



PROGRESSION DE 19,6% DES LOYERS DES CENTRES COMMERCIAUX

La progression régulière et soutenue des loyers des centres commerciaux au cours du 1^{er} trimestre reflète la solide dynamique du modèle économique de Klépierre sur son marché européen de référence.

<i>En millions d'euros</i>	1^{er} trimestre 2005	1^{er} trimestre 2004	Variation	Variation périmètre constant
Loyers	106,1	93,9	+ 13,1 %	+ 4,2 %
<i>dont centres commerciaux</i>	92,3	77,2	+19,6 %	+ 5,1%
<i>dont bureaux</i>	13,8	16,7	-17,2 %	- 1,3 %
Honoraires	8,5	8,2	+ 2,5 %	nc
Chiffre d'affaires total	114,6	102,1	+ 12,2 %	+ 4,2 %

L'application des normes IFRS est sans incidence sensible sur le chiffre d'affaires du Groupe. Conformément aux dispositions en vigueur et à des fins de comparaison, le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2004 a été retraité.

CENTRES COMMERCIAUX : DES LOYERS EN FORTE PROGRESSION, + 19,6 %

Bonnes performances des galeries de Klépierre dans un contexte économique contrasté

Au 1^{er} trimestre 2005, l'économie européenne a montré des signes de ralentissement. Le FMI a revu en baisse ses prévisions de croissance pour la zone Euro à 1,6 %, tout en maintenant la France et l'Espagne au-dessus de 2 %.

Dans ce contexte, les chiffres d'affaires des galeries du patrimoine de Klépierre ont progressé de 1,1 % sur les 2 premiers mois de l'année. L'Espagne a connu une hausse de 3,8 %, la France de 0,8 % alors que l'Italie restait stable.

Le mois de mars est en forte hausse en France (+ 5,1 %), portant ainsi le trimestre à + 2,3 %. Les centres intercommunaux ont connu les meilleures performances (+ 2,9 %). Le secteur Beauté/Santé reste le plus dynamique (+ 2,7 %) suivi de l'Equipement de la personne (+ 2,5 %).

Contribution soutenue du programme d'acquisition

La poursuite du programme d'acquisition au cours de l'année 2004 a permis d'enregistrer de nouveau une progression importante de l'activité, +14,5%, sur le 1^{er} trimestre 2005. La Hongrie dont les 12 centres ont été acquis au début du 2^{ème} semestre 2004 y contribue à hauteur de 7,1 millions d'euros. La France, avec notamment l'acquisition en décembre 2004 des deux galeries attenantes à des hypermarchés Leclerc de la région toulousaine, apporte 2,6 millions d'euros de revenus supplémentaires.

Une croissance interne soutenue

A périmètre constant, les loyers Centres commerciaux progressent de 5,1 %. Cette évolution provient :

- d'un fort impact de l'indexation. Il est en moyenne sur le portefeuille Centres commerciaux de 3,9 %. En France, il atteint 4,8 % sous l'effet de l'indice ICC du 2^{ème} trimestre 2004 de 5,41 % qui s'applique à plus de 70 % des baux.
- de la revalorisation locative : Les équipes de gestion ont renouvelé, tous pays confondus, 67 baux et ont conclu 101 recommercialisations avec une progression moyenne de respectivement 13,2 % et 22,3 %.

Une contribution bien répartie en Europe continentale

Les loyers générés par les centres commerciaux situés hors de France sont en hausse de 33 % sur le trimestre. Avec 41,4 millions d'euros, ils représentent désormais 39 % des loyers totaux et 44,8 % des loyers Centres commerciaux. La Hongrie contribue désormais à hauteur de 7,7 %, la France compte encore pour un peu plus de la moitié (55,2 %) suivie par l'Espagne (15,1 %) et l'Italie (14,1 %).

Le taux d'occupation est parfaitement stable à 98,4 %.

BUREAUX : IMPACT DE LA VACANCE SUR LES LOYERS DU TRIMESTRE

Les loyers Bureaux ont généré 13,8 millions d'euros et s'inscrivent en retrait de 17,2 %. Cette évolution reflète l'effet des cessions réalisées en 2004, la vente du 43-45 Kléber en janvier 2005 et l'annulation de produits intra-groupe du fait de l'emménagement en avril 2004 de Klépierre et Ségécé dans deux immeubles du patrimoine. Elle se traduit aussi, dans un marché locatif qui tarde à donner des signes tangibles de reprise, par un taux d'occupation à 92,1% au 31 mars 2005 contre 93,5 % un an plus tôt et 93,4 % au 31 décembre 2004.

L'impact de la vacance sur l'évolution à périmètre constant est une privation de loyers proche de 1,5 million d'euros (-10,7 %). 7 baux (8 087 m²) ont été renégociés au cours du trimestre, en hausse moyenne de 8,7 % pour une plus-value locative de 0,2 million d'euros. A périmètre constant, les loyers Bureaux sont en baisse de 1,3 %, s'établissant à 13,7 millions d'euros. L'impact des renégociations réalisées en 2004 (+ 6,5 %) et de l'indexation (+2,9 %) n'a pas compensé en totalité celui de la vacance.

Deux cessions ont été réalisées au 1^{er} trimestre 2005 portant sur 6.486 m² pour un montant total de 24 millions d'euros en ligne avec les valeurs d'expertise au 31 décembre 2004. Klépierre réitère un objectif de cessions sur l'exercice 2005 de l'ordre de 100 millions d'euros.

HONORAIRES

Les honoraires provenant des activités de gestion pour compte de tiers et de développement exercées par Ségécé et ses filiales augmentent de 4,6 % en part totale pour atteindre 8,4 millions d'euros. L'essentiel de la progression provient de l'augmentation en septembre 2004 de 50 à 100 % de la participation de Ségécé dans Centros Shopping Gestion.

Prochaine publication : 28 juillet 2005, résultats semestriels

KLEPIERRE, LEADER DES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE CONTINENTALE

Pour toute information, contacter :

KLEPIERRE

Jean-Michel GAULT
Directeur Financier
Tél. : 01 40 67 40 19
jean-michel.gault@klepierre.com

KLEPIERRE

Soline ROULON
Responsable Communication Financière
Tél. : 01 40 67 57 39
soline.roulon@klepierre.com

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE
Tél. : 01 56 43 44 63
emmanuel.dovergne@keima.fr

Annexes au communiqué du 20 avril 2005

LOYERS	PART TOTALE			Rappel
	Normes IFRS		%	Normes françaises
En millions d'euros	1 ^{er} trimestre 2005	1 ^{er} trimestre 2004	2005/2004	1 ^{er} trimestre 2004
Centres Commerciaux				
France	50,9	46,0	10,6%	46,1
Espagne	13,9	12,6	10,9%	12,6
Italie	13,0	11,5	13,3%	11,6
Hongrie	7,1	-	nc	-
Autres	7,4	7,1	nc	7,1
Total	92,3	77,2	19,6%	77,4
Dont périmètre constant	80,2	76,3	5,1%	76,5
Bureaux				
Périmètre constant	13,7	13,9	-1,3%	13,9
Acquisitions	-	-	-	-
Cessions	0,1	2,8	nc	2,8
Total	13,8	16,7	-17,2%	16,7
TOTAL DES LOYERS	106,1	93,9	13,1%	94,1
Dont périmètre constant	93,9	90,2	4,2%	90,4

LOYERS	PART GROUPE			Rappel
	Normes IFRS		%	Normes françaises
En millions d'euros	1 ^{er} trimestre 2005	1 ^{er} trimestre 2004	2005/2004	1 ^{er} trimestre 2004
Centres Commerciaux				
France	42,3	37,6	12,3%	37,7
Espagne	11,6	10,4	10,9%	10,5
Italie	11,4	10,0	13,5%	10,1
Hongrie	7,1	-	nc	-
Autres	7,1	6,8	nc	6,8
Total	79,5	65,0	22,3%	65,1
Dont périmètre constant	67,3	64,1	4,9%	64,3
Bureaux				
Périmètre constant	13,7	13,9	-1,3%	13,9
Acquisitions	-	-	-	-
Cessions	0,1	2,8	nc	2,8
Total	13,8	16,7	-17,2%	16,7
TOTAL DES LOYERS	93,3	81,7	14,2%	81,8
Dont périmètre constant	81,0	78,0	3,8%	78,1

HONORAIRES	PART TOTALE			Rappel
	Normes IFRS		%	Normes françaises
En millions d'euros	1 ^{er} trimestre 2005	1 ^{er} trimestre 2004	2005/2004	1 ^{er} trimestre 2004
Centres Commerciaux	8,4	8,0	4,6%	8,0
Bureaux	0,0	0,2	ns	0,2
Total	8,5	8,2	2,5%	8,2

HONORAIRES	PART GROUPE			Rappel
	Normes IFRS		%	Normes françaises
En millions d'euros	1 ^{er} trimestre 2005	1 ^{er} trimestre 2004	2005/2004	1 ^{er} trimestre 2004
Centres Commerciaux	6,3	6,0	4,4%	6,0
Bureaux	0,0	0,2	ns	0,2
Total	6,3	6,2	1,9%	6,2

DESINVESTISSEMENTS BUREAUX REALISES AU 31 MARS 2005

	Surface en m ²
Paris 16 ^{ème} - 43/45 avenue Kléber	3 507
Montigny-le-bretonneux (78) - 6, avenue Jean-Pierre Timbaud	2 980
2 actifs cédés pour un total de 24 millions d'euros	