

PERSPECTIVES 2025 PLEINEMENT CONFIRMÉES ET DOUBLE RELÈVEMENT DES NOTATIONS DE CRÉDIT

Paris, le 24 avril 2025

Klépierre, la principale foncière spécialisée en centres commerciaux d'Europe continentale, a enregistré une forte croissance au premier trimestre 2025 ⁽¹⁾. Dans un climat d'incertitude macroéconomique mondiale, la consommation en Europe continentale reste bien orientée, soutenue par un taux de chômage historiquement bas et la croissance des salaires. L'impact éventuel des droits de douane sur les chaînes d'approvisionnement devrait inciter les enseignes à privilégier leurs activités en Europe continentale.

Klépierre confirme ainsi pleinement ses perspectives 2025 avec un EBE ⁽²⁾ attendu en hausse de 3 % et un cash-flow net courant compris entre 2,60 € et 2,65 € par action.

Les nouveaux gains de parts de marché et l'excellence opérationnelle ont alimenté la performance du 1^{er} trimestre 2025 :

- Revenus locatifs nets en hausse de 3,5 % à périmètre courant, portés par l'acquisition de RomaEst au deuxième trimestre 2024 ;
- Revenus locatifs nets en augmentation de 2,9 % à périmètre constant ⁽³⁾, soit 110 points de base au-dessus de l'indexation ;
- Hausse de 3,8 % de l'EBE ;
- Chiffre d'affaires des commerçants ⁽⁴⁾ en hausse de 2 % et fréquentation en progression de 1 % par rapport au premier trimestre 2024 ;
- Taux de réversion de 3 % sur les renouvellements et recommercialisations ;
- Taux d'occupation financière de 96,5 %, en hausse de 50 points de base sur un an.

Deux agences ayant relevé leur notation, Klépierre se situe désormais au meilleur niveau en matière de crédit au sein du secteur immobilier européen coté. Cela lui permet d'accéder à des financements attractifs et d'offrir de la visibilité sur les rendements en numéraire à ses actionnaires :

- Note relevée par S&P à « A- » (perspective stable), le 24 février 2025, et par Fitch à « A » (perspective stable) sur la dette senior non garantie, le 23 avril 2025 ;
- 74 M€ de cessions signées ou conclues depuis le début de l'année, 19 % au-dessus des valeurs d'expertise ;
- Émission d'une obligation verte de 105 M€, assortie d'un *yield* de 3,56 % et d'une maturité de 10 ans, le 7 avril 2025. La plupart des besoins de refinancement pour 2025 sont déjà couverts ;
- Ratio dette nette/EBE de 7,1x, coût de la dette à 1,8 % et ratio de couverture de taux à 100 % en 2025 ;
- Distribution en numéraire de 1,85 € ⁽⁵⁾ par action : versement de l'acompte de 0,925 € par action le 6 mars 2025 et distribution du solde de 0,925 € par action le 10 juillet 2025.



CHIFFRE D'AFFAIRES

En millions d'euros, part totale	T1 2024	T1 2025	Variation à périmètre constant ⁽³⁾
Revenus locatifs bruts	296,4	305,6	
Charges refacturées aux locataires ⁽⁶⁾	66,7	69,5	
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	17,2	18,2	
Chiffre d'affaires	380,2	393,2	
Revenus locatifs nets	253,4	262,2	+ 2,9 %

Croissance de l'activité et amélioration supplémentaire des indicateurs opérationnels sur un an

Le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de 2 % ⁽⁴⁾ par rapport au premier trimestre 2024, porté par une hausse de 1 % de la fréquentation, témoignant de gains continus de parts de marché. En matière de chiffre d'affaires, l'Ibérie (+ 5 %), la France (+ 2 %) et l'Italie (+ 2 %) ont été les régions les plus performantes.

Au cours de la période, l'accent mis par les enseignes sur les emplacements clés et les magasins les plus rentables s'est traduit par une réversion positive de 3 % sur les renouvellements et les recommercialisations, tandis que le taux d'occupation a augmenté de 50 points de base sur un an, s'établissant à 96,5 % au 31 mars 2025.

À périmètre constant, la surperformance de 110 points de base au-dessus de l'indexation (croissance des revenus locatifs nets de 2,9 % à périmètre constant) reflète principalement la réversion positive, ainsi que l'augmentation du taux d'occupation et des revenus complémentaires (loyers variables, revenus des parkings et *mall income*). Grâce à cette solide dynamique et à la contribution de l'acquisition de RomaEst (finalisée au deuxième trimestre 2024), les revenus locatifs nets s'élèvent à 262,2 millions d'euros, en hausse de 3,5 % à périmètre courant. L'EBE enregistre pour sa part une hausse de 3,8 % par rapport à la même période de 2024.

Excellentes notations de crédit et financement à des conditions favorables

Parmi les faits marquants de la période, l'amélioration des deux notations de crédit place le Groupe au meilleur niveau en la matière au sein du secteur immobilier européen coté :

- Standard & Poor's attribue actuellement à Klépierre une notation à long terme de A- avec une perspective stable (relevée le 24 février 2025) ; et
- Fitch a relevé sa note à A avec une perspective stable sur la dette senior non garantie de Klépierre, le 23 avril 2025.

Dans ce contexte, le Groupe a émis une obligation verte de 105 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans assortie d'un *yield* de 3,56 % et une marge de 106 points de base au-dessus du taux *mid-swap* le 7 avril 2025. Sur la période, le total des cessions d'actifs s'est élevé à 74 millions d'euros ⁽⁷⁾ (signées ou conclues depuis le début de l'année, 19 % au-dessus des valeurs d'expertise). Par conséquent, la plupart des besoins de refinancement pour 2025 (obligation de 255 millions d'euros arrivant à échéance en octobre 2025) sont déjà couverts.

Klépierre continue d'opérer avec des ratios financiers de premier ordre, à savoir : un ratio dette nette/EBE de 7,1x, des échéances de dette bien réparties (5,8 ans), un faible coût de la dette (1,8 %) et un ratio élevé de couverture de taux (100 % en 2025).

Au 31 mars 2025, l'endettement net consolidé de Klépierre atteint 7 482 millions d'euros.

Rendements en numéraire élevés pour les actionnaires

Le dividende en numéraire proposé de 1,85 euro pour l'exercice 2024 est constitué de deux versements :

- un acompte en numéraire de 0,925 euro par action, provenant des activités « SIIC » de Klépierre versé le 6 mars 2025 ; et
- le solde de 0,925 euro par action, qui sera versé le 10 juillet 2025, correspondant à :
 - un « dividende SIIC » de 0,235 euro par action, et
 - un « dividendes non-SIIC » de 0,690 euro par action.

Grâce à une forte génération de cash-flow et à une discipline financière rigoureuse, le Groupe offre des rendements élevés aux investisseurs. Depuis janvier 2020, la somme des dividendes en numéraire versés aux actionnaires s'élève à plus de 2,9 milliards d'euros ⁽⁸⁾ et le rendement moyen du dividende en numéraire pour la période ressort au niveau attractif de 7,7 % ⁽⁹⁾.

Perspectives confirmées

La bonne performance de ce premier trimestre confirme la solide dynamique observée en 2024. À l'avenir, malgré la volatilité du contexte macroéconomique et géopolitique, le Groupe est pleinement confiant dans sa capacité à poursuivre sa croissance, grâce à son portefeuille de centres commerciaux de premier plan, son expertise opérationnelle et ses excellentes notations de crédit.

Par conséquent, Klépierre confirme ses perspectives pour 2025 et prévoit une hausse de 3 % de son EBE ⁽²⁾ ainsi qu'un cash-flow net courant par action compris entre 2,60 euros et 2,65 euros en 2025.

Gouvernance

Lors de sa réunion du 23 avril 2025, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil de surveillance de Klépierre a décidé à l'unanimité de renouveler les mandats de M. Jean-Marc Jestin et M. Stéphane Tortajada respectivement en qualité de Président du Directoire et de Directeur financier du Groupe et membre du Directoire pour une durée de trois ans avec effet au 22 juin 2025.

(1) Les chiffres publiés dans ce communiqué n'ont pas été audités.

(2) EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe. Les objectifs d'EBE sont indiqués en part totale, en ajoutant les parts dans les entreprises mises en équivalence.

(3) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des acquisitions, impact des surfaces en cours de restructuration, et cessions réalisées depuis janvier 2024.

(4) Hors impact des cessions et acquisitions d'actifs et hors Turquie.

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

(6) Charges refacturées aux locataires. Les charges locatives refacturées sont incluses dans le chiffre d'affaires total (IFRS 15).

(7) Part totale, hors droits de mutation.

(8) Dont le solde du dividende 2024 (0,925 euro par action), qui sera versé le 10 juillet 2025.

(9) Dividende moyen par action distribué depuis janvier 2020 (dont dividende 2024 complet, versé en 2025) divisé par le cours moyen de l'action entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 mars 2025.

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants par zone géographique : premier trimestre 2025 vs. premier trimestre 2024 ⁽⁴⁾

Zone géographique	Variation	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
France	+ 2 %	40 %
Italie	+ 2 %	24 %
Scandinavie	0 %	11 %
Ibérie	+ 5 %	13 %
Europe centrale et nord-occidentale ^(a)	- 1 %	12 %
TOTAL	+ 2 %	100 %

(a) Anciennement « Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale ».

AGENDA

8 juillet 2025	Détachement du solde du dividende
9 juillet 2025	Date d'enregistrement pour le paiement du solde du dividende
10 juillet 2025	Païement du solde du dividende
30 juillet 2025	Résultats du premier semestre 2025 (après bourse)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

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

CONTACTS PRESSE

Hélène Salmon, Group Head of Communication
+33 (0)1 40 67 55 16 — helene.salmon@klepierre.com
Wandrille Clermontel, Taddeo
+33 (0)6 33 05 48 50 — 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



Le présent communiqué de presse est disponible dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre :
<https://www.klepierre.com/finance/publications>

