



Paris, le 27 avril 2011

CHIFFRE D'AFFAIRES DE 254 MILLIONS D'EUROS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2011 : +3,1%

LEGERE PROGRESSION DES REVENUS LOCATIFS

- Les loyers progressent de **2,8%** et atteignent un montant total de **235,0 millions d'euros** :
 - Ils bénéficient de la hausse de **4,7%** des loyers provenant des **Centres commerciaux** (qui génèrent 92,5% du montant total des loyers consolidés par Klépierre).
- La **croissance organique**¹ s'établit à **+1,3%**. Elle résulte d'évolutions contrastées selon les pays :
 - Les trois pays **scandinaves**, la **France**, l'**Italie** et la **Pologne** sont en progression tandis que les autres pays où le Groupe est implanté sont globalement stables.
- Les indicateurs d'activité attestent de la **bonne tenue du portefeuille** locatif : le taux d'occupation financier s'est maintenu à un niveau très élevé (97,1%) et le taux d'impayés (1,8%) reste faible.

EN DEPIT D'UNE CONSOMMATION RALENTIE EN EUROPE

- La **croissance du chiffre d'affaires des commerçants**, locataires des centres commerciaux de Klépierre enregistrée **en France, en Suède et en Pologne** a permis de compenser partiellement le recul dans les autres pays. Au total, à périmètre constant, les ventes des locataires sont en retrait de 1,3%.
- La dynamique est également contrastée selon les activités : la **Beauté/Santé** et, dans une moindre mesure, l'Équipement de la personne sont en **hausse** tandis que les autres activités connaissent des évolutions plus mitigées.
- Ces chiffres sont en ligne avec la **vision prudente de Klépierre pour 2011**. Si les perspectives d'évolution de la consommation des ménages en Europe bénéficient d'une relative amélioration des conditions du marché du travail, elles intègrent toutefois les effets des mesures d'austérité budgétaire.

KLEPIERRE CONTINUE DE BENEFICIER DE LA DYNAMIQUE DU SECTEUR

- Le travail de gestion locative et l'implantation paneuropéenne de Klépierre ont permis de poursuivre **l'accompagnement des acteurs de la distribution européenne dans leur stratégie de développement et d'internationalisation**.
- Les **enseignes investissent** et se renouvellent comme en témoigne leur appétence pour de **nouvelles implantations dans des localisations attractives** :
 - Le Millénaire (140 boutiques sur 56 000 m² au nord de Paris) accueille ses premiers clients ce jour avec un taux d'occupation de 96% ; 1/3 des enseignes sont nouvelles en centre commercial ou inédites en France;
 - **Aqua Portimão** en Algarve (Portugal) a ouvert ses portes le 14 avril avec un taux d'occupation de **94%**.
- La **forte progression des taux de précommercialisation** des nouveaux projets de développement de Klépierre atteste à nouveau de son savoir-faire en termes de création de **centres commerciaux répondant aux besoins des enseignes** : citons notamment Saint-Lazare à Paris (59% contre 33% à fin décembre 2010), Emporia à Malmö (71% contre 64%) et Clairà à Perpignan (69% contre 30%).

¹ Soit hors effets de change et effets périmètre.

SITUATION FINANCIERE SOLIDE ET REFINANCEMENT PARTIEL DE LA DETTE

- Les **168,6 millions d'euros d'investissements** décaissés au cours du 1^{er} trimestre 2011 ont porté sur les **projets de grands centres commerciaux développés par le Groupe**.
- Concernant les mouvements de portefeuille, la principale opération réalisée au cours du trimestre est l'acquisition d'un parc d'activités commerciales à Savignano (Rimini, Italie) pour un montant de 69,2 millions d'euros (droits compris).
- Au cours du 1^{er} trimestre 2011, **l'endettement net du Groupe est resté relativement stable** (en hausse de 57 millions d'euros par rapport au 31/12/2010, mais en baisse de 5 millions d'euros hors effets de change). Klépierre a réalisé 200 millions d'euros de placements privés d'une maturité moyenne de 8,8 ans et souscrit un emprunt d'1 milliard de couronnes suédoises (soit environ 115 M€).

PERSPECTIVES

- Outre l'amélioration de la situation locative, les équipes de Klépierre s'attachent à **renforcer le pouvoir d'attractivité des centres** : renouvellement de l'offre commerciale, animation, rénovation du parcours client, intégration des réseaux sociaux dans la relation au consommateur.
- Parallèlement, les **extensions de sites à l'avenir porteur** sont poursuivies en même temps que de **nouveaux projets** destinés à répondre à une demande croissante dans des régions **à fort potentiel économique**.
- Le Groupe rappelle son objectif de **légère croissance des loyers en 2011** bien que l'évolution de ses revenus reste en partie tributaire de la consommation privée.

PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 31/03/2011
Chiffre d'affaires par segment

M€	31/03/2011		31/03/2010		Variation 2011/10	Variation à périmètre constant
Loyers	235,0	100%	228,6	100%	+2,8%	+1,3%
Centres commerciaux	217,4	97,0%	207,7	95,7%	+4,7%	+1,2%
Commerces	10,6		11,0		-4,0%	+1,5%
Bureaux	7,0	3,0%	9,9	4,3%	-29,8%	+3,7%
Honoraires	19,0		17,6		+7,5%	
Chiffre d'affaires total	254,0		246,3		+3,1%	

Loyers par zone géographique

M€	1T 2011	1T 2010	Variation à périmètre constant	% des loyers consolidés
Centres commerciaux	217,4	207,7	+1,2%	92,5%
France	86,6	86,4	+0,9%	36,8%
Belgique	3,5	3,7	+1,3%	1,5%
France-Belgique	90,0	90,1	+1,0%	38,3%
Norvège	23,7	22,3	+1,7%	10,1%
Suède	16,6	12,7	+7,2%	7,1%
Danemark	10,6	8,8	+3,6%	4,5%
Scandinavie	50,8	43,8	+3,7%	21,6%
Italie	29,5	27,4	+2,1%	12,6%
Grèce	1,4	1,9	-25,6%	0,6%
Italie-Grèce	30,9	29,4	+0,2%	13,2%
Espagne	20,3	20,5	-1,0%	8,6%
Portugal	4,1	4,2	-0,7%	1,8%
Ibérie	24,4	24,6	-1,0%	10,4%
Pologne	8,9	8,2	+5,8%	3,8%
Hongrie	6,8	6,3	-2,9%	2,9%
République tchèque & Slovaquie	5,5	5,4	+1,8%	2,3%
Europe centrale	21,2	19,8	+2,0%	9,0%
Commerces	10,6	11,0	+1,5%	4,5%
Bureaux	7,0	9,9	+3,7%	3,0%
Loyers	235,0	228,6	+1,3%	100%

AGENDA
25 juillet 2011
20 octobre 2011
Résultats semestriels 2011 (après clôture de bourse)
Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2011 (après clôture de bourse)
KLÉPIERRE

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

DDB FINANCIAL

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

ANNEXES

A.	EVOLUTION DES CHIFFRES D’AFFAIRES DES COMMERÇANTS	5
B.	ACTIVITÉ LOCATIVE	6
I)	Pôle Centres commerciaux	6
1.	France – Belgique	7
2.	Scandinavie	7
3.	Italie – Grèce	8
4.	Ibérie	9
5.	Europe centrale	9
II)	Pôle Commerces – Klémurs	10
III)	Pôle Bureaux	10
IV)	Honoraires	10
C.	AUTRES INFORMATIONS	11
I)	Investissements - Cessions	11
II)	Ouvertures récentes de centres commerciaux	11
III)	Politique financière	12
D.	PERSPECTIVES 2011	12
E.	TABLEAUX DE SYNTHÈSE	13

A. EVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS (cumul janvier-mars 2011²)

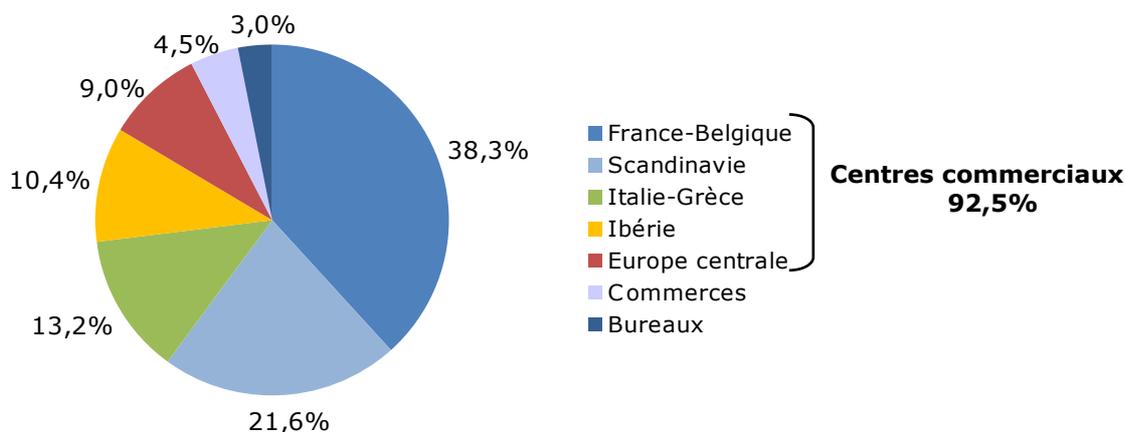
France-Belgique	Scandinavie	Italie-Grèce	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
0,6%	-2,5%	-1,9%	-6,6%	-1,3%	-1,3%

- Les chiffres d'affaires des galeries du Groupe s'inscrivent en légère baisse (-1,3%) par rapport au 1^{er} trimestre 2010.
 - La zone France-Belgique se démarque toutefois avec une hausse de 0,6%.
- Les ventes sont en hausse dans deux secteurs d'activité :
 - L'Équipement de la personne (+0,9% - 1^{er} secteur en termes de chiffres d'affaires)
 - Le secteur Beauté/Santé (+3,2% - 3^{ème} secteur en termes de chiffres d'affaires)
- Les chiffres d'affaires des secteurs Culture/Cadeaux/Loisirs, Équipement de la maison et Restauration baissent respectivement de 1,8%, 3,5% et 0,7%.
- **France – Belgique**
 - Les ventes des galeries françaises sont en légère hausse sur le 1^{er} trimestre 2011 (+0,4%). Le mois de mars est stable (+0,1%), et se base sur des références 2010 élevées (mars 2010/2009 +4,7%).
 - Dans la continuité de 2010, les centres régionaux (+1,0%) et les galeries d'hypermarché (+0,9%) enregistrent de meilleures performances que les centres de centre-ville (-1,8%) qui ne représentent toutefois que 15% du chiffre d'affaires total.
 - La Belgique affiche la plus forte croissance, avec une hausse de 7,1%.
- **Scandinavie**
 - En Norvège, les chiffres d'affaires sont en baisse de 4,9%. Cette évolution est à relativiser au regard des performances élevées enregistrées au cours du 1^{er} trimestre 2010 (+3,9%).
 - En Suède, les ventes sont en hausse dans l'ensemble des centres du pays (+2,6%).
 - Au Danemark (-3,6%), Bryggen enregistre pour sa part une progression de son chiffre d'affaires de 10%.
- **Italie-Grèce**
 - Les chiffres d'affaires en Italie sont en recul sur le 1^{er} trimestre 2011 (-1,7%). Cette évolution est à comparer avec la forte croissance enregistrée au 1^{er} trimestre 2010 (+5,4%).
 - Seul le secteur Beauté/Santé affiche une progression (+1,0%). L'équipement de la personne et l'équipement de la maison, environ 2/3 des chiffres d'affaires baissent respectivement de 3% et 5%.
 - En Grèce, la situation continue de se dégrader : -11,9%.
- **Ibérie**
 - Les chiffres d'affaires en Espagne ont baissé de 6,6% sur les deux premiers mois de l'année. Le secteur Beauté/Santé est le seul secteur à afficher une progression (+8,5%). Les performances du centre La Gavia (Vallecas-Madrid) sont satisfaisantes (+3,6%).
 - Au Portugal, l'ensemble des centres enregistrent des baisses (-6,4%) malgré la hausse des ventes dans le secteur Beauté/Santé (+6,7%).
- **Europe centrale**
 - L'activité en Pologne est stable sur le mois de mars, mais reste cependant en recul sur le 1^{er} trimestre 2011 (-1,7%).
 - En Hongrie, la baisse des chiffres d'affaires est contenue à 1,2% après une année 2010 marquée par un recul des ventes de 5,1%.
 - La République tchèque affiche une baisse de 0,8%. Novo Plaza se distingue par ses bonnes performances (+11%).

² Données à périmètre constant. Cumul janvier – mars pour : France, Italie, Portugal, Norvège, Suède, Danemark, Pologne, Hongrie, République tchèque. Cumul janvier – février pour les autres pays.

B. ACTIVITÉ LOCATIVE

□ Répartition des loyers consolidés par zone/activité : 235,0 M€



I) Pôle Centres commerciaux (92,5% des loyers consolidés)

31/03/2011	Δ CA des commerçants ¹	LOYERS (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. et change constants ²	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ³	
		2011	2010			2011	2010	2011	2010
France-Belgique	0,6%	90,0	90,1	-0,1%	1,0%	98,8%	99,2%	1,2%	0,8%
Scandinavie	-2,5%	50,8	43,8	16,1%	3,7%	96,7%	96,3%	0,3%	0,6%
Italie-Grèce	-1,9%	30,9	29,4	5,3%	0,2%	97,9%	97,7%	3,2%	2,3%
Ibérie	-6,6%	24,4	24,6	-1,0%	-1,0%	92,5%	92,0%	2,4%	2,6%
Europe centrale	-1,3%	21,2	19,8	7,2%	2,0%	95,5%	95,5%	4,9%	4,1%
TOTAL	-1,3%	217,4	207,7	4,7%	1,2%	97,1%	97,2%	1,8%	1,5%

¹ Cumul sur 3 mois sauf pour la Belgique, la Grèce, l'Espagne et la Slovaquie (cumul 2 mois)

² A périmètre constant et change courant, les variations sont de +9,0% pour la zone Scandinavie, +2,2% pour la zone Europe centrale et +2,2% pour l'ensemble du secteur Centres commerciaux.

³ Taux à 6 mois.

□ **Malgré un environnement de consommation atone, les centres commerciaux du Groupe ont fait preuve d'une bonne résistance.**

□ **Les loyers du pôle Centres commerciaux sont en hausse de 1,2% à périmètre et change constants.**

- A périmètre constant et change courant, la progression est de 2,2% notamment tirée par la forte appréciation des monnaies suédoise et norvégienne.

- Dans ce contexte, les performances attestent de la résilience des centres en France, Scandinavie, Italie, Pologne et République tchèque (83% des loyers du pôle Centres commerciaux) ;

- La situation est plus fragile en Hongrie et, dans une moindre mesure, en Ibérie.

1. France – Belgique (38,3% des loyers consolidés)

31/03/2011	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		2011	2010			2011	2010	2011	2010
France	0,4%	86,6	86,4	0,1%	0,9%	98,8%	99,2%	1,1%	0,7%
Belgique	7,1%	3,5	3,7	-5,2%	1,3%	99,6%	99,1%	2,3%	2,7%
TOTAL	0,6%	90,0	90,1	-0,1%	1,0%	98,8%	99,2%	1,2%	0,8%

¹ Taux à 6 mois.

1.1. France (36,8% des loyers consolidés)

- A périmètre constant, les loyers progressent de 0,9%, soit une croissance supérieure à l'impact de l'indexation (0,1%).
 - 76% des baux en valeur ont été indexés sur l'ILC du 2^{ème} trimestre 2010 (dont l'évolution en glissement annuel est de -0,22%) ; le solde étant essentiellement indexé sur l'ICC du 2^{ème} trimestre 2010 (+1,27%) ;
 - La hausse s'explique également par la contribution positive des renouvellements de baux et des recommercialisations signés au cours de l'année 2010 qui avaient été réalisés avec des conditions financières en hausse.
 - Au cours du 1^{er} trimestre 2011, 26 recommercialisations et 17 renouvellements de baux ont été signés pour un gain locatif de 0,5 million d'euros (+16,2%).
- A périmètre courant, les loyers progressent de 0,1% sous l'effet conjugué :
 - De l'impact de la cession du centre de Douai-Flers-en-Escrebieux (juin 2010) ;
 - Des opérations d'extension/rénovation réalisées à Auchy-les-Mines ainsi que l'acquisition d'un ensemble de commerces et de restaurants jouxtant le pôle commercial d'Odysseum (novembre 2010).

1.2. Belgique (1,5% des loyers consolidés)

- A périmètre constant, les loyers de L'esplanade continuent d'augmenter régulièrement sous l'effet des opérations de recommercialisation et d'une diminution de la vacance.
 - La baisse à champ courant est due aux conditions de recommercialisation des cinémas auprès du groupe Cinescope réalisée en juin 2010.

2. Scandinavie (21,6% des loyers consolidés)

31/03/2011	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant ¹	Δ périm. et change constants ¹	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ²	
		2011	2010			2011	2010	2011	2010
Norvège	-4,9%	23,7	22,3	6,0%	1,7%	97,6%	97,7%	0,3%	0,2%
Suède	2,6%	16,6	12,7	31,0%	7,2%	98,1%	97,7%	0,5%	0,6%
Danemark	-3,6%	10,6	8,8	20,4%	3,6%	93,3%	91,8%	0,4%	1,6%
TOTAL	-2,5%	50,8	43,8	16,1%	3,7%	96,7%	96,3%	0,3%	0,6%

¹ A périmètre constant et change courant, la variation est de +5,2% pour la Norvège, +20,2% pour la Suède, +3,4% pour le Danemark et +9,0% pour l'ensemble de la zone Scandinavie.

² Taux à 6 mois.

2.1. Norvège (10,1% des loyers consolidés)

- Malgré le fléchissement des chiffres d'affaires des preneurs pesant sur les loyers variables, les loyers progressent à périmètre constant grâce aux renégociations de baux intervenues au cours de l'année 2010 et à un impact positif de l'indexation (+2,0%).
 - Les renégociations de baux se sont poursuivies au cours du 1^{er} trimestre 2011 : les 35 renouvellements et les 9 recommercialisations ont engendré un gain locatif moyen de 7,5% (soit +0,4 M€) ; 16 commercialisations ont été signées pour des loyers annuels de 0,5 million d'euros.
- A périmètre courant, les loyers sont en hausse de 6,0% sous l'effet conjugué de l'ouverture de l'extension de Gulsbogen (novembre 2010) et de la cession de l'actif Karl Johans Gate (mai 2010).

2.2. Suède (7,1% des loyers consolidés)

- Les loyers suédois sont en forte progression à périmètre constant, notamment sous l'effet de la croissance des chiffres d'affaires des locataires (+2,6%). En effet, l'environnement économique a été particulièrement favorable, avec une croissance du PIB en volume de 5,5% en 2010.
 - 5 recommercialisations et 16 renouvellements de baux ont été réalisés pour un gain locatif moyen de 10,8%. A noter l'arrivée de l'enseigne allemande New Yorker à Kupolen (940 m²).
 - Le taux d'occupation financier est en hausse sous l'effet des commercialisations de locaux vacants réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2011.
- A périmètre courant, les loyers bénéficient de l'achèvement courant 2010 des extensions de Sollentuna et Hageby (impact : +0,8 M€) et de l'acquisition de surfaces commerciales supplémentaires réalisée au 2^{ème} semestre 2010 sur les sites de Molndal et Kupolen.

2.3. Danemark (4,5% des loyers consolidés)

- A périmètre constant, les loyers sont portés par l'impact d'une indexation positive (+2,0%) ainsi que par la restructuration commerciale réalisée à Field's au cours du 4^{ème} trimestre 2010 : extension du magasin H&M et installation d'enseignes de prêt-à-porter dans une véritable rue commerçante dédiée à la mode qui a permis une hausse de la fréquentation de 3% sur le centre au cours du 1^{er} trimestre 2011. Cette opération, ajoutée à des commercialisations de locaux vacants à Brunn's permettent une hausse du taux d'occupation financier.

3. Italie-Grèce (13,2% des loyers consolidés)

31/03/2011	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		2011	2010			2011	2010	2011	2010
Italie	-1,7%	29,5	27,4	7,5%	2,1%	98,4%	97,7%	2,5%	2,0%
Grèce	-11,9%	1,4	1,9	-25,6%	-25,6%	90,8%	97,8%	15,6%	6,4%
TOTAL	-1,9%	30,9	29,4	5,3%	0,2%	97,9%	97,7%	3,2%	2,3%

¹ Taux à 6 mois.

3.1. Italie (12,6% des loyers consolidés)

- A périmètre constant, les loyers sont en hausse de 2,1% sous l'effet d'un impact positif de l'indexation (+1,7%) et des opérations de revalorisation locative intervenues en 2010 en particulier sur Le Rondinelle (arrivée de Marald, Tally Weijl), Metropoli (Guess) et Milanofiori (Calzedonia, Zara).
 - Au cours du 1^{er} trimestre 2011, les renégociations de baux se sont traduites par 22 recommercialisations et renouvellements, avec des taux de réversion moyens de 8,4%.
- L'acquisition du retail park jouxtant le centre commercial Romagna Center (Rimini) en janvier 2011 et l'ouverture de l'extension-rénovation de Pescara Nord au 4^{ème} trimestre 2010 portent la hausse des loyers à périmètre courant à 7,5%.

3.2. Grèce (0,6% des loyers consolidés)

- L'environnement économique toujours difficile du pays pèse sur les performances des centres grecs qui enregistrent notamment l'impact de la fermeture des bowlings de Larissa.

4. Ibérie (10,4% des loyers consolidés)

31/03/2011	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		2011	2010			2011	2010	2011	2010
Espagne	-6,6%	20,3	20,5	-1,0%	-1,0%	91,7%	93,0%	2,3%	2,6%
Portugal	-6,4%	4,1	4,2	-0,7%	-0,7%	96,2%	88,0%	2,9%	2,4%
TOTAL	-6,6%	24,4	24,6	-1,0%	-1,0%	92,5%	92,0%	2,4%	2,6%

¹ Taux à 6 mois.

4.1. Espagne (8,6% des loyers consolidés)

- Malgré un impact positif de l'indexation (+2,7%), les loyers sont pratiquement stables à périmètre constant
 - Les modifications locatives intervenues au 1^{er} trimestre 2011 ont été réalisées à des conditions légèrement positives malgré un contexte économique délicat : 47 recommercialisations et renouvellements de baux ont été signés, avec des loyers contractuels en hausse de 3,6% en moyenne.
- La Gavia (Vallecas-Madrid) continue de conforter sa place dominante dans le paysage commercial madrilène avec des loyers en hausse de 6,0% et une fréquentation de 11 millions de visiteurs sur les 12 derniers mois.

4.2. Portugal (1,8% des loyers consolidés)

- Dans un environnement économique difficile, les loyers sont stables par rapport au 31 mars 2010.
 - Les efforts de recommercialisation se sont poursuivis au cours du 1^{er} trimestre 2011 afin de maintenir les taux d'occupation et l'attractivité des centres.
- L'ouverture au public du centre Aqua Portimão (Algarve) intervenue le 14 avril dernier assurera une croissance des loyers sur l'année 2011 (voir section « Autres informations »).

5. Europe centrale (9,0% des loyers consolidés)

31/03/2011	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. et change courants ¹	Δ périm. et change constants ¹	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ²	
		2011	2010			2011	2010	2011	2010
Pologne	-1,7%	8,9	8,2	9,1%	5,8%	98,2%	98,2%	3,7%	2,8%
Hongrie	-1,2%	6,8	6,3	8,7%	-2,9%	91,8%	91,9%	4,8%	6,3%
Rép. tchèque & Slovaquie	-0,9%	5,5	5,4	2,8%	1,8%	96,0%	96,2%	6,8%	3,2%
TOTAL	-1,3%	21,2	19,8	7,2%	2,0%	95,5%	95,5%	4,9%	4,1%

¹ A périmètre constant et change courant, la variation est de +5,8% pour la Pologne, -2,5% pour la Hongrie et +2,3% pour la République tchèque et la Slovaquie et de +2,2% pour l'ensemble de la zone Europe centrale.

² Taux à 6 mois.

5.1. Pologne (3,8% des loyers consolidés)

- Outre l'impact positif de l'indexation (+1,9%) les loyers bénéficient à plein de l'effet des campagnes de renouvellement effectuées en 2010 à Sadyba et Poznan, qui avaient été signés avec des conditions financières en forte hausse.
 - Les opérations de renouvellement intervenues au cours du 1^{er} trimestre et réalisées à des conditions financières en hausse confirment l'attractivité des centres polonais.

5.2. Hongrie (2,9% des loyers consolidés)

- L'ouverture de Corvin (Budapest) explique la progression des loyers à périmètre courant : près de 4 millions de visiteurs ont été accueillis dans ce centre depuis son inauguration le 27 octobre 2010.
- A périmètre constant, les centres hongrois pâtissent d'un contexte économique difficile.
 - Le travail des équipes a également permis de réduire le taux d'impayés.
 - Les chiffres d'affaires des commerçants sont pratiquement stables par rapport à 2010.

5.3. République tchèque / Slovaquie (2,3% des loyers consolidés)

- Les loyers à périmètre constant progressent grâce à l'effet positif de l'indexation (+2,0%), que la baisse du taux d'occupation financier a partiellement réduit.

II) Pôle Commerces – Klémurs (4,5% des loyers consolidés)

31/03/2011	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
	2011	2010			2011	2010	2011	2010
Commerces-Klémurs	10,6	11,0	-4,0%	1,5%	99,4%	99,7%	0,4%	0,4%

- A périmètre courant, les loyers sont en baisse de 4,0% sous l'effet des cessions réalisées en 2010 (commerces de pied d'immeubles à Rouen et Castorama-Flandre).
- A champ constant les loyers progressent de 1,5% et bénéficient notamment :
 - d'un impact positif de l'indexation (+1,0%) ; 65% des baux en valeur ont été indexés sur l'ICC du 2^{ème} trimestre 2010 (+1,27% en glissement annuel) ;
 - de la hausse des compléments de loyers variables assis sur les chiffres d'affaires des locataires.

III) Pôle Bureaux (3,0% des loyers consolidés)

31/03/2011	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ²	
	2011	2010			2011 ¹	2010	2011	2010
Bureaux	7,0	9,9	-29,8%	3,7%	79,5%	82,5%	0,1%	0,0%

¹ Hors Séreinis, le taux d'occupation financier serait de 94,1%

² Taux à 6 mois

- A périmètre constant, l'impact de l'indexation étant quasi nul, les loyers sont en hausse de 3,7% sous l'effet des renégociations et recommercialisations réalisées en 2010 et 2011,
- A périmètre courant, les loyers enregistrent l'impact des cessions réalisées en 2010 :
 - Général Leclerc (Levallois-Perret) le 6 avril, Marignan-Marbeuf (Paris, 8^{ème} arrondissement) le 19 octobre, et Diderot (Paris, 12^{ème} arrondissement) le 28 décembre.
- Le taux d'occupation financier est stable par rapport au 31 décembre 2010. Hors Séreinis, ce taux serait de 94,1%. La baisse du taux sur un an est la conséquence du programme de cessions qui se traduit par la vente d'immeubles entièrement loués. Ainsi, la vacance représente 17 703 m² au 31 mars 2011 contre 21 221 m² un an plus tôt et est répartie principalement sur trois immeubles pour lesquels plusieurs opérations sont en cours :
 - 1 771 m² aux Collines de l'Arche (La Défense) dont les travaux de rénovation ont été achevés fin 2010.
 - 2 525 m² au 192 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) ; cet immeuble fait l'objet d'un projet de restructuration et est actuellement proposé à la location précaire.
 - 12 665 m² correspondent à l'immeuble Séreinis à Issy-les-Moulineaux.
- Echancier des baux au 31/03/2011

Années	≤ 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017+	Total
Par date de prochaine option de sortie	9.7	5.8	11.9	0.5	0.0	0.5	0.7	29.1
<i>En % du total</i>	<i>33.3%</i>	<i>19.8%</i>	<i>40.7%</i>	<i>1.9%</i>	<i>0.0%</i>	<i>1.8%</i>	<i>2.5%</i>	<i>100.0%</i>
Par date de fin de bail	7.4	3.3	8.2	2.5	0.6	2.8	4.5	29.1
<i>En % du total</i>	<i>25.3%</i>	<i>11.2%</i>	<i>28.0%</i>	<i>8.7%</i>	<i>2.0%</i>	<i>9.5%</i>	<i>15.4%</i>	<i>100.0%</i>

- L'échéance 2011 concerne principalement le preneur Steria, qui a d'ores et déjà fait part de son intention de libérer les surfaces qu'il occupe dans l'immeuble Camille Desmoulins (17 038 m², Issy-les-Moulineaux) avec prise d'effet au 31 octobre 2011.

IV) Honoraires

- Les honoraires s'établissent à 19,0 millions d'euros en hausse de 7,5%.
 - La progression est due à la hausse des honoraires de développement en France (projets Hérouville Saint-Clair, Perpignan Clair et Claye-Souilly).

C. AUTRES INFORMATIONS

I) Investissements - Cessions

□ Investissements : 168,6 millions d'euros décaissés au cours du 1^{er} trimestre 2011

- Les décaissements ont porté sur la poursuite des projets engagés, visant à la création de grands centres commerciaux dominants sur leur zone de chalandise respective et notamment :
 - Le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers qui ouvre ses portes au public ce jour (voir section « Ouvertures récentes de centres commerciaux »).
 - La galerie commerciale de la gare Saint-Lazare (Paris), précommercialisée à hauteur de 59% dont l'ouverture est prévue pour le 1^{er} trimestre 2012 ;
 - Le centre commercial Emporia (Malmö, Suède) qui accueillera ses premiers clients à l'automne 2012 et dont le taux de précommercialisation s'établit à 71%.
 - L'extension-rénovation du centre commercial Perpignan Clairia qui sera inaugurée au 3^{ème} trimestre 2012 pour lequel 69% des surfaces ont déjà trouvé preneur.
 - L'extension rénovation de Claye-Souilly (région parisienne), précommercialisée à 41%, dont l'ouverture est programmée pour le 3^{ème} trimestre 2012.
- En date du 20 janvier 2011 Klépierre a réalisé l'acquisition d'un parc d'activités commerciales à Savignano (Rimini, Italie) pour un montant de 69,2 millions d'euros droits compris et des loyers nets de 4,9 millions d'euros.
 - D'une surface de 39 537 m², cet ensemble immobilier se situe à proximité immédiate du centre commercial Romagna Center, propriété de Klépierre (71,3%) et de son partenaire Finiper (28,7%).
 - Cette opération permet à Klépierre de renforcer son emprise foncière sur ce pôle commercial régional, au cœur d'une zone de chalandise en constant développement, comprenant 270 000 habitants, et dont la population triple quasiment durant la période estivale.
- Le 4 mars 2011, Steen & Strøm s'est portée acquéreur des terrains et des droits à construire d'un projet de création d'un ensemble immobilier (environ 35 000 m² GLA de commerces et 15 000 m² de bureaux) situé à Odense, 3^{ème} agglomération danoise avec près de 200 000 habitants.

□ Cessions

- Klépierre a procédé à la vente de la galerie commerciale du centre d'Aire-sur-la-Lys (Nord-Pas-de-Calais) le 11/03/2011 pour un montant de 5,4 millions d'euros hors droits. Cette galerie commerciale couvre une surface commerciale utile de 2 362 m².
- En date du 15 mars 2011, le Groupe a signé une promesse de vente portant sur l'immeuble de bureaux Les Jardins des Princes d'une surface utile de 3 702 m² à Boulogne-Billancourt. La cession définitive devrait intervenir d'ici à fin juin 2011.

II) Ouvertures récentes de centres commerciaux

- Le 13 avril 2011, **Klépierre a inauguré le centre commercial Aqua Portimão au cœur de l'Algarve, région touristique du Portugal.**
 - D'une surface de 35 500 m² la galerie commerciale est adossée à un hypermarché Jumbo (groupe Auchan).
 - Le centre a ouvert avec un taux d'occupation de 94% et a d'ores et déjà accueilli près d'un demi-million de visiteurs.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 13 avril 2011 publié sur le site internet de la société (www.klepierre.com) rubrique « Espace Infos ».

- Le 26 avril 2011, **Klépierre et Icade ont inauguré le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers, à proximité immédiate du périphérique parisien.**
 - D'une surface totale de 56 000 m², ce centre commercial comprend près de 140 boutiques dont 1 moyenne surface alimentaire, 17 autres moyennes unités et 6 restaurants.
 - Le centre commercial a ouvert avec un taux d'occupation de 96%.
 - 17 000 m² de bureaux jouxtent cet ensemble commercial, et sont d'ores et déjà commercialisés aux deux tiers.
 - Le centre commercial a obtenu les certifications environnementales BREEAM Very Good et HQE[®] Commerce. Les bureaux ont été certifiés HQE[®] Tertiaire.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 26 avril 2011 publié sur le site internet de la société (www.klepierre.com) rubrique « Espace Infos ».

III) Politique financière

- **Le niveau d'endettement du groupe Klépierre est resté relativement stable au cours du 1^{er} trimestre 2011 :**
 - L'endettement net consolidé s'élève à 7 382 millions d'euros au 31/03/2011, en hausse de 57 millions d'euros par rapport au 31/12/2010.
 - Hors effet de change au niveau de Steen & Strøm, il s'inscrit en baisse de 5 millions d'euros.
- **Le coût moyen de la dette** (rapport des frais financiers aux encours moyens de dette de la période) est en baisse par rapport au 31/12/2010 (4,47%) : il s'inscrit à **4,32%** et bénéficie notamment des opérations d'annulation de swaps réalisées fin 2010.
- **Au cours du premier trimestre 2011, Klépierre a réalisé 200 millions d'euros de placements privés d'une maturité moyenne de 8,8 ans :**
 - En date du 20 janvier 2011, Klépierre a augmenté de 50 millions d'euros le placement privé obligataire échéance avril 2020 émis en avril 2010, portant l'encours à 250 millions d'euros.
 - En date du 28 février 2011, Klépierre a augmenté de 50 millions d'euros la souche obligataire d'échéance avril 2017 émise en avril 2010, portant l'encours à 750 millions d'euros.
 - En date du 15 mars 2011, Klépierre a procédé à deux placements privés de 50 millions d'euros chacun à 10 ans, d'échéance 14 mars 2021.
 - Toutes ces opérations ont été réalisées dans le cadre du programme Euro Medium Term Notes (EMTN) mis en place le 1^{er} avril 2010.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site internet de la société (www.klepierre.com), rubrique « Financements ».
 - En date du 31 mars 2011, Klépierre a souscrit auprès de la banque SEB un emprunt d'1 milliard de couronnes suédoises (soit environ 115 M€) pour financer les projets de développement de Steen & Strøm en Suède. Ce financement en devises améliore par ailleurs l'exposition nette du Groupe aux variations de change de la couronne suédoise.
- Le Groupe poursuit également la gestion active de son portefeuille d'instruments de couverture de taux d'intérêt.

D. PERSPECTIVES 2011

- Au cours de l'année 2011, les équipes de Klépierre poursuivront leur travail de gestion active du portefeuille (renouvellement des baux et de l'offre commerciale, animation des centres...) afin de renforcer l'attractivité et les performances des centres commerciaux du Groupe.
- Le Groupe rappelle son objectif de légère croissance des loyers en 2011 bien que l'évolution de ses revenus reste en partie tributaire de la consommation privée.

E. TABLEAUX DE SYNTHÈSE
 CHIFFRE D'AFFAIRES EN PART TOTALE ET EN PART DU GROUPE

CHIFFRE D'AFFAIRES (PART TOTALE)					
LOYERS			2011/2010 (%)		
En millions d'euros	31/03/2011	31/03/2010	Périmètre et change courants	Périmètre et change constants	
France	86,6	86,4	0,1%	0,9%	
Belgique	3,5	3,7	-5,2%	1,3%	
Norvège	23,7	22,3	6,0%	1,7%	
Suède	16,6	12,7	31,0%	7,2%	
Danemark	10,6	8,8	20,4%	3,6%	
Italie	29,5	27,4	7,5%	2,1%	
Grèce	1,4	1,9	-25,6%	-25,6%	
Espagne	20,3	20,5	-1,0%	-1,0%	
Portugal	4,1	4,2	-0,7%	-0,7%	
Pologne	8,9	8,2	9,1%	5,8%	
Hongrie	6,8	6,3	8,7%	-2,9%	
République tchèque & Slovaquie	5,5	5,4	2,8%	1,8%	
CENTRES COMMERCIAUX	217,4	207,7	4,7%	1,2%	
COMMERCE	10,6	11,0	-4,0%	1,5%	
BUREAUX	7,0	9,9	-29,8%	3,7%	
TOTAL DES LOYERS	235,0	228,6	2,8%	1,3%	
HONORAIRES	19,0	17,6	7,5%		
CHIFFRE D'AFFAIRES	254,0	246,3	3,1%		

CHIFFRE D'AFFAIRES (PART DU GROUPE)					
LOYERS			2011/2010 (%)		
En millions d'euros	31/03/2011	31/03/2010	Périmètre et change courants	Périmètre et change constants	
France	69,2	68,9	0,4%	1,0%	
Belgique	3,5	3,7	-5,2%	1,3%	
Norvège	13,3	12,5	6,0%	1,7%	
Suède	9,3	7,1	31,0%	7,2%	
Danemark	5,9	4,9	20,4%	3,6%	
Italie	25,6	23,6	8,1%	2,3%	
Grèce	1,2	1,7	-26,2%	-26,2%	
Espagne	17,6	17,7	-0,8%	-0,8%	
Portugal	4,1	4,2	-0,7%	-0,7%	
Pologne	8,9	8,2	9,1%	5,8%	
Hongrie	6,8	6,3	8,7%	-2,9%	
République tchèque & Slovaquie	5,5	5,4	2,8%	1,8%	
CENTRES COMMERCIAUX	170,9	164,1	4,2%	1,2%	
COMMERCE	8,9	9,3	-4,0%	1,5%	
BUREAUX	7,0	9,9	-29,8%	3,7%	
TOTAL DES LOYERS	186,8	183,3	1,9%	1,3%	
HONORAIRES	16,4	15,3	7,2%		
CHIFFRE D'AFFAIRES	203,1	198,5	2,3%		

EVOLUTION DES LOYERS AU COURS DES 5 DERNIERS TRIMESTRES

M€	1T 2011	4T 2010	3T 2010	2T 2010	1T 2010
Loyers	235,0	231,8	226,6	225,2	228,6
Centres commerciaux	217,4	213,2	205,6	205,2	207,7
France	86,6	86,4	85,1	85,2	86,4
Belgique	3,5	3,6	3,5	2,8	3,7
France-Belgique	90,0	90,0	88,6	88,0	90,1
Norvège	23,7	22,5	22,6	23,1	22,3
Suède	16,6	15,7	14,1	14,0	12,7
Danemark	10,6	10,6	8,7	8,8	8,8
Scandinavie	50,8	48,7	45,4	45,8	43,8
Italie	29,5	29,3	26,9	27,3	27,4
Grèce	1,4	1,7	1,7	2,0	1,9
Italie-Grèce	30,9	31,0	28,6	29,3	29,4
Espagne	20,3	19,2	19,8	19,4	20,5
Portugal	4,1	4,2	4,0	3,8	4,2
Ibérie	24,4	23,4	23,7	23,2	24,6
Pologne	8,9	8,4	8,4	8,1	8,2
Hongrie	6,8	6,3	5,5	5,6	6,3
Rép. tchèque & Slovaquie	5,5	5,3	5,5	5,1	5,4
Europe centrale	21,2	20,0	19,3	18,8	19,8
Commerces	10,6	10,6	11,1	11,1	11,0
Bureaux	7,0	8,0	9,9	8,8	9,9