



Paris, le 9 février 2010

FORTE CROISSANCE DE L'ACTIVITE**+24,6%**

Progression des loyers

- En dépit du ralentissement de la consommation à l'échelle européenne, **les chiffres d'affaires des commerçants locataires de Klépierre ont bien résisté** (-1,6%) et le Groupe a su préserver ses revenus locatifs tout en maintenant un niveau d'occupation élevé (97,3%) et un taux d'impayé modeste (1,2%).
- Les **loyers (880,1 M€, +24,6%)** bénéficient fortement de la **première année d'intégration de Steen & Strøm**, acquise le 8 octobre 2008. Ils progressent également à périmètre constant (+1,9%).
- La résistance de l'activité, tout comme les performances des centres scandinaves, confortent Klépierre dans sa **stratégie d'allocation d'actifs quasi-exclusivement concentrée sur l'immobilier de commerces** (94% des loyers), et sur les **zones économiques les plus dynamiques d'Europe continentale**.

CASH-FLOW NET COURANT : EN LIGNE AVEC LES ATTENTES**+8,3%**Croissance
du cash-flow net courant

- **Le cash-flow net courant s'élève à 467,4 millions d'euros en part totale et 369,7 millions d'euros en part du groupe (+8,3%)**. Compte tenu de l'effet dilutif des opérations en capital de 2008 et 2009, **le cash-flow net courant par action s'inscrit en baisse de 3,1%, à 2,07 euros** — soit une évolution conforme à la « guidance » annoncée en juillet 2009.
- **La structure financière du Groupe est solide et flexible** : le ratio « Loan-to-Value » s'élève à 49,4%, pour un « covenant bancaire » à 63% (après renégociation en 2009). Le Groupe dispose de 875 millions d'euros de lignes de crédit disponibles. Le coût de la dette est largement sécurisé (taux de couverture : 76%) et s'élève à 4,45% en 2009.

ACTIF NET REEVALUE : STABILITE AU 2^{EME} SEMESTRE 2009**28,7 €**Actif net réévalué par
action droits compris¹

- **A périmètre constant, la valeur du patrimoine atteint 14,7 milliards d'euros, en baisse de 7,2% sur 12 mois**, du fait du relèvement des exigences de taux de rendement des actifs, tels qu'appréciés par les experts (de 6,2% à 6,7% en moyenne). On observe toutefois une stabilisation de ces taux entre le 30 juin et le 31 décembre 2009.
- **L'Actif net réévalué par action droits compris¹ s'inscrit à 28,7 euros fin 2009**, contre 33,3 euros au 31 décembre 2008 (-14,1%, dont -12,8% imputable à la baisse des valeurs immobilières).

UNE POLITIQUE DE DISTRIBUTION CONFIRMEE**1,25 €**Dividende par action
proposé aux actionnaires

- Il sera proposé à l'assemblée générale du 8 avril prochain le versement d'un dividende de **1,25 euro par action, stable** par rapport à l'an passé, payable en titres ou en numéraire, au choix de l'actionnaire.

PERSPECTIVES : CROISSANCE A COURT ET A MOYEN TERME

- Le retour progressif à la croissance en Europe **en 2010** devrait se traduire par la **stabilisation du chiffre d'affaires des commerçants**.
- Compte tenu d'un programme d'acquisition compris entre 500 et 800 millions d'euros et d'un programme de cessions entre 250 et 400 millions d'euros, **Klépierre anticipe en 2010 une légère croissance de ses loyers** à périmètre courant et dans une moindre mesure à périmètre constant.
- Hors effet potentiellement dilutif du paiement du dividende en action, **le cash flow net courant par action devrait être stable en 2010**.
- **A moyen terme**, Klépierre dispose des ressources nécessaires pour poursuivre son développement en Europe continentale sans remettre en cause ses grands équilibres financiers. Le groupe sera donc **en mesure d'exploiter son portefeuille de développement de 2,8 milliards d'euros** dont environ 25% sont engagés et de saisir de nouvelles opportunités, **tout en maintenant son objectif de long terme d'assurer une croissance régulière de son cash-flow par action**.

¹ Après fiscalité latente et mise en valeur de marché de l'endettement et des instruments financiers.

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

M€	31/12/09		31/12/08		Variation 09/08	Variation à périmètre constant
Loyers	880,1		706,2		24,6%	1,9%
▪ Centres commerciaux	787,4	94,3%	620,1	92,6%	27,0%	1,4%
▪ Commerces	42,8		33,7		27,1%	6,4%
▪ Bureaux	49,9	5,7%	52,4	7,4%	-4,7%	4,9%
Loyers nets	796,9		650,8		22,5%	
Honoraires	80,8		77,5		4,2%	
Cash-flow d'exploitation	762,2		635,1		20,0%	
Valeur du patrimoine (part totale)	14 750		14 786		-0,2%	
En euros par action						
Cash-flow net courant	2,07		2,14		-3,1%	
Actif Net Réévalué¹	28,7		33,3		-14,1%	
Dividende	1,25²		1,25		-	

¹ Droits compris, après fiscalité latente et mise en valeur de marché de l'endettement et des instruments financiers.

² Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale du 8 avril 2010.

Données par action retraitées des opérations en capital réalisées en 2008 et 2009.

AGENDA	8 avril 2010	Assemblée générale
	19 au 30 avril	Période d'option pour le dividende en actions
	21 avril 2010	Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 <i>(communiqué de presse après clôture de bourse)</i>
	14 mai 2010	Règlement-livraison du dividende
CONTACTS KLÉPIERRE		CONTACTS KEIMA COMMUNICATION
Caroline FINTZ / caroline.fintz@klepierre.com		Emmanuel DOVERGNE / emmanuel.dovergne@keima.fr
Julien ROUCH / julien.rouch@klepierre.com		Alix HERIARD DUBREUIL (Presse) / alix.heriard@keima.fr
Tél : 01 40 67 57 58		Tél : 01 56 43 44 60