



## CHIFFRE D'AFFAIRES DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2009

<i>En millions d'euros</i>	<b>31 mars 2009</b>		<b>31 mars 2008</b>		<b>Variation 2009/2008</b>	<b>Variation à périmètre constant</b>
<b>Loyers</b>	<b>218,6</b>		<b>161,3</b>		<b>+35,5%</b>	<b>+3,8%</b>
Centres commerciaux	195,1	94%	141,9	92%	+37,5%	+3,3%
Commerces	10,1		6,8		+48,0%	+7,7%
Bureaux	13,4	6%	12,6	8%	+6,7%	+7,5%
<b>Honoraires</b>	<b>20,1</b>		<b>14,6</b>		<b>+37,3%</b>	
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>238,7</b>		<b>175,9</b>		<b>+35,7%</b>	

### ACTIVITÉ DES COMMERCANTS-LOCATAIRES : - 1,9% SUR JANVIER-FEVRIER 2009

Les chiffres d'affaires des commerçants des galeries Klépierre sont en baisse de 1,9% sur les deux premiers mois de l'année par rapport aux niveaux observés en 2008, alors que les niveaux de fréquentation observés sur les sites restent globalement élevés.

Les chiffres d'affaires progressent de 0,3% en Italie et sont proches de l'équilibre en Europe centrale (-0,8%) où les résultats sont toutefois contrastés : +8,5% en Pologne, -1,6% en République tchèque, -11,9% en Hongrie. Le recul est également significatif en Espagne (-5,8%), au Portugal (-3,4%) et en Grèce (-9,6%). Le repli est moins marqué dans les pays scandinaves (Norvège : -1,3%, Suède : -2,5%, Danemark : -3,7%) et en France (-1,4%).

En Belgique, pour sa quatrième année, le centre de Louvain-la-Neuve demeure en forte progression (+9,7%).

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

Les loyers Centres commerciaux s'élèvent à 195,1 millions d'euros au 31 mars 2009, en progression de 37,5%, principalement sous l'effet de la croissance externe.

Les acquisitions et les ouvertures de centres réalisées en 2008 ont apporté 49,6 millions d'euros de loyers supplémentaires, correspondant en particulier :

- en Scandinavie, aux 30 centres détenus par Steen & Strøm (+38,6 M€) ;
- en France, au centre Avenir à Drancy (+1,1 M€), au parc d'activités commerciales Maisonnément (+0,5 M€), à l'extension de Saint-Orens (+1,0 M€) et aux premières tranches des extensions de Blagnac (+0,4 M€) et de Nîmes Étoile (+0,2 M€) ;
- en Italie, aux centres de Lonato et Verone et à l'extension de Seriate (+1,4 M€) ;
- en République tchèque, au centre de Plzen Plaza (+1,1 M€).

À périmètre constant, les loyers progressent de 3,3%, bénéficiant d'indexations positives (+3,8% en moyenne) et de modifications locatives contrastées selon les pays.

- Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2009, hors Scandinavie, près de 250 baux ont été renégociés, en hausse moyenne de 13,3%, avec des progressions de loyers toujours élevées en France, en Belgique, en Italie, en République tchèque ou en Pologne.
- En Espagne, au Portugal, en Grèce et en Hongrie en revanche, où les ralentissements de la consommation ont été plus marqués, les renouvellements ou recommercialisations ont souvent pu être maintenus en hausse, mais des allègements de loyers temporaires ont souvent été consentis pour accompagner les locataires les plus impactés par le ralentissement économique.

Les compléments de loyers variables représentent 1,4% des loyers Centres commerciaux (2,7 M€) contre 2,3% un an plus tôt. Cette diminution reflète à la fois l'impact de l'indexation – le relèvement des minima garantis réduisant mécaniquement les loyers variables – et la baisse des chiffres d'affaires des locataires.

Le taux d'occupation financier au 31 mars 2009 s'établit à 97,7%, stable par rapport au 31 décembre 2008 (97,6%).

Au 31 mars 2009, le taux d'impayés à 6 mois est de 1,1%.

### **LOYERS COMMERCE : + 7,7% À PÉRIMÈTRE CONSTANT**

Au 31 mars 2009, les loyers du secteur Commerces atteignent 10,1 millions d'euros, en progression de 48,0% sous l'effet des acquisitions réalisées en 2008 (+2,9 M€) et au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 (+0,2 M€).

A périmètre constant, la hausse est de 7,7%, sous l'effet :

- de l'indexation avec un impact de 7,9% sur les loyers (+0,5 M€) ;
- de la baisse des loyers variables, en partie absorbés par cette indexation ;
- des plus-values locatives réalisées suite à deux renégociations de baux.

Le taux d'impayés s'établit à un niveau très faible : 0,2%.

Le taux d'occupation financier s'élève à 95,7% au 31 mars 2009 contre 99,4% un an plus tôt. La vacance est toutefois temporaire puisque les deux locaux concernés ont d'ores et déjà été recommercialisés et généreront à nouveau des loyers dès le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

### **LOYERS BUREAUX : +7,5% À PÉRIMÈTRE CONSTANT**

Les loyers des immeubles de bureaux ont atteint 13,4 millions d'euros.

A périmètre constant, il progresse de 7,5% sous les effets conjugués :

- de l'indexation, +5,7% en moyenne (+0,7 M€)
- d'un rattrapage d'indexation sur un bail, suite à l'aboutissement d'une procédure de renouvellement en cours depuis 2004 (+0,2 M€)
- de plus-values locatives sur les renégociations de baux effectuées en 2008 et 2009 (+0,4 M€);
- de l'augmentation de la vacance (-0,4 M€).

À périmètre courant, avec l'effet de la cession de l'immeuble du 46 rue Notre-Dame-des-Victoires, la progression est limitée à 6,7%.

Le taux d'occupation financier s'établit à 91,5% au 31 mars 2009 (contre 95,9% un an plus tôt) suite au départ d'un locataire de l'immeuble du 192 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine.

Le taux d'impayés est stable par rapport à l'an dernier : 0,1%.

Deux baux (un avenant et un nouveau bail) ont été signés au cours du trimestre, à des conditions financières en hausse de 21,7% après prise en compte des franchises accordées.

L'immeuble Séreinis (Issy-les-Moulineaux), livré le 10 avril dernier, est actuellement en cours de commercialisation.

### **HONORAIRES : FORTE CONTRIBUTION DE STEEN & STRØM**

Au 31 mars 2009, les honoraires provenant des activités des sociétés de service ont atteint 20,1 millions d'euros, en progression de 37,3%. Cette hausse reflète essentiellement la contribution de Steen & Strøm (+6,2 M€), qui a largement compensé la baisse de 1 million d'euros des honoraires de développement.

### **PERSPECTIVES**

Sur l'ensemble de l'année 2009, les loyers bénéficieront encore de l'indexation, qui devrait rester positive dans l'ensemble des pays d'implantation du Groupe, et généralement des revalorisations des baux venant à échéance. En termes d'activité, il est toutefois possible que les chiffres d'affaires des commerçants, sous l'effet du ralentissement de la consommation, s'inscrivent en stagnation, voire en baisse au cours des prochains mois. Dès lors, Klépierre restera vigilante à maintenir des taux d'occupation élevés en accompagnant si nécessaire, temporairement, les locataires dans les pays les plus touchés par le ralentissement de la consommation. Ceci ne devrait toutefois pas avoir d'impact significatif sur les revenus du Groupe.

### **DIVIDENDE EN ACTIONS**

La période d'option pour le paiement du dividende en actions se terminera le lundi 4 mai 2009. Le prix de souscription de 11,13 euros est inférieur de 36% au cours d'ouverture du 28 avril 2009.

#### Prochains évènements et publications :

28 juillet 2009	Résultats semestriels 2009*
27 octobre 2009	Chiffre d'affaires 3 <sup>ème</sup> trimestre 2009

\* Communiqué de presse et téléconférence la veille après bourse

#### Pour toute information, contacter :

##### **KLÉPIERRE**

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

##### **KEIMA COMMUNICATION**

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