

# Chiffre d'affaires 9 mois 2012 : 793,2 M€

## Loyers centres commerciaux 3T : +4,4%

Paris, le 22 octobre 2012

- Pour les neuf premiers mois de l'année 2012, les loyers atteignent 729,4 millions d'euros soit une hausse de 3,2% à périmètre courant (+2,0% à périmètre constant)
- Les loyers centres commerciaux à 9 mois continuent d'afficher de solides performances avec une hausse de 4,1% (+1,7% à périmètre constant)
- De nouvelles cessions ont été réalisées : depuis le début de l'année, 648,8 millions d'euros d'actifs ont été cédés ou font l'objet de promesses
- Le Groupe a levé avec succès une obligation de 500 millions d'euros à 7 ans à des conditions attractives, ce qui permet à Klépierre d'allonger la durée de sa dette
- Klépierre est en bonne voie pour atteindre ses objectifs 2012

### LOYERS DES NEUF PREMIERS MOIS DE L'ANNEE : +3,2%

- Les loyers consolidés de Klépierre atteignent 243,4 millions d'euros pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, en hausse de 3,1% à périmètre courant, ce qui porte les loyers des neuf premiers mois de l'année à 729,4 millions d'euros (+3,2%). A périmètre constant, les progressions sont respectivement de +1,7% et +2,0%.
  - Les loyers du pôle **centres commerciaux** (93,4% des loyers consolidés) s'établissent à 227,9 millions d'euros au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit une hausse de 4,4% à périmètre courant, ce qui porte les loyers des neuf premiers mois de l'année à 681,2 millions d'euros, en hausse de 4,1%. Cette solide performance reflète, notamment, la contribution des nouvelles surfaces :
    - Le centre commercial régional Roques-sur-Garonne, acquis en novembre 2011 et situé à Toulouse, une aire urbaine française puissante ;
    - Un retail park situé à Montebello (Lombardie, Italie) à proximité immédiate d'un centre commercial détenu par Klépierre, acquis en 2011.
    - Deux centres commerciaux ouverts en avril 2011 : Le Millénaire, équipement commercial de 56 000 m<sup>2</sup> aux portes de Paris et Aqua Portimão en Algarve, région touristique attractive du Portugal ;
    - St.Lazare Paris, le nouvel espace commercial de la gare Saint-Lazare ouvert fin mars 2012, au cœur de la capitale française.Les loyers enregistrent par ailleurs l'impact des cessions réalisées en 2011 et 2012.

A périmètre et change constants, les loyers sont en hausse de 1,7% pour les neuf premiers mois de l'année. Cette croissance est tirée par la France, la Belgique, la Scandinavie, l'Italie et la République tchèque représentant 82,9% des loyers du pôle centres commerciaux, alors que d'autres pays comme l'Espagne, le Portugal, la Hongrie et la Pologne, ont enregistré des progressions négatives, reflétant des situations macroéconomiques qui masquent les bonnes performances de certains centres. Avec des loyers en hausse de 1,9% à périmètre constant, la performance du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 est en ligne avec celle du 1<sup>er</sup> semestre 2012 (+1,6%).

- Les loyers du **pôle commerces** (4,5% des loyers consolidés) sont en hausse de 3,3% à périmètre courant sur les neuf premiers mois de l'année 2012 et atteignent 33,0 millions d'euros. A périmètre constant, la progression est de 1,7% sur les neuf premiers mois de l'année sous l'effet du fort impact de l'indexation. Les loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 se caractérisent par une baisse des loyers variables.
- Les loyers du **pôle bureaux** (2,1% des loyers consolidés) atteignent 15,3 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'année 2012. La baisse des loyers par rapport à l'année dernière provient de l'impact des cessions de plusieurs immeubles réalisées en 2011 et en 2012 (y compris la cession de Séreinis en juillet 2012), et de la rénovation de l'actif Equilis (Issy-les-Moulineaux) depuis octobre 2011, reloué à Safran avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> septembre 2012. Cet actif fait actuellement l'objet d'une promesse de vente signée le 19 octobre 2012. A périmètre constant, les loyers progressent de 14,9% sur les neuf premiers mois de l'année 2012 par rapport à la même période de l'an dernier.
- Les honoraires atteignent 63,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'année (+5,5%).

Au total, le chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 s'établit à 263,6 millions d'euros, en progression de 2,7% à périmètre courant, ce qui porte le chiffre d'affaires pour les neuf premiers mois de l'année à 793,2 millions d'euros, soit une croissance de 3,4% à périmètre courant par rapport à la même période de l'an dernier.

## HAUSSE DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERCANTS

Les chiffres d'affaires des commerçants s'inscrivent en hausse de 1,3% sur les neuf premiers mois de l'année 2012 par rapport à la même période de l'an dernier. A périmètre comparable (i.e. hors nouvelles surfaces : extensions ou nouveaux centres), les ventes sont stables (+0,1%). La tendance générale constatée demeure inchangée par rapport au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. Les performances restent contrastées selon les régions : à périmètre courant, les ventes en France-Belgique, en Scandinavie et en Europe centrale enregistrent des progressions de plus de 2,5% qui font plus que compenser le retrait en Espagne (7,7% des loyers consolidés). En Italie, les chiffres d'affaires sont en hausse de 1,9% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, limitant la contraction des ventes sur les neuf premiers mois de l'année à 1,4% (la baisse était de 3,1% pour les six premiers mois de l'année).

Après six mois d'activité, St.Lazare Paris confirme le succès commercial de ses enseignes locataires. La plupart d'entre elles affichent des chiffres d'affaires supérieurs à leurs attentes et leur point de vente à St.Lazare fait souvent partie de leurs premiers magasins français.

## **GESTION LOCATIVE SOUTENUE DU PORTEFEUILLE**

Klépierre a signé 501 baux au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 ce qui porte le nombre total de baux signés sur les neuf premiers mois de l'année à 1687 représentant 5,2 millions d'euros de loyers annuels supplémentaires. Les recommercialisations et les renouvellements de baux existants affichent des taux de réversion élevés, en particulier en France (+17,4%).

L'activité de leasing a été particulièrement intense avec les grandes enseignes internationales poursuivant leur expansion à travers l'Europe. Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, deux centres Klépierre en France ont accueilli chacun un magasin Kiko et Sephora a ouvert sa première boutique dans un centre commercial danois à Field's (Copenhague). Sephora fera également partie des enseignes du nouveau centre commercial Emporia. Après Hema, Apple a inauguré son magasin à Val d'Europe (région parisienne) le 13 octobre 2012. Le Groupe a également signé un bail avec Primark qui accueillera ses premiers clients à Meridiano (Tenerife) début 2014.

Le taux d'occupation financier resté élevé (96,6%) et le taux d'impayés est maintenu à un faible niveau (1,9%).

## **PROGRAMME DE CESSIONS EN AVANCE SUR LE CALENDRIER VISE**

Depuis le début de l'année, 648,8 millions d'euros d'actifs ont été cédés ou sont sous promesse – environ 65% de ce montant porte sur des centres commerciaux en France, le reste concernant des immeubles de bureaux parisiens. Les ventes fermes réalisées, tout comme les promesses signées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, ont été conclues à des niveaux supérieurs aux dernières valeurs d'expertise.

D'autres actifs du portefeuille font actuellement l'objet de due diligences.

Au global, le Groupe est en avance sur son programme de cessions fixé à 1 milliard d'euros pour la période 2012-2013 : plus de la moitié de ce montant est d'ores et déjà réalisée ou sous promesse.

## **DEVELOPPEMENT – 148 M€ INVESTIS AU 3T PRINCIPALEMENT EN FRANCE ET EN SCANDINAVIE**

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, Klépierre a investi 148,2 millions d'euros ce qui porte le montant total des investissements réalisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2012 à 354,9 millions d'euros. L'essentiel des investissements a été concentré sur la France et la Scandinavie et a concerné :

- Le centre commercial Emporia, qui accueillera ses premiers clients dans quelques jours (le 25 octobre) dans un nouvel ensemble urbain au sud de Malmö (Suède) et dont le taux de précommercialisation atteint 91%. Equipement commercial idéalement situé, Emporia se hissera rapidement au rang des plus grands centres scandinaves. Il s'étendra sur une surface totale de 93 000 m<sup>2</sup> et proposera un mix d'enseignes inédit aux habitants du Sud de la Suède : Hollister (première implantation à Malmö), Hamleys (première implantation en Suède pour l'enseigne de jouets londonienne), de nombreuses enseignes leaders en Scandinavie à l'image de H&M, Lindex, KappAhl, Cubus, Gina Tricot et de nouveaux concepts locaux compteront parmi ses locataires.
- Des projets d'extension-rénovation en France : Claye-Souilly (région parisienne ; ouverture prévue en novembre 2012), Bègles Rives d'Arçins (Bordeaux), Jaude (Clermont-Ferrand).
- Vinterbro: un projet d'extension-rénovation en cours en Norvège.

## POURSUITE DE L'OPTIMISATION FINANCIERE

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, Klépierre a continué à œuvrer à l'optimisation de sa structure financière et à conforter son niveau de liquidité. Au mois de septembre, des conditions attractives sur les marchés de crédit ont permis au Groupe de placer une obligation de 500 millions d'euros à 7 ans assortie d'un coupon à 2,75%.

Depuis le début de l'année, Klépierre a levé près d'un milliard d'euros sur le marché obligataire euro, ce qui lui a permis d'étendre la durée moyenne de sa dette et de diversifier plus encore ses ressources financières au profit des marchés de crédit qui représentent 50,5% de la dette consolidée au 30 septembre 2012.

L'endettement net consolidé s'établit à 7 592 millions d'euros, stable par rapport au 30 juin 2012 (en baisse de 60 millions d'euros hors effet de change lié aux devises scandinaves). Les 276,8 millions d'euros d'actifs actuellement sous promesse n'ont pas été déduits de ce montant. Sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, le coût de la dette tirée a été réduit à 3,9%, grâce à une baisse des taux de marché et à des conditions de refinancements attractives. Au 30 septembre 2012, le niveau de liquidité du Groupe (lignes disponibles et trésorerie nette) s'élève à 1,8 milliard d'euros.

## KLEPIERRE EN BONNE VOIE POUR ATTEINDRE SES OBJECTIFS 2012

En dépit d'un contexte économique difficile ce trimestre, les loyers de Klépierre ont fait preuve d'une bonne résistance et le Groupe a continué à saisir les opportunités sur le marché pour renforcer sa flexibilité financière. Klépierre est confiante sur l'atteinte de ses objectifs 2012 :

- La progression des loyers devrait être comprise entre 3 et 4% à périmètre courant et entre 2 à 2,5% à périmètre constant pour l'ensemble de l'année 2012 ;
- Le cash-flow net courant par action est attendu en légère hausse (hors effet de l'augmentation du nombre d'actions suite au paiement du dividende 2012 en actions)

**Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré :** « *Dans un contexte difficile, Klépierre a enregistré de solides performances sur ses principaux marchés. Ceci reflète nos efforts permanents dans le développement, la gestion et la promotion d'espaces commerciaux capables d'attirer les plus grandes marques et les plus grandes enseignes mondiales. Six mois après son ouverture, le succès incontestable de St.Lazare Paris est la preuve que nous avons été en mesure de créer une nouvelle forme de shopping pour des voyageurs toujours pris par le temps. Dans quelques jours, nous inaugurerons le centre commercial Emporia à Malmö en Suède. Centre commercial premium associant une situation exceptionnelle à une offre commerciale d'enseignes à la fois puissante et attractive, Emporia est une illustration supplémentaire de notre savoir-faire en termes de construction de nouveaux actifs.*

\*\*\*\*\*

## PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS AU 30 SEPTEMBRE 2012 (PART TOTALE)

M€, part totale	Périmètre courant			Variation à périmètre constant <sup>1</sup>
	9 mois 2012	9 mois 2011	Variation	
<b>Centres commerciaux</b>	<b>681,2</b>	<b>654,4</b>	<b>+4,1%</b>	<b>+1,7%</b>
<b>Commerces</b>	<b>33,0</b>	<b>32,0</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+1,7%</b>
<b>Bureaux</b>	<b>15,3</b>	<b>20,7</b>	<b>-26,3%</b>	<b>+14,9%</b>
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>729,4</b>	<b>707,0</b>	<b>+3,2%</b>	<b>+2,0%</b>

<b>HONORAIRES</b>	<b>63,7</b>	<b>60,4</b>	<b>+5,5%</b>
-------------------	-------------	-------------	--------------

<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>793,2</b>	<b>767,4</b>	<b>+3,4%</b>
---------------------------------	--------------	--------------	--------------

M€, part totale	Périmètre courant			Variation à périmètre constant <sup>1</sup>
	3T 2012	3T 2011	Variation	
<b>Centres commerciaux</b>	<b>227,9</b>	<b>218,3</b>	<b>+4,4%</b>	<b>+1,9%</b>
<b>Commerces</b>	<b>11,1</b>	<b>10,8</b>	<b>+2,4%</b>	<b>+0,8%</b>
<b>Bureaux</b>	<b>4,3</b>	<b>6,9</b>	<b>-37,0%</b>	<b>-7,1%</b>
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>243,4</b>	<b>236,0</b>	<b>+3,1%</b>	<b>+1,7%</b>

<b>HONORAIRES</b>	<b>20,2</b>	<b>20,7</b>	<b>-2,4%</b>
-------------------	-------------	-------------	--------------

<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>263,6</b>	<b>256,8</b>	<b>+2,7%</b>
---------------------------------	--------------	--------------	--------------

<sup>1</sup> Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouvertes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, hors cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et hors effet de change.

---

**AGENDA**                      **31/01/2013**                      **Résultats annuels 2012** (communiqué de presse après bourse)

**11/04/2013**                      **Assemblée générale 2012**

---

### KLÉPIERRE

Vanessa FRICANO / [vanessa.fricano@klepierre.com](mailto:vanessa.fricano@klepierre.com)

Tél : + 33 1 40 67 52 24

Julien ROUCH / [julien.rouch@klepierre.com](mailto:julien.rouch@klepierre.com)

Tél : + 33 1 40 67 53 08

### DDB FINANCIAL

Isabelle LAURENT (Presse) / [isabelle.laurent@ddbfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@ddbfinancial.fr)

Tél : +33 1 53 32 61 51

---

### *A propos de Klépierre*

Acteur majeur de l'immobilier de commerces en Europe, Klépierre associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Son patrimoine est valorisé à 16,4 milliards d'euros au 30 juin 2012 et se compose de **265 centres commerciaux détenus dans 13 pays d'Europe continentale** (92,9%), de murs de commerces via Klémurs (3,8%) et d'immeubles de bureaux parisiens (3,2%). Klépierre détient une participation majoritaire (56,1%) dans **Steen & Strøm**, 1<sup>ère</sup> foncière scandinave de centres commerciaux.

Klépierre a pour premier actionnaire Simon Property Group (28,9%), leader mondial de l'industrie des centres commerciaux, aux côtés de BNP Paribas (22,5%), première banque de la zone euro.

*Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris<sup>TM</sup>, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World, FTSE4Good, ASPI Eurozone ainsi que des registres d'investissement Ethibel Excellence et Pioneer. Cette présence marque l'engagement du Groupe dans une démarche volontaire de développement durable.*

Pour en savoir plus : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)