



UN NIVEAU D'ACTIVITE SOLIDE MALGRE UN ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE DEGRADE

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 2008	4^{ème} trimestre 2008	31 décembre 2007	Variation 08/07	Variation périmètre constant
Loyers	706,2	215,0	590,2	19,6%	5,5%
<i>dont Centres commerciaux</i>	620,1	191,2	517,9	19,7%	5,3%
<i>dont Commerces</i>	33,7	9,3	23,5	43,3%	8,2%
<i>dont Bureaux</i>	52,4	14,4	48,8	7,3%	6,1%
Honoraires	77,5	28,8	64,2	20,7%	
Chiffre d'affaires total	783,7	243,8	654,4	19,7%	

La qualité et la bonne répartition géographique des centres commerciaux de Klépierre, qui constituent l'essentiel de son activité, ont permis au Groupe d'enregistrer en 2008 une solide croissance de son chiffre d'affaires malgré un contexte économique dégradé.

RESISTANCE DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERCANTS LOCATAIRES

L'activité des commerçants du patrimoine de Klépierre a bien résisté au ralentissement de l'activité économique qui s'est accentué au cours du 2^{ème} semestre de l'exercice 2008. Sur les 11 premiers mois de l'année, les chiffres d'affaires des galeries du Groupe se sont maintenus (-0,1%) alors même qu'ils se comparent aux performances élevées enregistrées un an plus tôt (+3,6%). Cette bonne résistance globale de l'activité s'explique notamment par sa répartition géographique. L'Europe centrale affiche une forte progression (7,5% en moyenne). L'Europe du Nord reste bien orientée avec une croissance des chiffres d'affaires soutenue en Suède (+2,8%), positive en Norvège (+0,4%) et au Danemark (+0,6%). L'Europe du Sud est plus affectée comme en Espagne (-5,0%), en Italie (-3,0%), au Portugal (-2,1%) et en Grèce (-1,9%). Le repli est moins accentué pour les galeries françaises (-1,3% sur 12 mois).

LOYERS CENTRES COMMERCIAUX : +5,3% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Les loyers Centres commerciaux ont atteint 620,1 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une hausse de 19,7% par rapport à l'exercice précédent.

À périmètre constant, les loyers enregistrent une hausse identique à celle de 2007 (+5,3%) sous l'effet :

- de l'indexation avec un impact de 4,1% sur l'ensemble du portefeuille et de 5,3% sur les galeries françaises ;
- des revalorisations locatives: 1434 renouvellements et recommercialisations menés en 2007 en progression de 21,6%, auxquels s'ajoute pour partie l'impact de la renégociation de 1279 baux en 2008, en hausse moyenne de 13,7%.

Les opérations de croissance externe contribuent à hauteur de 15,3% (+79,1M€) à la croissance des loyers. Au cours du seul 4^{ème} trimestre, les galeries de Steen & Strøm ont compté pour 37,9 millions d'euros. Les acquisitions réalisées en 2007 ont apporté un montant de loyers de 23,5 millions d'euros et celles de 2008 (hors Steen & Strøm) 17,7 millions d'euros.

Les cessions de l'exercice 2008 se sont traduites par une perte de loyers d'un montant de 4,0 millions d'euros (-0,9%).

La France reste le principal pays contributeur (48,3% des loyers), suivie de l'Italie (14,4%), de l'Espagne (11,2%), de la Pologne (5,5%), et de la Hongrie (5,0%). La Scandinavie, avec un seul trimestre, représente 6,1%.

Les compléments de loyers variables représentent 2,3% du total des loyers (hors Steen & Strøm), au même niveau qu'en 2007. Ils s'établissent à 13,6 millions d'euros, en hausse de 12,5% par rapport au 31 décembre 2007. Les progressions concernent principalement la Pologne (+1,8M€) et la Hongrie (+0,3M€) alors que les loyers variables baissent légèrement en France (-0,4M€) sous l'effet de la forte indexation appliquée en 2008.

Le taux d'occupation financier hors Steen & Strøm s'établit à 97,6% au 31 décembre 2008 (contre 98,3% un an plus tôt) et à un niveau équivalent sur le patrimoine scandinave (97,4%).

Le taux d'impayés est de 2,3% à la clôture de l'exercice contre 1,8% fin 2007. Cette évolution s'explique par le contexte de concurrence accrue rencontré par certains centres, notamment en Italie (Rome) et au Portugal. Elle reflète cependant essentiellement des retards de paiement, les taux à 3 et 6 mois étant respectivement de 1% et 0,9%. Pour la Scandinavie, le taux d'impayés à 3 mois s'établit à 0,6%.

LOYERS DU PÔLE COMMERCE : +8,2% à périmètre constant

Les loyers provenant des commerces détenus par Klémurs ont atteint 33,7 millions d'euros en 2008 (contre 23,5 M€ en 2007), dont 9,3 millions d'euros au titre du 4^{ème} trimestre. La progression de 43,3% à périmètre courant est portée par :

- la contribution en année pleine des acquisitions réalisées en 2007 (+2,2M€) ;
- l'acquisition de 17 restaurants Buffalo Grill supplémentaires en juin 2008 (+1,0M€) ;
- l'entrée dans le patrimoine en avril 2008 de 77 actifs commerciaux acquis dans le cadre du protocole Défi Mode / Vivarte (+4,2 M€) et d'un portefeuille de 14 actifs situés à Messac, Avranches et Rochefort-sur-Mer (+0,9M€).

À périmètre constant, la progression des loyers (+8,2%) résulte de l'impact de l'indexation (+4,8%) et de la perception de 0,8 million d'euros de compléments de loyers variables.

Le taux d'occupation sur l'ensemble du pôle Commerce s'élève à 99,6% au 31 décembre 2008. Aucun impayé n'a été constaté à la clôture de l'exercice.

LOYERS BUREAUX : + 6,1% à périmètre constant

Les immeubles de bureaux ont produit 52,4 millions d'euros de loyers, en progression de 6,1% à périmètre constant (+2,8 M€) grâce à l'indexation, qui a procuré 2,1 millions d'euros de loyers supplémentaires, et à la revalorisation des baux signés en 2007 et 2008 (+1,4M€) ; les locaux vacants ont engendré une perte de loyers d'un montant de 0,7 million d'euros.

A périmètre courant (+7,3%), les loyers ont également subi les effets conjugués d'un rappel de loyers suite à l'aboutissement d'une procédure de renouvellement de bail en cours depuis 2004 (+2,2 M€) et de la perte de loyers sur les actifs cédés en 2007 et 2008 (-1,4M€).

Les 10 opérations de valorisation locative signées en 2008 ont été faites à des conditions financières en hausse de 13,9% et génèreront 2,8 millions d'euros de loyers supplémentaires en année pleine.

Le taux d'occupation financier s'établit à 94,3% au 31 décembre 2008 (contre 99,7% fin 2007). La vacance correspond essentiellement à des surfaces restructurées actuellement en commercialisation.

HONORAIRES : une progression portée par l'acquisition de Steen & Strøm

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de service s'établissent à 77,5 millions d'euros, soit une progression de 13,3 millions d'euros sur l'année 2008. La contribution de Steen & Strøm s'élève à 6,7 millions d'euros.

Hors Steen & Strøm, les honoraires progressent de 10,2% ; ils se composent pour 64% d'honoraires provenant d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers.

UNE ANNÉE DE DEVELOPPEMENT MARQUÉE PAR L'ENTRÉE EN SCANDINAVIE

Sur le plan du développement, l'année 2008 a été marquée par l'acquisition de 56,1% de la première foncière scandinave, Steen & Strøm, le 8 octobre aux côtés d'ABP Pension Fund. Cette opération stratégique majeure, qui permet à Klépierre d'élargir sa couverture géographique sur des marchés réputés pour la résistance de leur consommation et la solidité de leur économie, donne au Groupe l'accès à 30 centres en propriété et à 56 centres en gestion. Compte tenu de l'endettement existant de Steen & Strøm, cette acquisition s'est traduite pour Klépierre par un décaissement de 601 millions d'euros.

Par ailleurs, Klépierre a investi 915,1 millions d'euros dans les centres commerciaux, pour moitié en France, essentiellement sur des opérations engagées.

Klépierre a acquis des centres récents tels Verone et Lonato (Italie), Plzen (République tchèque) mais également le centre Drancy Avenir ancré en région parisienne depuis près de 15 ans.

Plusieurs projets ont ouvert au cours de l'exercice comme le centre commercial La Gavia à Vallecas au Sud-Est de Madrid (Espagne) ou le retail park dédié à l'équipement du ménage Maisonément à Sénart mais également les extensions de Saint-Orens, Laon, Villejuif en France, Bari et Seriate en Italie.

Les décaissements sur les projets en cours de construction s'élèvent à plus de 360 millions d'euros, portant notamment sur les centres d'Aubervilliers, de la gare Saint-Lazare et Montpellier Odysseum ainsi que l'extension de Blagnac pour la France et le futur centre Corvin à Budapest (Hongrie).

Les investissements en murs de commerces, via Klémurs, ont compté pour 180,4 millions d'euros sur l'exercice alors que ceux en bureaux se sont limités à 20,3 millions d'euros sur l'immeuble Séreinis en cours de construction.

Dans le même temps, Klépierre, intensifiant la politique d'arbitrage de son patrimoine, a cédé plusieurs actifs de centres commerciaux et de bureaux pour un total de 140,2 millions d'euros.

PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ

Dans un contexte économique qui se durcit, Klépierre bénéficie de la focalisation de son activité sur les centres commerciaux et les commerces (93% des loyers 2008) répartis sur des zones européennes diversifiées. Malgré un ralentissement général de la consommation, la légère baisse du taux d'occupation et l'augmentation marginale des impayés enregistrés à ce jour ne remettent pas en cause la solidité des cash-flows générés par le Groupe. Comme le montre le nombre élevé de baux renouvelés au cours de l'année 2008 avec des progressions significatives, les enseignes dans leur ensemble, chaînes internationales ou exploitants indépendants, ne semblent pas disposées à renoncer à leurs implantations dans des lieux de consommation à l'attractivité éprouvée et dont les coûts d'exploitation restent compétitifs par rapport à d'autres formats

commerciaux. De plus, des perspectives d'indexation, globalement encore bien orientées, devraient assurer à Klépierre une poursuite de la progression de ses revenus à périmètre constant en 2009.

Les revenus augmenteront également des loyers générés par les actifs acquis ou ouverts au cours de l'année 2008.

Klépierre reste par ailleurs très engagée dans un programme de cessions d'un montant de l'ordre de 1 milliard d'euros. Ces désinvestissements portent à la fois sur le secteur Bureaux et sur le secteur Centres commerciaux. Les revenus du Groupe enregistreront l'impact de ces cessions au fur et à mesure de leur réalisation. L'impact sur le cash-flow devrait être limité, ces désinvestissements ayant pour contrepartie une réduction de l'endettement.

Prochains évènements et publications :

10 février 2009	Résultats annuels 2008 (communiqué de presse la veille au soir)
9 avril 2009	Assemblée générale
28 avril 2009	Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2009

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 HÉRIARD DUBREUIL (Presse)

Tel : 01 56 43 44 62 / alix.heriard@keima.fr

Les annexes sont consultables sur le site Klépierre (www.klepierre.com)