 4 184 527 actions depuis le début de l'année, soit un investissement de 136 M€. En tenant compte des actions rachetées en 2017, Klépierre a investi au total 486 M€ dans son programme de rachat d'actions de 500 M€ annoncé en mars 2017.

PERSPECTIVES CONFIRMÉES

Pour l'année 2018, Klépierre prévoit de générer un cash-flow net courant par action d'au moins 2,62€.

(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 acquisitions, des nouveaux centres et des extensions, impact des surfaces en cours de restructuration, cessions réalisées en 2017 et 2018 et effets de change.

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

(4) Augmentation de la fréquentation après l'achèvement des travaux juin / août 2018 vs. 2017.

(5) Prix de revient du projet au 30 juin 2018, y compris contribution aux travaux preneur (le cas échéant), hors paliers (le cas échéant), honoraires de développement internes et frais financiers.

(6) Taux de rendement attendu au 30 juin 2018, basé sur un revenu locatif net cible avec un taux d'occupation à 100 %, hors mesures d'accompagnement. (le cas échéant) divisé par le prix de revient estimé tel que défini ci-dessus.

(7) Montant en part totale, hors droits, dont 535 M€ d'actifs cédés et 39 M€ d'actifs faisant l'objet d'une promesse de vente.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS 9M 2018 vs 9M 2017

Pays	Variation à périmètre constant ^(a)	Part du CA total publié des commerçants
France	+1,1 %	30 %
Belgique	-3,8 %	2 %
France-Belgique	+0,9 %	32 %
Italie	-2,7 %	26 %
Norvège	-0,6 %	8 %
Suède	+0,5 %	7 %
Danemark	-2,9 %	4 %
Scandinavie	-0,7 %	19 %
Espagne	+3,0 %	8 %
Portugal	+4,7 %	3 %
Ibérie	+3,5 %	11 %
Pologne	-0,3 %	3 %
Hongrie	+10,5 %	1 %
République tchèque	+0,6 %	2 %
Turquie	+13,4 %	2 %
Europe centrale et Turquie	+5,4 %	8 %
Pays-Bas^(b)	NS	NS
Allemagne	-0,8 %	3 %
TOTAL	+0,7 %	100 %

Segments	Variation à périmètre constant ^(a)	Part du CA total publié des commerçants
Mode	-1,5 %	40 %
Culture, cadeaux, loisirs	+1,7 %	17 %
Santé & beauté	+4,4 %	13 %
Alimentation & restauration	+5,0 %	11 %
Équipement de la maison	+0,1 %	11 %
Autres	-1,4 %	8 %
TOTAL	+0,7 %	100 %

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

(b) Seules quelques enseignes néerlandaises communiquent leurs chiffres d'affaires à Klépierre.

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En M€	Part totale		Part du Groupe	
	9M 2018	9M 2017	9M 2018	9M 2017
France	322,4	315,1	263,3	258,4
Belgique	14,2	13,4	14,2	13,4
France-Belgique	336,7	328,5	277,5	271,8
Italie	160,2	157,0	157,7	154,6
Norvège	53,5	54,5	30,0	30,6
Suède	44,9	47,2	25,2	26,5
Danemark	42,9	43,0	24,0	24,1
Scandinavie	141,2	144,7	79,2	81,2
Espagne	83,8	74,5	83,8	72,3
Portugal	17,7	16,5	17,7	16,5
Ibérie	101,5	91,0	101,5	88,7
Pologne	26,0	25,5	26,0	25,5
Hongrie	18,8	16,6	18,8	16,6
République tchèque	25,2	22,8	25,2	22,8
Turquie	17,9	25,6	16,1	23,6
Autres	2,3	1,9	2,3	1,8
Europe centrale et Turquie	90,2	92,5	88,4	90,3
Pays-Bas	54,8	48,3	54,8	48,3
Allemagne	39,5	41,0	37,6	39,0
REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX	924,1	903,0	796,7	773,9
Autres actifs de commerce	19,1	21,4	19,1	21,4
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	943,2	924,4	815,8	795,3
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	62,5	61,5	59,9	58,7
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1 005,7	985,9	875,7	854,0
Sociétés mises en équivalence*	62,7	65,1	60,0	62,3

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

REVENUS LOCATIFS NETS PAR TRIMESTRE EN PART TOTALE

En M€	2018			2017			
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
France	99,0	99,1	93,4	93,3	97,2	98,1	89,5
Belgique	4,8	4,3	4,4	4,9	4,0	4,2	3,7
France-Belgique	103,9	103,4	97,8	98,1	101,2	102,3	93,2
Italie	52,2	51,6	44,5	51,0	50,6	50,8	42,7
Norvège	15,7	16,4	16,0	15,7	16,3	16,3	17,1
Suède	13,5	13,9	13,4	13,9	14,0	14,0	14,2
Danemark	12,8	13,2	12,4	13,3	12,5	12,5	12,8
Scandinavie	42,0	43,5	41,7	42,9	42,8	42,8	44,1
Espagne	25,4	24,8	24,9	23,5	24,7	21,7	19,7
Portugal	6,0	5,2	5,5	4,9	5,5	4,9	5,1
Ibérie	31,4	30,0	30,4	28,4	30,2	26,6	24,8
Pologne	8,1	7,8	8,0	7,8	8,0	7,7	8,0
Hongrie	5,9	5,8	5,8	5,7	5,4	4,8	5,3
République tchèque	8,3	8,1	8,0	7,7	7,7	7,4	7,5
Turquie	3,8	5,7	5,2	7,1	7,4	7,3	6,9
Autres	0,6	0,8	0,7	0,9	0,2	0,6	0,6
ECE et Turquie	26,7	28,2	27,8	29,1	28,7	27,7	28,3
Pays-Bas	15,0	14,6	9,5	13,2	13,4	13,2	9,5
Allemagne	10,3	9,9	9,3	10,5	11,3	11,8	9,3
REVENUS LOCATIFS NETS DES CENTRES COMMERCIAUX	281,5	281,3	261,0	273,3	278,2	275,2	251,9
Autres activités	6,2	6,1	6,1	6,5	6,2	7,2	7,1
TOTAL REVENUS LOCATIFS NETS	287,6	287,3	267,1	279,8	284,4	282,4	259,0
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	20,7	20,3	21,5	24,1	18,6	22,7	20,2
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	308,3	307,6	288,6	303,9	303,0	305,1	279,2

AGENDA

6 février 2019

Résultats annuels 2018

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 (0)1 40 67 53 02 – paul.logerot@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Lorie LICHTLEN / Camille PETIT / Stéphanie LASNEL

Burson Cohen & Wolfe

+33 (0)1 56 03 12 12 – klepierre.media@bm.com

À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, leader paneuropéen 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 24,6 milliards d'euros au 30 juin 2018, et compte de grands centres commerciaux dans 16 pays en Europe continentale, qui accueillent au total 1,1 milliard 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, 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