



CHIFFRE D'AFFAIRES 1^{ER} TRIMESTRE 2006

Normes IFRS <i>En millions d'euros</i>	1 ^{er} trimestre 2006	1 ^{er} trimestre 2005	Variation 06/05	Variation périmètre constant
Loyers	123,9	106,1	+ 16,7%	+ 4,5%
<i>dont centres commerciaux</i>	<i>110,8</i>	<i>92,3</i>	<i>+ 20,0%</i>	<i>+ 4,3%</i>
<i>dont bureaux</i>	<i>13,1</i>	<i>13,8</i>	<i>- 5,3%</i>	<i>+ 5,9%</i>
Honoraires	11,5	8,5	+ 36,8%	
Chiffre d'affaires total	135,4	114,6	+ 18,2%	

Klépierre tire de nouveau parti de sa bonne répartition en Europe et de son programme d'acquisition soutenu dans les centres commerciaux pour enregistrer au 1^{er} trimestre une progression de plus de 18 % de son chiffre d'affaires.

Les loyers des centres commerciaux réalisent l'essentiel de cette hausse qui s'avère conséquente même à périmètre constant en dépit de la baisse attendue des taux d'indexation.

Après la relocation au 4^{ème} trimestre 2005 du 23-25 avenue Kléber, le secteur bureaux retrouve sur 2006 un niveau d'occupation très satisfaisant proche de 98%.



LOYERS CENTRES COMMERCIAUX : + 20,0 %

Un contexte économique favorable sur les marchés de Klépierre en Europe

En ce début d'année, la conjoncture s'annonce favorable sur les principaux marchés d'implantation de Klépierre en Europe. Alors que les prévisions font état d'une hausse de 2% du PIB en moyenne pour 2006 sur l'ensemble de la zone Euro, l'Espagne (+ 3,3%) et les pays d'Europe centrale (entre + 4,2% et + 6,3%) devraient connaître les meilleures progressions. Seuls l'Italie et le Portugal devraient enregistrer des croissances plus faibles.

Cette orientation favorable se reflète dans le bon niveau d'activité enregistré au cours des deux premiers mois de l'année par les galeries de Klépierre avec des chiffres d'affaires en progression de 3,1%, l'Espagne atteignant + 5,1%, la France + 3,5% et l'Italie + 2,9%. Tous les secteurs d'activité sauf l'Équipement du ménage sont orientés à la hausse avec des performances plus marquées pour les secteurs Culture/Loisirs (+ 4,9%), Equipement de la personne (+ 4,2%) et Beauté/Santé (+ 4,2%).

Sur l'ensemble du 1^{er} trimestre, la France enregistre un bon niveau d'activité malgré les mouvements sociaux et des conditions climatiques peu favorables. Le chiffre d'affaires des galeries augmente de 3,1%, le mois de mars ayant tout de même atteint + 2,1%. Les galeries des centres intercommunaux ont réalisé la meilleure progression (+ 3,9%) devant les galeries de centre-ville (+ 3,2%) et les centres régionaux (+ 2,3%).

Forte progression des loyers au 1^{er} trimestre 2006 : +20%

Les loyers du 1^{er} trimestre bénéficient des investissements réalisés en 2005. Ils atteignent 110,8 millions d'euros sur les trois premiers mois de l'année, en hausse de 20% par rapport à la même période de 2005. La croissance externe y a participé à hauteur de 15,7%. Les acquisitions réalisées en 2005 ont apporté 14,5 millions d'euros de loyers supplémentaires provenant principalement :

- de Pologne pour 4,7 millions d'euros suite à l'acquisition de 4 centres en juillet 2005,
- d'Italie pour 4,3 millions d'euros avec les centres d'Assago et de Tor Vergata notamment,
- de France pour 3,1 millions d'euros avec l'acquisition de Rennes Colombia et l'ouverture des extensions de Quétigny et Boissénart,
- du centre de Louvain-la-Neuve en Belgique, inauguré en octobre 2005, pour 2,4 millions d'euros.

A périmètre constant, les loyers Centres commerciaux progressent de manière soutenue à +4,3% malgré un taux d'indexation plus modéré. La revalorisation locative, fruit de la gestion active menée tout au long de l'exercice 2005 y a significativement contribué. L'impact de l'indexation, comme anticipé, est revenu sur des niveaux plus modestes : 1,6% en moyenne sur l'ensemble du portefeuille et 1,2% en France. L'indexation reste cependant soutenue notamment en Espagne (+ 3,6%) et en Grèce (+ 3,3%).

Au cours du 1^{er} trimestre 2006, tous pays confondus, 87 baux ont été renouvelés et 152 baux recommercialisés à des conditions en hausse respectivement de 21,3% et 17,1% par rapport aux conditions précédentes.

Le taux d'occupation financier au 31 mars 2006 est stable à 98%.



Une activité de plus en plus européenne

La part des loyers Centres commerciaux générés hors de France continue de progresser et représente désormais 49,6% du total avec notamment l'Italie (16,2%), l'Espagne (13,4%) et la Hongrie (6,9%).

BUREAUX : +5,9% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Les immeubles de bureaux ont généré 13,1 millions d'euros de loyers au cours du 1er trimestre 2006, en baisse de 5,3% sous l'effet des 124,8 millions d'euros de cessions réalisées en 2005, réduisant ainsi la masse locative de 1,4 million d'euros.

Impact résiduel de la vacance

A périmètre constant, les loyers progressent de 5,9%. L'indexation (+ 2,5%) ainsi que les relocations (+ 9,1 %), résultat d'une année 2005 marquée par une vague importante de renégociation de baux, ont plus que compensé l'impact résiduel de la vacance (- 5,6%) qui tient pour l'essentiel à l'immeuble du 23-25 avenue Kléber à Paris, désormais reloué depuis le 1er février 2006.

L'enjeu locatif de 2006 est assez limité puisqu'il porte sur un peu moins de 6.000 m² de baux à renouveler et 3.100 m² en commercialisation, soit environ 5% de la masse locative. Au cours du 1^{er} trimestre, 5 baux ont été renégociés représentant moins de 500 m².

Le taux d'occupation financier s'est établi à 97,7% au 31 mars 2006, niveau conforme aux prévisions pour l'ensemble de l'exercice 2006.

HONORAIRES

Les honoraires Centres commerciaux provenant des activités exercées par Ségécé et ses filiales dans la gestion pour compte de tiers et le développement sont en progression de 37% à 11,5 millions d'euros.

Cette progression est notamment due à hauteur de 0,5 million d'euros à l'augmentation par Ségécé du pourcentage de détention de 50% à 100% dans PCM Hongrie et PSG en Italie, et à hauteur de 1,5 million au changement de mode de comptabilisation des honoraires de développement intervenu en décembre 2005.

Prochains publication : 27 juillet 2006, résultats semestriels 2006

KLÉPIERRE, LEADER DES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE CONTINENTALE

Pour toute information, contacter :

KLEPIERRE

Jean-Michel GAULT

Directeur Financier

Tél. : 01 40 67 35 05

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 DU COMMUNIQUE DU 26 AVRIL 2006

LOYERS	PART TOTALE		
	IFRS		%
En millions d'euros	31 mars 2006	31 mars 2005	2006/2005
Centres Commerciaux			
France	55,8	50,9	9,6%
à périmètre constant	53,0	51,2	3,5%
Espagne	14,8	13,9	6,4%
à périmètre constant	14,8	13,9	6,4%
Italie	18,0	13,0	38,5%
à périmètre constant	13,3	12,6	6,0%
Hongrie	7,6	7,1	7,7%
à périmètre constant	7,6	7,1	7,7%
Autres	14,5	7,4	nc
à périmètre constant	7,4	7,4	-0,1%
Total	110,8	92,3	20,0%
<i>D ont périmètre constant</i>	<i>96,1</i>	<i>92,1</i>	<i>4,3%</i>
Bureaux			
Périmètre constant	12,8	12,1	5,9%
Acquisitions	0,0	0,0	-
Cessions	0,2	1,7	nc
Total	13,1	13,8	-5,3%
TOTAL DES LOYERS	123,9	106,1	16,7%
<i>D ont périmètre constant</i>	<i>109,0</i>	<i>104,2</i>	<i>4,5%</i>

HONORAIRES	PART TOTALE		
	IFRS		%
En millions d'euros	31 mars 2006	31 mars 2005	2006/2005
Centres Commerciaux	11,5	8,5	36,8%
Bureaux	-	-	-
Total	11,5	8,5	36,8%

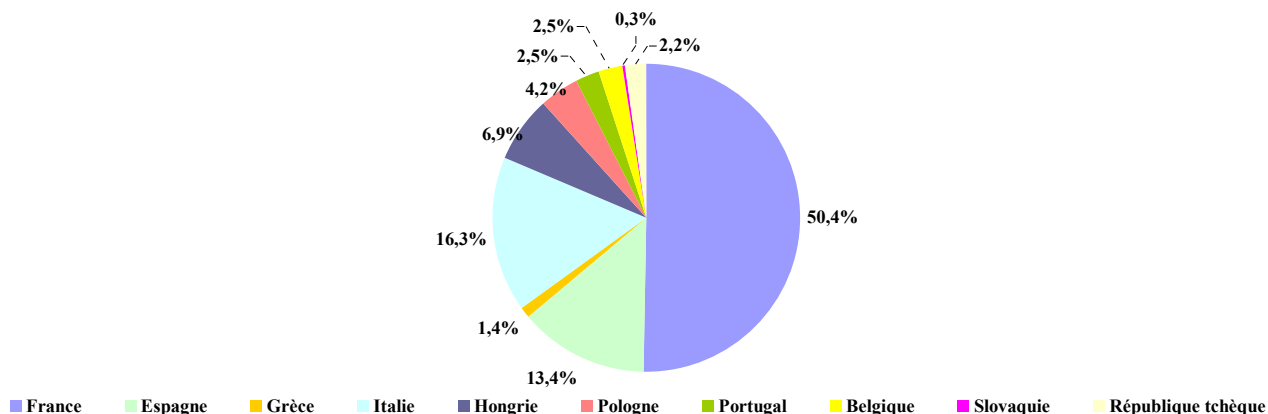
LOYERS	PART GROUPE		
	IFRS		%
En millions d'euros	31 mars 2006	31 mars 2005	2006/2005
Centres Commerciaux			
France	46,3	42,3	9,5%
à périmètre constant	43,7	42,2	3,6%
Espagne	12,3	11,6	6,4%
à périmètre constant	12,3	11,6	6,4%
Italie	16,4	11,4	43,5%
à périmètre constant	11,7	11,0	5,7%
Hongrie	7,6	7,1	7,7%
à périmètre constant	7,6	7,1	7,7%
Autres	14,3	7,1	nc
à périmètre constant	7,1	7,1	0,0%
Total	96,9	79,5	21,9%
<i>D ont périmètre constant</i>	82,4	79,0	4,3%
Bureaux			
Périmètre constant	12,8	12,1	5,9%
Acquisitions	0,0	0,0	-
Cessions	0,2	1,7	nc
Total	13,1	13,8	-5,3%
TOTAL DES LOYERS	109,9	93,3	17,9%
<i>D ont périmètre constant</i>	95,3	91,1	4,6%

HONORAIRES	PART GROUPE		%
	31 mars 2006	31 mars 2005	2006/2005
En millions d'euros			
Centres Commerciaux	8,7	6,3	36,9%
Bureaux	-	-	-
Total	8,7	6,3	36,9%



CENTRES COMMERCIAUX – 31/03/2006

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS AU 31.03.2006



	recommercialisations		renouvellements de baux	
	Nb	évol en %	Nb	évol en %
FRANCE	53	27,5%	24	23,3%
ESPAGNE	30	9,8%	31	6,1%
GRECE	2	-0,6%		
HONGRIE	45	-0,2%	21	6,3%
ITALIE	17	5,7%	10	36,1%
PORTUGAL	4	3,5%	1	1,3%
REP TCHEQUE	1	10,2%		
TOTAL EUROPE	152	17,1%	87	21,3%

<i>En %</i>	Indexation	Taux d'occupation financier
FRANCE	1,2%	99,2%
BELGIQUE	-	90,1%
ESPAGNE	3,6%	98,0%
GRECE	3,3%	99,8%
HONGRIE	0,6%	95,7%
ITALIE	1,2%	97,3%
PORTUGAL	1,3%	95,7%
POLOGNE	1,7%	96,9%
REP. TCHEQUE	2,7%	99,3%
SLOVAQUIE	2,3%	89,4%
TOTAL	1,6%	98,0%

BUREAUX – 31/03/2006

Indexation	Taux d'occupation financier
2,5%	97,7%