

# Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 262,4 millions d'euros (+3,3%)

Paris, le 25 avril 2012

- **Loyers en hausse de 3,1% à périmètre courant (+2,4% à périmètre et change constants)**
- **Plus de 210 millions d'euros (hors droits) de cessions réalisées ou sous promesse depuis le début de l'année**
- **Succès de l'ouverture de l'espace commercial St. Lazare Paris fin mars 2012 et hausse des taux de précommercialisation des projets de développement**
- **Perspectives 2012 inchangées : hausse des loyers de l'ordre de 4% dont 2 à 2,5% à périmètre constant**

## **NOUVELLE HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS**

- Les loyers consolidés atteignent 242,2 millions d'euros au 31 mars 2012, soit une hausse de 3,1% à périmètre courant dont +2,4% à périmètre et change constants.
  - Les loyers du **pôle centres commerciaux** (93,1% des loyers consolidés) s'inscrivent en hausse de 3,7% au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 pour atteindre 225,4 millions d'euros, ils bénéficient notamment de la contribution des nouvelles surfaces :
    - deux nouveaux centres ouverts au public au mois d'avril 2011 : Le Millénaire, équipement commercial couvrant 56 000 m<sup>2</sup> aux portes de Paris, et Aqua Portimão, en Algarve, région touristique de premier ordre au Portugal.
    - le centre commercial régional de Roques-sur-Garonne acquis au mois de novembre, à Toulouse, dans une aire urbaine française puissante.

A périmètre et taux de change constants, la progression des loyers est de 1,8%, portée par la France, la Belgique, la Scandinavie, l'Italie et la République tchèque qui représentent ensemble 82,1% des loyers du pôle centres commerciaux, alors que d'autres pays comme l'Espagne, le Portugal et la Hongrie (13,2% des loyers des centres commerciaux) enregistrent des chiffres négatifs, reflète d'un contexte macroéconomique difficile.

- Les loyers du **pôle commerces** (4,5% des loyers consolidés) progressent de 4,0% à périmètre courant. A périmètre constant, la hausse est de 2,5%, sous l'effet d'une forte indexation qui a absorbé une part importante des loyers variables.
- Les loyers **du pôle bureaux** (2,4% des loyers consolidés) s'établissent à 5,8 millions d'euros. Le recul par rapport aux 7,0 millions d'euros enregistrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 est principalement dû aux cessions réalisées en 2011 et 2012. A périmètre constant, les loyers sont en progression de 32,4% notamment grâce à la location de l'immeuble Séreinis à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) auprès de Veolia Transdev à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2011. Le 23 mars 2012, Klépierre a annoncé la signature d'un bail d'une durée de 9 ans ferme avec Safran pour l'immeuble de bureaux Equilis situé à proximité immédiate de Séreinis. Le bail prendra effet le 1<sup>er</sup> septembre 2012.
- Les honoraires s'établissent à 20,3 millions d'euros, en hausse de 6,9%, principalement sous l'effet de la hausse des honoraires de développement due à l'avancée du chantier du centre commercial Emporia (Malmö, Suède).
- Au total, le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 s'élève à 262,4 millions d'euros contre 254,0 millions d'euros un an plus tôt, soit une progression de 3,3%.

#### HAUSSE DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES LOCATAIRES

Les ventes des commerçants-locataires des centres Klépierre sont en hausse de 2,3% au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Les régions d'implantation du Groupe présentent des situations contrastées, avec des ventes en hausse en France, en Belgique, dans les pays scandinaves, en Pologne et en République tchèque, qui font plus que compenser la baisse enregistrée notamment en Espagne. A périmètre comparable (hors nouvelles surfaces : extensions ou nouveaux centres), les chiffres d'affaires des locataires affichent une progression de 1,2% sur les trois premiers mois de 2012.

#### GESTION LOCATIVE SOUTENUE

Dans le contexte de consommation difficile, l'activité de gestion locative soutenue du 1<sup>er</sup> trimestre démontre la qualité des centres commerciaux de Klépierre et leur attractivité pour les enseignes. Près de 630 nouveaux baux ont été signés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 (représentant 1,2 M€ de loyers annuels additionnels) ; recommercialisations et renouvellements de baux existants affichent des taux de réversion élevés notamment en France (+24,0%) et en Norvège (+10,9%).

Le taux d'occupation financier reste élevé (96,8%) et le taux d'impayés est maintenu à un faible niveau (2,0%)



## BON DEROULEMENT DU PROGRAMME DE CESSIONS

Depuis le début de l'année, plus de 210 millions d'euros d'actifs ont été cédés ou ont fait l'objet d'une promesse de vente.

Klépierre a réalisé un volume de cessions fermes de 131,1 millions d'euros hors droits qui ont porté sur :

- une participation de 50% dans l'immeuble de bureaux Anatole France à Levallois-Perret le 19 mars 2012 ;
- 45% du centre commercial Claye-Souilly (région parisienne) le 16 avril 2012.

Ces ventes ont été réalisées à des niveaux en ligne avec les dernières valeurs d'expertise et attestent du fort intérêt des investisseurs pour des produits offrant des rendements sécurisés sur des durées longues.

Plus de 80 millions d'euros d'actifs supplémentaires sont sous promesse de vente. D'autres actifs font actuellement l'objet de due diligences.

## 75,7 MILLIONS D'EUROS INVESTIS EN DEVELOPPEMENT

La priorité continue d'être donnée aux projets de développement fortement créateurs de valeur. Klépierre a réalisé un montant d'investissement de 75,7 millions d'euros au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. L'essentiel de ces investissements (soit 57,5 millions d'euros) a été consacré aux projets engagés du pipeline de développement du Groupe en France et en Scandinavie et dont les taux de précommercialisation ont progressé au cours du trimestre.

Le 21 mars 2012, Klépierre a inauguré avec ses partenaires SNCF et Spie batignolles, St.Lazare Paris, le nouvel espace commercial de la gare Saint-Lazare. La fréquentation de la gare et sa localisation au cœur du premier quartier marchand et de bureaux de Paris font de St.Lazare Paris un espace commercial unique. Ses 80 boutiques proposent sur une surface de 10 000 m<sup>2</sup>, un mix commercial novateur et varié, capable de répondre aux attentes des 450 000 voyageurs quotidiens de la gare et des visiteurs du quartier.

Le centre commercial Emporia, qui accueillera ses premiers clients le 25 octobre 2012 à Malmö (Suède), affiche un taux de précommercialisation de près de 90%. Il accueillera notamment Hollister (1<sup>ère</sup> implantation à Malmö de l'enseigne de vêtements du groupe Abercrombie & Fitch), Hamleys (1<sup>ère</sup> implantation en Suède de l'enseigne de jouets londonienne) aux côtés d'enseignes scandinaves leaders (H&M, Lindex, KappAhl, Cubus, Gina Tricot ...). D'une surface totale de 79 000 m<sup>2</sup>, Emporia est le plus important chantier de centre commercial en cours en Scandinavie.

En France, la commercialisation des programmes d'extension-rénovation de centres d'ores et déjà dominants sur leur zone de chalandise se poursuit de manière satisfaisante et démontre l'appétit des enseignes pour des sites à la commercialité avérée : c'est particulièrement le cas pour Claye-Souilly (région parisienne), Perpignan Claira et Bègles Rives d'Arcins (Bordeaux).

## RENFORCEMENT DU PROFIL FINANCIER

Après prise en compte des cessions réalisées depuis le début de l'année, l'endettement net consolidé s'établit à 7 600 millions d'euros, soit une baisse de 18 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011. Hors effet de change lié à l'appréciation des devises scandinaves, la baisse est de 54 millions

d'euros. Cet effet de change (+36 millions d'euros) est cependant plus que compensé par la hausse de la valeur en euros des actifs de Steen & Strøm.

Le coût de la dette sur le 1<sup>er</sup> trimestre (4,2%) est stable par rapport à 2011, la baisse des taux courts compensant les marges plus importantes des opérations de refinancement réalisées début 2012.

#### APPROBATION DU DIVIDENDE 2011

Les actionnaires de Klépierre, réunis en assemblée générale mixte le 12 avril 2012, se sont prononcés en faveur de la distribution d'un dividende de 1,45 euro par action au titre de l'exercice 2011, soit une hausse de 7,4% par rapport à 2010. Ils ont également approuvé la résolution offrant la possibilité de choisir un paiement en numéraire ou en actions.

Le prix de réinvestissement dans le cas d'un paiement en actions ressort à 22,16 euros. Les actionnaires ont jusqu'au 4 mai 2012 inclus pour indiquer leur choix. Le règlement-livraison des actions nouvelles interviendra le 21 mai 2012, de même que le paiement en numéraire.

#### PERSPECTIVES 2012 CONFIRMÉES

**Les indicateurs d'activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 confortent les perspectives annoncées en début d'année :**

- Hausse des loyers de 4% à périmètre courant et progression de 2 à 2,5% à périmètre constant ;
- Hors augmentation du nombre d'actions liée à l'option de paiement du dividende en actions, le cash-flow net courant par action devrait légèrement progresser, avec une hausse attendue à un niveau comparable à celle enregistrée en 2011

**Le Groupe confirme par ailleurs l'objectif d'amélioration de sa structure financière par la mise en œuvre d'un programme de cessions d'un montant de 1 milliard d'euros à fin 2013 – dont au moins 500 millions d'euros de ventes en 2012 – et par le paiement d'une part du dividende 2011 sous la forme d'actions.**

**Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre a déclaré :** « Nous enregistrons au 1<sup>er</sup> trimestre une hausse de nos revenus locatifs en ligne avec nos attentes pour l'année 2012 et notre programme de cessions se déroule conformément à nos plans. Dans un contexte économique difficile, nous pouvons compter, pour les trimestres à venir, sur la solidité de nos revenus liée à l'allocation géographique de notre portefeuille dans les régions qui enregistrent les plus fortes croissances en Europe : Sud et Ouest de la France, région parisienne, pays scandinaves, Italie du Nord, Pologne et République tchèque. Klépierre poursuit sa croissance basée sur le travail de valorisation locative de ses actifs ainsi que sur sa politique de développement. En 2012, après l'ouverture à la fin du mois de mars de l'espace commercial St.Lazare Paris, nous inaugurerons au mois d'octobre le centre commercial Emporia à Malmö en Suède. Enfin, l'arrivée de Simon Property Group en tant que premier actionnaire de Klépierre ouvre des perspectives de collaboration marketing et commerciale qui vont nous permettre de renforcer notre propre dynamique. »

\*\*\*\*\*

**PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 31/03/2012**

M€	31/03/2012	31/03/2011	Variation	Variation à périmètre et change constants
Centres commerciaux	225,4	217,4	<b>+3,7%</b>	+1,8%
Commerces	11,0	10,6	<b>+4,0%</b>	+2,5%
Bureaux	5,8	7,0	<b>-17,4%</b>	+32,4%
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>242,2</b>	<b>235,0</b>	<b>+3,1%</b>	<b>+2,4%</b>
<b>HONORAIRES</b>	<b>20,3</b>	<b>19,0</b>	<b>+6,9%</b>	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>262,4</b>	<b>254,0</b>	<b>+3,3%</b>	

LOYERS (M€)	1T 2012	1T 2011	Variation	Variation à périmètre et change constants	% des loyers consolidés
France	93,4	86,6	+7,9%	+5,0%	38,6%
Belgique	3,6	3,5	+2,8%	+2,8%	1,5%
<b>France-Belgique</b>	<b>96,9</b>	<b>90,0</b>	<b>+7,7%</b>	<b>+5,0%</b>	<b>40,0%</b>
Norvège	24,2	23,7	+2,4%	+2,3%	10,0%
Suède	16,8	16,6	+1,3%	+2,4%	6,9%
Danemark	11,0	10,6	+4,3%	+4,0%	4,5%
<b>Scandinavie</b>	<b>52,1</b>	<b>50,8</b>	<b>+2,4%</b>	<b>+2,7%</b>	<b>21,5%</b>
<b>Italie</b>	<b>30,9</b>	<b>29,5</b>	<b>+4,8%</b>	<b>+2,2%</b>	<b>12,8%</b>
Espagne	19,4	20,3	-4,4%	-4,6%	8,0%
Portugal	4,6	4,1	+11,6%	-4,1%	1,9%
<b>Ibérie</b>	<b>24,0</b>	<b>24,4</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>9,9%</b>
Pologne	8,9	8,9	0,3%	-0,4%	3,7%
Hongrie	5,9	6,8	-14,3%	-15,7%	2,4%
Rép. tchèque	5,2	5,1	+2,6%	+3,1%	2,2%
<b>Europe centrale</b>	<b>20,0</b>	<b>20,8</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>8,3%</b>
Grèce	1,1	1,4	-21,1%	-21,1%	0,5%
Slovaquie	0,4	0,4	-9,0%	-9,0%	0,2%
<b>Autres pays</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>	<b>-18,3%</b>	<b>-18,3%</b>	<b>0,6%</b>
<b>Centres commerciaux</b>	<b>225,4</b>	<b>217,4</b>	<b>+3,7%</b>	<b>+1,8%</b>	<b>93,1%</b>
<b>Commerces</b>	<b>11,0</b>	<b>10,6</b>	<b>+4,0%</b>	<b>+2,5%</b>	<b>4,5%</b>
<b>Bureaux</b>	<b>5,8</b>	<b>7,0</b>	<b>-17,4%</b>	<b>+32,4%</b>	<b>2,4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>242,2</b>	<b>235,0</b>	<b>+3,1%</b>	<b>+2,4%</b>	<b>100,0%</b>

### *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 16,2 milliards d'euros au 31 décembre 2011 et se compose de **271 centres commerciaux détenus dans 13 pays d'Europe continentale** (92,7%), de murs de commerces via Klémurs (3,9%) et d'immeubles de bureaux parisiens (3,4%). 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 (28,7%), leader mondial de l'industrie des centres commerciaux, aux côtés de BNP Paribas (22,2%), 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 et des indices développement durable DJSI World et Europe, FTSE4Good, ASPI Eurozone ainsi que des registres d'investissement Ethibel Excellence et Pioneer. Klépierre a également été classée par GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), en 2011, en 7<sup>ème</sup> 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](http://www.klepierre.com)

---

<b>AGENDA</b>	<b>04/05/2012</b>	<b>Fin de la période d'option pour le paiement du dividende en actions</b>
	<b>21/05/2012</b>	<b>Règlement-livraison des actions nouvelles remises en cas d'option pour le paiement du dividende en actions</b>
		<b>Paiement en espèces du dividende en cas d'option pour le paiement en numéraire</b>
	<b>24/07/2012</b>	<b>Résultats semestriels 2012*</b>
	<b>22/10/2012</b>	<b>Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012*</b>

---

\* Communiqué de presse après bourse.