



Paris, le 25 janvier 2011

Dans un contexte d'amélioration progressive de la consommation au cours de l'année 2010, les centres commerciaux ont continué de bénéficier de taux de fréquentation élevés. Proximité, diversité de l'offre commerciale, qualité de l'accueil et des services sont les facteurs-clés du succès des équipements les plus performants. En parallèle, les acteurs du commerce ont fait preuve d'une vigueur remarquable : repositionnement commercial, naissance de nouveaux concepts, utilisation des nouvelles technologies. Il semblerait bien que la crise économique ait accéléré l'évolution du centre commercial en un lieu de vie offrant un contenu enrichi à l'acte d'achat. En créant Le Millénaire, Gare Saint-Lazare (Paris) ou Emporia (Malmö, Suède), les centres commerciaux de demain, Klépierre se tient plus que jamais au cœur de cette évolution.

RETOUR A LA CONFIANCE DES COMMERÇANTS LOCATAIRES

+1,2%
CA des enseignes en 2010

- Sur fond de **hausse de 1,2% en moyenne des chiffres d'affaires des locataires du Groupe**, de nombreuses enseignes européennes ont repris le chemin de l'expansion en 2010, soucieuses de préempter les meilleurs emplacements commerciaux avant la reprise économique.
- 204 commercialisations ont été réalisées en 2010, et près de 1800 baux ont été renouvelés ou recommercialisés – ces opérations représentant 12,9 M€ de loyers supplémentaires en année pleine.
 - Du suédois H&M, qui a rejoint 4 centres hongrois, à l'espagnol Desigual, futur locataire d'Emporia et du Millénaire, en passant par l'italien Kiko, qui fera ses premiers pas en France à Val d'Europe et au Millénaire, **les synergies européennes ont joué à plein.**

DES PERFORMANCES OPERATIONNELLES SOLIDES...

+3,6%
Loyers consolidés

- **Les loyers consolidés atteignent 912,2 M€ en 2010, en hausse de 3,6% par rapport à 2009.**
 - En part du groupe, les loyers s'élèvent à 728,2 M€ (+0,8%).
- **L'immobilier de commerces représente 96%** des loyers consolidés du Groupe.
 - Avec un taux d'occupation financier de 97,1% et un niveau d'impayés de 1,7% (entièrement provisionnés), ce segment confirme sa capacité à générer des revenus récurrents.
 - A 831,7 M€, **les loyers Centres commerciaux progressent de 5,6%, dont 0,1% à périmètre constant** : la solide performance des principaux pays d'implantation du Groupe – Scandinavie, Italie, France... – a compensé les résultats contrastés de pays économiquement plus touchés. Les loyers de Klémurs atteignent 43,8 M€ (+2,4%).
 - **Compte tenu des cessions opérées en 2009 et 2010, le secteur Bureaux voit ses loyers diminuer sensiblement (-26,5%), pour atteindre 36,7 M€.**

...COHERENTES AVEC LES CHOIX D'ALLOCATION D'ACTIFS

- **Klépierre a poursuivi en 2010 sa stratégie de croissance dans l'immobilier de commerces (100% des investissements), privilégiant les régions les plus prospères d'Europe continentale (87% en France, Scandinavie et Italie du Nord).**
- L'appétence des investisseurs pour l'immobilier commercial a permis au Groupe de réaliser plusieurs **cessions d'actifs non stratégiques** pour **320,1 M€** (+9% en moyenne par rapport aux dernières valeurs d'expertise). A contrario, dans ce contexte, les **investissements (430,9 M€)** ont portés essentiellement sur des opérations de développement aux rendements supérieurs : **extensions** de centres existants et création de **nouveaux centres**.
- **Les loyers 2011 devraient s'inscrire en légère hausse par rapport à 2010, bénéficiant notamment de certains de ces projets**, comme Corvin et l'extension de Pescara, ouverts fin 2010, ou Le Millénaire et Portimão, qui ouvriront courant 2011.

PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 31/12/2010

M€	31/12/2010		31/12/2009		Variation 2010/2009	Variation à périmètre constant
Loyers	912,2		880,1		3,6%	-0,1%
Centres commerciaux	831,7	96,0%	787,4	94,3%	5,6%	0,1%
Commerces	43,8		42,8		2,4%	-0,9%
Bureaux	36,7	4,0%	49,9	5,7%	-26,5%	-3,3%
Honoraires	76,4		80,8		-5,4%	
Chiffre d'affaires total	988,6		960,9		2,9%	

M€	4T 2010	3T 2010	2T 2010	1T 2010	4T 2009
Loyers	231,8	226,6	225,2	228,6	220,0
Centres commerciaux	213,2	205,6	205,2	207,7	197,8
France	86,4	85,1	85,2	86,4	83,7
Belgique	3,6	3,5	2,8	3,7	3,6
France-Belgique	90,0	88,6	88,0	90,1	87,3
Norvège	22,5	22,6	23,1	22,3	21,2
Suède	15,7	14,1	14,0	12,7	12,0
Danemark	10,6	8,7	8,8	8,8	8,9
Scandinavie	48,7	45,4	45,8	43,8	42,1
Italie	29,3	26,9	27,3	27,4	23,9
Grèce	1,7	1,7	2,0	1,9	1,8
Italie-Grèce	31,0	28,6	29,3	29,4	25,8
Espagne	19,2	19,8	19,4	20,5	19,7
Portugal	4,2	4,0	3,8	4,2	4,2
Ibérie	23,4	23,7	23,2	24,6	23,9
Pologne	8,4	8,4	8,1	8,2	8,1
Hongrie	6,3	5,5	5,6	6,3	5,9
Rép. tchèque & Slovaquie	5,3	5,5	5,1	5,4	4,8
Europe centrale	20,0	19,3	18,8	19,8	18,7
Commerces	10,6	11,1	11,1	11,0	11,0
Bureaux	8,0	9,9	8,8	9,9	11,2

AGENDA	8 février 2011	Résultats annuels 2010 (après clôture)
	7 avril 2011	Assemblée générale
	27 avril 2011	Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011 (après clôture)
KLÉPIERRE		KEIMA COMMUNICATION
Caroline FINTZ / caroline.fintz@klepierre.com		Emmanuel DOVERGNE / emmanuel.dovergne@keima.fr
Julien ROUCH / julien.rouch@klepierre.com		Alix HERIARD DUBREUIL (Presse) / alix.heriard@keima.fr
Tél : 01 40 67 57 58		Tél : 01 56 43 44 60

ANNEXES

□ CHIFFRE D'AFFAIRES EN PART TOTALE ET EN PART DU GROUPE

CHIFFRE D'AFFAIRES (PART TOTALE)					
LOYERS			2010/2009 (%)		
	En millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Périmètre et change courants	Périmètre et change constants
France	343,1	334,4	2,6%	0,1%	
Belgique	13,6	14,3	-5,1%	3,4%	
Norvège	90,5	80,9	11,9%	2,4%	
Suède	56,5	41,9	34,9%	3,0%	
Danemark	36,8	37,5	-1,9%	-1,9%	
Italie	110,9	92,7	19,6%	2,7%	
Grèce	7,4	7,6	-2,2%	-2,2%	
Espagne	78,8	79,2	-0,5%	-0,5%	
Portugal	16,2	17,5	-7,6%	-7,6%	
Pologne	33,1	33,2	-0,4%	0,0%	
Hongrie	23,7	26,4	-10,1%	-9,0%	
République tchèque & Slovaquie	21,2	22,0	-3,5%	-1,5%	
CENTRES COMMERCIAUX	831,7	787,4	5,6%	0,1%	
COMMERCE	43,8	42,8	2,4%	-0,9%	
BUREAUX	36,7	49,9	-26,5%	-3,3%	
TOTAL DES LOYERS	912,2	880,1	3,6%	-0,1%	
HONORAIRES	76,4	80,8	-5,4%		
CHIFFRE D'AFFAIRES	988,6	960,9	2,9%		

CHIFFRE D'AFFAIRES (PART DU GROUPE)					
LOYERS			2010/2009 (%)		
	En millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Périmètre et change courants	Périmètre et change constants
France	273,7	273,3	0,2%	0,1%	
Belgique	13,6	14,3	-5,1%	3,4%	
Norvège	50,8	45,4	11,9%	2,4%	
Suède	31,7	23,5	34,9%	3,0%	
Danemark	20,6	21,0	-1,9%	-1,9%	
Italie	95,5	85,2	12,2%	2,3%	
Grèce	6,4	6,6	-2,5%	-2,5%	
Espagne	68,2	68,4	-0,3%	-0,3%	
Portugal	16,2	17,5	-7,6%	-7,6%	
Pologne	33,1	33,2	-0,4%	0,0%	
Hongrie	23,7	26,4	-10,1%	-9,0%	
République tchèque & Slovaquie	21,2	22,0	-3,5%	-1,5%	
CENTRES COMMERCIAUX	654,6	636,6	2,8%	-0,1%	
COMMERCE	36,9	36,0	2,4%	-0,9%	
BUREAUX	36,7	49,9	-26,5%	-3,3%	
TOTAL DES LOYERS	728,2	722,5	0,8%	-0,3%	
HONORAIRES	67,6	70,3	-3,8%		
CHIFFRE D'AFFAIRES	795,7	792,7	0,4%		

INDICATEURS SECTEUR CENTRES COMMERCIAUX AU 31/12/2010

	Recomercialisations	Renouvellements de baux	Gain locatif (%)	Gain locatif (M€)	Comm.	Gain locatif (M€)
France	207	154	19,1%	4,3	22	1,0
Belgique	14	0	5,5%	0,1	5	0,2
Norvège	49	181	11,0%	1,2	21	0,3
Suède	47	174	7,8%	0,7	13	0,7
Danemark	12	0	8,1%	0,1	21	1,6
Italie	58	54	8,6%	0,6	23	1,1
Grèce	7	6	-10,1%	0,0	3	0,1
Espagne	88	189	2,0%	0,1	27	0,8
Portugal	42	13	-25,8%	-0,8	12	0,4
Pologne	50	103	8,0%	0,5	5	0,1
Hongrie	159	92	-16,7%	-1,2	45	0,9
Rép. tchèque & Slovaquie	40	35	-1,8%	-0,1	7	0,1
TOTAL	773	1001	7,0%	5,5	204	7,3

Pays	Chiffre d'affaires des locataires	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés ¹	Impact de l'indexation
France	0,1%	98,9%	0,8%	-0,2%
Belgique	4,7%	99,6%	3,0%	1,1%
Norvège	0,9%	97,5%	0,1%	0,7%
Suède	3,2%	96,2%	0,8%	-1,5%
Danemark	2,4%	91,5%	1,4%	1,8%
Italie	5,6%	98,8%	2,5%	1,2%
Grèce	-7,5%	94,2%	5,8%	3,1%
Espagne	-1,1%	92,5%	1,8%	0,8%
Portugal	-3,0%	94,1%	2,8%	0,0%
Pologne	0,9%	98,2%	3,6%	0,5%
Hongrie	-5,1%	93,2%	7,2%	0,5%
Rép. tchèque & Slovaquie	0,6%	96,0%	6,5%	0,2%
TOTAL	1,2%	97,1%	1,7%	0,3%

¹ Taux à 6 mois

 INDICATEURS SECTEUR COMMERCE AU 31/12/2010

Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés
-2,6%	99,7%	0,1%

 INDICATEURS SECTEUR BUREAUX AU 31/12/2010

Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés
-0,6%	79,5% ¹	0,1%

¹ 94,1% hors Sereinis