



DE BONNES PERFORMANCES DANS UNE CONJONCTURE ÉCONOMIQUE DÉGRADÉE

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 2008		31 décembre 2007		Variation	Variation à périmètre constant
Loyers	706,2		590,2		19,6%	5,5%
<i>Centres commerciaux</i>	620,1	93%	517,9	92%	19,7%	5,3%
<i>Commerces</i>	33,7		23,5		43,3%	8,2%
<i>Bureaux</i>	52,4	7%	48,8	8%	7,3%	6,1%
Loyers nets	650,8		548,0		18,7%	
Honoraires	77,5		64,2		20,7%	
Cash-flow d'exploitation	635,1		537,0		18,3%	
<i>En euros par action</i>	(2)		(2)			
Cash-flow net courant	2,4		2,2		10,1%	
Bénéfice net	1,39		1,40		-0,8%	
Actif Net Réévalué ⁽¹⁾	36,6		40,0		-8,5%	
Dividende	1,25⁽³⁾		1,25		-	

⁽¹⁾ droits compris, après fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers

⁽²⁾ ajusté de l'effet de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital de décembre 2008

⁽³⁾ proposé à l'Assemblée générale du 9 avril 2009

CASH FLOW NET COURANT PAR ACTION : +10,1%

La crise économique n'a pas eu d'incidence significative sur la croissance de l'activité de Klépierre en 2008.

- Les loyers du pôle Centre Commerciaux ont progressé de 19,7% à 620,1 millions d'euros. Ils ont bénéficié d'une croissance interne soutenue (+5,3%) portée par l'indexation (+4,1%) et par les opérations de revalorisation locative, ainsi que des acquisitions réalisées en 2007 et 2008. Steen & Strøm a ainsi contribué aux loyers 2008 pour 37,9 millions d'euros, au titre du 4^{ème} trimestre 2008 uniquement, la première foncière scandinave de centres commerciaux ayant été acquise par Klépierre début octobre 2008. La vacance est restée très faible (2,4%) et les impayés inférieurs à 2,5%.
- Les loyers provenant du pôle Commerces s'établissent à 33,7 millions d'euros, en hausse de 8,2% à périmètre constant et de 43,3% à périmètre courant.
- Les loyers du pôle Bureaux (7% des loyers du groupe) progressent de 6,1% à périmètre constant, principalement du fait de l'indexation (+4,7%). Le bénéfice des revalorisations locatives a été tempéré par une vacance en hausse de 3,4%.
- Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de service atteignent 77,5 millions d'euros (+13,3 M€), y compris la contribution de Steen & Strøm (6,7 M€). Ils se composent principalement d'honoraires provenant d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers.

Le cash flow d'exploitation s'établit à 635,1 millions d'euros en part totale (+18,3%). Le coût de l'endettement net s'élève à 219,5 millions d'euros contre 162,9 millions d'euros un an plus tôt. L'augmentation de 56,6 millions d'euros s'explique essentiellement par la hausse de l'endettement net qui passe de 4 652 millions d'euros à 7 085 millions d'euros sur 12 mois, ainsi que par une légère augmentation du coût moyen de la dette : ce dernier passe de 4,4% en 2007 à 4,6% en 2008, sous l'effet de l'augmentation des taux d'intérêts sur les 9 premiers mois de l'année – effet toutefois modéré par un niveau de couverture élevé (fin 2008, après couverture, 83% de dettes sont à taux fixe). Les deux principaux covenants encadrant la plupart des financements bancaires contractés par le Groupe se situent pour le « Loan-to-Value » à 47,9% et pour la couverture des frais financiers par l'Ebitda à 2,9, soit assez sensiblement inférieurs aux limites respectives de 55% (avec obligation de revenir à 52% dans les 6 mois) et 2,5.

Le cash flow net courant s'élève à 399,0 millions d'euros. Il atteint 341,4 millions d'euros en part du groupe, soit 2,4 € par action en hausse de 10,1%.

Klépierre enregistre un résultat net consolidé de 233,9 millions d'euros en part totale et de 200,3 millions d'euros en part du groupe, en hausse de 1,3%.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (DROITS COMPRIS) : 36,6 EUROS PAR ACTION (-8,5 %)

La valeur du patrimoine, droits compris, s'élève à 14,8 milliards d'euros en part totale et à 12,3 milliards en part du groupe. À périmètre constant, la valorisation des actifs sur 12 mois est en légère baisse (-0,8%). La valorisation des centres commerciaux s'établit en retrait de 0,7%, celle des commerces de -1,5% et celle des bureaux de -1,2%. La croissance des cash-flows générés par les actifs a permis de limiter l'impact de la remontée des taux de rendement retenus par les experts, à savoir en moyenne +50 points de base pour les centres commerciaux, +40 points de base pour les commerces et +60 points de base pour les bureaux. Au global, le taux de rendement moyen du portefeuille (droits compris) passe de 5,5% à 5,9% sur 12 mois.

L'Actif Net Réévalué, droits compris, après fiscalité sur les plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers s'élève à 36,6 euros par action au 31 décembre 2008 contre 40,0 euros un an plus tôt (-8,5%). Cette évolution résulte en partie de l'augmentation de capital réalisée début décembre 2008 et du paiement en action du dividende 2007 qui ont eu pour conséquence une augmentation de 20% du nombre d'actions.

DIVIDENDE STABLE À 1,25 € PAR ACTION

Le Conseil de surveillance proposera à l'assemblée générale du 9 avril prochain le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2008 de 1,25 euro par action, stable par rapport à l'an passé, proposition supérieure de 40% au minimum requis par l'obligation de distribution découlant du statut des SIIC. Compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions, le montant global de la distribution augmente de 20%¹. L'option d'un paiement en action sera également soumise à l'approbation de l'assemblée générale. Compte tenu du délai donné aux actionnaires pour exercer leur option, le règlement / livraison interviendra le 15 mai 2009.

PERSPECTIVES : BON NIVEAU D'ACTIVITÉ ET CONSOLIDATION DU PATRIMOINE

L'activité du groupe devrait continuer à être bien orientée en 2009 malgré un contexte économique qui restera difficile. La répartition géographique et le bon équilibre du portefeuille entre les différentes catégories d'immobilier de commerce, qui représenteront en 2009 plus de 95% des revenus du groupe, lui permettront de bénéficier des indexations encore orientées positivement dans l'ensemble de ses pays d'implantation et de l'effet des revalorisations locatives. L'activité profitera également de l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2008, et notamment de celle de Steen & Strøm.

¹ Hors déduction des droits liés aux actions auto-détenues

Après un exercice 2008 marqué par un très important programme d'acquisition, Klépierre réaffirme son intention de consolider son patrimoine en 2009 en limitant ses développements et en réalisant un ambitieux programme de cessions. Ces désinvestissements permettront, en réduisant l'endettement du groupe, de trouver des marges de manœuvre financières supplémentaires.

D'une part, le groupe s'est fixé pour objectif de réaliser au cours des 18 mois à venir un programme de désinvestissement d'un milliard d'euros qui concernera à la fois les bureaux et les centres commerciaux, privilégiant pour ces derniers des cessions partielles auprès d'investisseurs institutionnels.

D'autre part, Klépierre limitera son programme de développement au cours de la période 2009-2010 à environ 800 millions d'euros en se focalisant sur des opérations déjà engagées. Les décaissements, dont le financement sera assuré par la génération de cash flow de l'exercice et les lignes de crédit d'ores et déjà contractées, sont attendus aux alentours de 600 millions d'euros en 2009, la France comptant pour 270 millions d'euros et Steen & Strøm pour 130 millions.

En 2009, le cash flow net courant part du groupe devrait enregistrer une croissance à deux chiffres. Cependant, par action et compte tenu du nombre d'actions nouvelles créées en 2008, la progression de cet indicateur devrait être stable sur l'exercice.

« Dans un contexte économique difficile comme celui que nous connaissons actuellement, la force de Klépierre réside dans sa stratégie focalisée sur les centres commerciaux, l'équilibre de ses actifs tant sur le plan géographique que par format et la performance de ses équipes de gestion. » a déclaré Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre. « Forte de l'acquisition de Steen & Strøm, Klépierre peut offrir à ses enseignes partenaires un réseau d'implantation élargi unique en Europe. La taille globale de son patrimoine suite à cette acquisition – plus de 14,8 milliards d'euros fin 2008 – lui permet d'entamer sereinement une démarche de rotation de ses actifs aussi saine sur le plan industriel que sur le plan financier. »

Prochains évènements et publications :

9 avril 2009 Assemblée générale
28 avril 2009 Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009

Pour toute information, contacter :

KLÉPIERRE

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)