



CHIFFRE D'AFFAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2008: +12,2%

<i>En millions d'euros</i>	3^{ème} trimestre 2008	01.01.2008 au 30.09.2008	01.01.2007 au 30.09.2007	Variation 2008/07 (9 mois)	Variation périmètre constant
Loyers	166,3	491,2	434,0	13,2%	5,4%
<i>dont Centres commerciaux</i>	144,5	428,9	380,0	12,8%	5,2%
<i>dont Commerces</i>	9,2	24,3	17,4	39,8%	8,4%
<i>dont Bureaux</i>	12,6	38,0	36,6	3,8%	5,8%
<i>Honoraires</i>	16,4	48,7	47,1	3,5%	
Chiffre d'affaires total ⁽¹⁾	182,7	539,9	481,1	12,2%	

⁽¹⁾ L'acquisition par Klépierre de 56,1% des titres de la société Steen & Strøm ayant été réalisée le 8 octobre dernier, celle-ci est sans impact sur les chiffres et données de Klépierre au 30 septembre 2008.

Paris le 28 octobre 2008. Un niveau d'activité en ligne avec les objectifs

Malgré une conjoncture économique qui s'est dégradée en Europe au cours du 3^{ème} trimestre, Klépierre a maintenu un niveau d'activité soutenu en ligne avec ses objectifs. Sur les neuf premiers mois de 2008, le chiffre d'affaires progresse de 12,2% par rapport à la même période de 2007, et les loyers de 13,2%, dont 5,4% à périmètre constant. Le taux d'occupation est stable et toujours supérieur à 98% dans les centres commerciaux. Les impayés demeurent à un niveau faible, inférieur à 3%.

Un modèle économique résilient dans une conjoncture dégradée

Quatre facteurs expliquent la résilience de l'activité de Klépierre : la nature de ses revenus, assis sur des baux longs bénéficiant de clauses d'indexation, un parc d'actifs diversifié sur le plan géographique et en termes de formats, des taux d'effort mesurés et des équipes de gestion dédiées depuis de nombreuses années à l'entretien et à la valorisation du patrimoine.

La politique de diversification conduite par Klépierre depuis le début des années 2000 et réaffirmée avec l'acquisition récente de Steen & Strøm en Scandinavie lui a permis sur la période de renforcer la régularité de la progression de ses revenus tout en bénéficiant d'une exposition aux zones de croissance les plus dynamiques en Europe. La taille du portefeuille, la multiplicité des actifs et la diversité des pays devraient aider Klépierre à faire face au ralentissement de la consommation qui se profile en Europe.

« Dans notre stratégie de développement, nous avons toujours gardé en tête les enseignements du ralentissement économique des années 1991/1993 », a déclaré Michel Clair, Président du Directoire de Klépierre. « En axant notre stratégie, à compter de 1998, sur les centres commerciaux et en l'élargissant aux commerces avec Klémurs en 2006, nous avons clairement souhaité positionner Klépierre sur des actifs offrant des cash-flows récurrents. Si la vacance est structurellement faible dans les centres commerciaux, c'est que l'attractivité des emplacements pour les enseignes y est réelle ; dans plusieurs pays, dont la France, cette attractivité revient pour l'enseigne à bâtir au fil du temps un capital, le fonds de commerce, dont la valeur s'établit bien au-delà de la durée d'un bail pourtant contractuellement déjà long. C'est un élément essentiel de la fidélisation des commerçants dans les centres commerciaux.

Par ailleurs, la diversification que nous avons conduite s'avère aujourd'hui payante dans un environnement moins favorable : les centres intercommunaux enregistrent des progressions meilleures que celles des centres régionaux et l'Europe centrale surperforme l'Europe du sud. C'est cette volonté de diversification qui rendait stratégique pour nous l'investissement dans Steen & Strøm, premier opérateur scandinave ».

Poursuivant, Michel Clair a précisé : « L'évolution favorable de notre activité ne nous fait pas oublier la crise qui s'annonce et la nécessité de rester sélectifs dans nos choix d'investissement, tout en respectant une politique financière rigoureuse. L'acquisition de Steen & Strøm s'est faite dans ce cadre et avec le soutien ferme de notre principal actionnaire. L'augmentation de capital que nous projetons de réaliser d'ici la fin de l'année procède à la fois de cette logique de précaution visant à renforcer la capacité de Klépierre à respecter ses ratios financiers et de la confiance que nous avons dans les perspectives de développement du Groupe. »

CENTRES COMMERCIAUX : LE RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE N'AFFECTE PAS LA PROGRESSION DES LOYERS QUI RESTE EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS

Sur le périmètre du Groupe, l'activité des enseignes résiste sur les 8 premiers mois de l'année

L'évolution de la conjoncture économique européenne au cours du 3^{ème} trimestre 2008 a eu des effets inégaux sur l'activité des enseignes présentes dans les galeries détenues par Klépierre en fonction de leur localisation géographique et du format des galeries.

Sur les 8 premiers mois de l'année, l'activité résiste et s'inscrit à un niveau sensiblement égal à celui de l'exercice précédent (-0,4%), malgré une baisse de 1,3% sur la période juillet-août. Les différentiels d'activité entre pays reflètent la diversité du Groupe : si les chiffres d'affaires des enseignes sont en recul dans les pays du sud de l'Europe (Portugal : -4,3%, Espagne : -3,4%, Italie : -3,2%), elles sont quasiment à l'équilibre en France (-0,7%) où les centres intercommunaux enregistrent de meilleures performances (+1,0%), et en croissance soutenue dans la plupart des pays d'Europe centrale (Pologne : +11,7%, Hongrie : +8,8%, Slovaquie : +6,9%, République tchèque : +3,5%), tout comme en Belgique (Louvain-la-Neuve : +12,2%) et en Grèce (+3,5%).

Bien que sans impact pour Klépierre sur la période considérée, il est intéressant de noter qu'en Scandinavie, nouveau marché du Groupe, le chiffre d'affaires des enseignes progresse de 1,7% sur l'ensemble des centres de Steen & Strøm : +1,0% en Norvège, +3,7% en Suède et +1,1% au Danemark.

Loyers Centres commerciaux : +12,8% (+5,2% à périmètre constant)

Les loyers Centres commerciaux s'établissent à 428,9 millions d'euros au 30 septembre 2008, en hausse de 12,8% sur la même période de 2007.

Les principales zones de contribution sont la France (219,0 M€, soit 51,1%), l'Italie (66,2 M€, soit 15,4%), l'Espagne (51,2 M€, soit 11,9%), la Pologne (25,8 M€, soit 6,0%) et la Hongrie (23,5 M€, soit 5,5%).

La croissance externe a contribué à hauteur de 7,6% à la progression des loyers (+29,4 M€) :

- les acquisitions réalisées en 2007 y ont contribué à hauteur de 24,8 millions d'euros avec principalement l'ouverture du centre d'Angoulême et les extensions des centres de Rambouillet et Orléans (+6,2 M€), l'acquisition du centre Victor Hugo à Valence (+2,4 M€) et des hypermarchés Leclerc de Blagnac et Saint-Orens (+3,4 M€), l'acquisition des 3 centres polonais de Rybnik, Sosnowiec et Lublin (+5,8 M€) et le rachat des 50% non détenus du centre Gondomar à Porto (+3,3 M€),
- les deux centres de Lonato et Verone en Italie (+4,5 M€) ont été acquis au cours du 1^{er} trimestre 2008 et celui de Pilzen en République tchèque en juillet dernier (+1,1 M€). Au total, les acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice ont contribué à hauteur de 6,9 millions d'euros aux loyers sur les neuf premiers mois de 2008,
- enfin, les cessions réalisées en 2007 (Poitiers) et en 2008 (Annecy) ont entraîné une diminution des loyers de 1,3 million d'euros et 1,0 million d'euros respectivement.

A périmètre constant, la progression des loyers est de 5,2% sous l'effet:

- de l'indexation, avec un impact de +3,8% sur l'ensemble du portefeuille et de +4,8% sur les loyers français,
- des revalorisations locatives toujours soutenues : 964 baux ont été renégociés sur les neuf premiers mois de 2008, en hausse moyenne de 13,3% (à comparer à 1 075 baux concernés sur la même période de 2007, en hausse moyenne de 12,0%).

Les compléments de loyers variables s'établissent à 10,0 millions d'euros, en hausse de 1,4 million d'euros par rapport au 30 septembre 2007 ; ils représentent 2,3% du total, une proportion stable sur un an. La France reste le premier contributeur (5,3 M€).

Le taux d'occupation financier est de 98,1% au 30 septembre 2008, stable par rapport au 30 septembre 2007 (98,2%). Le taux d'impayés s'établit à 2,9% au 30 septembre 2008 contre 1,9% un an plus tôt sous l'effet d'une dégradation modérée mais qui concerne l'ensemble des pays.

LOYERS COMMERCES : UNE PROGRESSION SOUTENUE DES LOYERS DE 8,4% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Au 30 septembre 2008, les loyers du secteur Commerces s'élèvent à 24,3 millions d'euros dont 9,2 millions d'euros au titre du 3^{ème} trimestre, soit une progression de 39,8% sur les 9 premiers mois de l'année 2007.

Les acquisitions réalisées en 2008 ont eu un impact de 5,5 millions d'euros sur les loyers consolidés notamment sous les effets conjugués de la mise en œuvre de l'accord Défi Mode – Vivarte au mois d'avril et de la poursuite des acquisitions dans le cadre du protocole signé avec l'enseigne Buffalo Grill en 2006.

A périmètre constant, les loyers augmentent de 8,4% sous l'effet de l'indexation des loyers minima garantis (+4,9%) et de la perception de 0,6 million d'euros de compléments de loyers variables.

Aucun impayé n'a été constaté au 30 septembre 2008 ; le taux d'occupation financier reste élevé à 99,6%, contre 100% un an auparavant.

LOYERS BUREAUX : + 5,8% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Les loyers des immeubles de bureaux ont atteint 38,0 millions d'euros au 30 septembre 2008, en hausse de 3,8% par rapport au 30 septembre 2007.

Les cessions d'immeubles intervenues au cours de l'année 2007 se sont traduites par une perte de loyers de 0,7 million d'euros (-2,0%). A périmètre constant, la progression des loyers est de 5,8% et reflète :

- l'impact de l'indexation de +4,1% (1,5 M€),
- les plus-values locatives issues des renouvellements ou relocations signées en 2007, +3,1% (1,1 M€),
- l'effet de la vacance pour -1,4% (0,5 M€).

7 baux portant sur 2 685 m² (2,4% du portefeuille Bureaux en valeur) ont été renégociés depuis le début de l'année, permettant une revalorisation de leurs conditions financières de 22,6% après prise en compte des franchises accordées.

Le taux d'occupation financier est de 94,8% au 30 septembre 2008 (contre 99,6% un an plus tôt et 99,7% à fin 2007) et prend actuellement en compte 5 971 m² en cours de commercialisation sur 2 immeubles.

HONORAIRES

Les honoraires provenant des activités des sociétés de service ont atteint 48,7 millions d'euros, en progression de 3,5% par rapport au 30 septembre 2007, et sont générés à hauteur de 75% en France.

PERSPECTIVES

Les perspectives de croissance des loyers restent favorables. Ils bénéficieront de la robustesse du modèle de croissance interne, de la poursuite du développement d'un nombre restreint de nouveaux centres commerciaux et subiront dans une moindre mesure l'impact du programme de cessions. Le montant total des cessions réalisées au 30 septembre 2008 s'élève à 72,5 millions d'euros, auxquels s'ajoute la vente, le 3 octobre dernier, de l'immeuble de bureaux Notre-Dame-des-Victoires à Paris, pour 64,9 millions d'euros.

L'élément marquant de l'exercice pour le Groupe restera sans doute l'acquisition le 8 octobre dernier par Klépierre et ABP Pension Fund de Steen & Strøm pour 2,7 milliards d'euros. A l'issue de l'opération, Klépierre détient 56,1% du capital et est désormais présente dans 13 pays européens. Compte tenu des dettes existantes, l'investissement s'est traduit pour Klépierre par un décaissement de 601 millions d'euros.

Au lendemain de l'acquisition de Steen & Strøm, le Groupe dispose de 553 millions d'euros de lignes de crédit disponibles, et ce, avant prise en compte des fonds à venir de l'augmentation de capital envisagée. La prochaine échéance de financement significative du groupe n'interviendra qu'en 2011.

Prochaines publications :

28 janvier 2009
9 février 2009

Chiffre d'affaires 2008
Résultats annuels 2008

Pour toute information, contacter :

KLEPIERRE

Caroline FINTZ
Tel : 01 40 67 57 92 / caroline.fintz@klepierre.com
Soline ROULON
Tel : 01 40 67 57 39 / soline.roulon@klepierre.com

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE
Tel : 01 56 43 44 63 / emmanuel.dovergne@keima.fr
Alix HერიARD DUBREUIL (Presse)
Tel : 01 56 43 44 62 / alix.heriard@keima.fr