

# ACTIVITÉ DU PREMIER TRIMESTRE 2018

Paris, le 26 avril 2018

Klépierre, propriétaire de la plateforme de centres commerciaux leader en Europe, annonce aujourd'hui son activité pour le premier trimestre 2018<sup>(1)</sup>, qui se caractérise par la poursuite d'une croissance solide des loyers nets et du chiffre d'affaires des commerçants. Les faits marquants sont les suivants :

- **Chiffre d'affaires total en hausse de 3,4 % à 331,5 M€ ;**
- **Revenus locatifs nets des centres commerciaux de 261,0 M€, en hausse de 3,6 % à périmètre courant, et de 3,0 % à périmètre constant<sup>(2)</sup> ;**
- **Chiffre d'affaires des commerçants +2,0 % par rapport aux trois premiers mois de 2017<sup>(3)</sup> ;**
- **Activité locative soutenue, avec 473 baux signés au premier trimestre et 7,8 M€ de loyers minima garantis additionnels ;**
- **Dette nette à 8,7 Md€ au 31 mars 2018, en baisse de près de 300 M€ par rapport à fin 2017 ; coût de la dette nette inférieur à 1,8 % ;**
- **301 M€ de cessions réalisées au premier trimestre 2018 ;**
- **Succès immédiat pour le Prado ; avancement des travaux de Hoog Catharijne et de Créteil Soleil en ligne avec le calendrier prévu ;**
- **Perspectives 2018 confirmées : cash-flow courant net par action attendu entre 2,57 € - 2,62 €.**

**Jean-Marc Jestin, président du directoire de Klépierre, a déclaré :** « Après des résultats record en 2016 et 2017, notre forte activité au premier trimestre 2018 confirme à nouveau la pertinence et l'efficacité de notre stratégie, qui vise à se concentrer sur les actifs situés dans les zones de chalandise les plus dynamiques d'Europe. Notre plateforme paneuropéenne diversifiée continue de générer une croissance du chiffre d'affaires des commerçants supérieure aux indices nationaux, une activité locative dynamique et des revenus locatifs croissants. Je reste convaincu que notre portefeuille — soutenu par notre pipeline de développement ambitieux, notre politique financière rigoureuse et l'excellence opérationnelle dans la gestion de centres commerciaux — continuera d'afficher une croissance soutenue et de créer toujours plus de valeur pour nos actionnaires. »

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

En M€, part totale	T1 2018	T1 2017	Variation
Revenus locatifs bruts – Centres commerciaux	303,7	293,2	+3,6 %
Revenus locatifs bruts – Autres actifs de commerce	6,4	7,3	-12,2 %
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>310,0</b>	<b>300,4</b>	<b>+3,2 %</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	21,5	20,2	+6,5 %
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>331,5</b>	<b>320,6</b>	<b>+3,4 %</b>
Revenus locatifs nets – Centres commerciaux	261,0	251,9	+3,6 %



## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### Chiffre d'affaires

#### Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts des centres commerciaux (en part totale) se sont établis à 303,7 M€ au premier trimestre 2018, en augmentation de 3,6 %, par rapport à la même période l'an dernier. Cette progression est due à une croissance élevée des revenus locatifs à périmètre constant (avec un effet de l'indexation de +1,2 %) et la contribution des projets de développement de Val d'Europe et de Hoog Catharijne, ainsi que celle de Nueva Condomina en Espagne, acquis en mai dernier. Les cessions réalisées en 2017 et au début de l'année 2018 ont réduit les revenus locatifs bruts de 1,8 %.

Les revenus locatifs bruts provenant des autres actifs de commerce se sont élevés à 6,4 M€ au cours des trois premiers mois de 2018, soit un recul de 12,2 % par rapport à la même période l'an dernier, du fait des cessions récentes d'actifs.

Les revenus provenant des activités de gestion et d'administration ont augmenté de 6,5 %, s'établissant à 21,5 M€, essentiellement du fait d'honoraires de développement plus élevés.

Le chiffre d'affaires total pour les trois premiers mois de 2018 a progressé de 3,4 % par rapport à l'an dernier pour s'établir à 331,5 M€.

#### Revenus locatifs nets

Au cours du premier trimestre 2018, les revenus locatifs nets dans les centres commerciaux atteignent 261,0 M€, en hausse de 3,6 % à périmètre courant et de 3,0 % à périmètre constant<sup>(2)</sup>, bénéficiant d'un niveau de réversion toujours élevé et de l'indexation (+1,2 %).

### Chiffre d'affaires des commerçants

À périmètre constant<sup>(3)</sup>, le chiffre d'affaires total des commerçants dans les centres Klépierre a augmenté de 2,0 % au premier trimestre 2018, soit une surperformance de 80 points de base par rapport aux indices nationaux de vente au détail agrégés<sup>(4)</sup>.

Au plan géographique, le chiffre d'affaires des commerçants en Ibérie a augmenté de 6,4 % (+5,3 % en Espagne et +9,8 % au Portugal), soutenu par un environnement économique porteur et les récentes opérations de re-commercialisation qui ont dynamisé la performance des centres Klépierre. En Allemagne, la croissance du chiffre d'affaires des commerçants a accéléré au premier trimestre (+3,3 % contre +1,9 % en 2017), principalement à Forum Duisburg (près de Düsseldorf, +6,0 %) et Centrum Galerie (Dresde, +4,8 %), portée par les ouvertures de magasin Zara de 3 000 m<sup>2</sup> dans leur dernier concept. En France, les ventes des commerçants ont fortement progressé (+3,4 %), en partie grâce à la performance des centres commerciaux récemment renouvelés tels que Val d'Europe (région parisienne) et Jaude (Clermont-Ferrand) et en dépit de l'impact négatif des conditions météorologiques défavorables au premier trimestre 2018. Le chiffre d'affaires des commerçants en Italie (-2,3 %) a été particulièrement affecté par le contexte pré-électoral et le mauvais temps ainsi que, dans une moindre mesure, par une concurrence plus forte (Vérone).

Au plan sectoriel, le chiffre d'affaires dans les secteurs santé & beauté (+6,9 %) et restauration & alimentation (+7,5 %) a continué de croître fortement, du fait à la fois de la surperformance structurelle de ces segments et de la capacité de Klépierre à introduire les marques les plus performantes. Parallèlement, le chiffre d'affaires du segment sport a augmenté de 8,0 % grâce au déploiement d'enseignes telles que JD Sports, Nike, et Décathlon. Comme indiqué précédemment, les conditions météorologiques rigoureuses du trimestre ont eu un impact négatif sur la mode (-1,3 %), principalement en France et en Italie.

### Activité locative

Au premier trimestre 2018, l'activité locative est restée dynamique, 473 baux ayant été signés. Ces nouveaux baux se traduisent par 7,8 M€ de loyers minima garantis additionnels, dont 3,8 M€ pour les espaces renouvelés ou re-commercialisés.

Comme en 2017, le recentrage de Klépierre sur la gestion de ses comptes clés a entraîné un flux soutenu de baux avec de grandes enseignes internationales qui, ainsi, déploient leurs tout derniers formats de magasins. Cela devrait à nouveau générer une surperformance du chiffre d'affaires des commerçants dans les centres Klépierre.

Le segment médical et paramédical monte en puissance dans les centres commerciaux de Klépierre à travers l'Europe. Au titre de l'exercice 2017, le Groupe a signé 21 baux avec des instituts esthétiques, des pharmacies et des centres médicaux dans six pays. Depuis le début de l'année 2018, 17 baux (9 200 m<sup>2</sup> ; 6 pays) ont déjà été signés, dont une clinique à Espaço Guimarães (4 000 m<sup>2</sup> sur une unité anciennement vacante) et la plus grande pharmacie de France (2 400 m<sup>2</sup> à l'Espace Coty du Havre).

Au plan géographique, l'activité locative est restée forte en France, en particulier à Saint-Lazare (Paris) où la campagne de re-commercialisation en cours a généré un taux de réversion élevé, grâce à l'arrivée de 11 nouvelles enseignes telles que Nespresso, Foot Locker, Rituals, Levi's et Kiehl's (L'Oréal). Dans le centre commercial Nice TNL, Décathlon a ouvert récemment un magasin de 5 000 m<sup>2</sup>.

Au Danemark, après le réaménagement complet de l'espace de restauration et l'ouverture d'un cinéma de 9 salles dans le centre commercial Field's de Copenhague, Zara a inauguré un magasin de 2 800 m<sup>2</sup> ; Bounce y ouvrira également un « *Trampoline Park* » de 3 700 m<sup>2</sup> en juin 2018. Toujours en Scandinavie, 12 000 m<sup>2</sup> ont été signés avec H&M (8 magasins), tandis que Normal (marque de *drugstore*) lancera quatre boutiques en Suède et en Norvège.

En Allemagne, le mix d'enseignes continue de s'améliorer avec l'arrivée de marques internationales. Au second semestre 2018, Boulevard Berlin accueillera Maisons du Monde (1 500 m<sup>2</sup> sur une unité anciennement vacante) et Vapiano (925 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, H&M agrandira son magasin pour le porter à 2 900 m<sup>2</sup> à Forum Duisburg, près de Düsseldorf.

Enfin, l'activité locative en Italie (70 baux) et en Ibérie (44 baux) est restée soutenue dans le cadre des campagnes de renouvellement et de re-commercialisation en cours à Campania à Naples (8 baux), La Gavia à Madrid (6 baux) et Nueva Condomina à Murcie (5 baux).

## PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT ET ROTATION D'ACTIFS

### Pipeline de développement

#### Prado

Le 29 mars dernier, Klépierre a ouvert les portes du Prado, centre commercial à l'architecture impressionnante qui s'étend sur 23 000 m<sup>2</sup> au cœur de Marseille. Livré dans les délais et le budget annoncé, ce nouveau centre commercial exceptionnel a rencontré un succès immédiat. La commercialisation du centre est quasiment achevée, 96 % de la surface totale étant louée ou en cours de négociations avancées. Accueillant un magasin *flagship* des Galeries Lafayette sur une surface de 9 400 m<sup>2</sup> répartis sur quatre niveaux, le Prado compte également des enseignes phares comme Zara (3 300 m<sup>2</sup>), Repetto, Lacoste, Tesla, Pandora, Etam, Courir, Lush et Pellegrin et Fils. Outre un mix d'enseignes diversifié, le centre commercial propose à ses clients une offre alimentaire et de restauration unique, avec notamment un Auchan Gourmand — concept inédit sur 2 300 m<sup>2</sup> — et des restaurants tendance tels Factory & Co, Big Fernand ou Mavrommatis.

#### Hoog Catharijne

Le projet de redéveloppement de Hoog Catharijne, à Utrecht aux Pays-Bas, progresse selon le calendrier prévu. La nouvelle entrée qui relie le centre commercial à la gare Centrale d'Utrecht (88 millions de passagers par an) a ouvert en février 2018. L'aile nord du centre (*North Mile*) est aujourd'hui entièrement commercialisée et accueille des magasins *flagship* à l'image de Lush, Douglas, G-Star et HKMX. Elle propose également une offre alimentaire et de restauration inégalée, grâce à des enseignes comme Five Guys, Wagamama, Vapiano, Illy Café, Leon, Two Tigers, The Burger Federation ainsi qu'un restaurant de fruits de mer haut de gamme.

Les travaux de l'aile sud du centre (*South Mile*) sont en cours et devraient s'achever au cours du premier semestre de 2019. La commercialisation des espaces y progresse favorablement, tirant parti du succès de l'aile nord (fréquentation en hausse de +11,7 %, soit 2,5 millions de visiteurs supplémentaires).

#### Créteil Soleil

Les travaux de rénovation et d'extension (représentant un investissement de 134 millions d'euros) ont démarré fin janvier et devraient s'achever en 2020. Ce projet reliera la station de métro au centre commercial et créera 11 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux supplémentaires et une rénovation complète du centre.

## Cessions

Au premier trimestre 2018, Klépierre a cédé des actifs pour 301 millions d'euros<sup>(5)</sup> en Europe (principalement Vitrolles en France, Roncalli à Cologne en Allemagne et Gran Via de Hortaleza en Espagne). Ces cessions ont été réalisées à un taux de rendement initial EPRA de 5,0 %, légèrement au-dessus des dernières valeurs d'expertise.

## ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 31 mars 2018, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 8,7 Md€, soit près de 300 M€ de moins qu'au 31 décembre 2017. Cette baisse s'explique par les cessions récentes et le cash-flow généré au premier trimestre, qui a plus que compensé les investissements de développement et les rachats d'actions. Depuis le début de l'année 2018, le Groupe a racheté 1 425 440 de ses propres actions au prix moyen de 35,07 €, pour un montant total de 50 M€. Depuis le début de son programme de rachat d'actions de 500 M€ annoncé en mars 2017<sup>(6)</sup>, le Groupe a racheté au total 400 M€ de ses propres actions<sup>(7)</sup>.

Au cours du premier trimestre, la maturité moyenne de la dette de Klépierre est restée stable à 6,2 ans et le coût net de la dette a continué de décroître pour se situer en dessous de 1,8 %. La position de liquidités du Groupe demeure forte, à 2,4 Md€.

## CONFIRMATION DES PERSPECTIVES

En 2018, Klépierre vise un cash-flow courant net par action compris entre 2,57 € et 2,62 €, sur la base d'un endettement stable ou en légère baisse.

---

<sup>1</sup> Aucun chiffre publié dans ce communiqué n'a été audité.

<sup>2</sup> 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 depuis janvier 2017 et effets de change.

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

<sup>4</sup> Croissance du chiffre d'affaires des commerçants des centres de Klépierre à fin février 2018 par rapport à l'indexation en France, en Italie, en Norvège, en Suède, au Danemark, en Espagne, en Pologne, en République tchèque, en Hongrie, en Turquie et en Allemagne. Pondération selon la répartition géographique du chiffre d'affaires des commerçants total de Klépierre.

<sup>5</sup> Part totale, hors droits.

<sup>6</sup> Pour en savoir plus, lire le communiqué de presse du 13 mars 2017, disponible sur [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com).

<sup>7</sup> Correspondant à 11 186 864 actions à un prix moyen de 35,76 €.

## CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS PREMIER TRIMESTRE 2018 vs PREMIER TRIMESTRE 2017

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

Segments	Variation à périmètre constant <sup>(a)</sup>	Part du CA total publié des commerçants
Mode	-1,3 %	38 %
Culture, cadeaux, loisirs	+3,6 %	17 %
Santé & beauté	+6,9 %	13 %
Alimentation & restauration	+7,5 %	12 %
Équipement de la maison	+1,0 %	12 %
Autres	+0,6 %	9 %
<b>TOTAL</b>	<b>+2,0 %</b>	<b>100 %</b>

(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) Seuls quelques détaillants néerlandais communiquent leurs chiffres d'affaires à Klépierre.

## CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En M€	Part totale		Part du Groupe	
	T1 2018	T1 2017	T1 2018	T1 2017
France	105,7	100,4	86,5	82,7
Belgique	4,5	4,4	4,5	4,4
<b>France-Belgique</b>	<b>110,3</b>	<b>104,8</b>	<b>91,0</b>	<b>87,1</b>
<b>Italie</b>	<b>53,0</b>	<b>51,8</b>	<b>52,2</b>	<b>51,0</b>
Norvège	17,8	18,5	10,0	10,4
Suède	15,0	16,0	8,4	9,0
Danemark	14,1	14,2	7,9	8,0
<b>Scandinavie</b>	<b>46,8</b>	<b>48,8</b>	<b>26,2</b>	<b>27,4</b>
Espagne	27,9	22,8	27,9	22,0
Portugal	5,9	5,5	5,9	5,5
<b>Ibérie</b>	<b>33,8</b>	<b>28,3</b>	<b>33,8</b>	<b>27,5</b>
Pologne	8,7	8,8	8,7	8,8
Hongrie	6,1	5,5	6,1	5,5
République tchèque	8,4	7,5	8,4	7,5
Turquie	6,2	8,2	5,5	7,6
Autres	0,8	0,7	0,7	0,7
<b>Europe centrale et Turquie</b>	<b>30,2</b>	<b>30,8</b>	<b>29,4</b>	<b>30,1</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>16,6</b>	<b>15,0</b>	<b>16,6</b>	<b>15,0</b>
<b>Allemagne</b>	<b>13,1</b>	<b>13,6</b>	<b>12,5</b>	<b>13,0</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>303,7</b>	<b>293,2</b>	<b>261,7</b>	<b>251,2</b>
Autres actifs de commerce	6,4	7,3	6,4	7,3
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>310,0</b>	<b>300,4</b>	<b>268,1</b>	<b>258,4</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	21,5	20,2	20,5	19,2
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>331,5</b>	<b>320,6</b>	<b>288,5</b>	<b>277,7</b>
Sociétés mises en équivalence*	21,1	22,3	20,2	21,2

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

## CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TRIMESTRE EN PART TOTALE

En M€	2018		2017		
	T1	T4	T3	T2	T1
France	105,7	104,9	106,6	108,1	100,4
Belgique	4,5	4,6	4,4	4,7	4,4
<b>France-Belgique</b>	<b>110,3</b>	<b>109,5</b>	<b>110,9</b>	<b>112,8</b>	<b>104,8</b>
<b>Italie</b>	<b>53,0</b>	<b>53,2</b>	<b>52,6</b>	<b>52,6</b>	<b>51,8</b>
Norvège	17,8	17,9	18,1	17,9	18,5
Suède	15,0	15,2	15,4	15,8	16,0
Danemark	14,1	14,7	14,5	14,3	14,2
<b>Scandinavie</b>	<b>46,8</b>	<b>47,8</b>	<b>47,9</b>	<b>47,9</b>	<b>48,8</b>
Espagne	27,9	27,1	27,3	24,4	22,8
Portugal	5,9	5,5	5,6	5,4	5,5
<b>Ibérie</b>	<b>33,8</b>	<b>32,6</b>	<b>32,9</b>	<b>29,8</b>	<b>28,3</b>
Pologne	8,7	8,5	8,3	8,4	8,8
Hongrie	6,1	6,1	5,7	5,3	5,5
République tchèque	8,4	8,0	7,7	7,6	7,5
Turquie	6,2	8,3	9,0	8,4	8,2
Autres	0,8	1,1	0,5	0,7	0,7
<b>Europe centrale et Turquie</b>	<b>30,2</b>	<b>32,0</b>	<b>31,3</b>	<b>30,4</b>	<b>30,8</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>16,6</b>	<b>16,4</b>	<b>16,8</b>	<b>16,5</b>	<b>15,0</b>
<b>Allemagne</b>	<b>13,1</b>	<b>13,4</b>	<b>13,6</b>	<b>13,7</b>	<b>13,6</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>303,7</b>	<b>305,0</b>	<b>306,2</b>	<b>303,7</b>	<b>293,2</b>
Autres actifs de commerce	6,4	6,6	6,6	7,6	7,3
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>310,0</b>	<b>311,6</b>	<b>312,7</b>	<b>311,3</b>	<b>300,4</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	21,5	24,1	18,6	22,7	20,2
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>331,5</b>	<b>335,7</b>	<b>331,3</b>	<b>333,9</b>	<b>320,6</b>

## AGENDA

26 juillet 2018

Résultats semestriels (communiqué de presse avant ouverture du marché)

## CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

**Hubert d'AILLIÈRES**

+33 (0)1 40 67 51 37 — [hubert.daillieres@klepierre.com](mailto:hubert.daillieres@klepierre.com)

**Mengxing ZHANG**

+33 (0)1 40 67 53 05 — [mengxing.zhang@klepierre.com](mailto:mengxing.zhang@klepierre.com)

## CONTACTS PRESSE

**Lorie LICHTLEN/Camille PETIT**, Burson-Marsteller i&e

+33 (0)1 56 03 12 12 — [klepierre.media@bm.com](mailto:klepierre.media@bm.com)

## À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, propriétaire et gestionnaire de la plateforme de centres commerciaux leader en Europe, associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la Société est estimé à 23,8 milliards d'euros au 31 décembre 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, 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](http://www.klepierre.com)   

Le présent communiqué de presse est disponible sur le site Internet de Klépierre :

[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)