

# SOLIDE SURPERFORMANCE EN 2024 ET PERSPECTIVES POSITIVES POUR 2025

Paris, le 12 février 2025

*Total accounting return*<sup>(1)</sup> de 15 % en 2024

- Cash-flow net courant en hausse de 5,3 % en 2024 par rapport à 2023, à 2,60 euros par action, supérieur de plus 5 % au milieu de fourchette de l'objectif initial ;
- EBE<sup>(2)</sup> en hausse de 6,9 % sur un an ;
- Revenus locatifs nets en augmentation de 6,3 %<sup>(3)</sup> à périmètre constant, soit 350 points de base au-dessus de l'indexation ;
- Augmentation du dividende en numéraire à 1,85 euro<sup>(4)</sup> par action ;
- Croissance substantielle de la valeur du patrimoine : EPRA NTA par action à 32,8 euros, en hausse de 8,9 % sur un an, portée par une augmentation de 4,1 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant sur un an.

Klépierre, leader européen des centres commerciaux en Europe continentale, a réalisé une excellente performance en 2024<sup>(5)</sup> :

- Hausse du chiffre d'affaires des commerçants de 4,0 %<sup>(6)</sup> à périmètre constant en 2024, permettant une diminution du taux d'effort à 12,6 % (en baisse de 20 points de base sur 12 mois) ;
- Taux d'occupation financière de 96,5 %, en hausse de 50 points de base sur un an ;
- 1 725 baux signés, soit une progression de 4 % en volume et un taux de réversion positif de 4,0 % ;
- Structure bilancielle solide et amélioration continue des ratios d'endettement :
  - Ratio dette nette/EBE historiquement bas de 7,1x, ratio LTV de 36,5 % et ratio de couverture des frais financiers à 7,4x ;
- *Leadership* confirmé en matière de performances ESG au sein du secteur immobilier européen : Klépierre figure dans la « Liste A » du CDP pour la quatrième fois

Le Groupe aborde l'année 2025 avec une bonne visibilité sur la croissance des revenus locatifs, grâce notamment à des taux d'effort faibles et à des gains de parts de marché dans un contexte marqué par la raréfaction des actifs de commerce de qualité :

**Perspectives 2025 :**

- EBE<sup>(2)</sup> attendu en hausse de 3%
- Cash-flow net courant prévu entre 2,60 euros et 2,65 euros par action
- Résultat net de l'ensemble consolidé (IFRS) : 1 249,2 millions d'euros (dont part du Groupe : 1 097,5 millions d'euros).



## FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

### Solides fondamentaux opérationnels et surperformance des loyers

Alors que les enseignes se recentrent sur des actifs de qualité et ciblent les meilleurs emplacements dans le cadre de leur stratégie omnicanale, le positionnement stratégique de Klépierre sur les centres commerciaux dominants en Europe continentale a continué de porter ses fruits en 2024. La très forte demande locative pour les actifs du Groupe s'est traduite par la signature de 1 725 baux (soit une progression de 4 % en volume par rapport à 2023), et par un taux de réversion positif de 4 % sur les renouvellements et les recommercialisations.

La durée moyenne résiduelle des baux demeure stable, à 5,1 ans ; elle reflète la stratégie du Groupe consistant à privilégier les baux à long terme et à offrir ainsi une grande visibilité sur les loyers. Le taux d'occupation a aussi augmenté au cours de l'année pour atteindre 96,5 % au 31 décembre 2024, soit une hausse de 50 points de base par rapport à 2023.

Le taux d'effort des commerçants a diminué à 12,6 % (en baisse de 20 points de base sur 12 mois), ce qui atteste du niveau raisonnable des loyers et ouvre la voie à une croissance des revenus locatifs en 2025.

Enfin, grâce aux bonnes performances enregistrées au quatrième trimestre, le chiffre d'affaires des commerçants sur l'année a augmenté de 4,0 % à périmètre constant, tandis que la fréquentation a progressé de 2,5 %. En 2024, les revenus locatifs nets s'élèvent à 1 066,1 millions d'euros. Ils sont en hausse de 6,1 % sur un an, ou de 6,3 % à périmètre constant <sup>(3)</sup>, soit une marge de 350 points de base au-dessus de l'indexation, grâce à des taux de collecte et d'occupation plus élevés, ainsi qu'une hausse de 8,4 % des revenus complémentaires (loyers variables, revenus des parkings et *mall income*) à périmètre constant.

Cette forte demande en faveur des grands centres régionaux est également confirmée par l'enquête européenne sur les centres commerciaux réalisée par OpinionWay en automne dernier <sup>(7)</sup>. Selon cette étude, les Européens privilégient le commerce physique pour leurs achats (d'après 55 % des sondés), et les centres commerciaux sont de loin la destination la plus populaire (40%), en particulier chez les jeunes (46 %). Au-delà de cela, ils sont aussi les lieux les plus fréquentés, avec 73% des Européens qui s'y rendent régulièrement. Cette préférence s'explique principalement par le large éventail de magasins et d'expériences qu'ils proposent.

### Cash-flow en hausse et croissance substantielle de la valeur du patrimoine

L'EBE <sup>(2)</sup> affiche une hausse de 6,9 % sur un an, portée par la forte croissance des revenus locatifs nets, par l'augmentation des revenus de gestion, ainsi que par un contrôle rigoureux des frais généraux et de personnel. En parallèle, grâce à une augmentation contenue des frais financiers, le cash-flow net courant a progressé de 5,3 % à 2,60 euros par action.

L'année 2024 a marqué le début d'un cycle d'appréciation de la valeur du patrimoine alimenté par une croissance significative du cash-flow, tandis que le marché de l'investissement a montré des signes positifs, sur fond de baisse des taux d'intérêt. Ainsi, la valeur du portefeuille a augmenté de 4,1 %, à périmètre constant <sup>(8)</sup> sur un an, pour atteindre 20 225 millions d'euros (en part totale) <sup>(9)</sup>.

Le taux de rendement initial net EPRA <sup>(10)</sup> du portefeuille est resté stable, à 5,9 %, la hausse de la valeur du portefeuille provenant de la croissance des loyers. L'EPRA NTA par action s'élève à 32,8 euros au 31 décembre 2024, en croissance de 8,9 % sur un an.

Cette revalorisation, assortie du dividende en numéraire de 1,80 euro par action versé en 2024, a permis à Klépierre de générer un *total accounting return* très élevé, atteignant 15 % <sup>(1)</sup> en 2024.

### Un bilan parmi les meilleurs du secteur permettant des investissements à haut rendement

Klépierre a maintenu une structure bilancielle solide en 2024 et affiche des ratios d'endettement parmi les meilleurs des foncières de commerce en Europe. Au 31 décembre 2024, le ratio dette nette/EBE atteint le niveau historiquement bas de 7,1x, tandis que le ratio *Loan-to-Value* s'établit à 36,5 %. Le ratio de couverture des frais financiers atteint, quant à lui, 7,4x, tandis que la maturité moyenne est de 5,9 ans, avec un coût moyen de la dette de 1,7 %.

Le Groupe a levé 855 millions d'euros de financements à long terme (dont un emprunt obligataire de 600 millions d'euros d'une maturité de 9,6 ans avec une marge de 130 points de base par rapport au taux de référence), et a renouvelé ou signé pour 900 millions d'euros de lignes de crédit renouvelables. Reconnaisant la solidité du bilan de Klépierre, le 27 mai 2024, S&P a relevé sa perspective à positive tout en confirmant sa note BBB+. Trois jours auparavant, le 24 mai 2024, Fitch a maintenu sa notation A- avec perspective stable. Au 31 décembre 2024, l'endettement net consolidé de Klépierre atteint 7 387 millions d'euros.

Le Groupe a réalisé deux acquisitions très relatives pour un montant total de 237 millions d'euros : O'Parinor et RomaEst, deux centres commerciaux de premier plan, générant un rendement annuel à deux chiffres dès la première année. En parallèle, le Groupe a cédé des actifs non stratégiques pour un montant total de 144 millions d'euros en part totale, 38 % au-dessus des valeurs comptables.

En matière de développement, tous les projets respectent les délais et les budgets fixés. Klépierre a achevé l'extension de Maremagnum (Barcelone, Espagne) en juillet, tandis que celle d'Odysseum (Montpellier, France) est en cours. Le rendement de ces projets est estimé, respectivement, à 13,5 % et à 9 %.

### **Klépierre membre de la « Liste A » du CDP pour la quatrième fois**

Au début du mois de février 2025, Klépierre a été distinguée pour son leadership en matière de transparence et de performance ESG en figurant pour la quatrième année consécutive sur la « Liste A » du CDP des entreprises les plus avancées dans la lutte contre le changement climatique à l'échelle mondiale. Cette liste établie par l'ONG n'inclut qu'un nombre très limité d'entreprises sur un échantillon total de 24 800 sociétés et constitue une reconnaissance de l'engagement de longue date du Groupe en faveur de l'environnement.

## **AUGMENTATION DU DIVIDENDE ET PERSPECTIVES POUR 2025**

Lors de l'Assemblée Générale annuelle du 24 avril 2025, le Directoire recommandera aux actionnaires, d'approuver le paiement d'un dividende en numéraire de 1,85 euro <sup>(1)</sup> par action au titre de l'exercice 2024, soit une augmentation de 3 % sur un an. Il fera l'objet de deux versements égaux, qui auront lieu le 6 mars et le 10 juillet 2025.

Les objectifs 2025 reposent sur l'hypothèse d'une stabilité du contexte macroéconomique européen actuel, marqué par une normalisation de l'inflation et une faible croissance du PIB.

En 2025, Klépierre prévoit une hausse de 3 % de son EBE <sup>(2)</sup>, portée par :

- un chiffre d'affaires des commerçants au moins comparable à celui de 2024 ;
- une augmentation des revenus complémentaires ; et
- la pleine contribution des acquisitions (nettes des cessions) et des extensions réalisées en 2024.

Le coût de la dette étant entièrement couvert en 2025, Klépierre prévoit de générer un cash-flow net courant par action compris entre 2,60 € et 2,65 €.

Ces objectifs n'intègrent pas l'impact d'éventuelles cessions ou acquisitions en 2025.

## **GOVERNANCE**

Lors de sa réunion du 11 février 2025, le Conseil de surveillance a pris note de ce qui suit :

- le mandat de membre du Conseil de surveillance de Béatrice de Clermont-Tonnerre, ainsi que ses fonctions au sein des Comités spécialisés au sein desquels elle siège, expireront à l'issue de l'Assemblée Générale 2025, et
- Catherine Simoni a démissionné de son mandat après avoir atteint la limite de 12 ans fixée par le Code AFEP/MEDEF pour être qualifiée de membre indépendante du Conseil.

Par conséquent, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil de surveillance a décidé à l'unanimité :

- de proposer le renouvellement du mandat de Béatrice de Clermont-Tonnerre en tant que membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois ans à compter de l'Assemblée Générale 2025 ; et
- de coopter Nadine Glicenstein en tant que membre du Conseil de surveillance, pour la durée du mandat restant à courir de Catherine Simoni, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes 2025.

Nadine Glicenstein dispose d'une longue expérience des marchés financiers et a couvert le secteur immobilier pour de grandes banques françaises durant plus de trente ans. De nationalité française, Nadine Glicenstein est titulaire d'un Master en Finance et Économie de Sciences Po Paris et du diplôme de CFA (*Chartered Financial Analyst*). Elle est la fondatrice et présidente du directoire d'Ermine Consulting, un cabinet de conseil spécialisé dans la communication et le reporting ESG au service des sociétés de gestion d'actifs.

Sous réserve de l'approbation par les actionnaires du renouvellement du mandat de Béatrice de Clermont-Tonnerre et de la ratification de la cooptation de Nadine Glicenstein, la composition du Conseil de surveillance resterait inchangée du point de vue de l'indépendance et de la parité.

---

(1) Le *total accounting return* correspond à la croissance de l'EPRA NTA par action (2,70 €) à laquelle s'ajoute le dividende distribué (1,80 €) ; il est exprimé en pourcentage de l'EPRA NTA par action du début de la période (30,10 €).

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

(3) La variation à périmètre constant exclut la contribution des nouveaux espaces, des surfaces en cours de restructuration, des acquisitions, des cessions réalisées depuis janvier 2023 et les effets de change.

(4) Montant qui sera soumis à l'approbation des actionnaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale annuelle du 24 avril 2025.

(5) Le Conseil de Surveillance s'est réuni au siège social de Klépierre le 11 février 2025 afin d'examiner les états financiers pour l'ensemble de l'exercice, tels qu'approuvés par le Directoire le 11 février 2025. Les comptes consolidés ont fait l'objet d'un audit. Le rapport des Commissaires aux comptes sera émis une fois l'examen du rapport de gestion achevé. Le document d'enregistrement universel, quant à lui, sera publié prochainement.

(6) Hors cessions et acquisitions d'actifs, et hors Turquie.

(7) Étude Opinionway menée à l'initiative de Klépierre, septembre 2024. Pour plus d'informations, consulter notre site internet : <https://www.klepierre.com/newsroom/news>

(8) Variation à change constant.

(9) Au 31 décembre 2024, les experts ont retenu, en moyenne, un taux d'actualisation de 7,8 % et un taux de sortie de 6,1 %, pour un taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs nets de 2,9 % sur les dix prochaines années.

(10) Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif (droits de mutation inclus).

(11) Sur ce montant, 1,16 euro est issu des activités SIIC du Groupe.

## CASH-FLOW NET COURANT

	31/12/2023	31/12/2024
<i>En part totale, en millions d'euros</i>		
Revenus locatifs bruts	1 164,8	1 230,6
Charges locatives et immobilières	- 159,9	- 164,5
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>1 005,0</b>	<b>1 066,1</b>
Revenus de gestion et d'administration	74,6	78,8
Frais de personnel et autres frais généraux	- 158,1	- 159,6
<b>Excédent brut d'exploitation<sup>(a)</sup></b>	<b>921,4</b>	<b>985,3</b>
Coût de l'endettement net	- 131,9	- 164,3
<b>Cash-flow avant quote-part dans les entreprises mises en équivalence et impôts</b>	<b>789,5</b>	<b>821,0</b>
Quote-part dans les entreprises mises en équivalence	56,7	64,0
Impôt courant	- 34,7	- 35,0
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>811,6</b>	<b>850,0</b>
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>		
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>709,0</b>	<b>746,5</b>
Nombre moyen d'actions <sup>(b)</sup>	286 301 949	286 632 958
<i>Par action, en euros</i>		
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>2,48</b>	<b>2,60</b>

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

(b) Hors actions autodétenues.

## RÉSULTATS ANNUELS 2024 : PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le Directoire de Klépierre présentera les résultats annuels 2024 de la société le **mercredi 12 février 2025 à 18h00, heure de Paris (17h00, heure de Londres)**. Rendez-vous sur le site internet de Klépierre à l'adresse : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com) afin de suivre le webcast, ou cliquez [ici](#).

Le webcast sera également proposé en replay après l'événement.

### AGENDA

**24 avril 2025**                      Activité du premier trimestre 2025 (avant l'ouverture de la bourse)  
**24 avril 2025**                      Assemblée Générale Annuelle

### CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

**Paul Logerot**, Group Head of IR and financial communication  
+33 (0)7 50 66 05 63 — [paul.logerot@klepierre.com](mailto:paul.logerot@klepierre.com)  
**Hugo Martins**, IR Manager  
+33 (0)7 72 11 63 24 — [hugo.martins@klepierre.com](mailto:hugo.martins@klepierre.com)  
**Tanguy Phelippeau**, IR Manager  
+33 (0)7 72 09 29 57 — [tanguy.phelippeau@klepierre.com](mailto:tanguy.phelippeau@klepierre.com)

### CONTACTS PRESSE

**Hélène Salmon**, Group Head of Communication  
+33 (0)6 43 41 97 18 — [helene.salmon@klepierre.com](mailto:helene.salmon@klepierre.com)  
**Wandrille Clermontel**, Taddeo  
+33 (0)6 33 05 48 50 — [teamklepierre@taddeo.fr](mailto:teamklepierre@taddeo.fr)

### À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, est le leader européen des centres commerciaux en Europe continentale. Le portefeuille de la Société est estimé à 20,2 milliards d'euros au 31 décembre 2024, et compte de grands centres commerciaux dans plus de dix pays en Europe continentale, qui accueillent plus de 700 millions de visiteurs par an. 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 de Klépierre 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, son annexe et la présentation des résultats sont disponibles dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre :

<https://www.klepierre.com/finance/publications>

