



## CHIFFRE D'AFFAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2009 : +32,3%

M€	3T 2009	30/09/09	30/09/08	Variation 09/08	Variation à périmètre constant
<b>Loyers</b>	<b>222,8</b>	<b>660,1</b>	<b>491,2</b>	<b>+34,4%</b>	<b>+2,9%</b>
Centres commerciaux	199,1	589,7	428,9	+37,5%	+2,2%
Commerces	11,0	31,8	24,3	+30,7%	+6,4%
Bureaux	12,7	38,7	38,0	+1,8%	+8,5%
<b>Honoraires</b>	<b>16,4</b>	<b>54,3</b>	<b>48,7</b>	<b>+11,5%</b>	
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>239,2</b>	<b>714,4</b>	<b>539,9</b>	<b>+32,3%</b>	

### CONFIRMATION DE LA RESISTANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS DANS LES GALERIES KLEPIERRE

L'évolution sur les huit premiers mois de l'année s'inscrit à -1,9% contre -3,0% au 31 mai 2009. Cette tendance s'observe sur toutes les zones d'implantation sauf dans certains pays d'Europe centrale (Hongrie notamment).

#### Chiffre d'affaires des commerçants

France- Belgique	Scandinavie	Italie-Grèce	Ibérie	Europe centrale
-2,7%*	-0,2%	-0,3%	-5,5%	-3,7%

\* Données sur 9 mois en France et sur 8 mois pour les autres pays.

### FORTE PROGRESSION DES LOYERS CENTRES COMMERCIAUX PORTEE PAR LA CROISSANCE EXTERNE

La croissance externe a généré 151,5 millions d'euros de loyers supplémentaires provenant de l'acquisition de Steen & Strøm (118,2M€) mais également des acquisitions, extensions et ouvertures réalisées en France (Drancy, Blagnac, Saint-Orens, Montpellier-Odyseum), en Espagne (La Gavia), en Italie (Lonato/Verona) et en République tchèque (Plzeň Plaza).

A périmètre constant, la croissance est de 2,2%, pour un impact moyen de l'indexation de 3,9%.

- Le taux d'occupation reste élevé : 97,2% (98,1% un an plus tôt).
- Le taux d'impayés à 6 mois se limite à 1,0%.
- 1 117 opérations locatives ont été effectuées depuis le 1<sup>er</sup> janvier, pour une plus-value moyenne de 6,8%.
- Des allègements temporaires de loyers ciblés ont été accordés pour maintenir les taux d'occupation et l'attractivité des centres les moins dynamiques. Concentrés essentiellement sur l'Espagne et la Hongrie, ils représentent moins de 1% des loyers consolidés.

#### Croissance des loyers à périmètre constant, hors effet de change

France- Belgique	Scandinavie	Italie-Grèce	Ibérie	Europe centrale
+6,4%	+3,5%*	+0,9%	-4,6%	-4,4%

\* À titre indicatif, la Scandinavie étant exclue du périmètre constant consolidé (acquisition 4T 2008).

## PROGRESSION DE 30,7% DES LOYERS DU POLE COMMERCE

La progression à périmètre constant (+6,4%) a été complétée par l'impact des acquisitions 2008 (Défi Mode) et 2009 (ouverture du retail park Chalon Sud 2 au 3<sup>ème</sup> trimestre).  
Aucun impayé ni aucune vacance ne sont à constater à ce jour.

## LES LOYERS DU POLE BUREAUX S'ETABLISSENT A 38,7 MILLIONS D'EUROS (+1,8%)

Cette évolution intègre l'effet de la cession en octobre 2008 de l'immeuble du 46 Notre-Dame-des-Victoires (Paris, 2<sup>ème</sup> arrondissement). A périmètre constant, les loyers progressent de 8,5%.  
Le taux d'occupation financier, de 85,4% au 30 septembre 2009, ressort à 93,6% retraité de l'immeuble Sereinis livré en avril (Issy-les-Moulineaux). Le taux d'impayé est nul.

## PROGRESSION DES HONORAIRES MALGRE LA BAISSSE DES HONORAIRES DE DEVELOPPEMENT

Les honoraires s'élèvent à 54,3 millions d'euros (+11,5%) grâce à la contribution de l'activité de gestion pour compte de tiers de Steen & Strøm.  
Ils proviennent à 80% d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers.

## PERSPECTIVES

**A périmètre constant**, les loyers du 4<sup>ème</sup> trimestre devraient s'inscrire sur des niveaux globalement comparables à ceux du 3<sup>ème</sup> trimestre. Pour l'année 2010, le Groupe s'attend à une contribution quasiment nulle de l'indexation à la croissance des loyers : sur la base des indices connus ou estimés, l'impact légèrement négatif de l'indexation en France serait contrebalancé par des indexations positives ou nulles dans les autres pays d'implantation.

**A périmètre courant**, la croissance des loyers bénéficiera à plein dès le 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 de l'impact des ouvertures récentes (en particulier Montpellier-Odyseum et Toulouse Blagnac) et de l'acquisition définitive de Vittuone en Italie ; ces opérations représentent à elles seules près de 17 millions d'euros de loyers nets supplémentaires en année pleine. A celles-ci viendront s'ajouter en 2010 plusieurs extensions en Scandinavie (Gulskogen, Hageby, Sollentuna) et en France (Bègles, Val d'Europe, Rennes Colombia, Vaulx-en-Velin). L'ensemble des cessions engagées et réalisées à ce jour représentent quant à elles une perte de loyers nets d'environ 11 millions d'euros en année pleine (part totale).

Commentant le chiffre d'affaires, Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « *La qualité et la diversité de nos actifs ainsi que leur bonne répartition géographique ont largement contribué à la résistance de nos revenus. Le travail des équipes de Klépierre-Ségécé a lui aussi été déterminant. C'est le levier sur lequel nous allons continuer à faire porter tous nos efforts dans les mois à venir, face à des perspectives d'indexation qui nous seront moins favorables : adaptation de l'offre commerciale en privilégiant les concepts porteurs, politique rigoureuse de gestion des charges, intensification des initiatives marketing en vue de renforcer la fréquentation des centres. Toutes ces actions relèvent d'un savoir-faire que le Groupe entend plus que jamais exploiter pour préserver des niveaux d'occupation et de revenus élevés.* »

<b>Prochains rendez-vous :</b>	<b>Chiffre d'affaires 2009</b> <b>Résultats annuels 2009*</b>	<b>26 janvier 2009</b> <b>09 février 2009</b>
--------------------------------	--	--

\*Communiqué de presse et téléconférence la veille après bourse

<b>CONTACTS KLÉPIERRE</b>	<b>CONTACTS KEIMA COMMUNICATION</b>
Caroline FINTZ Tél : 01 40 67 57 92 / <a href="mailto:caroline.fintz@klepierre.com">caroline.fintz@klepierre.com</a>	Emmanuel DOVERGNE Tél : 01 56 43 44 63 / <a href="mailto:emmanuel.dovergne@keima.fr">emmanuel.dovergne@keima.fr</a>
Julien ROUCH Tél : 01 40 67 53 08 / <a href="mailto:julien.rouch@klepierre.com">julien.rouch@klepierre.com</a>	Alix HERIARD DUBREUIL (Presse) Tél : 01 56 43 44 62 / <a href="mailto:alix.heriard@keima.fr">alix.heriard@keima.fr</a>

## ANNEXES

<b>A) ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE</b> .....	<b>4</b>
<b>I) Prévisions de croissance pour 2010 (F.M.I. – octobre 2009)</b> .....	<b>4</b>
<b>II) Évolution des chiffres d'affaires des commerçants (cumul janvier - août 2009)</b> .....	<b>4</b>
<b>B) ACTIVITÉ LOCATIVE</b> .....	<b>6</b>
<b>I) Pôle Centres commerciaux</b> .....	<b>6</b>
1. France - Belgique .....	7
1.1. <i>France (38% des loyers consolidés)</i> .....	7
1.2. <i>Belgique (1,6% des loyers consolidés)</i> .....	7
2. Scandinavie (17,9% des loyers consolidés) .....	7
2.1. <i>Norvège (9,0% des loyers consolidés)</i> .....	7
2.2. <i>Suède (4,5% des loyers consolidés)</i> .....	8
2.3. <i>Danemark (4,3% des loyers consolidés)</i> .....	8
3. Italie-Grèce (11,3% des loyers consolidés) .....	8
3.1. <i>Italie (10,4% des loyers consolidés)</i> .....	8
3.2. <i>Grèce (0,9% des loyers consolidés)</i> .....	9
4. Ibérie (11,0% des loyers consolidés) .....	9
4.1. <i>Espagne (9,0% des loyers consolidés)</i> .....	9
4.2. <i>Portugal (2,0% des loyers consolidés)</i> .....	9
5. Europe centrale (9,5% des loyers consolidés) .....	10
5.1. <i>Pologne (3,8% des loyers consolidés)</i> .....	10
5.2. <i>Hongrie (3,1% des loyers consolidés)</i> .....	10
5.3. <i>République tchèque (2,4% des loyers consolidés)</i> .....	10
5.4. <i>Slovaquie (0,2% des loyers consolidés)</i> .....	10
6. Honoraires .....	11
7. Perspectives .....	11
<b>II) Pôle Commerces – Klémurs</b> .....	<b>12</b>
<b>III) Pôle Bureaux</b> .....	<b>12</b>
<b>C) AUTRES INFORMATIONS</b> .....	<b>13</b>

## A) ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

### I) Prévisions de croissance pour 2010 (F.M.I. – octobre 2009)

	France-Belgique		Scandinavie			Italie-Grèce		Ibérie		Europe centrale			
	France	Belgique	Norvège	Suède	Dan.	Italie	Grèce	Espagne	Portugal	Pologne	Hongrie	Rép. tchèque	Slovaquie
2009	-2,4%	-3,2%	-1,9%	-4,8%	-2,4%	-5,1%	-0,8%	-3,8%	-3,0%	1,0%	-6,7%	-4,3%	-4,7%
2010	0,9%	0,0%	1,3%	1,2%	0,9%	0,2%	-0,1%	-0,7%	0,4%	2,2%	-0,9%	1,3%	3,7%

- Permise par les plans de relance gouvernementaux, la relative amélioration de l'activité en Europe au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre a poussé les conjoncturistes à revoir les prévisions qu'ils avaient émises au mois de juillet. **Pour l'ensemble de l'année 2009, le recul du P.I.B. de la zone euro est désormais attendu à 4,2% (contre une prévision de -4,8% en juillet).**
  - Les perspectives ont été revues à la hausse dans la quasi-totalité des pays d'implantation de Klépierre, en particulier en France, en Belgique, en Pologne, au Portugal et au Danemark. Elles demeurent inchangées en Italie et en République tchèque et sont légèrement inférieures en Hongrie et en Norvège.
- **Dans les mois à venir, l'embellie conjoncturelle devrait se poursuivre et sera notamment portée par un regain du dynamisme du commerce mondial.**
- **La consommation des ménages**, généralement moins marquée que l'évolution économique globale, **devrait toutefois demeurer atone sur la fin de l'année**, le marché de l'emploi continuant à s'ajuster au recul d'activité passé.

### II) Évolution des chiffres d'affaires des commerçants (cumul janvier - août 2009)

France-Belgique <sup>1</sup>	Scandinavie	Italie-Grèce	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
-2,7%	-0,2%	-0,3%	-5,5%	-3,7%	<b>-1,9%</b>

<sup>1</sup> Pour la France, les chiffres collectés comprennent le mois de septembre.

- **En cumul sur les huit premiers mois de l'année, la baisse de 1,9% des ventes enregistrée par rapport à l'an dernier est moins marquée que celle enregistrée à fin mai (-3,0%).**
  - Après un redressement en juin (+2,0%) et en juillet (+0,6%), le chiffre d'affaires des galeries Klépierre s'est toutefois inscrit en baisse au mois d'août (-4,7%) en partie en raison d'une météo clémente, défavorable aux achats d'Équipement de la personne.
- **Par secteur**, l'Équipement du ménage accuse le plus fort recul (-4,0%), notamment en raison des chiffres des moyennes unités. Le secteur Culture/Cadeaux/Loisirs et la Restauration sont également en baisse, de 3,2% et 2,7% respectivement. L'Équipement de la personne résiste relativement mieux, avec une contraction de 2,0%. Les ventes du secteur Beauté/Santé sont en revanche en hausse par rapport à l'année dernière (+1,0%).
- **Géographiquement, les différences observées au 1<sup>er</sup> semestre subsistent :**
  - Quasi-stabilité en Scandinavie et sur la zone Italie-Grèce.
  - Repli limité en France et croissance sur la Belgique (+8,8%).
  - Baisse significative sur la zone Ibérie.
  - Performances contrastées en Europe centrale, toujours soutenues par la bonne activité de la Pologne.
- **France (cumul à fin septembre 2009) - Belgique**

En France, **le chiffre d'affaires cumulé des commerçants à fin septembre 2009 s'établit à -3,1%**. Excluant la fermeture du BHV de Créteil (juin 2008), la baisse du chiffre d'affaires des galeries se limiterait à 2,4%.

- Les performances des différents types de centres (régionaux, intercommunaux, centre-ville) sont quasiment identiques.
  - Par secteur, le bilan des neuf premiers mois est positif pour le segment Beauté/Santé (+1,1%) mais demeure négatif pour les autres segments : Restauration (-1,4%), Culture/Cadeaux/Loisirs (-2,6%), Équipement de la personne (-2,7%), et Équipement du ménage (-3,2%).
  - Il est à noter que le mois de septembre, bien qu'en baisse de 2% du fait d'une météo clémente peu favorable aux nouvelles collections de prêt-à-porter, souligne une amélioration des ventes.
- En Belgique, l'activité du centre de Louvain-la-Neuve progresse de 8,8%.

#### □ Scandinavie

- **En Norvège** (18 des 30 des centres du patrimoine scandinave), **les chiffres d'affaires sont en hausse de 1,1%**, les centres ayant bénéficié d'une fréquentation en hausse du fait d'une météo défavorable.
- En Suède (9 centres), la baisse des ventes est contenue à -1,2%.
- Au Danemark (3 centres), les chiffres d'affaires affichent une baisse de 2,9%.

#### □ Italie-Grèce

- La zone Italie-Grèce enregistre une baisse cumulée de 0,3% grâce à une **très bonne résistance des centres italiens (-0,1% à comparer à une baisse du PIB de 5,1%)**. En Grèce, le recul est de 4,7%.
- En Italie, l'activité continue de se redresser sur la période juillet-août (+1,1%) soutenue notamment par les secteurs Équipement de la personne et Équipement du ménage (+1,2%). Cette amélioration est d'autant plus encourageante que ces secteurs représentent 65% des ventes totales.

#### □ Ibérie

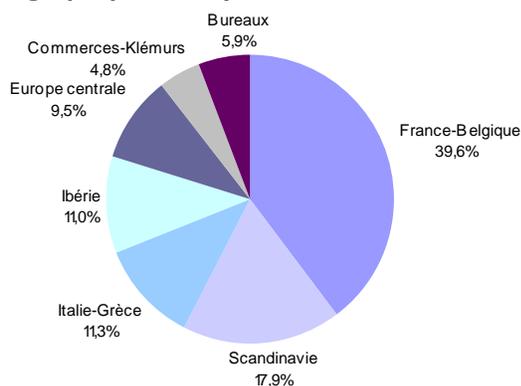
- **En Espagne, les galeries d'hypermarché (-8,2%) continuent à mieux résister que les centres régionaux (-14,4%)**. Malgré un moindre repli en juin et en juillet, le cumul annuel depuis janvier est en baisse de 10,9%.
- Le centre de La Gavia (Vallecas-Madrid) ouvert en novembre dernier a d'ores et déjà accueilli plus de 8 millions de visiteurs, et devrait dépasser sa prévision de 9 millions de visiteurs en première année.
- Au Portugal, on note les performances positives des centres de Braga (+3,2%) et Telheiras (+35,1% grâce à la restructuration Worten). Le cumul est en baisse pour les autres centres (-11,9%), marqués par les difficultés des moyennes unités d'Équipement du ménage.

#### □ Europe centrale

- **En Pologne**, dans un contexte national porteur, **tous les centres sont en progression, sauf Poznan** qui continue de faire face au nouveau concurrent, Malta. En cumul sur les huit premiers mois, des performances élevées sont à noter à Lublin (+12,7%), Rybnik (+12,3%) et Krakow (+10,2%).
- **En Hongrie, les ventes sont en recul de 12% depuis janvier**, dans un contexte de ralentissement de la consommation privée fortement marqué à l'échelle du pays. La récente augmentation de la TVA de 20% à 25% risque d'entraîner une hausse des prix et de pénaliser davantage la consommation.
- En République tchèque, l'activité de Novy Smichov se dégrade et notamment, celle des moyennes unités d'Équipement de la personne et d'Équipement du ménage (-7,4%). À l'opposé, Novo Plaza (+3,4%) et Plzeň (+7,5%) continuent leur progression, mais sur des bases de chiffres d'affaires plus faibles.
- Par rapport aux niveaux très élevés de 2008, la situation se détériore également pour Danubia en Slovaquie.

## B) ACTIVITÉ LOCATIVE

Répartition géographique des loyers consolidés 30.09.2009 : 660,1 M€



### I) Pôle Centres commerciaux

30/09/2009	Δ CA des commerçants	LOYERS		Δ périm. courant	Δ périm. constant <sup>1</sup>	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
		(M€)	%			09	08	09 <sup>2</sup>	08 <sup>3</sup>
<b>France-Belgique</b>	-2,7%	<b>261,4</b>	44,3%	+14,3%	<b>+6,4%</b>	<b>98,7%</b>	<b>98,9%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,1%</b>
<b>Scandinavie</b>	-0,2%	<b>118,2</b>	20,0%	+6,7%	<b>+3,5%</b> <sup>4</sup>	<b>97,0%</b>	-	<b>0,6%</b>	-
<b>Italie-Grèce</b>	-0,3%	<b>74,5</b>	12,6%	+3,2%	<b>+0,9%</b>	<b>97,6%</b>	<b>98,4%</b>	<b>2,1%</b>	<b>5,4%</b>
<b>Ibérie</b>	-5,5%	<b>72,7</b>	12,3%	+11,6%	<b>-4,6%</b>	<b>92,2%</b>	<b>95,6%</b>	<b>2,6%</b>	<b>3,6%</b>
<b>Europe centrale</b>	-3,7%	<b>62,8</b>	10,7%	0,0%	<b>-4,4%</b>	<b>96,0%</b>	<b>97,2%</b>	<b>2,6%</b>	<b>6,3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-1,9%</b>	<b>589,7</b>							
		<b>428,9<sup>1</sup></b>		<b>+37,5%<sup>1</sup></b>	<b>+2,2%<sup>1</sup></b>	<b>97,2%</b>	<b>98,1%<sup>1</sup></b>	<b>1,0%</b>	<b>3,0%<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Périmètre constant i.e. hors Scandinavie (acquisition 4T 2008).

<sup>2</sup> Taux à 6 mois.

<sup>3</sup> Taux d'impayés constaté dès le 1<sup>er</sup> jour de retard de paiement. Taux comparables 2009 : France-Belgique : 2,1% / Italie-Grèce : 6,5% / Ibérie : 6,2% / Europe centrale : 9,6% / Scandinavie : 1,8% / Total : 3,9%.

<sup>4</sup> A titre d'information puisque la Scandinavie est exclue du périmètre constant.

- Bonne résistance des principales zones d'implantation du Groupe :
  - France-Belgique / Scandinavie / Italie-Grèce représentent 69% des loyers consolidés (et 77% des loyers du secteur centres commerciaux).
- La situation est plus contrastée dans les autres zones (Ibérie et Europe centrale), où la croissance soutenue des loyers polonais est venue atténuer les contre-performances hongroises et espagnoles.
- La croissance externe est en particulier soutenue par l'effet en pleine période de l'acquisition de Steen & Strøm au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008.
- À périmètre constant, la hausse de 2,2% se compare à un impact moyen de l'indexation de 3,9% et s'explique par :
  - Des abattements ponctuels de loyers pour un montant total de 5,3 M€ (soit moins de 1% des loyers consolidés et -1,2% de croissance à périmètre constant sur la période), dont 1,1 M€ en Espagne et 0,7 M€ en Hongrie.
  - La légère diminution du taux d'occupation et la baisse des loyers variables qui ne représentent que 1,4% des loyers totaux (contre 2,3% un an plus tôt).
- Les équipes de Klépierre-Ségécé font actuellement porter tous leurs efforts sur une gestion attentive de la situation des locataires en vue de préserver des niveaux d'occupation et de revenus élevés :
  - Adaptation de l'offre commerciale aux concepts les plus porteurs.
  - Politique rigoureuse de réduction des charges.
  - Intensification des initiatives marketing en vue de renforcer la fréquentation des centres.

## 1. France - Belgique

30/09/2009	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
		09	08			09	08	09 <sup>1</sup>	08 <sup>2</sup>
<b>France</b>	-2,4% <sup>3</sup>	<b>250,7</b>	219,0	+14,5%	+6,2%	<b>98,8%</b>	98,9%	<b>0,4%</b>	1,1%
<b>Belgique</b>	+8,8%	<b>10,7</b>	9,7	+10,3%	+9,5% <sup>4</sup>	<b>98,1%<sup>4</sup></b>	99,3% <sup>4</sup>	<b>2,2%<sup>4</sup></b>	2,4% <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Taux à 6 mois.

<sup>2</sup> Taux d'impayés constaté dès le 1<sup>er</sup> jour de retard de paiement. Taux comparables 2009 : France : 1,3% / Belgique : 3,7%.

<sup>3</sup> Variation sur 9 mois ; la baisse serait de 3,1% sous l'effet de l'impact de la fermeture du BHV de Créteil Soleil.

<sup>4</sup> Données hors cinémas UGC.

### 1.1. France (38% des loyers consolidés)

- La croissance externe concerne principalement l'ouverture des extensions de Toulouse Blagnac (+3,7 M€), Toulouse Saint-Orens (+2,4 M€), Nîmes Étoile (+0,6M€), Villejuif 7 (+0,5 M€), Val d'Europe (+1,5 M€), Bègles Arcins (+1,2 M€) et l'acquisition de Drancy Avenir (+3,4 M€).
- À périmètre constant, la progression s'analyse comme suit :
  - L'impact de l'indexation (+5,9% en moyenne sur l'ensemble du portefeuille) : plus des 2/3 des baux ont été indexés sur l'ILC 2<sup>ème</sup> trimestre (+3,85%) ; le solde restant indexé sur l'ICC (essentiellement celui du 2<sup>ème</sup> trimestre, en hausse de 8,85%) ;
  - En termes de revalorisation locative, en plus de l'impact des opérations 2008, 114 recommercialisations et 116 renouvellements de baux ont été réalisées depuis le début de 2009 (soit un gain locatif global de 2,3 M€, +18,0%) et 7 commercialisations (+1,4 M€). À noter l'arrivée fin juin de l'enseigne New Look (prêt-à-porter, 2 920 m<sup>2</sup>) à Créteil Soleil.
  - Les compléments de loyers variables (1,5% des loyers centres commerciaux France au 30/09/2009) diminuent de 1,4 M€, compte-tenu de la baisse relative des chiffres d'affaires des commerçants et de la forte indexation ;
  - La légère hausse du taux d'impayés reste circonscrite à certaines enseignes.

### 1.2. Belgique (1,6% des loyers consolidés)

- La très forte hausse des loyers a été portée par des modifications locatives sur le centre de Louvain-la-Neuve et dans une moindre mesure par l'impact de l'indexation (+0,4%) ;
- Le local laissé vacant par le cinéma UGC devrait être recommercialisé d'ici la fin de l'année.
- Depuis le début de l'année, 7 recommercialisations ont été réalisées (soit un gain locatif de +0,2 M€, +23,8%).

## 2. Scandinavie (17,9% des loyers consolidés)

30/09/2009	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)	Δ périm. courant <sup>1</sup>	Δ périm. constant <sup>1</sup>	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés <sup>2</sup>
<b>Norvège</b>	+1,1%	<b>59,7</b>	+6,7%	+5,0%	<b>97,9%</b>	<b>0,4%</b>
<b>Suède</b>	-1,2%	<b>29,9</b>	+8,6%	+2,4%	<b>96,4%</b>	<b>1,2%</b>
<b>Danemark</b>	-2,9%	<b>28,6</b>	+4,7%	+1,9%	<b>95,7%</b>	<b>1,9%</b>

<sup>1</sup> Steen & Strøm ayant été acquis au 4T 2008, il n'est pas inclut dans le périmètre constant des loyers consolidés. Les croissances à périmètre courant et constant sont données ici à titre indicatif sur la base des données en devises (i.e. sans effet de change).

<sup>2</sup> Taux à 6 mois ; les taux d'impayés constatés dès le 1<sup>er</sup> jour de retard de paiement sont de 1,6% pour la Norvège, 1,4% pour la Suède et 4,5% pour le Danemark.

### 2.1. Norvège (9,0% des loyers consolidés)

- La bonne performance de la Norvège est due :
  - à la hausse du chiffre d'affaires des commerçants ;
  - aux solides résultats d'Okern (Oslo ; +11% à périmètre constant), d'Amanda (Sud-ouest du pays ; +9%) et d'Åsane (Bergen ; +7%) qui a bénéficié d'une restructuration et notamment de l'amélioration concomitante du chiffre d'affaires du preneur H&M ;
  - à l'ouverture en juin 2009 de la 4<sup>ème</sup> phase de l'extension de Gulskogen (Dramen) dont la fin du projet attendue pour novembre 2010 et de l'achèvement le même mois de la dernière phase d'extension de Metro (Oslo ; +4 200 m<sup>2</sup>) avec un impact cumulé de +1,8 M€ ;

- aux opérations de revalorisation locative menées : depuis le début de l'année 2009: 97 renouvellements de baux et 54 recommercialisations pour un gain locatif global de 0,6 M€, +8,7% ;
- d'une forte indexation (+5,2%) ;
- ces effets sont partiellement atténués par les difficultés conjoncturelles rencontrées sur les centres de Lillestrøm (Nord-ouest d'Oslo) et Torvbyen (Sud d'Oslo) – les résultats de ce dernier étant pénalisés par le départ de locataires dans le cadre d'un projet d'extension qui engendre de la vacance – et de la réduction de la surface louable sur le centre de Stavanger (côte Sud-ouest du pays).

## 2.2. Suède (4,5% des loyers consolidés)

- La résistance de la Suède repose sur :
  - les performances solides enregistrées par les principaux centres que sont Allum (plus grand centre du patrimoine suédois, situé à Göteborg) et Kupolen (Borlänge) qui, outre des modifications locatives en forte hausse, bénéficient d'une hausse des compléments de loyers variables versés par les locataires ;
  - le travail de la gestion locative : les campagnes 2009 se sont traduites par 56 renouvellements de baux et 29 recommercialisations de locaux vacants (soit un gain locatif global de +0,1 M€, +3,5%) ;
  - l'indexation, dont l'impact sur la période est de 4,0% ;
  - l'ouverture en août de l'extension de Marieberg (loyers en année pleine attendus : +4,9 M€).
- La hausse de la vacance est liée à des facteurs conjoncturels et reste circonscrite aux centres d'Etage et de Familia (région de Göteborg) ; ces deux centres voient ainsi leurs loyers diminuer de 0,3 M€ (baisse des loyers variables et passage en loyer variable intégral de certains baux).

## 2.3. Danemark (4,3% des loyers consolidés)

- La performance du portefeuille danois a bénéficié des éléments suivants :
  - L'attractivité de Bruun's (Arhus) se confirme : fréquentation en hausse de 4,1% à période comparable ;
  - La contribution de Bryggen, ouvert en avril 2008 (+2,7 M€) ;
  - Les campagnes de renouvellement de baux : en particulier, 4 recommercialisations ont été réalisées depuis le début de l'année (+8,8%) ;
  - L'impact de l'indexation (+3,3% soit +0,8 M€).
- La baisse des chiffres d'affaires des commerçants a nécessité des mesures d'accompagnement en termes d'allègements de loyers, pour 1,6 M€, en particulier sur Field's.

## 3. Italie-Grèce (11,3% des loyers consolidés)

30/09/2009	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
		09	08			09	08	09 <sup>1</sup>	08 <sup>2</sup>
<b>Italie</b>	<b>-0,1%</b>	<b>68,8</b>	<b>66,2</b>	<b>+4,0%</b>	<b>+1,4%<sup>3</sup></b>	<b>97,5%<sup>3</sup></b>	<b>98,3%</b>	<b>2,1%<sup>3</sup></b>	<b>4,9%</b>
<b>Grèce</b>	<b>-4,7%</b>	<b>5,8</b>	<b>6,0</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>98,0%</b>	<b>99,1%</b>	<b>4,0%</b>	<b>11,7%</b>

<sup>1</sup> Taux à 6 mois.

<sup>2</sup> Taux d'impayés constaté dès le 1<sup>er</sup> jour de retard de paiement. Taux 2009 comparables: Italie : 4,8% / Grèce 11,7%.

<sup>3</sup> Hors La Romanina (travaux d'extension en cours)

### 3.1. Italie (10,4% des loyers consolidés)

- La croissance externe provient de l'acquisition de Lonato et de Verona (+1,2 M€) qui enregistrent de très bonnes performances commerciales ainsi que de l'ouverture des extensions de Bari, Seriate et La Romanina (+0,6 M€).
- À périmètre constant, la progression des loyers s'analyse comme suit :
  - L'impact de l'indexation (+1,7%) ;
  - Les revalorisations locatives restent bien orientées : sur 2009, 28 renouvellements et 25 recommercialisations de baux ont été signés (soit un gain locatif global de 0,4 M€, +12,2%), auxquels s'ajoutent 3 commercialisations (+0,1 M€) ;
  - Les bonnes performances des galeries du Nord du pays qui affichent une meilleure résistance à l'image de Rondinelle-Brescia (succès de la campagne de recommercialisation/renouvellement), Pesaro-Rossini (nombreuses commercialisations suite à l'obtention de licences commerciales) contrairement à celles du Sud pour lesquelles des allègements ont été ponctuellement accordés afin d'accompagner les locataires (0,8 M€ depuis le début de l'année) ;
  - La hausse de la vacance (impact : -1,0 M€) concerne les centres de Serravalle, Tor Vergata, et Capodrise. Ces deux derniers centres sont ceux où les impayés ont le plus progressé.
  - La restructuration significative en cours sur le centre de la Romanina (dont la 1<sup>ère</sup> phase a ouvert en juillet dernier) a nécessité la mise en place d'une vacance volontaire et a eu des effets significatifs sur

l'activité de certains commerçants. En incluant ces effets, le taux d'occupation financier italien serait de 96,3%, le taux d'impayés de 6,1%.

### 3.2. Grèce (0,9% des loyers consolidés)

- En l'absence d'opérations de croissance du portefeuille sur la zone, l'évolution des loyers reflète :
  - l'impact moyen de l'indexation (1,96%) ;
  - les difficultés rencontrées sur les zones de loisirs / restauration de Makedonia (allègements consentis au cinéma Ster) et de Larissa ; ces deux centres expliquent en grande partie la baisse du taux d'occupation financier ;
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, 9 recommercialisations ont été effectuées avec une légère baisse du loyer minimum garanti (-47 K€).

### 4. Ibérie (11,0% des loyers consolidés)

30/09/2009	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
		09	08			09	08	09 <sup>1</sup>	08 <sup>2</sup>
		<b>Espagne</b>	-6,0%			<b>59,4</b>	<b>51,2</b>	<b>+16,0%</b>	<b>-4,6%</b>
<b>Portugal</b>	-3,9%	<b>13,3</b>	<b>13,9</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>88,7%</b>	<b>93,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>6,8%</b>

<sup>1</sup> Taux à 6 mois.

<sup>2</sup> Taux d'impayés constaté dès le 1<sup>er</sup> jour de retard de paiement. Taux comparables 2009 : Espagne : 4,7%/ Portugal 8,9%.

#### 4.1. Espagne (9,0% des loyers consolidés)

- La croissance externe est portée par l'ouverture du centre commercial La Gavia, plus grand pôle commercial de Madrid (+10,6 M€), qui a accueilli 8 millions de visiteurs depuis son ouverture en novembre 2008 ;
- À périmètre constant, l'évolution des loyers s'analyse comme suit :
  - L'impact de l'indexation (+1,4%, soit +0,7 M€) ;
  - Un effet positif des revalorisations locatives 2008 et 2009 : 67 recommercialisations et 137 renouvellements de baux (soit un gain locatif global de 0,2 M€, +3,6%) ont été menés en 2009, mais leur effet est dans l'immédiat annulé par la renégociation des baux d'un preneur sur deux centres (passage en loyer variable intégral). 12 commercialisations ont été réalisées (+0,3 M€) ;
  - Les galeries d'hypermarchés (61 centres) se montrent plus résistantes que les centres régionaux (10 centres) qui sont davantage concernés par le ralentissement économique et par l'octroi d'allègements ponctuels afin de maintenir leur attractivité et la variété de leur mix commercial : l'impact de ces allègements par rapport à 2008 est de 1,1 M€ ;
  - La baisse du taux d'occupation financier représente une perte de loyers de 1,0 M€, dont 0,3 M€ correspondant au seul départ des cinémas Àbaco sur les galeries de Valladolid 2 et Albacete los Llanos. Le solde concerne essentiellement les centres régionaux de Zaragoza Augusta, Puerta de Alicante et Albacete los Llanos.

#### 4.2. Portugal (2,0% des loyers consolidés)

- La restructuration significative du centre Parque Nascente – en vue de préparer l'arrivée de l'enseigne Primark à la fin de l'année – explique la baisse temporaire du taux d'occupation financier et des loyers qui vient compenser l'impact de l'indexation (+1,8% soit +0,2 M€) ;
- Des allègements complémentaires de loyers (0,3 M€) ont été consentis au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, principalement à Parque Nascente, Loures et Braga.
- Sur la période, 37 renouvellements de baux et 16 recommercialisations ont été réalisés (-60 K€). 1 commercialisation a été signée à Telheiras pour un loyer de 0,3 M€.

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

30/09/2009	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. et change courants <sup>1</sup>	Δ périm. et change constants	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
		09	08			09	08	09 <sup>2</sup>	08 <sup>3</sup>
<b>Pologne</b>	+3,7%	<b>25,1</b>	25,8	-2,5%	+2,0%	<b>97,5%</b>	<b>97,9%</b>	<b>2,9%</b>	<b>4,9%</b>
<b>Hongrie</b>	-11,9%	<b>20,5</b>	23,5	-12,9%	-13,9%	<b>94,0%</b>	<b>97,0%</b>	<b>2,2%</b>	<b>7,0%</b>
<b>Rép. tchèque</b>	-4,2%	<b>15,8</b>	12,3	+28,5%	+8,2%	<b>96,5%</b>	<b>96,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>6,0%</b>
<b>Slovaquie</b>	-17,7%	<b>1,5</b>	1,3	+12,5%	+12,5%	<b>97,5%</b>	<b>97,9%</b>	<b>7,1%</b>	<b>20,4%</b>

<sup>1</sup> Variation de périmètre en République tchèque uniquement (Plzeň). À périmètre constant et effets de change compris, la croissance des loyers tchèques est de 7,4%.

<sup>2</sup> Taux à 6 mois.

<sup>3</sup> Taux d'impayés constaté dès le 1<sup>er</sup> jour de retard de paiement. Base comparable 2009 : Pologne : 8,6% / Hongrie : 12,8% / République tchèque : 4,4% / Slovaquie : 18,0%.

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

- La forte dépréciation du zloty par rapport à l'euro (le taux moyen au 30 septembre 2009 est en baisse de 22% sur un an) génère des effets de change sur les loyers, mais aussi une baisse des compléments de loyers variables (calculés par rapport à des chiffres d'affaires libellés en zlotys).
- La progression à change constant est en ligne avec l'impact de l'indexation (+2,0%, 89% des baux étant indexés au 1<sup>er</sup> janvier sur l'indice européen IPCH<sup>1</sup>).
- Le succès des restructurations commerciales réalisées à Ruda Slaska ainsi que des revalorisations menées à Poznan contribuent positivement à la performance du pays. Les difficultés rencontrées à Krakow en raison du contexte concurrentiel continuent en revanche à peser sur les loyers ; une restructuration commerciale est envisagée pour renforcer la compétitivité du centre.
- Un montant d'abattements ponctuels de 0,2 M€ a été consenti auprès des locataires.
- Les délais de paiement se rallongent : les difficultés sont particulièrement marquées à Sosnowiec (dont le taux d'effort est de 21,9%) et à Krakow.
- Sur la période, 15 renouvellements de baux et 25 recommercialisations ont été réalisées (-0,2 M€). 2 commercialisations ont été contractées (+21 K€).

### 5.2. Hongrie (3,1% des loyers consolidés)

- La conjoncture économique actuelle continue d'avoir un impact significatif sur les loyers, atténué par un impact positif de l'indexation (+1,0%).
- La hausse de la vacance financière est limitée par l'octroi d'allègements ponctuels (0,7 M€) permettant aux locataires de supporter un taux d'effort qui progresse (13,2%) ; ce dernier contribue par ailleurs à la hausse des impayés ;
- 138 renouvellements et 109 recommercialisations de baux ont été réalisées (-0,8 M€) ; la perte locative en année pleine, nette de l'effet de 31 commercialisations (+3,0 M€), est de 0,5 M€.

### 5.3. République tchèque (2,4% des loyers consolidés)

- À périmètre courant, les loyers bénéficient de l'acquisition fin juillet 2008 du centre Plzeň (3,7 millions d'euros de loyers à fin septembre 2009).
- À périmètre constant et hors effets de change, la croissance est de +8,2 % (dont 3,1% liée à l'indexation), portée essentiellement par le centre Novy Smichov.
- 18 recommercialisations et 9 renouvellements (soit un gain locatif de 0,3 M€, +16,9%) et 3 commercialisations ont été réalisés (pour un gain locatif total de 0,5 M€).
- Le taux d'occupation financier est stable et le taux d'impayés s'améliore.

### 5.4. Slovaquie (0,2% des loyers consolidés)

- La croissance des loyers du centre de Danubia s'explique par des modifications locatives à la hausse et un impact de l'indexation de 3,1%.
- Le taux d'occupation financier reste stable. Le taux d'impayés s'améliore sous l'effet du passage en pertes d'anciennes créances.
- 2 recommercialisations (+14%), 5 renouvellements (+13,3%) et 1 commercialisation ont été réalisés pour un gain locatif total de 53 K€.

<sup>1</sup> IPCH : Indice des prix à la consommation harmonisé.

## 6. Honoraires

- Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services atteignent 54,3 M€ au 30/09/2009, soit une hausse de 5,6 M€, principalement sous l'effet de l'acquisition de Steen & Strøm. Ils se composent à 80% d'honoraires provenant d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers.
- À périmètre constant (hors Steen & Strøm), ils sont en recul de 14% par rapport à 2008 (-6,8 M€). Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse des honoraires de développement et de première commercialisation sur centres gérés pour compte de tiers (-6,1 M€) et dans une moindre mesure par celle des honoraires de patrimoine (-0,7 M€).

## 7. Perspectives

### France-Belgique

- En France, plusieurs facteurs expliqueront la progression des loyers d'ici fin 2009 :
  - Une contribution de la restructuration de la galerie de Lomme et de l'ouverture du centre Odysseum à Montpellier (septembre) ainsi que de la finalisation de l'extension de Blagnac (octobre).
  - Le taux d'occupation financier devrait rester plus ou moins stable et les opérations de recommercialisations et renouvellements continuer à apporter des plus-values locatives conséquentes.
  - À périmètre constant, la croissance devrait être toutefois légèrement inférieure, en raison du passage à l'ILC des baux antérieurement indexés sur l'ICC du 1<sup>er</sup> trimestre 2008<sup>2</sup>.
- En 2010, l'impact de l'indexation sera légèrement négatif compte tenu de la répartition entre baux indexés au 1<sup>er</sup> janvier sur l'indice ILC du 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 (+0,84%, applicable à plus des 2/3 des baux) et l'indice ICC du 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 (-4,1%, applicable au solde).

### Scandinavie

- La croissance interne des loyers de la zone devrait être soutenue par un impact de l'indexation globalement positif, notamment porté la Norvège, et les indicateurs de gestion devraient rester solides.

### Italie-Grèce

- En Italie, la dichotomie entre centres du Nord et centres des régions méridionales devrait persister, et l'on s'attend en moyenne à des chiffres d'affaires des commerçants en légère baisse sur l'année 2009. Plusieurs centres du Sud devraient bénéficier à partir de 2010 du changement d'enseigne de leurs surfaces alimentaires et, pour la Romanina, de l'opération de restructuration.

### Ibérie

- En Espagne, les performances du dernier trimestre 2009 devraient être en ligne avec celles du 3<sup>ème</sup> trimestre, et la résistance de galeries d'hypermarché se confirmer.
- Au Portugal, le centre Parque Nascente (centre régional, Porto) bénéficiera de l'ouverture d'un magasin Primark (4 000 m<sup>2</sup>) début décembre ; dans les autres centres, la clientèle doit s'adapter au changement d'enseigne des hypermarchés (changement d'enseigne de Carrefour à Continente suite à leur rachat par le groupe Sonae).

### Europe centrale

- Les deux principaux pays d'implantation de Klépierre dans cette zone continueront à afficher des performances contrastées :
  - La Pologne devrait voir ses indicateurs de gestion locative évoluer favorablement.
  - La Hongrie, la situation reste globalement préoccupante. Les récentes mesures gouvernementales devraient permettre au pays de sortir progressivement de la crise en 2010, en témoigne la récente appréciation du forint par rapport à l'euro. Les efforts entrepris pour implanter des enseignes internationales de prêt-à-porter (dont Oviessse et H&M) dans plusieurs centres contribueront au renforcement de leur attractivité.

<sup>2</sup> 14% des baux (en valeur) avaient enregistré sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, de manière rétroactive, l'impact de l'indexation sur les 9 premiers mois de 2008 (calculé sur la base de l'indice ICC du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 publié au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008).

## II) Pôle Commerces – Klémurs

30/09/2009	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
	09	08			09	08	09	08
<b>Commerces-Klémurs</b>	<b>31,8</b>	<b>24,3</b>	<b>+30,7%</b>	<b>+6,4%</b>	<b>99,7%</b>	<b>99,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>Nul</b>

- À périmètre constant, les loyers du secteur Commerces progressent sous l'effet de :
  - l'impact de l'indexation (+7,5% en moyenne) ;
  - la baisse des loyers variables (-0,4 M€) : la forte indexation ayant contribué à l'absorption significative des compléments de loyers variables.
- À périmètre courant, la très forte hausse intègre également :
  - les acquisitions réalisées en 2008-2009 ont contribué aux loyers à hauteur de +5,7 M€ ;
  - l'ouverture au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 du retail park Chalon Sud 2 (+0,3 M€) ;
- Le taux d'impayés est de 1,7% au 30 septembre 2009. Les sommes concernées ont néanmoins été réglées au mois d'octobre ; suite à une ordonnance de référé prononcée le 13 octobre 2009, Buffalo Grill a réglé la partie des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2009 (environ 600 milliers d'euros hors taxes) dont Buffalo Grill avait initialement refusé le paiement. Buffalo Grill est aujourd'hui à jour de l'ensemble de ses obligations au titre des loyers dus à Klémurs. Une procédure au fond reste en cours.

## III) Pôle Bureaux

30/09/2009	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
	09	08			09	08	09	08
<b>Bureaux</b>	<b>38,7</b>	<b>38,0</b>	<b>+1,8%</b>	<b>+8,5%</b>	<b>85,4%<sup>1</sup></b>	<b>94,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

<sup>1</sup> Hors prise en compte de l'immeuble Sereinis livré le 10 avril, le taux d'occupation financier s'établit à 93,6%.

- À périmètre constant, la progression des loyers (+3,0 M€) s'analyse comme suit :
  - L'impact de l'indexation (+9,1% en moyenne soit +3,2 M€) comprend +0,7 M€ correspondant à un rattrapage d'indexation appliqué sur un bail depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2008.
  - Les modifications locatives réalisées en 2008 et 2009 apportent 1,3 M€ de loyers supplémentaires qui viennent compenser la perte de loyers due à la vacance (-1,5 M€) ;
- À périmètre courant, la hausse reste limitée sous l'effet de la cession en octobre 2008 de l'immeuble situé 46 rue Notre-Dame-des-Victoires (Paris, 2<sup>ème</sup> arrondissement).
- Échéancier des baux (M€) au 30/09/2009

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 +	Total
Par date de prochaine option de sortie	1,5	13,1	24,5	6,8	1,6	0	5,8	53,4
<i>En % du total</i>	<i>2,8%</i>	<i>24,6%</i>	<i>45,9%</i>	<i>12,8%</i>	<i>3,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>10,8%</i>	<i>100,0%</i>
Par date de fin de bail	1,5	0,7	7,7	2,5	11,7	3	26,3	53,4
<i>En % du total</i>	<i>2,8%</i>	<i>1,3%</i>	<i>14,5%</i>	<i>4,6%</i>	<i>21,9%</i>	<i>5,7%</i>	<i>49,2%</i>	<i>100,0%</i>

- Depuis le début de l'année, 2 baux ont été renouvelés (+64,8%, soit +0,3 M€) et 8 locaux ont été recommercialisés (-3,3%, soit -0,1 M€) ; ils représentent une surface globale de 5 719 m<sup>2</sup> et des loyers de 3,1 M€.
- Environ 28% des baux en valeur (soit une base locative de 15,0 M€) sont concernés par l'indice ICC du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 dont l'évolution en glissement annuel est de -4,10% ; cette indexation interviendra pour la plupart des baux le 1<sup>er</sup> janvier 2010. La majorité des baux restants sera indexée sur des indices non encore publiés à ce jour.
- Certains locataires ont demandé à bénéficier des dispositions relatives à l'article 145-39. Des négociations sont actuellement en cours et portent sur 2,6 M€. Dans certains cas cela peut avoir pour conséquence un rallongement de la durée du bail. En conséquence, le 4<sup>ème</sup> trimestre devrait connaître un ralentissement de la progression enregistrée sur les neuf premiers mois de l'année.
- L'immeuble Sereinis à Issy-les-Moulineaux a été livré le 10 avril dernier. Il est en cours de commercialisation, sous mandat tri-exclusif et plusieurs locataires potentiels ont manifesté des marques d'intérêt.

## C) AUTRES INFORMATIONS

### □ Investissements : 115,4 M€ décaissés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009

#### ▪ Centres commerciaux

- France : sur le secteur Centres commerciaux, 33,8 M€ ont été décaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre principalement dans le cadre de la poursuite des développements engagés (Gare Saint-Lazare, Aubervilliers...) et d'extensions de centres existants : Bègles Rives d'Arcins, Toulouse-Blagnac ou Vaulx-en-Velin, notamment.
- International : 5,6 M€ ont été décaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre dans le cadre de projets engagés à l'image de Corvin Promenade, Portimão ou encore Pescara (extension) ;
- Steen & Strøm : 169,8 M€ ont été décaissés au 30 septembre 2009 soit 63,8 M€ sur le 3<sup>ème</sup> trimestre ; ces investissements ont été concentrés sur les centres de Gulsbogen, Sollentuna et Hageby.

#### ▪ Commerces

- 12,2 M€ ont été décaissés sur le trimestre.

### □ Acquisitions, ouvertures et inaugurations récentes

Klépierre a inauguré 4 opérations de développement ou d'extension en septembre et octobre 2009. Elle a également finalisé le 19 octobre 2009 l'acquisition de 50% de la galerie de Vittuone, acquisition qui termine le protocole signé avec le groupe Finiper en décembre 2007 et au titre duquel Klépierre avait déjà acquis 50% des galeries de Verone et Lonato.

Ces 5 opérations représentent un montant de loyers nets supplémentaires en année pleine de 16,8 M€ (dont 13,3 M€ en quote-part Klépierre) pour un montant d'investissement total de 268,2 M€ (dont 213,2 M€ en quote-part Klépierre) :

- Vittuone – acquisition (15 201 m<sup>2</sup> – taux d'occupation financier : 97%)  
La galerie est ouverte au public depuis le 02/04/2009. Montant de l'investissement : 37 M€.
- Montpellier-Odyseum – ouverture (50 000 m<sup>2</sup> – taux d'occupation financier : 100%)  
*Pour plus d'informations veuillez consulter le communiqué de presse du 23 septembre 2009*  
[Télécharger le document](#)
- Toulouse-Blagnac – extension (11 300 m<sup>2</sup> – taux d'occupation financier : 100%)  
*Pour plus d'informations veuillez consulter le communiqué de presse du 15 octobre 2009*  
[Télécharger le document](#)
- Chalon Sud 2 – ouverture (10 000 m<sup>2</sup> – taux d'occupation financier : 100%)  
*Pour plus d'informations veuillez consulter le communiqué de presse du 15 octobre 2009*  
[Télécharger le document](#)
- Lomme – extension / restructuration (3 300 m<sup>2</sup> – taux d'occupation financier : 84,5%)  
*Pour plus d'informations veuillez consulter le communiqué de presse du 3 septembre 2009*  
[Télécharger le document](#)

### □ Cessions récentes

- Le 14 octobre dernier, le Groupe a annoncé avoir signé deux nouvelles promesses de vente (immeuble de bureaux 23/25 Kléber – Paris 16<sup>ème</sup> arrondissement et la galerie commerciale de Tours Galerie Nationale) et finalisé la cession de deux actifs (immeuble de bureaux 18/20 la Pérouse – Paris 16<sup>ème</sup> arrondissement et le local commercial Truffaut – Paris 13<sup>ème</sup> arrondissement) pour un montant total de 198,5 millions d'euros ;
- Depuis le début de l'année 2009, ce sont ainsi 353,0 millions d'euros de cessions qui ont été engagées, sur des prix de vente globalement en ligne avec les valeurs d'expertise au 30 juin 2009.

*Pour plus d'informations veuillez consulter le communiqué de presse du 14 octobre 2009 :*  
[Télécharger le document](#)

### □ La structure de financement du groupe Klépierre n'a pas connu d'évolution majeure au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 :

- L'endettement net consolidé s'élève à 7 293 M€, en hausse de 70 M€ par rapport au 30 juin 2009 ; hors effet de change au niveau de Steen & Strøm, il s'inscrit en baisse de 13 M€ ;
- Le coût moyen de la dette (rapport des frais financiers aux encours moyens de dette de la période) intègre l'impact sur le 3<sup>ème</sup> trimestre des renégociations menées en juin 2009 ; il passe ainsi de 4,48% à 4,53%.

*Pour plus d'informations sur les renégociations de la dette, veuillez consulter le communiqué de presse du 16 juin 2009 :*  
[Télécharger le document](#)

□ **Tableaux de synthèse des loyers et honoraires**

<b>PART TOTALE</b>			
<b>LOYERS</b>			<b>%</b>
En millions d'euros	<b>30/09/2009</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>2009/2008</b>
<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>			
France	250,7	219,0	14,5%
à périmètre constant	228,6	215,3	6,2%
Belgique	10,7	9,7	10,3%
à périmètre constant	9,4	8,6	9,5%
Norvège	59,7	0,0	-
Suède	29,9	0,0	-
Danemark	28,6	0,0	-
Italie	68,8	66,2	4,0%
à périmètre constant	62,1	61,2	1,4%
Grèce	5,8	6,0	-4,6%
à périmètre constant	5,8	6,0	-4,6%
Espagne	59,4	51,2	16,0%
à périmètre constant	48,9	51,2	-4,6%
Portugal	13,3	13,9	-4,5%
à périmètre constant	13,3	13,9	-4,5%
Pologne	25,1	25,8	-2,5%
à périmètre constant	25,1	25,8	-2,5%
Hongrie	20,5	23,5	-12,9%
à périmètre constant	20,5	23,5	-12,9%
République tchèque	15,8	12,3	28,5%
à périmètre constant	12,0	11,2	7,4%
Slovaquie	1,5	1,3	12,5%
à périmètre constant	1,5	1,3	12,5%
<b>Total</b>	<b>589,7</b>	<b>428,9</b>	<b>37,5%</b>
<i>Dont périmètre constant</i>	428,4	419,2	2,2%
<b>COMMERCES</b>			
Périmètre constant	24,8	23,4	6,4%
Acquisitions	7,0	1,0	614,0%
Cessions	0,0	0,0	-
<b>Total</b>	<b>31,8</b>	<b>24,3</b>	<b>30,7%</b>
<b>BUREAUX</b>			
Périmètre constant	38,1	35,2	8,5%
Acquisitions	0,0	0,0	-
Cessions	0,5	2,8	-81,3%
<b>Total</b>	<b>38,7</b>	<b>38,0</b>	<b>1,8%</b>
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>660,1</b>	<b>491,2</b>	<b>34,4%</b>
<i>Dont périmètre constant</i>	491,4	477,7	2,9%

<b>HONORAIRES</b>	<b>PART TOTALE</b>		<b>%</b>
En millions d'euros	<b>30/09/2009</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>2009/2008</b>
Centres commerciaux	53,9	47,0	14,7%
Commerces	0,2	1,7	-85,5%
Bureaux	0,1	0,0	-
<b>Total</b>	<b>54,3</b>	<b>48,7</b>	<b>11,5%</b>

<b>PART GROUPE</b>			
<b>LOYERS</b>			<b>%</b>
En millions d'euros	<b>30/09/2009</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>2009/2008</b>
<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>			
France	206,5	183,9	12,3%
à périmètre constant	189,6	178,7	6,1%
Belgique	10,7	9,7	10,3%
à périmètre constant	9,4	8,6	9,5%
Norvège	33,5	0,0	-
Suède	16,8	0,0	-
Danemark	16,0	0,0	-
Italie	63,1	60,5	4,2%
à périmètre constant	57,2	56,5	1,3%
Grèce	5,0	5,2	-4,8%
à périmètre constant	5,0	5,2	-4,8%
Espagne	51,4	42,8	20,0%
à périmètre constant	40,8	42,8	-4,6%
Portugal	13,3	13,9	-4,5%
à périmètre constant	13,3	13,9	-4,5%
Pologne	25,1	25,8	-2,5%
à périmètre constant	25,1	25,8	-2,5%
Hongrie	20,5	23,5	-12,9%
à périmètre constant	20,5	23,5	-12,9%
République tchèque	15,7	12,2	28,7%
à périmètre constant	12,0	11,2	7,4%
Slovaquie	1,5	1,3	12,5%
à périmètre constant	1,5	1,3	12,5%
<b>Total</b>	<b>479,1</b>	<b>378,9</b>	<b>26,4%</b>
<i>Dont périmètre constant</i>	375,7	368,6	1,9%
<b>COMMERCES</b>			
Périmètre constant	20,9	19,6	6,4%
Acquisitions	5,8	0,8	614,0%
Cessions	0,0	0,0	-
<b>Total</b>	<b>26,7</b>	<b>20,5</b>	<b>30,7%</b>
<b>BUREAUX</b>			
Périmètre constant	38,1	35,2	8,5%
Acquisitions	0,0	0,0	-
Cessions	0,5	2,8	-81,3%
<b>Total</b>	<b>38,7</b>	<b>38,0</b>	<b>1,8%</b>
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>544,5</b>	<b>437,4</b>	<b>24,5%</b>
<i>Dont périmètre constant</i>	434,7	423,4	2,7%

<b>HONORAIRES</b>	<b>PART GROUPE</b>		<b>%</b>
En millions d'euros	<b>30/09/2009</b>	<b>30/09/2008</b>	<b>2009/2008</b>
Centres commerciaux	48,5	47,0	3,1%
Commerces	0,2	0,0	-
Bureaux	0,1	1,7	-92,7%
<b>Total</b>	<b>48,8</b>	<b>48,7</b>	<b>0,3%</b>