

ACTIVITÉ DU PREMIER TRIMESTRE 2017

Paris, le 26 avril 2017

- Chiffre d'affaires total à 320,6 M€, quasi-stable par rapport au premier trimestre de 2016, malgré un volume significatif de cessions d'actifs réalisées en 2016 et en début d'année 2017 ;
- Revenus locatifs bruts des centres commerciaux en hausse de 0,4 %, à 293,2 M€ ;
- Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 0,6 % à périmètre constant¹ sur 12 mois glissants ;
- Activité locative très dynamique avec 523 baux signés (contre 386 au premier trimestre 2016) pour un montant de 10,0 M€ de loyers minima garantis supplémentaires en année pleine (hors nouveaux projets et extensions) contre 4,2 M€ au premier trimestre 2016 ;
- Succès considérables pour les ouvertures de la première phase de redéveloppement de Hoog Catharijne (fréquentation : +11 %) et de l'extension de Val d'Europe (fréquentation : +31 %) ;
- Nouvelle baisse de l'endettement net : -100 M€ au 31 mars 2017 par rapport fin 2016 ; coût de la dette nette réduit à moins de 2,0 % sur le premier trimestre de 2017 ;
- Les cessions réalisées et signées depuis le début de l'année s'établissent à 213,0 M€.
- Perspectives 2017 maintenues : cash-flow courant net par action attendu entre 2,35 € et 2,40 €.

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

En M€, part totale	T1 2017	T1 2016	Variation (%)
Revenus locatifs bruts – Centres commerciaux	293,2	291,9	+0,4
Revenus locatifs bruts – Autres activités	7,3	7,9	-8,6
Total revenus locatifs bruts	300,4	299,8	+0,2
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	20,2	22,9	-12,0
Chiffre d'affaires total	320,6	322,8	-0,7

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Chiffre d'affaires total

Au premier trimestre 2017, les revenus locatifs bruts (en part totale) s'établissent à 300,4 M€ contre 299,8 M€ pour la même période l'an dernier, la contribution de la croissance organique ayant compensé l'impact des cessions (-6,3 M€).



KLEPIERRE

Les revenus locatifs bruts des centres commerciaux (en part totale) ont progressé de 0,4 %, soit +1,3 M€, pour atteindre 293,2 M€ au cours de la période. Les cessions réalisées en 2016 et au début de l'année 2017 ont eu un effet négatif de 5,9 M€ sur les revenus locatifs bruts des centres commerciaux ; l'impact de l'indexation est de +0,7 %.

Les revenus locatifs bruts générés par les autres activités ont atteint 7,3 M€.

Les revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires) sont de 20,2 M€, en baisse de 2,7 M€ par rapport au premier trimestre de 2016, du fait de la saisonnalité de cette activité.

Le chiffre d'affaires total pour les trois premiers mois de l'année s'est établi à 320,6 M€, quasi stable par rapport à la même période de l'an dernier.

Chiffre d'affaires des commerçants

Sur 12 mois glissants, au 31 mars 2017, les chiffres d'affaires des commerçants sont en hausse de 0,6 %.

À périmètre constant¹, le chiffre d'affaires des commerçants dans les centres Klépierre est en baisse de 0,6 % au premier trimestre 2017 par rapport au premier trimestre 2016 principalement en raison d'effets calendaires négatifs : par rapport à l'année dernière, janvier 2017 a comporté un samedi en moins, tandis que février comprenait un jour ouvré en moins. Après un mois de janvier en baisse, une quasi-stabilité en février, la tendance est redevenue positive en mars. Ces chiffres ne bénéficient d'aucune contribution de nouvelles extensions ou de développements récents.

Dans ce contexte, les commerçants en France (-1,3 %), en Italie (-2,2 %) et en Scandinavie (-0,6 %) ont enregistré un chiffre d'affaires en ralentissement, à l'heure où l'Ibérie (+0,4 %) et l'Europe centrale et la Turquie (+6,6 %) ont conservé de solides performances. En France, les consommateurs ont réduit leurs dépenses avant les élections du printemps, tandis qu'en Italie, le chiffre d'affaires des commerçants a été pénalisé par une concurrence accrue à Milan.

Activité locative

L'activité locative s'est montrée très dynamique : au cours du premier trimestre 2017, Klépierre a signé un total de 523 baux pour un montant de 10,0 M€ de loyers minima garantis supplémentaires en année pleine (hors contribution des projets d'extension et des nouveaux sites), une nette accélération par rapport au premier trimestre 2016 (où 386 baux locatifs avaient été signés pour un montant de 4,2 M€ de loyers minima garantis en année pleine).

Klépierre a également accéléré la mise en œuvre de sa stratégie « Destination Food » avec l'arrivée de concepts innovants dans ses centres avec notamment Five Guys (Hoog Catharijne, Alexandrium), Grom (Val d'Europe, Prado), Johnny Rockets (Lonato), Leon (Hoog Catharijne) et Wagamama (Prado). De nouveaux espaces dédiés à Hoog Catharijne (City Square, Pavillon), à Val d'Europe (Place des Étoiles) et au Prado (sur le toit-terrasse) viendront également renforcer l'attractivité de l'offre Restauration/Alimentation des centres Klépierre.

L'activité locative en France a été portée par le lancement de la campagne de renouvellement à St.Lazare Paris, se traduisant par des taux de réversion élevés et l'arrivée de marques très en vogue. NYX, Rituals, Levi's, Calzedonia et Bialetti prévoient d'ouvrir de nouveaux magasins, tandis que les baux de Petit Bateau et de Pylones ont été renouvelés. Au premier trimestre 2018, Sephora inaugurerait l'un de ses plus grands magasins au monde (2^e plus grand en France) qui accueillera un concept original et innovant sur une surface de plus de 1 000 m². Ces réussites soulignent la pertinence de la stratégie de Klépierre visant à faire du hub de St.Lazare une destination *retail* entièrement repensée. Sephora a également signé 4 baux supplémentaires dans plusieurs centres de Klépierre : Annecy Courier (renouvellement), Marseille Bourse (ouverture), Val d'Europe (nouveau concept) et Villiers-en-Bière (renouvellement).

En Espagne, la poursuite de la mise en œuvre du concept Clubstore® à Plenilunio a déclenché une accélération des renouvellements et projets de rénovation, notamment chez Stradivarius et Pull&Bear (avec une extension de leurs magasins), C&A, Okaidi, Levi's et Etam. De nouvelles enseignes, à l'image de Skechers et de Lush font leur entrée, renforçant la position de leader incontournable de Plenilunio à Madrid auprès des enseignes internationales.

Après avoir signé 24 baux en 2016 avec le groupe Inditex, Klépierre en a conclu six supplémentaires au premier trimestre 2017, notamment pour un magasin Zara de 3 000 m² à Nový Smichov (Prague).

ENDETTEMENT NET ET FINANCEMENT

Le 9 février 2017, Klépierre a émis un emprunt obligataire à 10 ans², pour un montant de 500 M€ assorti d'un coupon de 1,375 %.

Le 13 mars 2017, Klépierre a annoncé le lancement d'un plan de rachat d'actions pouvant aller jusqu'à 500 M€. Le 25 avril 2017, 3 748 000 actions ont été rachetées à un cours moyen de 35,85 €, soit un investissement total de 134 M€.

Au 31 mars 2017, la dette nette consolidée du Groupe s'est établie à 8 510 M€, soit une baisse de 103 M€ par rapport à la fin de l'année 2016. La durée moyenne de la dette de Klépierre est restée stable à 6 ans et le coût de l'endettement net a continué de baisser pour se situer en dessous de 2,0 %.

Le 25 avril 2017, le dividende a été versé aux actionnaires, pour un montant total de 562 M€ (1,82 € par action au titre de l'exercice 2016).

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ET ROTATION D'ACTIFS

Livraison réussie de deux projets emblématiques

Après trois années de construction, Klépierre a inauguré, le 12 avril 2017, une extension de 17 000 m² à **Val d'Europe** (à proximité de Paris), portant sa surface commerciale totale à plus de 105 000 m². Grâce à cette extension, 30 nouvelles marques y ont fait leur entrée, y compris plusieurs magasins *flagship*. Le Groupe poursuit actuellement la mise en œuvre de son concept Clubstore® et réalise à cette fin une rénovation complète du centre. Entre le 12 et le 23 avril, Val d'Europe a accueilli 0,6 million de visiteurs, soit une augmentation de 31 % par rapport à la même période l'an dernier³. Découvrez la vidéo [ici](#).

Le 6 avril 2017, le Groupe a officiellement ouvert un nouvel espace de 16 000 m², commercialisé à hauteur de 85%, à **Hoog Catharijne** (Utrecht), le centre commercial leader des Pays-Bas. De nouveaux magasins complètent l'offre commerciale du centre que ce soit sur le segment de la Mode (Zara, Zara Home, Bershka, Stradivarius, NAME IT, WE, Men At Work, Claudia Sträter, Bijou Brigitte, Manfield, Parfois, Nike, Jack & Jones, Vero Moda, Sissy-Boy, Timberland) de l'Alimentation/Restauration (Leon, Comptoir Libanais, Burger Federation, Five Guys, Vapiano, Exki et le nouveau concept de McDonald's) ou de la Beauté/Santé (Yves Rocher, MAC, Rituals). Entre le 5 et le 18 avril, la partie rénovée de Hoog Catharijne a accueilli près de 1,1 million de visiteurs, soit une hausse de fréquentation de 11 % par rapport à la même période l'an dernier⁴.

Cessions signées pour un montant de 213,0 M€

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Klépierre a cédé des actifs non stratégiques pour un montant de 177,3 M€ en Norvège, en Suède, en France et en Espagne⁵. Sur la base des loyers 2016, le rendement implicite des centres commerciaux vendus ressort à 5.7%, tandis que les prix de vente sont légèrement supérieurs aux dernières valeurs d'expertises. Par ailleurs, des actifs pour un montant de 35,7 M€ font actuellement l'objet d'une promesse de vente.

CONFIRMATION DES PERSPECTIVES

En 2017, Klépierre attend une croissance additionnelle de ses revenus locatifs nets à périmètre constant, alors que les charges opérationnelles et financières devraient être de nouveau réduites. Sur la base d'un endettement stable ou légère baisse, Klépierre vise un cash-flow courant net par action compris entre 2,35 € et 2,40 €.

¹ La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, c'est-à-dire hors contribution des acquisitions et impact des cessions. Les chiffres d'affaires du portefeuille des centres aux Pays-Bas ne sont pas inclus, les commerçants ne communiquant pas leur chiffre d'affaires à Klépierre.

² Pour en savoir plus, lire le communiqué de presse du 9 février 2017, disponible sur www.klepierre.com.

³ Pour en savoir plus, lire le communiqué de presse du 11 avril 2017, disponible sur www.klepierre.com.

⁴ Pour en savoir plus, lire le communiqué de presse du 6 avril 2017, disponible sur www.klepierre.com.

⁵ Part totale, hors droits.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS AU PREMIER TRIMESTRE 2017 A PERIMETRE CONSTANT

Pays	T1 2017 vs T1 2016
France	-1,3%
Belgique	-1,5%
France-Belgique	-1,3%
Italie	-2,2%
Norvège	0,5%
Suède	-0,6%
Danemark	-3,0%
Scandinavie	-0,6%
Espagne	0,9%
Portugal	-0,7%
Ibérie	0,4%
Pologne	3,8%
Hongrie	11,4%
République tchèque	7,3%
Turquie	6,5%
Europe centrale & Turquie	6,6%
Pays-Bas	N/A
Allemagne	-2,7%
TOTAL	-0,6%

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En M€	Part totale		Part groupe	
	T1 2017	T1 2016	T1 2017	T1 2016
France	100,4	100,3	82,7	83,0
Belgique	4,4	4,1	4,4	4,1
France-Belgique	104,8	104,4	87,1	87,1
Italie	51,8	50,9	51,0	50,0
Norvège	18,5	17,7	10,4	9,9
Suède	16,0	17,1	9,0	9,6
Danemark	14,2	13,4	8,0	7,5
Scandinavie	48,8	48,2	27,4	27,0
Espagne	22,8	23,4	22,0	22,6
Portugal	5,5	5,2	5,5	5,2
Ibérie	28,3	28,5	27,5	27,8
Pologne	8,8	8,4	8,8	8,4
Hongrie	5,5	5,3	5,5	5,2
République tchèque	7,5	6,6	7,5	6,6
Turquie	8,2	8,7	7,6	8,0
Autres pays	0,7	0,9	0,7	0,8
Europe centrale et Turquie	30,8	30,0	30,1	29,2
Pays-Bas	15,0	15,6	15,0	15,6
Allemagne	13,6	14,3	13,0	13,6
REVENUS LOCATIFS BRUTS CENTRES COMMERCIAUX	293,2	291,9	251,2	250,3
Autres activités	7,3	7,9	7,3	7,9
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	300,4	299,8	258,4	258,3
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	20,2	22,9	19,2	21,7
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	320,6	322,8	277,7	280,0
Sociétés mises en équivalence*	22,3	23,9	21,2	22,3

* Ces contributions comprennent des investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et sous influence notable. Les sociétés mises en équivalence représentaient une valeur totale de 1 425 millions d'euros au 31 décembre 2016.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TRIMESTRE EN PART TOTALE

En M€	T1 2017	T4 2016	T3 2016	T2 2016
France	100,4	106,6	101,7	102,8
Belgique	4,4	4,4	4,4	4,2
France-Belgique	104,8	110,9	106,1	107,0
Italie	51,8	51,4	50,6	51,8
Norvège	18,5	20,2	18,8	18,4
Suède	16,0	15,6	17,7	17,5
Danemark	14,2	13,5	14,3	13,5
Scandinavie	48,8	49,4	50,8	49,3
Espagne	22,8	22,2	23,0	23,8
Portugal	5,5	5,1	5,3	5,1
Ibérie	28,3	27,4	28,3	28,9
Pologne	8,8	8,8	8,5	8,6
Hongrie	5,5	5,5	5,3	5,1
République tchèque	7,5	7,3	6,8	6,6
Turquie	8,2	9,2	9,0	8,6
Autres pays	0,7	0,8	0,4	0,8
Europe centrale et Turquie	30,8	31,6	30,1	29,7
Pays-Bas	15,0	15,2	15,2	15,1
Allemagne	13,6	13,5	15,0	14,4
REVENUS LOCATIFS BRUTS CENTRES COMMERCIAUX	293,2	299,3	296,0	296,2
Autres activités	7,3	6,8	8,0	7,9
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	300,4	306,1	304,0	304,1
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	20,2	22,1	20,6	20,9
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	320,6	328,2	324,6	325,0
Sociétés mises en équivalence*	22,3	23,0	23,6	25,0

* Ces contributions comprennent des investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et sous influence notable. Les sociétés mises en équivalence représentaient une valeur totale de 1 425 millions d'euros au 31 décembre 2016.

AGENDA

25 juillet 2017

Résultats semestriels (communiqué de presse après bourse)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Hubert d'AILLIÈRES

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

Julien ROUCH

+33 (0)1 40 67 53 08 – julien.rouch@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Lorie LICHTLEN, Burson-Marsteller i&e

+33 (0)1 56 03 13 01 – lorie.lichtlen@bm.com

Camille PETIT, Burson-Marsteller i&e

+33 (0)1 56 03 12 98 – camille.petit@bm.com

A PROPOS DE KLEPIERRE

Leader pure play de l'immobilier de centres commerciaux en Europe, Klépierre associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la société est estimé à 22,8 milliards d'euros au 31 décembre 2016, 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, 1^{er} foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), 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 est aussi classée Green Star par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Cette présence souligne l'engagement du Groupe dans une démarche active de développement durable.

Pour en savoir plus, consultez notre site Internet : www.klepierre.com

Ce communiqué de presse est disponible sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com