



**POURSUITE DE LA PROGRESSION SOUTENUE DES LOYERS DES CENTRES COMMERCIAUX :  
+18,7%**

Normes IFRS <i>En millions d'euros</i>	3 <sup>e</sup> trimestre 2006	3 <sup>e</sup> trimestre 2005	Variation 06/05	Variation périmètre constant
<b>Loyers</b>	<b>378,9</b>	<b>325,7</b>	<b>+ 16,3%</b>	<b>+ 4,3%</b>
<i>dont centres commerciaux</i>	338,5	285,2	+ 18,7%	+ 3,4%
<i>dont bureaux</i>	40,4	40,5	- 0,5%	+ 10,8%
Honoraires	36,3	27,6	+ 31,6%	
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>415,2</b>	<b>353,3</b>	<b>+ 17,5%</b>	

*Le chiffre d'affaires de Klépierre s'inscrit en hausse de 17,5% sur les neufs premiers mois de l'année 2006.*

*La poursuite de cette forte progression s'explique tout d'abord par la croissance de 18,7% des loyers des centres commerciaux, dont près de la moitié sont générés hors de France. Ils ont bénéficié à la fois des acquisitions réalisées en Pologne, en Italie, en Belgique et en France en 2005 ainsi que du travail régulier des équipes de gestion en renouvellement et recommercialisation des baux.*

*Le secteur bureaux affiche également un bon niveau d'activité grâce à un taux d'occupation de 98,8% qui se traduit par une croissance de 10,8% des loyers à périmètre constant. Ces performances attestent à la fois de la qualité du portefeuille et de l'efficacité de sa gestion.*

*Enfin, les honoraires progressent fortement consécutivement à l'intégration à 100% des sociétés de gestion italienne et hongroise.*

*« Notre modèle continue de produire avec régularité des résultats très satisfaisants, en ligne avec nos attentes » a déclaré Michel Clair, Président du Directoire de Klépierre. « Les performances que nous avons enregistrées sur les neuf premiers mois de l'année nous permettent de confirmer que nous atteindrons nos objectifs pour 2006. »*



## **LES LOYERS DES CENTRES COMMERCIAUX SONT EN HAUSSE DE 18,7%**

### **Les galeries de Klépierre enregistrent un niveau soutenu d'activité partout en Europe**

Selon les prévisions du FMI, la croissance de la zone euro devrait s'élever à 2,4% en 2006, soit la meilleure performance depuis 2000. En France, le bon niveau de consommation des ménages permet d'anticiper un accroissement du PIB équivalent à celui de la zone euro. La croissance devrait être supérieure en Europe Centrale (entre + 4,5% et +6,5%), en Espagne (+ 3,4%) et en Grèce (+ 3,7%). Avec des perspectives inférieures, le Portugal et l'Italie renouent néanmoins avec une certaine croissance (respectivement + 1,2% et + 1,5%).

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires des galeries de Klépierre est en hausse de 3,2% en moyenne, à savoir 2,8% en France, 2,7% en Italie et 5,1% en Espagne.

L'ensemble des secteurs d'activité est bien orienté et progresse comparativement à l'an dernier, exception faite de « l'équipement du ménage », plutôt stable. La plus forte évolution concerne « l'équipement de la personne » (+4,9%) suivi des secteurs « culture, cadeaux, loisirs » (+4,0%), « beauté/santé » (+3,2%) et « restauration » (+2,2%).

### **Une solide dynamique de croissance interne et externe**

Au 30 septembre 2006, les loyers des centres commerciaux s'élèvent à 338,5 millions d'euros, en hausse de 18,7%.

La croissance externe a concouru à hauteur de 15,3% à cette performance, apportant 43,9 millions d'euros de loyers supplémentaires. Les quatre centres polonais acquis en juillet 2005 ont contribué à cette progression pour 11,9 millions d'euros, le centre de Louvain La Neuve en Belgique pour 7,2 millions d'euros et les centres italiens de Milan Assago et Tor Vergata ont respectivement ajouté 7,8 et 1,7 millions d'euros de loyers. En France, l'impact est de 10,4 millions d'euros : il provient essentiellement de l'ouverture de Valenciennes, des extensions de Quetigny et Boisséart ainsi que de l'acquisition de Rennes Colombia.

49,6% des loyers de la période ont été collectés hors de France, soit 167,8 millions d'euros. L'Italie, l'Espagne, et la Hongrie restent les principales zones d'activité après la France, avec respectivement 16,3%, 13,2% et 6,5% des loyers.

A périmètre constant, les loyers progressent de 3,4%, sous l'effet :

- d'un impact modéré de l'indexation, conformément aux prévisions : l'effet moyen sur le portefeuille est de 2,1% ; cet impact est identique sur le seul portefeuille français ;
- de revalorisations locatives toujours soutenues, en particulier sur les marchés clés du groupe : 380 baux ont été renouvelés et 454 baux recommercialisés avec une progression moyenne de 13,1% et 15,6% respectivement. Quelques pays comme la Hongrie, la Pologne ou le Portugal enregistrent des moins-values locatives sous l'effet tantôt du renforcement de l'environnement concurrentiel tantôt d'initiatives de repositionnement commercial. Ces diminutions représentent, en valeur, à peine 0,1% des baux de l'ensemble du patrimoine.

La part variable des loyers s'élève à 8,4 millions d'euros et représente 2,5% du total des loyers contre 3% au 30 septembre 2005.



Le taux d'occupation financier est de 98,6%, soit le même niveau qu'au 30 septembre 2005.

### **Publication du dernier indice ICC**

L'Indice du Coût de la Construction (ICC) du 2<sup>e</sup> trimestre 2006 paru le 13 octobre dernier progresse de 7,05%. Cette hausse se répercutera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 sur 77%, en valeur, des baux du portefeuille français.

### ***BUREAUX : UNE PROGRESSION DE 10,8% A PERIMETRE CONSTANT***

Les immeubles de bureaux ont généré 40,4 millions d'euros de loyers au 30 septembre 2006 contre 40,5 millions d'euros au 30 septembre 2005. Ce recul de 0,5% est faible eu égard aux cessions opérées en 2005 (124,8 millions d'euros) et en 2006 (31,4 millions d'euros), qui ont réduit la masse locative de 4,1 millions d'euros.

La progression des loyers à périmètre constant est de 10,8% ; elle s'explique par :

- . l'effet de l'indexation pour 2,6% ;
- . les relocations et revalorisations locatives à hauteur de 8,2% : 28% de cette performance est attribuable à la relocation de l'Espace Kléber, effective au 1<sup>er</sup> février 2006. Les 14 baux signés au cours des neuf derniers mois représenteront, en année pleine, 3,2 millions d'euros de loyers;

Au 30 septembre 2006, le taux d'occupation financier des bureaux est de 98,8% contre 87,1% à la même période en 2005.

### ***HAUSSE DES HONORAIRES QUI REFLETE L'EXTENSION DU RESEAU DE GESTION***

Les honoraires provenant des activités de service progressent de 31,6%, atteignant 36,3 millions d'euros.

Cette hausse de 8,7 millions d'euros s'établit à 5,3 millions d'euros une fois retraitée du changement de méthode de comptabilisation des honoraires de développement intervenu en décembre 2005. Elle s'explique par la détention à 100% des filiales de gestion italienne et hongroise, auparavant détenues à 50% par Ségécé, ainsi que par l'obtention de deux nouveaux mandats de gestion au Portugal.

*Prochaines publications : 24 janvier 2007, chiffre d'affaires annuel 2006  
13 février 2007, résultats annuels 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**  
Caroline FINTZ  
Direction financière  
Tél. : 01 40 67 38 02

caroline.fintz@klepierre.com

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

## ANNEXES DU COMMUNIQUE DU 25 OCTOBRE 2006

LOYERS	PART TOTALE		%
	IFRS		
En millions d'euros	30 Septembre 2006	30 Septembre 2005	2006/2005
<b>Centres Commerciaux</b>			
France	170,7	155,3	9,9%
<i>à périmètre constant</i>	<i>160,0</i>	<i>155,0</i>	<i>3,2%</i>
Espagne	44,7	41,8	7,1%
<i>à périmètre constant</i>	<i>43,9</i>	<i>41,3</i>	<i>6,2%</i>
Italie	55,3	40,9	35,0%
<i>à périmètre constant</i>	<i>36,8</i>	<i>35,4</i>	<i>4,0%</i>
Hongrie	22,1	22,1	0,1%
<i>à périmètre constant</i>	<i>22,1</i>	<i>22,1</i>	<i>0,1%</i>
Autres	45,7	25,0	nc
<i>à périmètre constant</i>	<i>22,3</i>	<i>21,8</i>	<i>2,0%</i>
<b>Total</b>	<b>338,5</b>	<b>285,2</b>	<b>18,7%</b>
<i>D ont périmètre constant</i>	<i>285,1</i>	<i>275,7</i>	<i>3,4%</i>
<b>Bureaux</b>			
Périmètre constant	39,9	36,0	10,8%
Acquisitions	0,0	0,0	-
Cessions	0,5	4,5	nc
<b>Total</b>	<b>40,4</b>	<b>40,5</b>	<b>-0,3%</b>
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>378,9</b>	<b>325,7</b>	<b>16,3%</b>
<i>D ont périmètre constant</i>	<i>325,0</i>	<i>311,7</i>	<i>4,3%</i>

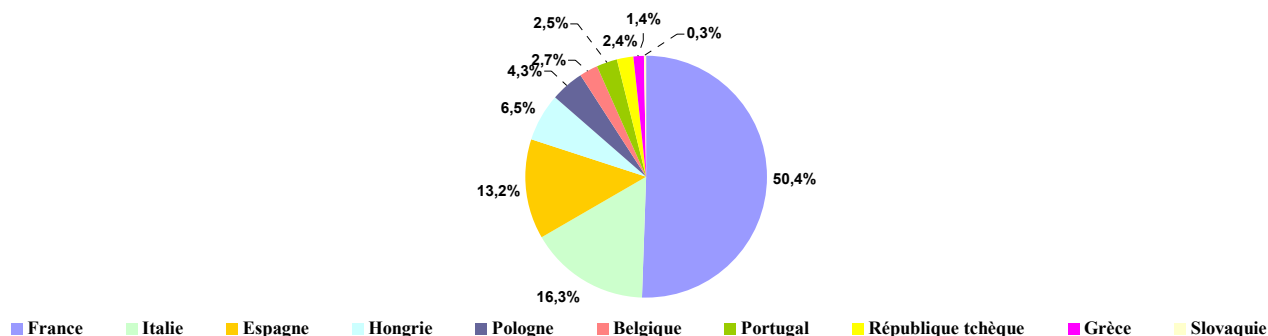
HONORAIRES	PART TOTALE		%
	30 Septembre 2006	30 Septembre 2005	
En millions d'euros			2006/2005
Centres Commerciaux	36,2	27,2	33,0%
Bureaux	0,1	0,4	-70,3%
<b>Total</b>	<b>36,3</b>	<b>27,6</b>	<b>31,6%</b>

LOYERS	PART GROUPE		%
	IFRS		
En millions d'euros	30 Septembre 2006	30 Septembre 2005	2006/2005
<b>Centres Commerciaux</b>			
France	141,8	128,1	10,7%
<i>à périmètre constant</i>	<i>131,9</i>	<i>127,8</i>	<i>3,2%</i>
Espagne	37,2	34,7	7,3%
<i>à périmètre constant</i>	<i>36,5</i>	<i>34,3</i>	<i>6,2%</i>
Italie	50,1	36,1	38,8%
<i>à périmètre constant</i>	<i>32,3</i>	<i>31,1</i>	<i>3,8%</i>
Hongrie	22,1	22,1	0,1%
<i>à périmètre constant</i>	<i>22,1</i>	<i>22,1</i>	<i>0,1%</i>
Autres	44,9	24,3	nc
<i>à périmètre constant</i>	<i>21,5</i>	<i>21,1</i>	<i>1,8%</i>
<b>Total</b>	<b>296,3</b>	<b>245,4</b>	<b>20,8%</b>
<i>D ont périmètre constant</i>	<i>244,3</i>	<i>236,5</i>	<i>3,3%</i>
<b>Bureaux</b>			
Périmètre constant	39,9	36,0	10,8%
Acquisitions	0,0	0,0	-
Cessions	0,5	4,5	nc
<b>Total</b>	<b>40,4</b>	<b>40,5</b>	<b>-0,5%</b>
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>336,6</b>	<b>285,9</b>	<b>17,7%</b>
<i>D ont périmètre constant</i>	<i>284,2</i>	<i>272,5</i>	<i>4,3%</i>

HONORAIRES	PART GROUPE		%
	IFRS		
En millions d'euros	30 Septembre 2006	30 Septembre 2005	2006/2005
Centres Commerciaux	27,3	20,3	34,3%
Bureaux	0,1	0,4	-70,3%
<b>Total</b>	<b>27,4</b>	<b>20,7</b>	<b>32,4%</b>

## DONNÉES CENTRES COMMERCIAUX – 30/09/2006

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS AU 30.09.2006



	Recommercialisations		Renouvellements de baux	
	Nb	évol en %	Nb	évol en %
FRANCE	162	29,8%	114	20,0%
ITALIE	37	9,4%	29	32,5%
ESPAGNE*	106	17,3%	159	7,7%
HONGRIE	90	-2,8%	54	-0,8%
POLOGNE	32	-8,1%	16	-12,1%
PORTUGAL	16	-9,1%	4	1,8%
REP TCHEQUE	4	1,7%	2	10,5%
GRECE	4	-6,1%	-	-
SLOVAQUIE	3	0,7%	2	-30,7%
<b>TOTAL EUROPE</b>	<b>454</b>	<b>15,6%</b>	<b>380</b>	<b>13,1%</b>

*A périmètre comparable*

*\* retraité de l'effet sur les nouveaux baux de la séparation entre les loyers et les charges refacturées*

<i>En %</i>	Indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés**
FRANCE	2,1%	99,2%	0,8%
ITALIE	1,3%	98,7%	3,9%
ESPAGNE	3,6%	98,0%	1,5%
HONGRIE	1,1%	96,2%	4,3%
POLOGNE	1,7%	97,5%	2,8%
BELGIQUE	1,7%	94,5%	2,1%
PORTUGAL	1,7%	96,6%	6,3%
REP. TCHEQUE	2,4%	100,0%	3,0%
GRECE	3,6%	99,7%	2,9%
SLOVAQUIE	2,2%	93,8%	18,2%
<b>TOTAL</b>	<b>2,1%</b>	<b>98,6%</b>	<b>1,9%</b>

## DONNEES BUREAUX – 30/09/2006

Indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés**
<b>2,6%</b>	<b>98,8%</b>	<b>0,1%</b>

**\*\* Tout montant facturé est considéré impayé dès le 1er jour de retard de paiement**