

# ACTIVITÉ DU TROISIÈME TRIMESTRE ET DES NEUF PREMIERS MOIS DE 2017

Paris, le 26 octobre 2017

- Forte accélération du chiffre d'affaires des commerçants au T3 à +5,6 %<sup>1</sup>
- Activité locative robuste : 1 440 baux signés au 30 septembre 2017 (contre 1 356 au cours de la même période l'an dernier) au taux de réversion de 12,1 %
- Progression des revenus locatifs bruts de +1,8 % sur les neuf premiers mois de 2017, principalement due à une solide croissance des revenus locatifs à périmètre constant
- Dette nette stable à 9 120 M€ ; coût net de la dette encore réduit, s'établissant à 1,8 %
- 358 M€ de cessions réalisées ou de promesses de vente signées depuis le début de l'année
- Projets de développement bien engagés : 83 % de prélocations au Prado et 87 % à Hoog Catharijne
- Inclusion dans la « liste » A du CDP rassemblant les leaders mondiaux de la lutte contre le changement climatique
- Perspectives maintenues pour 2017 : cash-flow net courant par action d'au moins 2,45 €, soit une croissance de 6,1 %

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

En M€, part totale	9M 2017	9M 2016	Variation (%)
Revenus locatifs bruts – Centres commerciaux	903.0	884.1	+2.1
Revenus locatifs bruts – Autres activités	214	23.8	-10.1
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>924.4</b>	<b>907.9</b>	<b>+1.8</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	61.5	64.4	-4.6
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>985.9</b>	<b>972.3</b>	<b>+1.4</b>

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### Chiffre d'affaires total

Au cours des neuf premiers mois de 2017, les revenus locatifs bruts (en part totale) se sont établis à 924,4 M€ contre 907,9 M€ pour la même période l'an dernier. La croissance solide des revenus locatifs à périmètre constant ainsi que la contribution des projets de développement (Val d'Europe et Hoog Catharijne) et l'acquisition de Nueva Condomina en Espagne ont plus que compensé l'impact des cessions.

Les revenus locatifs bruts des centres commerciaux (en part totale) ont augmenté de 2,1 %, atteignant 903,0 M€ au cours des neuf premiers mois de l'année. Les cessions réalisées en 2016 et au début de



l'année 2017 ont eu un impact négatif de 2,1 % sur les revenus locatifs bruts, l'impact de l'indexation étant de 0,7 %.

Les revenus locatifs bruts découlant d'autres activités se sont élevés à 21,4 M€ au cours des neuf premiers mois de 2017, soit un recul de 10,1 % par rapport à la même période l'an dernier, du fait de l'impact des cessions d'actifs récentes.

Les revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires) se sont établis à 61,5 M€, en baisse de 4,6 % en raison de cessions et de l'acquisition de Nueva Condomina, un centre préalablement géré par Klépierre pour un propriétaire tiers.

Le chiffre d'affaires total pour les neuf premiers mois de 2017 a progressé de 1,4 % par rapport à l'an dernier pour s'établir à 985,9 M€.

### Chiffre d'affaires des commerçants

Au cours des neuf premiers mois de l'année, le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de 2,5 % (+2,0 % hors extensions), soit une surperformance de 50 points de base par rapport aux indices nationaux agrégés des volumes de ventes du commerce de détail<sup>2</sup>. Au cours du troisième trimestre, le rythme de la croissance s'est fortement accéléré (+5,6 %, soit +4,8 % hors extensions), soutenu par l'amélioration de la situation économique et de la consommation des ménages (notamment en France), de bonnes conditions météorologiques et un effet calendaire favorable.

Au plan géographique, la **France** a réalisé une croissance de 8,9 % au troisième trimestre (+7,1 % hors extensions). Même si le pays a bénéficié de certains effets techniques (notamment un samedi supplémentaire en septembre et un week-end additionnel de soldes en juillet), ces performances s'expliquent également par une amélioration des tendances en matière de dépenses de consommation. En **Italie**, le chiffre d'affaires des commerçants a progressé de 3,2 % au troisième trimestre, soit une forte accélération par rapport au 1<sup>er</sup> semestre. En **Espagne**, le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de 6,7 % au troisième trimestre. Cette forte performance s'explique par la qualité du portefeuille de centres commerciaux de Klépierre (chiffre d'affaires des commerçants de Nueva Condomina +12,1 %, de La Gavia +7,3 % et de Maremagnum +3,0 %). Enfin, **l'Europe centrale & la Turquie** ont renouvelé une performance solide (+8,3 %), principalement portée par la Hongrie (+12,3 %) et la Turquie (+9,0 %).

Au plan sectoriel, les ventes réalisées sur le segment de la **mode** au cours du troisième trimestre ont enregistré une forte croissance (+7,6 %) due en partie à une période de soldes plus longue en France et à des conditions météorologiques meilleures que l'année dernière. La présence d'enseignes nationales et internationales, et la mise en œuvre d'initiatives de « *rightsizing* » dans les centres de Klépierre ont accompagné cette tendance. Le chiffre d'affaires dans le secteur **santé & beauté** a augmenté de 5,5 %, grâce au dynamisme des acteurs de ce segment et au développement de concepts innovants. Enfin, le secteur **restauration & alimentation** a progressé de 5,5 %, soutenu par une activité locative forte, générée par le déploiement du concept Destination Food® de Klépierre.

### Activité locative

Après un premier semestre dynamique, l'activité locative a continué au même rythme au troisième trimestre 2017. Au cours des neuf premiers mois, un total de 1 440 baux (contre 1 356 en 2016) a été signé, représentant un montant de 25,8 M€ de loyers minima garantis supplémentaires en année pleine (contre 21,1 M€ au cours des neuf premiers mois de 2016, hors contributions des projets d'extension et de nouveaux sites). Le taux de réversion au troisième trimestre (pour les renouvellements et recommercialisations) est resté conforme à la performance enregistrée au premier semestre 2017 (12,1 %).

Le recentrage de Klépierre sur la gestion de ses comptes clés s'est traduit par un flux soutenu de baux avec de grandes enseignes nationales et internationales, ces dernières déployant leurs tout derniers formats de magasins dans les centres commerciaux de Klépierre. Depuis le début de l'année, 23 baux ont été signés avec le Groupe Calzedonia, 19 avec Inditex, 17 avec Yves Rocher, 13 avec Pandora, 11 avec Levi's, 10 avec JD Sports, 9 avec Kiko et 8 avec Sephora.

Au niveau des régions, **l'Italie** (88 baux) s'est avérée le marché le plus dynamique au troisième trimestre avec une activité locative forte à Porta di Roma (14 baux), Il Leone di Lonato (8 baux) et Globo (7 baux), tandis que JD Sports a signé trois baux, à Campania (643 m<sup>2</sup>), Montebello (233 m<sup>2</sup>) et Lonato (287 m<sup>2</sup>). Victoria's

Secret a ouvert son premier magasin dans un centre commercial de Klépierre en Italie, en octobre 2017. **En France**, 69 contrats ont été signés au cours du troisième trimestre 2017. La campagne de relocation en cours se poursuit à Saint-Lazare. L'offre sera renforcée avec l'arrivée de Nespresso, tandis qu'Yves Rocher et L'Occitane ont renouvelé leurs baux. En septembre, Primark a inauguré son magasin de 7 500 m<sup>2</sup> à Val d'Europe, générant une hausse de fréquentation de 19 % (septembre 2017 vs septembre 2016). En **Espagne**, grâce à une gestion proactive, Nueva Condomina a conclu la signature de 21 baux depuis sa récente acquisition par Klépierre, le centre ayant séduit des marques comme Zara Home (530 m<sup>2</sup>), Pimkie (390 m<sup>2</sup>), Orchestra (303 m<sup>2</sup>) et l'enseigne de mode italienne OVS (1 735 m<sup>2</sup>). L'activité locative avec des enseignes internationales s'est montrée également vigoureuse dans les pays d'**Europe centrale et orientale**, dopée par des signatures avec des marques mondiales à Lublin Plaza (14 baux), Duna Plaza (13 baux) et Nový Smíchov (12 baux). À Nový Smíchov, Sephora a signé un bail portant sur une surface de 1 000 m<sup>2</sup> (contre 320 m<sup>2</sup> précédemment), par ailleurs, Massimo Dutti (834 m<sup>2</sup>) et Benetton (420 m<sup>2</sup>) ouvriront de nouveaux magasins.

## PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ET ROTATION D'ACTIFS

### Pipeline de développement

#### Prado

Les travaux au Prado (Marseille) progressent selon le calendrier prévu. Zara a pris possession de son espace de 3 300 m<sup>2</sup> et entamé les travaux d'aménagement de ce qui deviendra son plus grand magasin dans la zone de chalandise. La location des espaces est bien avancée : 83 % de la surface commerciale utile a fait l'objet d'une signature de contrat ou est à un stade de négociations avancées. Outre les enseignes locomotives (Galeries Lafayette, Zara), de nouvelles marques ont rejoint le projet, comme Etam, Courir, Pandora, Repetto et Sabon. L'offre de restauration du Prado sera bientôt élargie, avec l'arrivée de Factory & Co, Mavrommatis, Wagamama et Big Fernand.

L'ouverture est prévue pour avril 2018.

#### Hoog Catharijne

Au cours du troisième trimestre, l'activité locative a été dynamique, marquée par la signature de 15 baux supplémentaires. Des marques comme Lush, Douglas, JD Sports et Perry Sport renforceront la solide offre commerciale. En outre, le 12 octobre 2017, Klépierre a annoncé la signature d'un accord de location avec l'opérateur de télécommunications VodafoneZiggo portant sur une surface totale de 17 000 m<sup>2</sup>. VodafoneZiggo dédiera 16 000 m<sup>2</sup> à l'installation de son nouveau siège social hollandais et ouvrira, dans le centre commercial, un magasin *flagship* de 1 000 m<sup>2</sup>.

Le redéveloppement du *North Mile*<sup>3</sup> est désormais loué à 87 % (baux signés ou négociations avancées), contre 65 % au 30 juin 2017.

### Cessions

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Klépierre a cédé des actifs pour un montant de 243 M€<sup>4</sup> en Europe (Norvège, Suède, France et Espagne). Par ailleurs, des actifs représentant un montant de 115,5 M€ sont actuellement en vente ou font l'objet d'une promesse de vente.

## ENDETTEMENT NET ET FINANCEMENT

Au 30 septembre 2017, la dette nette consolidée du Groupe est demeurée quasi-inchangée à 9 120 M€. La durée moyenne de la dette de Klépierre est restée stable à 6 ans, tandis que le coût de l'endettement net a continué de baisser pour s'établir à 1,8 %. La position de liquidités du Groupe demeure forte, s'établissant à 1,8 Md€.

Le 11 août 2017, Standard & Poor's a attribué la note de A- à Steen & Strøm (avec une perspective stable). Dans le sillage de cette annonce, Steen & Strøm a émis un emprunt obligataire à taux variable à 5 ans (Nibor + 70 points de base) pour un montant de 750 millions de couronnes norvégiennes (soit 80 M€). Les produits ont servi au refinancement de dettes existantes à plus court terme et plus onéreuses.

Le 25 avril 2017, 9 761 424 actions Klépierre ont été rachetées à un cours moyen de 35,86 € par action, soit un investissement total de 350 M€.

## NOTATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

En septembre 2017, Klépierre a obtenu des notations extra-financières exceptionnelles qui récompensent la pertinence de sa stratégie Good Choices® lancée en 2013 et l'efficacité des mesures prises ces dernières années.

Klépierre figure pour la deuxième année consécutive dans la « liste A » du CDP, l'ONG spécialisée dans la transparence environnementale des entreprises, ce qui marque le leadership mondial du groupe dans la lutte contre le changement climatique. Klépierre a également été classée troisième parmi les sociétés cotées en bourse dans le secteur du commerce de détail en Europe et 11<sup>e</sup> sur l'ensemble des secteurs en Europe par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ; le Groupe a une fois de plus obtenu une « Green Star » avec un score de 89/100. Klépierre a atteint le 96<sup>e</sup> centile dans le World Dow Jones Sustainability Index (DJSI) sur la base de l'examen de RobecoSAM, qui a jugé l'entreprise comme la plus performante dans le monde sur 250 sociétés immobilières pour ses initiatives environnementales.

Dans l'ensemble, Klépierre est considérée par RobecoSAM comme la meilleure société de sa catégorie pour sa stratégie environnementale, le pilotage de ses performances et la publication de ses résultats. La qualité de ses publications a également été reconnue par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées (EPRA), qui a décerné à Klépierre un « Gold Award » en matière de performance environnementale et sociétale pour la sixième année consécutive.

## CONFIRMATION DES PERSPECTIVES

En 2017, Klépierre prévoit de générer un cash-flow net courant par action d'au moins 2,45 €, soit une croissance d'au moins 6,1 %. Klépierre continuera d'améliorer son portefeuille européen de centres commerciaux afin de renforcer encore ses relations avec les enseignes internationales clés. Le Groupe reste donc confiant quant à sa capacité à réaliser une solide croissance de ses revenus locatifs à périmètre constant.

---

<sup>1</sup> La variation à périmètre constant s'étend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des acquisitions et impacts des cessions.

<sup>2</sup> Croissance du chiffre d'affaires des commerçants des centres de Klépierre à fin août par rapport à aux indices nationaux en France, en Italie, en Norvège, en Suède, au Danemark, en Espagne, en Pologne, en République tchèque, en Hongrie, en Turquie et en Allemagne. Pondéré selon la répartition géographique du chiffre d'affaires des commerçants.

<sup>3</sup> En ce compris les unités ouvertes en avril 2017 et celles qui ouvriront entre novembre 2017 et avril 2018.

<sup>4</sup> Part totale, hors droits.

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

Pays	9M 2017		T3 2017	
	<i>incl. extensions</i>	<i>hors. extensions</i>	<i>incl. extensions</i>	<i>hors extensions</i>
France	2,7%	1,8%	8,9%	7,1%
Belgique	-0,1%	-0,1%	1,9%	1,9%
<b>France-Belgique</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>8,5%</b>	<b>6,8%</b>
<b>Italie</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,2%</b>
Norvège	-1,1%	-1,1%	-0,4%	-0,4%
Suède	2,0%	2,0%	2,9%	2,9%
Danemark	-0,7%	-0,7%	1,2%	1,2%
<b>Scandinavie</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>
Espagne	5,5%	5,5%	6,7%	6,7%
Portugal	4,2%	4,2%	4,0%	4,0%
<b>Ibérie</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,9%</b>
Pologne	4,2%	4,2%	6,2%	6,2%
Hongrie	12,0%	12,0%	12,3%	12,3%
République tchèque	6,9%	6,9%	7,6%	7,6%
Turquie	9,1%	9,1%	9,0%	9,0%
<b>Europe centrale &amp; Turquie</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,3%</b>
<b>Pays-Bas*</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Allemagne</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,6%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,8%</b>

\*Seuls quelques commerçants néerlandais communiquent leurs chiffres d'affaires à Klépierre.

## CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En M€	Part totale		Part groupe	
	9M 2017	9M 2016	9M 2017	9M 2016
France	315,1	304,8	258,4	252,4
Belgique	13,4	12,7	13,4	12,7
<b>France-Belgique</b>	<b>328,5</b>	<b>317,4</b>	<b>271,8</b>	<b>265,0</b>
<b>Italie</b>	<b>157,0</b>	<b>153,3</b>	<b>154,6</b>	<b>150,8</b>
Norvège	54,5	54,8	30,6	30,8
Suède	47,2	52,3	26,5	29,3
Danemark	43,0	41,2	24,1	23,1
<b>Scandinavie</b>	<b>144,7</b>	<b>148,3</b>	<b>81,2</b>	<b>83,2</b>
Espagne	74,5	70,2	72,3	67,9
Portugal	16,5	15,6	16,5	15,6
<b>Ibérie</b>	<b>91,0</b>	<b>85,8</b>	<b>88,7</b>	<b>83,5</b>
Pologne	25,5	25,5	25,5	25,5
Hongrie	16,6	15,6	16,6	15,6
République tchèque	22,8	20,1	22,8	20,1
Turquie	25,6	26,3	23,6	24,2
Autres pays	1,9	2,1	1,8	2,0
<b>Europe centrale et Turquie</b>	<b>92,5</b>	<b>89,7</b>	<b>90,3</b>	<b>87,4</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>48,3</b>	<b>45,9</b>	<b>48,3</b>	<b>45,9</b>
<b>Allemagne</b>	<b>41,0</b>	<b>43,6</b>	<b>39,0</b>	<b>41,6</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>903,0</b>	<b>884,1</b>	<b>773,9</b>	<b>757,4</b>
Autres activités	21,4	23,8	21,4	23,8
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>924,4</b>	<b>907,9</b>	<b>795,3</b>	<b>781,2</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	61,5	64,4	58,7	61,1
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>985,9</b>	<b>972,3</b>	<b>854,0</b>	<b>842,4</b>
Sociétés mises en équivalence*	65,1	73,2	62,3	68,0

\* Ces contributions comprennent des investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et sous influence notable. Les sociétés mises en équivalence représentaient une valeur totale de 1 399 millions d'euros au 30 juin 2017.

## CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TRIMESTRE EN PART TOTALE

En M€	2017			2016			
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
France	106,6	108,1	100,4	106,6	101,7	102,8	100,3
Belgique	4,4	4,7	4,4	4,4	4,4	4,2	4,1
<b>France-Belgique</b>	<b>110,9</b>	<b>112,8</b>	<b>104,8</b>	<b>110,9</b>	<b>106,1</b>	<b>107,0</b>	<b>104,4</b>
<b>Italie</b>	<b>52,6</b>	<b>52,6</b>	<b>51,8</b>	<b>51,4</b>	<b>50,6</b>	<b>51,8</b>	<b>50,9</b>
Norvège	18,1	17,9	18,5	20,2	18,8	18,4	17,7
Suède	15,4	15,8	16,0	15,6	17,7	17,5	17,1
Danemark	14,5	14,3	14,2	13,5	14,3	13,5	13,4
<b>Scandinavie</b>	<b>47,9</b>	<b>47,9</b>	<b>48,8</b>	<b>49,4</b>	<b>50,8</b>	<b>49,3</b>	<b>48,2</b>
Espagne	27,3	24,4	22,8	22,2	23,0	23,8	23,4
Portugal	5,6	5,4	5,5	5,1	5,3	5,1	5,2
<b>Ibérie</b>	<b>32,9</b>	<b>29,8</b>	<b>28,3</b>	<b>27,4</b>	<b>28,3</b>	<b>28,9</b>	<b>28,5</b>
Pologne	8,3	8,4	8,8	8,8	8,5	8,6	8,4
Hongrie	5,7	5,3	5,5	5,5	5,3	5,1	5,3
République tchèque	7,7	7,6	7,5	7,3	6,8	6,6	6,6
Turquie	9,0	8,4	8,2	9,2	9,0	8,6	8,7
Autres	0,5	0,7	0,7	0,8	0,4	0,8	0,9
<b>Europe Centrale et Turquie</b>	<b>31,3</b>	<b>30,4</b>	<b>30,8</b>	<b>31,6</b>	<b>30,1</b>	<b>29,7</b>	<b>30,0</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>16,8</b>	<b>16,5</b>	<b>15,0</b>	<b>15,2</b>	<b>15,2</b>	<b>15,1</b>	<b>15,6</b>
<b>Allemagne</b>	<b>13,6</b>	<b>13,7</b>	<b>13,6</b>	<b>13,5</b>	<b>15,0</b>	<b>14,4</b>	<b>14,3</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>306,2</b>	<b>303,7</b>	<b>293,2</b>	<b>299,3</b>	<b>296,0</b>	<b>296,2</b>	<b>291,9</b>
Autres activités	6,6	7,6	7,3	6,8	8,0	7,9	7,9
<b>TOTAL LOYERS BRUTS</b>	<b>312,7</b>	<b>311,3</b>	<b>300,4</b>	<b>306,1</b>	<b>304,0</b>	<b>304,1</b>	<b>299,8</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	18,6	22,7	20,2	22,1	20,6	20,9	22,9
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>331,3</b>	<b>333,9</b>	<b>320,6</b>	<b>328,2</b>	<b>324,6</b>	<b>325,0</b>	<b>322,8</b>

## AGENDA

**7 février 2018** Résultats annuels 2017 (communiqué de presse après bourse)  
**24 avril 2018** 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

## CONTACT PRESSE

**Lorie LICHTLEN / Stephanie LASNEL**, Burson-Marsteller i&e  
+33 (0)1 56 03 12 12 – klepierre.media@bm.com

## À PROPOS DE KLÉPIERRE

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 23,3 M€ au 30 juin 2017 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<sup>re</sup> 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 figure dans la « liste A » du CDP. Autant de marques de reconnaissance de l'engagement du Groupe dans une démarche active de développement durable et de son leadership mondial dans la lutte contre le changement climatique.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)

Ce communiqué de presse est disponible sur le site Web de Klépierre : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)