

Résultats annuels 2011

Paris, le 7 février 2012

Bonne marche de l'activité opérationnelle

Solidité de l'activité des centres commerciaux (93% des loyers)

Loyers consolidés en hausse de 3,6% dont 5,3% pour les centres commerciaux

Cash-flow net courant de 1,99 €/action, en progression de 1,8%

Forte progression de l'ANR à 31,4 €/action, soit +11,5 %

Un ratio de LTV, en baisse, à 45,8% et refinancement des principales échéances 2012/2013

Programme de cessions d'1 Md€ prévu sur la période 2012-2013

Important réservoir de croissance sur les projets futurs

Dividende proposé de 1,45€/action, en hausse de 7,4%, avec option de paiement en actions

Perspectives 2012 : croissance des loyers d'environ 4%

Solidité de l'activité des centres commerciaux

L'activité des centres commerciaux de Klépierre a bien résisté dans un contexte de consommation ralentie, particulièrement au cours du 2^{ème} semestre. Les différents indicateurs 2011 attestent de la qualité du portefeuille :

- Les chiffres d'affaires des commerçants progressent de 0,7% sur l'ensemble de l'année 2011.
- Deux nouveaux centres ont été ouverts avec succès en 2011 : Le Millénaire à Aubervilliers (Paris), le plus grand développement commercial en France depuis 10 ans, et Aqua Portimão, au cœur d'une zone touristique dynamique (Algarve, Portugal). Tous deux sont en voie d'atteindre 6 millions de visiteurs lors de leur 1^{ère} année d'exploitation.
- Le travail de revalorisation locative et de renouvellement du mix commercial des centres mené par Klépierre en 2011 s'est traduit par des taux de réversion élevés dans la quasi-totalité des pays (+18,8% en France, +11,7% au Danemark, +11,5% en Italie...) soit un impact positif sur les loyers de 8,1 M€ en année pleine.
- Au total, ce sont 2 028 baux qui ont été signés en 2011, soit 11% du portefeuille en valeur représentant un supplément de loyers annualisés de 20,4 M€ (contre +12,9 M€ en 2010).
- Le taux d'occupation du portefeuille de centres commerciaux de Klépierre se maintient à un niveau élevé (96,8%) et le taux d'impayés demeure faible (1,8%).
- Le taux d'effort moyen s'établit à 11,4% pour l'ensemble du portefeuille.

Des loyers consolidés en hausse de 3.6% dont 5.3% pour les centres commerciaux

Les loyers consolidés de **Klépierre** progressent de 3,6% pour atteindre un montant de **945,1 M€**. A périmètre et taux de change constants, la hausse est de 1,7%.

- La hausse des loyers des **centres commerciaux** (875,7 M€ ; 92,7% du total) s'établit à 5,3% grâce notamment à l'impact des nouvelles surfaces. A périmètre et change constants, les loyers des centres commerciaux progressent de 1,6%, portés par l'impact des revalorisations locatives (+0,4%) et par un effet positif de l'indexation (+1,2%). Ils sont en hausse dans la quasi-totalité des pays : France, Belgique, Norvège, Suède, Danemark, Italie, Pologne, et République tchèque.
- Suite aux cessions réalisées en 2010 et en 2011, les loyers des **commerces** (42,3 M€ ; 4,5% du total) sont en retrait de 3,6%. A périmètre constant, ils sont stables.
- Le recul des loyers des **bureaux** (27,1 M€ ; 2,9% du total) s'explique également par les ventes d'actifs réalisées en 2010 et 2011. A périmètre constant, la progression de 6,3% provient principalement de la commercialisation de surfaces vacantes dont celles de l'immeuble Séreinis (Issy-les-Moulineaux) en septembre 2011.

Cash-flow et résultat en hausse

Le cash-flow d'exploitation (810,2 M€) est en hausse de 3,0% en part totale (+3,0% en part du groupe). Le cash-flow net courant part du groupe s'établit à 371,1 M€ (contre 365,3 M€ en 2010). **Le cash-flow net courant par action progresse de 1,8% et atteint 1,99 € par action.**

Le résultat net part du groupe s'établit à 142,4 M€, en hausse de 14,3%.

ANR (EPRA NNAV) par action en hausse de 11,5% à 31,4 €

L'actif net réévalué de liquidation (EPRA NNAV¹) par action s'inscrit à 31,4 €, en hausse de 3,2 € par rapport au 31 décembre 2010, soit une progression de 11,5%. L'actif net réévalué de remplacement² s'élève à 35,7 € par action, contre 32,3 € un an plus tôt. Pour mémoire, Klépierre a procédé au versement d'un dividende par action de 1,35 € le 14 avril 2011.

La valeur du patrimoine hors droits atteint 16,2 Md€ en part totale, en **hausse de 7,0%**, grâce notamment à la création de valeur liée aux nouvelles surfaces ouvertes depuis moins de 5 ans. Le taux de rendement moyen (hors droits) retenu par les experts s'établit à 6,3% en baisse de 10 pbs sur 12 mois. A périmètre constant, la valeur du patrimoine progresse de 4,9% par rapport au 31 décembre 2010, bénéficiant à la fois de la compression des taux de rendement (pour un impact de +1,5%) et d'un effet loyers (pour un impact de +3,4%).

Le montant total des investissements réalisés en 2011 s'élève à 651,9 M€ et se répartit entre :

- Des actifs déjà en exploitation ou récemment ouverts à l'image du Millénaire (Paris, France) et à Aqua Portimão (Algarve, Portugal) inaugurés au mois d'avril 2011 ;
- Des acquisitions ciblées : notamment un retail park adjacent au centre commercial détenu par Klépierre à Rimini (Italie) et permettant l'extension de la galerie à horizon 2014 ainsi que, fin novembre 2011, le centre régional de Roques-sur-Garonne

¹ Hors droits, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers.

² Droits compris, avant fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers.

(Toulouse, France), permettant à Klépierre de renforcer ses positions dans une zone urbaine puissante ;

Les projets encore en développement : 298,0 M€ d'investissements majoritairement dédiés aux grandes ouvertures de 2012 (St-Lazare Paris en France et Emporia à Malmö en Suède).

Le montant des cessions (187,1 M€ hors droits) est en ligne avec l'objectif fixé pour 2011 : ces ventes ont été réalisées à des montants supérieurs de 5,5% en moyenne aux dernières valeurs d'expertise externes.

Nouvelle diminution du ratio de LTV en baisse à 45,8%

L'endettement net consolidé s'établit à 7 618 M€ au 31 décembre 2011, contre 7 325 M€ un an plus tôt. L'amélioration du ratio d'endettement s'est néanmoins poursuivie : au 31 décembre 2011, le ratio Loan-to-Value a ainsi été ramené à 45,8% (contre 47,2% à fin 2010).

Au cours de l'exercice, Klépierre a procédé avec succès à la levée de près de 900 M€ sur les marchés bancaires et obligataires et disposait au 31 décembre 2011 de 928 M€ de lignes de crédit disponibles.

Amélioration du profil financier : refinancement des principales échéances 2012-2013

Depuis janvier 2012, le montant des financements bancaires en euros (utilisés et non utilisés) arrivant à échéance au cours de la période 2012-2013 a été ramené de 1 669 M€ à 244 M€. Deux lignes bancaires d'un montant global de 1 000 M€ venant à échéance en juin 2013 ont été refinancées par deux nouvelles lignes de 500 M€ chacune à échéance respectivement 2016 et 2018. Klépierre a renoncé par ailleurs, par anticipation, à une ligne de crédit de 425 M€ arrivant à échéance en juin 2012 et non utilisée.

L'endettement en couronnes norvégiennes et suédoises à échéance 2012-2013 s'élève à 609 M€ (dont 136 M€ en billets de trésorerie). Steen & Strøm qui dispose par ailleurs de 83 M€ de lignes de crédit disponibles, continue de bénéficier d'un accès très satisfaisant au marché de la dette scandinave : le renouvellement d'une ligne de crédit de 258 M€ venant à échéance en octobre 2012 est actuellement en cours.

Accélération des cessions avec un objectif de 1 Md € à fin 2013 dont 500 M€ en 2012

Klépierre a décidé d'intensifier le rythme des ventes d'actifs matures ou non stratégiques. Un premier portefeuille de 1 Md€ a été identifié avec un objectif de réalisation avant fin 2013. A ce jour, 140 M€ d'actifs sont d'ores et déjà sous promesse ou sous protocole de vente, permettant d'escompter au moins 500 M€ de cessions en 2012.

L'accélération du plan d'arbitrage permettra de contribuer au financement des développements tout en participant au renforcement du profil financier du groupe.

La réalisation du programme de cessions et le renforcement des fonds propres attendu du paiement du dividende en actions permettront d'abaisser le ratio LTV de l'ordre de 2% à fin 2012. L'objectif est de poursuivre la réduction déjà engagée du ratio LTV pour parvenir à terme à un ratio cible de l'ordre de 40%.

Important réservoir de croissance ; deux ouvertures majeures de centres commerciaux en 2012

Klépierre poursuit sa politique d'allocation de ressources focalisée sur les régions offrant une assise solide en termes de pouvoir d'achat et des perspectives démographiques favorables.

Après avoir ouvert avec succès les centres Le Millénaire (Paris) et Aqua Portimão (Algarve, Portugal), le Groupe dispose toujours d'un important pipeline de développement de 3,3 Md€ composé de 18 projets de création ou d'extension de centres commerciaux à horizon 2016 et concentré sur la France et la Scandinavie. Ce pipeline se décompose en 0.9 Md€ engagés (0.5 Md€ décaissés), 1.4 Md€ maîtrisés et 1.0 Md€ identifiés. Deux nouveaux centres ouvriront leurs portes en 2012 :

- l'espace commercial St-Lazare Paris en France (ouverture le 21 mars) est déjà entièrement commercialisé. Il accueillera un mix commercial alliant enseignes internationales puissantes (Desigual, Guess, Hema, Kiko, L'Occitane, Sephora, Swarovski, Virgin, ...), nouveaux concepts (Esprit, Lush, Muji to go,) et offre alimentaire particulièrement qualitative (Carrefour City, Monop', restauration à emporter...). La plupart de ces enseignes ont fait évoluer leur concept pour l'adapter à la spécificité du commerce en gare.

Au 2^{ème} rang européen en termes de trafic, la gare Saint-Lazare constitue le 1^{er} quartier de commerces et d'affaires de la capitale et un pôle de convergence majeur accueillant chaque jour 450 000 voyageurs et un million de visiteurs.

- le centre commercial Emporia à Malmö en Suède (ouverture le 25 octobre) est commercialisé à 86% et rassemblera les grands noms de la distribution scandinave (Clas Ohlsson, Cubus, KappAhl, Gina Tricot, Lindex, Willys...) aux côtés de grandes enseignes internationales initiant ou intensifiant leur développement en Scandinavie (H&M, G-Star, Levis, Ralph Lauren, Esprit, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Jack & Jones, Desigual, Gant, Deichman...).

Dans un contexte d'expansion sélective des enseignes, le bon déroulement de la précommercialisation de ces centres est une nouvelle démonstration de la qualité et de l'attractivité des projets conçus et développés par les équipes de Klépierre.

Les autres opérations engagées sont des extensions de centres commerciaux déjà établis au sein de zones de chalandise attractives en France et dont les ouvertures vont se succéder d'ici 2016 : Claye-Souilly au 4^{ème} trimestre 2012, Perpignan Clairia et Rives d'Arcins à Bègles en 2013, Carré Jaude 2 à Clermont-Ferrand en 2014 et Besançon Pasteur en 2015.

En 2011, cinq projets ont franchi une étape significative et sont venus compléter le portefeuille de projets maîtrisés : les extensions de L'esplanade (Louvain-la-Neuve, Belgique), du centre Romagna Center (Rimini, Italie), d'Allum (Suède) et les projets de création de centre d'Odense (Danemark) et de Chaumont (France) sont désormais en phase d'étude avancée.

Dividende proposé de 1,45€ par action en hausse de 7,4% avec option de paiement en actions

La bonne marche de l'activité du Groupe et la confiance dans ses perspectives conduisent Klépierre à proposer une augmentation de la politique de distribution pour la porter à 75% du cash-flow net courant part du groupe contre 70% en 2011 et 60% en 2010. En conséquence, il sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 12 avril 2012 le paiement d'un dividende de 1,45 €/action au titre de l'année 2011, en hausse de 7,4% par rapport à l'année précédente. Les actionnaires auront la possibilité d'opter pour un paiement en actions ce qui contribuera au renforcement des fonds propres. Les actions nouvelles seront émises avec une décote de 10%³. BNP Paribas, actionnaire à hauteur de 50,9% du capital, a d'ores et déjà fait part de son intention d'opter pour cette modalité de règlement⁴.

Perspectives

Le Groupe confirme d'année en année, sa position d'acteur leader dans le développement de centres commerciaux en Europe. Pour les années à venir, la dynamique du Groupe sera notamment portée par les ouvertures de nouvelles surfaces qui vont se succéder en France, en Scandinavie et en Belgique.

Grâce aux marges de manœuvre dont il s'est doté, le Groupe dispose d'une excellente visibilité sur sa liquidité et le coût de ses ressources financières.

Pour l'année 2012, les revenus de Klépierre devraient progresser de l'ordre de 4% dont 2 à 2,5% à périmètre constant.

Après prise en compte d'un léger renchérissement du coût de la dette et hors augmentation du nombre d'actions liée à l'option de paiement du dividende en actions, le cash-flow net courant par action 2012 devrait légèrement progresser, avec une hausse attendue à un niveau comparable à celle enregistrée en 2011.

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre a déclaré : **« Les performances opérationnelles enregistrées en 2011 sont une nouvelle démonstration de l'attractivité des centres commerciaux de Klépierre ainsi que de la capacité du Groupe à offrir aux enseignes une plateforme de choix en Europe et à être le partenaire de leur expansion. L'accélération**

³ Par rapport à la moyenne des cours d'ouverture des vingt séances de bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminué du montant du dividende.

⁴ A confirmer en fonction du cours de l'action pendant la période d'option.

de notre programme de cessions va nous permettre à la fois de renforcer le profil financier du Groupe, et de contribuer au financement de notre pipeline de développement.

	31/12/2011	31/12/2010	Variation 2011/10	Variation à change et périmètre constants
Loyers	945,1	912,2	3,6%	1,7%
Centres commerciaux	875,7	831,7	5,3%	1,6%
Commerces	42,3	43,8	-3,6%	0,0%
Bureaux	27,1	36,7	-26,1%	6,3%
Honoraires	85,1	76,4	11,4%	
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1030,3	988,6	4,2%	
Cash-flow net courant par action (€)	1,99	1,96	1,8%	
Dividende par action (€)	1,45¹	1,35	7,5%	
	31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010	Variation sur 12 mois
Valeur du patrimoine (part totale, hors droits)	16 176	15 623	15 114	7,0%
ANR de remplacement² par action (€)	35,7	33,3	32,3	10,5%
EPRA NNAV³ par action (€)	31,4	29,2	28,1	11,5%

¹ Soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 12 avril 2012.

² Droits compris, avant fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers.

³ Hors droits, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers.

A propos de Klépierre

Acteur majeur de l'immobilier de commerces en Europe, Klépierre, Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), détient un patrimoine valorisé à 16,2 milliards d'euros au 31 décembre 2011. Ce dernier se compose de **271 centres commerciaux détenus dans 13 pays d'Europe continentale** (92,7%), de murs de commerces via Klémurs (3,1%) et d'immeubles de bureaux parisiens (3,4%). Klépierre a pour premier actionnaire BNP Paribas, à hauteur de 50,9%. Investisseur à long terme, Klépierre maîtrise la conception, la gestion et la valorisation de son patrimoine à travers ses filiales **Ségécé** et **Steen & Strøm**, 1^{ère} foncière scandinave de centres commerciaux. La combinaison de ces acteurs au sein d'un même groupe fait de ce dernier le partenaire indispensable des villes et des enseignes pour la réussite dans la durée des projets commerciaux.

Klépierre est cotée sur Euronext Paris™, membre des indices SBF 80, CAC Large 60, EPRA Eurozone, membre des indices développement durable DJSI World et Europe, FTSE4Good, ASPI Eurozone et membre des registres d'investissement Ethibel Excellence et Pioneer. Klépierre a également été classée par GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), en 2011, en 7^{ème} position parmi les foncières cotées européennes - compartiment Green Stars. Cette présence marque l'engagement du Groupe dans une démarche volontaire de développement durable.

Pour en savoir plus : www.klepierre.com

CALENDRIER DU PAIEMENT DU DIVIDENDE

12/04/2012	Assemblée générale
20/04/2012	Date de détachement du dividende
20/04/2012	Début de la période d'option
04/05/2012	Fin de la période d'option
21/05/2012	Création et cotation des actions nouvelles
	Paiement en espèces du dividende

AGENDA

12/04/2012	Assemblée générale
25/04/2012	Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2012
