

## CHIFFRE D'AFFAIRES DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011 : 256,8 M€, SOIT +4,9%

### NOUVELLE PROGRESSION DES REVENUS LOCATIFS

- Les loyers consolidés du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 s'élèvent à 236,0 M€ en hausse de 4,2% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. A périmètre et change constants, ils progressent de 2,0%. Cette évolution se décompose en une indexation positive de 1,2% et une valorisation locative de +0,8%. Sur les neuf premiers mois de l'année 2011, les loyers consolidés s'inscrivent en hausse de 3,9% par rapport aux neuf premiers mois de l'année 2010 pour atteindre un montant total de 707,0 M€. A périmètre et change constants, ils progressent de 1,8%.
  - Les loyers des **centres commerciaux** du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 ont progressé de 6,2% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 pour atteindre 218,3 M€, soit 92,6% du total des loyers consolidés. Cette bonne performance résulte notamment de l'ouverture de deux nouveaux centres commerciaux au mois d'avril 2011 : Le Millénaire à Paris et Aqua Portimão en Algarve (Portugal). A périmètre et change constants, les loyers des centres commerciaux progressent de 1,8% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010, portés par la bonne tenue des principales régions d'implantation du Groupe (France-Belgique, Scandinavie, Italie, Pologne et République tchèque), soit plus de 85% du total centres commerciaux.
  - Les loyers générés par les **commerces** s'élèvent à 10,8 M€ au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 contre 11,1 M€ au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. Hors effet des cessions, ils sont en légère progression (+1,2%).
  - Les loyers provenant des **bureaux** s'élèvent à 6,9 M€ au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 contre 9,9 M€ au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. Retraités de l'impact des cessions, ils progressent de 13,2% grâce notamment à la prise d'effet du bail de l'immeuble Séreinis à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2011.
- Les honoraires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 (20,7 M€) sont en hausse de 14,5% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010, grâce notamment à la progression des honoraires de gestion immobilière d'une part et des honoraires de développement en Suède d'autre part (création du centre Emporia à Malmö).
- Au total, le chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 s'élève à 256,8 M€, en hausse de 4,9% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. Sur les neuf premiers mois de l'année 2011, il atteint 767,4 M€, soit une progression de 4,3% par rapport à 2010.

### BONNE RESISTANCE DE L'ACTIVITE DES COMMERCANTS

- Dans un contexte de consommation ralentie dans la plupart des pays européens, le chiffre d'affaires des commerçants a relativement bien résisté jusqu'à la fin du mois d'août.
  - Grâce notamment à la France et la Scandinavie, le chiffre d'affaires des commerçants est en hausse de 1,5% en cumul à fin août 2011. Les performances sont contrastées selon les secteurs : la Beauté/Santé et l'Équipement de la Personne ont progressé tandis que les secteurs Culture/Cadeaux/Loisirs et Équipement du ménage ont reculé.

- A périmètre comparable (hors nouvelles surfaces), le chiffre d'affaires des commerçants est stable (+0,0% en cumul à fin août).
- Les premières indications chiffrées disponibles montrent un mois de septembre 2011 en recul par rapport à septembre 2010, en partie attribuable à des conditions météorologiques exceptionnelles.

## GESTION SOUTENUE DES ACTIFS

- Klépierre a intensifié le travail de revalorisation locative et d'optimisation du mix commercial dans ses centres : près de 500 nouveaux baux ont été signés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre portant le total à 1 453 depuis le début de l'année soit 12,9 M€ de loyers annuels additionnels avec des progressions de loyers soutenues en France (taux de réversion de 17,7%), en Italie (13,0%), en Scandinavie (6,7%).
- Le taux d'occupation financier des centres commerciaux du Groupe reste élevé (96,7%) et le taux d'impayés est maîtrisé (1,9%, en légère baisse par rapport au 30 septembre 2010).

## DEVELOPPER LES CENTRES COMMERCIAUX DE DEMAIN

- Klépierre poursuit son activité de développement visant la construction de centres commerciaux dominants et focalisée sur les régions (France et Scandinavie pour l'essentiel) offrant à la fois une assise solide en termes de pouvoir d'achat et des perspectives de croissance démographique soutenues pour les années à venir.
- La forte progression des taux de précommercialisation des projets de création et d'extension-rénovation engagés témoigne de la volonté des enseignes de poursuivre leur développement à l'échelle européenne et de leur appétence pour des lieux de shopping de référence.
  - L'espace commercial de la gare Saint-Lazare à Paris, dont la commercialisation s'achève, sera entièrement occupé à l'ouverture de ses portes le 21 mars 2012.
  - La commercialisation d'Emporia à Malmö (Suède) est également bien avancée. L'ouverture est prévue à l'automne 2012 et le taux de précommercialisation est de 80% à fin septembre 2011.

## SITUATION FINANCIERE SOLIDE

- Les 68,1 M€ décaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, principalement destinés aux projets de développement du Groupe, établissent le montant total des investissements réalisés au 30 septembre 2011 à 363,5 M€.
- Les ventes d'actifs finalisées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre ont porté à 88,3 M€ le montant global des cessions réalisées depuis le début de l'année 2011. En outre, Klépierre a signé des promesses de vente pour un montant total de 70,5 M€ ; compte-tenu des discussions en cours, le volume des cessions devrait atteindre le niveau attendu de 200 M€.
- Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, l'endettement net consolidé du Groupe est resté quasi stable pour s'établir à 7 429 M€ au 30 septembre 2011 contre 7 464 M€ au 30 juin 2011.
- Au 30 septembre 2011, Klépierre dispose de 778 millions d'euros de lignes de crédit disponibles en euros, auxquelles s'ajouteront 200 millions d'euros de crédit bancaire à 5 ans en cours de finalisation et de 114 millions d'euros de lignes de crédit disponibles en couronnes norvégiennes et suédoises.

## PERSPECTIVES CONFIRMÉES

- Les loyers du 4<sup>ème</sup> trimestre progresseront légèrement par rapport à ceux constatés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre ce qui confirme l'objectif 2011 de légère croissance des loyers annoncé en début d'exercice.
- Klépierre rappelle par ailleurs attendre un cash-flow net courant par action au moins stable sur l'ensemble de l'année 2011.
- Les incertitudes relatives à la conjoncture économique et la mise en place progressive de plans de rigueur dans certains pays de l'Union européenne incitent à la prudence quant aux perspectives d'évolution de la consommation. Klépierre s'attend toutefois à une progression de ses loyers en 2012 portée par une indexation positive et par les ouvertures de nouveaux centres commerciaux réalisées en 2011 et prévues en 2012.

### □ PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES AU 30/09/2011

M€	3T 2011	3T 2010	Variation	Variation à périmètre et change constants	9 mois 2011	9 mois 2010	Variation	Variation à périmètre et change constants
<b>Centres commerciaux</b>	<b>218,3</b>	205,6	+6,2%	+1,8%	<b>654,4</b>	618,5	+5,8%	+1,7%
<b>Commerces</b>	<b>10,8</b>	11,1	-2,2%	+1,2%	<b>32,0</b>	33,2	-3,8%	+0,7%
<b>Bureaux</b>	<b>6,9</b>	9,9	-30,6%	+13,2%	<b>20,7</b>	28,7	-27,9%	+7,0%
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>236,0</b>	226,6	+4,2%	+2,0%	<b>707,0</b>	680,4	+3,9%	+1,8%
<b>HONORAIRES</b>	<b>20,7</b>	18,1	+14,5%		<b>60,4</b>	55,3	+9,3%	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>256,8</b>	<b>244,7</b>	<b>+4,9%</b>		<b>767,4</b>	<b>735,7</b>	<b>+4,3%</b>	

LOYERS (M€)	3T 2011	3T 2010	Variation	Variation à périmètre et change constants	% des loyers consolidés
France	89,0	85,1	+4,6%	+2,6%	37,3%
Belgique	3,5	3,5	-2,0%	-2,0%	1,5%
<b>France-Belgique</b>	<b>92,5</b>	<b>88,6</b>	<b>+4,3%</b>	<b>+2,4%</b>	<b>38,8%</b>
Norvège	23,5	22,6	+4,0%	+1,9%	10,0%
Suède	16,8	14,1	+19,2%	+8,0%	7,0%
Danemark	10,1	8,7	+16,2%	-0,3%	4,4%
<b>Scandinavie</b>	<b>50,4</b>	<b>45,4</b>	<b>+11,0%</b>	<b>+3,5%</b>	<b>21,5%</b>
Italie	30,1	26,9	+12,1%	+4,3%	12,7%
Grèce	1,1	1,7	-34,4%	-34,4%	0,6%
<b>Italie-Grèce</b>	<b>31,2</b>	<b>28,6</b>	<b>+9,3%</b>	<b>+1,8%</b>	<b>13,3%</b>
Espagne	19,7	19,8	-0,3%	-0,8%	8,4%
Portugal	4,6	4,0	+16,1%	-1,5%	1,9%
<b>Ibérie</b>	<b>24,3</b>	<b>23,7</b>	<b>+2,5%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>10,3%</b>
Pologne	8,8	8,4	+5,1%	+3,9%	3,8%
Hongrie	5,9	5,5	+7,6%	-5,0%	2,7%
Rép. tchèque & Slovaquie	5,3	5,5	-3,9%	-3,9%	2,3%
<b>Europe centrale</b>	<b>19,9</b>	<b>19,3</b>	<b>+3,3%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>8,8%</b>
<b>Centres commerciaux</b>	<b>218,3</b>	<b>205,6</b>	<b>+6,2%</b>	<b>+1,8%</b>	<b>92,6%</b>
<b>Commerces</b>	<b>10,8</b>	<b>11,1</b>	<b>-2,2%</b>	<b>+1,2%</b>	<b>4,5%</b>
<b>Bureaux</b>	<b>6,9</b>	<b>9,9</b>	<b>-30,6%</b>	<b>+13,2%</b>	<b>2,9%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>236,0</b>	<b>226,6</b>	<b>+4,2%</b>	<b>+2,0%</b>	<b>100,0%</b>

### 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 15,6 milliards d'euros au 30 juin 2011. Ce dernier se compose de **273 centres commerciaux détenus dans 13 pays d'Europe continentale** (93,0%), de murs de commerces via Klémurs (3,9%) et d'immeubles de bureaux parisiens (3,1%). 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<sup>ère</sup> 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.

Klöpierre est cotée sur Euronext Paris™, membre des indices SBF 80, CAC Large 60, EPRA Eurozone, des indices développement durable DJSI World et Europe, FTSE4Good, ASPI Eurozone ainsi que des labels Ethibel Excellence, Ethibel Pioneer et Kempen/SNS European SRI Universe. 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)

#### AGENDA

7 février 2012

Résultats annuels 2011 (après clôture de bourse)

#### KLÉPIERRE

Edouard GUIBERT / [edouard.guibert@klepierre.com](mailto:edouard.guibert@klepierre.com)  
Julien ROUCH / [julien.rouch@klepierre.com](mailto:julien.rouch@klepierre.com)  
Tél : 01 40 67 57 58

#### DDB FINANCIAL

Isabelle LAURENT (Presse)  
[isabelle.laurent@ddbfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@ddbfinancial.fr)  
Tél : 01 53 32 61 51