



Paris, le 26 janvier 2010

MC	4T 2009	31/12/09	31/12/08	Variation 09/08	Variation à périmètre constant
Loyers	220,0	880,1	706,2	24,6%	1,9%
Centres commerciaux	197,8	787,4	620,1	27,0%	1,4%
Commerces	11,0	42,8	33,7	27,1%	6,4%
Bureaux	11,2	49,9	52,4	-4,7%	4,9%
Honoraires	26,5	80,8	77,5	4,2%	
Chiffre d'affaires total	246,5	960,9	783,7	22,6%	

BONNE RESISTANCE DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERCANTS EN 2009

- Dans un contexte de fort ralentissement de la consommation, l'activité des commerçants des galeries du Groupe affiche une **baisse modérée de 1,6%** sur les 11 premiers mois de l'année, contre -1,9% 3 mois plus tôt.
- Les 3 premières zones d'implantation du Groupe (77,4% des loyers) demeurent les mieux orientées**, avec des chiffres d'affaires en hausse en Scandinavie et en Italie :

France- Belgique	Scandinavie	Italie-Grèce	Ibérie	Europe centrale	Total ¹
-1,9%	+0,5%	-0,1%	-7,9%	-5,1%	-1,6%

¹ Chiffres sur 11 mois sauf pour la France et l'Italie (12 mois).

CROISSANCE DES LOYERS (+24,6%) : UN « EFFET STEEN & STRØM » FORTEMENT POSITIF

- La **forte croissance des loyers Centres commerciaux (+27,0% ; 89,5% des loyers consolidés)** est largement portée par l'effet des investissements de 2009 et par la contribution en année pleine des opérations de 2008 (+162.2 M€ de loyers au total). Parmi ces dernières, **Steen & Strøm** a apporté à elle seule 122,4 millions d'euros de loyers supplémentaires.

A périmètre constant, les loyers progressent de 1,4% :

- 9 des 13 pays d'implantation du Groupe, représentant 85,1% des loyers consolidés, enregistrent des croissances à périmètre et change constant. Les exceptions sont l'Espagne, le Portugal, la Hongrie et la Grèce.

France-Belgique	Scandinavie	Italie-Grèce	Ibérie	Europe centrale	Total ¹
+5,0%	+2,7%	+0,8%	-4,1%	-4,5%	+1,4%

¹ Progression des loyers à change et périmètre constants hors Scandinavie (pour laquelle une variation sur 1 an est donnée à titre indicatif (acquisition le 08/10/2008)

- Le taux d'occupation financier reste élevé (97,3%, contre 97,5% au 31 décembre 2008) et le taux d'impayés limité (1,2% contre 0,9%).**
- Les compléments de loyers variables ne représentent que 1,3% du total des loyers (2,3% en 2008).
- Quelques abattements temporaires de loyers ont été accordés à certains preneurs, en particulier en Ibérie et en Europe centrale, pour un montant représentant 1,2% des loyers.
- Les **loyers provenant du secteur Commerces (4,8% des loyers consolidés) progressent de 27,1% à périmètre courant et de 6,4% à périmètre constant**. L'effet de l'indexation (+7,2%) est légèrement atténué par la baisse des loyers variables. Les indicateurs de Klémurs sont particulièrement résistants : occupation 99,7%, impayés 0,1%.
- Les **loyers du secteur Bureaux (5,7% des loyers consolidés) diminuent de 4,7% sous l'effet des cessions**, mais progressent de 4,9% à périmètre constant. Le bénéfice de l'indexation (+6,7%, 3,2 M€) et des modifications locatives (+0,9 M€) est tempéré par une hausse de la vacance et quelques renégociations de baux à la baisse du fait des conditions actuelles de marché.

HONORAIRES

- Les **honoraires** augmentent de 3,3 M€ (+4,2%), à 80,8 M€, principalement sous l'effet de l'acquisition de Steen & Strøm. Ils **proviennent à hauteur de 71% d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers.**

INVESTISSEMENTS - CESSIONS : UNE ANNEE DE TRANSITION

- **Klépierre a investi 623,4 millions d'euros en 2009, concentrés sur la poursuite ou la finalisation de projets engagés.**
 - 299,2 millions d'euros ont porté sur des actifs déjà en exploitation (notamment en Italie avec le renforcement de la participation du Groupe au capital de la société IGC et l'acquisition du centre de Vittuone) ou sur des projets ouverts dans l'année. Dans ce dernier cas, les taux d'occupation à l'ouverture ont été élevés (plus de 95% en moyenne), qu'il s'agisse de l'extension de Toulouse-Blagnac, du centre commercial Montpellier-Odyseum (France), de l'extension-rénovation de La Romanina (Italie) ou des dernières tranches des extensions de Metro (Norvège) et Marieberg (Suède). 44,3 M€ ont été investis sur le secteur Commerces.
 - 324,2 millions d'euros ont été consacrés aux opérations de développement en cours, en France (Aubervilliers, Gare Saint-Lazare, Bègles), en Hongrie (Corvin Atrium), au Portugal (Aqua Portimão) mais aussi en Scandinavie (dernières phases des extensions des centres de Gulskogen - Norvège - et de Sollentuna et Hageby - Suède- qui seront toutes entièrement ouvertes au cours de l'année 2010).
- **Le montant des cessions réalisées en 2009 atteint 384,0 millions d'euros.**
 - Il a porté aussi bien sur des immeubles de bureaux (18/20 rue La Pérouse, 23/25 avenue Kléber à Paris), que sur des quotes-parts minoritaires de centres commerciaux (Noisy-Arcades, Toulouse-Blagnac et Saint-Orens) et sur des centres de taille ou potentiel plus modestes (Le Mans Centre Sud, Tours Nationale, Marché Saint Germain).
 - La majorité des opérations ont été finalisées en deuxième partie d'année, à la faveur de la reprise progressive du marché de l'investissement, à des conditions en ligne avec les dernières valeurs d'expertise.

PERSPECTIVES D'ACTIVITE

- **En 2010, Klépierre s'attend à une stabilisation voire une reprise de l'activité des enseignes dans les principales zones d'implantation du Groupe (France-Belgique, Scandinavie, Italie-Grèce).**
- **A périmètre constant, la progression des loyers devrait être légèrement positive.** L'indexation, légèrement négative en France, sera globalement neutre du fait d'indices positifs, notamment en Italie et en Scandinavie. Des revalorisations sont attendues sur la plupart des baux venant en renouvellement.

Prochains évènements et publications :

9 février 2010

Résultats annuels 2009 (communiqué de presse après clôture de bourse)

8 avril 2010

Assemblée générale

21 avril 2010

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 (communiqué de presse après clôture de bourse)

CONTACTS KLÉPIERRE

Caroline FINTZ

Tél : 01 40 67 57 92 / caroline.fintz@klepierre.com

Julien ROUCH

Tél : 01 40 67 53 08 / julien.rouch@klepierre.com

CONTACTS KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE

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

Alix HერიARD DUBREUIL (Presse)

Tél : 01 56 43 44 62 / alix.heriard@keima.fr

ANNEXES

- Tableau de loyers et honoraires en part totale et en part groupe

PART TOTALE					
En millions d'euros	LOYERS		2009/2008 (%)		
	31/12/2009	31/12/2008	Périmètre courant	Périmètre constant	Périmètre et change constants
France	334,4	299,3	11,7%	5,0%	5,0%
Belgique	14,3	13,3	7,5%	6,2%	6,2%
Norvège	80,9	17,2			
Suède	41,9	9,4	-	-	<i>1</i>
Danemark	37,5	11,3			
Italie	92,7	89,5	3,6%	1,3%	1,3%
Grèce	7,6	8,0	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Espagne	79,2	69,6	13,7%	-3,5%	-3,5%
Portugal	17,5	18,9	-7,5%	-6,2%	-6,2%
Pologne	33,2	33,8	-1,8%	-1,1%	1,1%
Hongrie	26,4	31,3	-15,7%	-15,7%	-16,2%
République tchèque	20,1	16,8	19,5%	6,0%	6,5%
Slovaquie	1,9	1,7	7,5%	7,5%	7,5%
CENTRES COMMERCIAUX	787,4	620,1	27,0%	1,4%	1,4%
COMMERCES	42,8	33,7	27,1%	6,4%	6,4%
BUREAUX	49,9	52,4	-4,7%	4,9%	4,9%
TOTAL	880,1	706,2	24,6%	1,9%	1,9%

¹ A titre indicatif (l'acquisition de Steen & Strøm ayant été réalisée le 08/10/2008), les variations calculées sur 1 an sont de +4,7% en Norvège, +1,9% en Suède et 0,0% au Danemark.

HONORAIRES	PART TOTALE		%
En millions d'euros	31/12/2009	31/12/2008	2009/2008
Centres commerciaux	79,8	75,7	5,4%
Commerces	1,0	1,8	-44,0%
Bureaux	0,0	0,0	-
TOTAL	80,8	77,5	4,2%

PART DU GROUPE					
En millions d'euros	LOYERS		2009/2008 (%)		
	31/12/2009	31/12/2008	Périmètre courant	Périmètre constant	Périmètre et change constants
France	273,3	251,4	8,7%	4,9%	4,9%
Belgique	14,3	13,3	7,5%	6,2%	6,2%
Norvège	45,4	9,6			
Suède	23,5	5,3	-	-	²
Danemark	21,0	6,3			
Italie	85,2	81,9	3,9%	1,2%	1,2%
Grèce	6,6	6,9	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Espagne	68,4	58,5	17,0%	-3,5%	-3,5%
Portugal	17,5	18,9	-7,5%	-6,2%	-6,2%
Pologne	33,2	33,8	-1,8%	-1,1%	1,1%
Hongrie	26,4	31,3	-15,7%	-15,7%	-16,2%
République tchèque	20,1	16,8	19,7%	6,0%	6,5%
Slovaquie	1,9	1,7	7,5%	7,5%	7,5%
CENTRES COMMERCIAUX	636,6	535,8	18,8%	1,1%	1,1%
COMMERCES	36,0	28,3	27,1%	6,4%	6,4%
BUREAUX	49,9	52,4	-4,7%	4,9%	4,9%
TOTAL	722,5	616,5	17,2%	1,7%	1,7%

² A titre indicatif (l'acquisition de Steen & Strøm ayant été réalisée le 08/10/2008), les variations calculées sur 1 an sont de +4,7% en Norvège, +1,9% en Suède et 0,0% au Danemark.

HONORAIRES	PART DU GROUPE		%
En millions d'euros	31/12/2009	31/12/2008	2009/2008
Centres commerciaux	69,2	72,7	-4,8%
Commerces	1,0	1,8	-44,0%
Bureaux	0,0	0,0	
TOTAL	70,2	74,5	-5,7%

DONNEES CENTRES COMMERCIAUX AU 31/12/2009
 Indicateurs de gestion locative

	Recommercialisations	Renouvellements de baux	Gain locatif total	
			%	K€
France	186	205	+16,9%	3 852
Belgique	7	0	-5,7%	- 5
Norvège	64	131	+25,6%	1 960
Suède	40	82	+14,0%	662
Danemark	14	0	+17,6%	140
Italie	45	44	+5,7%	324
Grèce	11	0	-8,6%	- 44
Espagne	89	216	+4,8%	411
Portugal	31	53	-3,3%	- 137
Pologne	30	26	-9,6%	- 188
Hongrie	136	181	-10,2%	- 922
Rép. tchèque	19	10	+15,8%	339
Slovaquie	3	5	+11,6%	27
TOTAL	675	953	+9,4%	6 419

Pays	Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés ³
France	5,0%	99,1%	0,5%
Belgique	0,5%	97,5%	2,1%
Norvège	4	98,6%	0,4%
Suède		96,3%	0,5%
Danemark		95,0%	1,4%
Italie		97,6%	1,9%
Grèce	2,0%	98,0%	4,8%
Espagne	1,2%	92,9%	2,3%
Portugal	1,8%	88,9%	2,0%
Pologne	2,0%	97,0%	2,4%
Hongrie	1,0%	93,2%	3,5%
Rép. tchèque	3,1%	96,4%	2,3%
Slovaquie	3,1%	97,5%	8,0%
TOTAL	3,4%	97,3%	1,2%

Données à périmètre comparable

³ Taux à 6 mois

⁴ A titre indicatif, +5,2% en Norvège, +4% en Suède et +3,3% au Danemark

 Portefeuille centres commerciaux au 31/12/2009

Pays	Nombre de centres détenus
France	104
Belgique	1
Norvège	18
Suède	9
Danemark	3
Italie	35
Grèce	5
Espagne	71
Portugal	5
Pologne	7
Hongrie	12
Rép. tchèque	3
Slovaquie	1
TOTAL	274

DONNEES COMMERCE AU 31/12/2009

Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés ⁵
7,2%	99,7%	0,1%

Données à périmètre comparable

⁵ Taux à 6 mois

DONNEES BUREAUX AU 31/12/2009

Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés
6,7%	81,1% ⁶	0,1%

Données à périmètre comparable

⁶ 90,6% hors Séreinis à Issy-les-Moulineaux, livré en 2009

INVESTISSEMENTS ET CESSIIONS 2009

□ Montants décaissés en 2009 (M€)

	Total 2009	Actifs en exploitation	Projets
CENTRES COMMERCIAUX	568,7	244,5	324,2
		108,3	124,3
France	232,6	dont Toulouse Blagnac (extension/rénovation), Montpellier-Odyseum (inauguration, 50 000 m ²)	dont Aubervilliers ⁷ (24 300 m ²), Gare Saint-Lazare (10 000 m ²), Bègles (extension)
France-Belgique	232,6	108,3	124,3
		7,1	35,4
Norvège	42,5	dont Metro (extension/rénovation dernière phase ouverte en avril 2009)	dont Gulsbogen (extension/rénovation)
		10,1	117,8
Suède	127,9	dont Marieberg (extension/rénovation dernière phase ouverte en août 2009),	dont Sollentuna (extension/rénovation), Hageby (extension/rénovation)
Scandinavie	170,4	17,2	153,2
		110,5	4,6
Italie	115,1	dont IGC (acquisition d'une quote-part supplémentaire de 21,3%), Vittuone (11 301 m ² acquis en octobre 2009 et ouvert en avril 2009), La Romanina (extension, +4 100 m ²)	-
Italie-Grèce	115,1	110,5	4,6
		-	10,9
Portugal	10,9	-	Aqua Portimão ⁷ (projet, 34 499 m ²)
		8,6	-
Espagne	8,6	La Gavia (inauguré en novembre 2008, 94 285 m ²)	-
Ibérie	19,5	8,6	10,9
		-	31,1
Hongrie	31,1	-	Corvin Atrium (projet, 34 600 m ²)
Europe centrale	31,1	-	31,1
COMMERCES⁸	44,3	44,3	-
BUREAUX	10,4	10,4	-
TOTAL	623,4	299,2	324,2

⁷ quote-part Klépierre (50,0%)

⁸ hors 2,3 M€ d'opérations intragroupe

□ Cessions réalisées en 2009 (M€)

CENTRES COMMERCIAUX	227,4
26,3% des parts des sociétés SCOO et 22,2% de SCT ⁹	
Le Mans - Centre Sud	154,5
Tours Galerie Nationale	41,8
Marché Saint-Germain (Paris, 6 ^{ème} arrondissement)	29,5
Galerie Puget-sur-Argens (PACA)	1,6
COMMERCES	7,1
Local commercial Paris Seine Rive Gauche (Paris, 13 ^{ème} arrondissement)	7,1
BUREAUX	149,5
18/20 La Pérouse (Paris, 16 ^{ème} arrondissement)	32,0
23/25 Kléber (Paris, 16 ^{ème} arrondissement)	117,6
TOTAL	384,0

⁹Centres commerciaux Noisy-Arcades, Toulouse Blagnac et Toulouse Saint-Orens