



Paris, le 21 avril 2010

PREMIERS SIGNES DE REPRISE DE L'ACTIVITE DES COMMERÇANTS

+1,4%
à fin mars 2010

- Après une baisse de leur chiffre d'affaires limitée à 1,6% en 2009, **les commerçants locataires de Klépierre ont vu leur activité progresser de 1,4%** par rapport au 31/03/2009.
 - Cette tendance est **particulièrement visible sur le mois de mars 2010**.
 - France/Belgique : -0,2% ; Scandinavie : +3,6% ; Italie/Grèce : +5,2% ; Ibérie : -0,2% ; Europe centrale : -2,2%

BONNE RESISTANCE DES LOYERS CENTRES COMMERCIAUX SOLIDITE DES INDICATEURS D'ACTIVITE

+6,4%
à périmètre courant

- A périmètre courant, la hausse des loyers Centres commerciaux** (90,9% des loyers consolidés) **est de 6,4%** sous l'effet de l'impact des nouvelles opérations de développement livrées au cours de l'année 2009 et, plus marginalement, au cours du 1^{er} trimestre 2010.
 - A périmètre constant, les loyers sont stables.**
 - Le taux d'occupation financier reste élevé (97,2%) et stable par rapport au 31/12/2009, le taux d'impayés demeure faible (1,5%).**
- Les loyers du secteur Commerces sont en hausse de 8,8% à périmètre courant mais en baisse de 2,1% à périmètre constant du fait de l'impact négatif de l'indexation (-2,4%).
- Sur le secteur des Bureaux, la baisse est de 26,0% à champ courant principalement sous l'effet des cessions et de 4,2% à périmètre constant dans un contexte de marché défavorable.

AVANCEMENT SATISFAISANT DES PROJETS EN COURS

- Les investissements réalisés au cours du 1^{er} trimestre (90 M€) ont été concentrés sur la **poursuite de projets engagés essentiellement en France et en Scandinavie**.
 - La commercialisation des principaux projets en cours de développement progresse : plus de 60% des surfaces sont d'ores et déjà réservées à Corvin Atrium (Budapest, Hongrie), 40% à Aqua Portimão (Portugal) et plus de 50% pour Le Millénaire (Aubervilliers, Paris).
- Klépierre a par ailleurs **poursuivi son programme d'arbitrage**, avec 48 millions d'euros de cessions encaissés ou engagés à ce jour.

PERSPECTIVES 2010 : LEGERE CROISSANCE DES LOYERS

- L'amélioration progressive des chiffres d'affaires des commerçants et la résistance avérée du portefeuille confortent l'objectif de légère croissance des loyers à périmètre courant et, dans une moindre mesure, à périmètre constant.**

19 au 30 avril 2010

Période d'option pour le dividende en actions

AGENDA

14 mai 2010

Prix de réinvestissement : 24,69€

27 juillet 2010

Règlement-livraison du dividende

Résultats semestriels 2010

Communiqué de presse la veille après clôture de bourse

KLÉPIERRE

Caroline FINTZ / caroline.fintz@klepierre.com
Julien ROUCH / julien.rouch@klepierre.com
Tél : 01 40 67 57 58

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE / emmanuel.dovergne@keima.fr
Alix HÉRIARD DUBREUIL (Presse) / alix.heriard@keima.fr
Tél : 01 56 43 44 60

□ **PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 31/03/2010**

M€	1T 2010	1T 2009	Variation	Variation à périmètre constant
Loyers	228,6	218,6	4,6%	-0,3%
Centres commerciaux	207,7	195,1	6,4%	0,0%
Commerces	11,0	10,1	8,8%	-2,1%
Bureaux	9,9	13,4	-26,0%	-4,2%
Honoraires	17,6	20,0	-11,9%	
Chiffre d'affaires total	246,3	238,6	3,2%	

M€	1T 2010	4T 2009	3T 2009	2T 2009	1T 2009
Loyers	228,6	220,0	222,8	218,7	218,6
Centres commerciaux	207,7	197,8	199,1	194,8	195,1
France	86,4	83,7	87,1	81,5	81,4
Belgique	3,7	3,6	3,7	3,5	3,5
France-Belgique	90,1	87,3	90,8	85,0	84,9
Norvège	22,3	21,2	20,2	20,3	19,3
Suède	12,7	12,0	10,3	9,9	9,6
Danemark	8,8	8,9	9,3	9,6	9,7
Scandinavie	43,8	42,1	39,7	39,8	38,6
Italie	27,4	23,9	22,7	22,7	23,4
Grèce	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9
Italie-Grèce	29,4	25,8	24,5	24,7	25,3
Espagne	20,5	19,7	19,8	19,3	20,4
Portugal	4,2	4,2	4,4	4,4	4,5
Ibérie	24,6	23,9	24,1	23,8	24,8
Pologne	8,2	8,1	8,3	8,2	8,7
Hongrie	6,3	5,9	6,0	7,2	7,3
Rép. tchèque	4,8	4,3	5,1	5,6	5,0
Slovaquie	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5
Europe centrale	19,8	18,7	19,9	21,5	21,4
Commerces	11,0	11,0	11,0	11,3	10,1
Bureaux	9,9	11,2	12,7	12,5	13,4

ANNEXES

A) EVOLUTION DES CHIFFRES D’AFFAIRES DES COMMERCANTS.....	4
B) ACTIVITÉ LOCATIVE.....	5
I) SECTEUR CENTRES COMMERCIAUX (90,9% des loyers consolidés).....	5
1. France – Belgique (39,4% des loyers consolidés).....	5
1.1. France (37,8% des loyers consolidés)	5
1.2. Belgique (1,6% des loyers consolidés)	6
2. Scandinavie (19,1% des loyers consolidés)	6
2.1. Norvège (9,8% des loyers consolidés).....	6
2.2. Suède (5,5% des loyers consolidés)	6
2.3. Danemark (3,8% des loyers consolidés).....	6
3. Italie-Grèce (12,9% des loyers consolidés)	7
3.1. Italie (12,0% des loyers consolidés).....	7
3.2. Grèce (0,9% des loyers consolidés).....	7
4. Ibérie (10,8% des loyers consolidés)	7
4.1. Espagne (9,0% des loyers consolidés).....	7
4.2. Portugal (1,8% des loyers consolidés).....	7
5. Europe centrale (8,7% des loyers consolidés)	8
5.1. Pologne (3,6% des loyers consolidés)	8
5.2. Hongrie (2,8% des loyers consolidés).....	8
5.3. République tchèque / Slovaquie (2,1% / 0,2% des loyers consolidés).....	8
6. Honoraires	8
II) SECTEUR COMMERCES-KLEMURS (4,8% des loyers consolidés).....	9
III) SECTEUR BUREAUX (4,3% des loyers consolidés).....	9
C) AUTRES INFORMATIONS	10
I) INVESTISSEMENTS, CESSIONS ET INAUGURATIONS RECENTES	10
II) POLITIQUE FINANCIERE	10
D) PERSPECTIVES 2010	11
E) TABLEAUX DE SYNTHESE.....	11

A) EVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERCANTS

- L'amélioration de l'activité des galeries du Groupe, apparue fin 2009, semble se confirmer début 2010 sur l'ensemble des territoires d'implantation. Au 1^{er} trimestre, les ventes des galeries Klépierre sont en effet en hausse de 1,4% par rapport à la même période de l'an dernier :
 - Rebond des ventes de 5,2% sur la zone Italie-Grèce ;
 - Poursuite de l'embellie en Scandinavie (+3,6%), avec des résultats positifs dans tous les pays du territoire ;
 - Net redressement en Ibérie (-0,2%) et notamment en Espagne ;
 - Quasi-stagnation des ventes sur la zone France - Belgique (-0,2%) ;
 - Baisse limitée à 2,2% en Europe centrale.

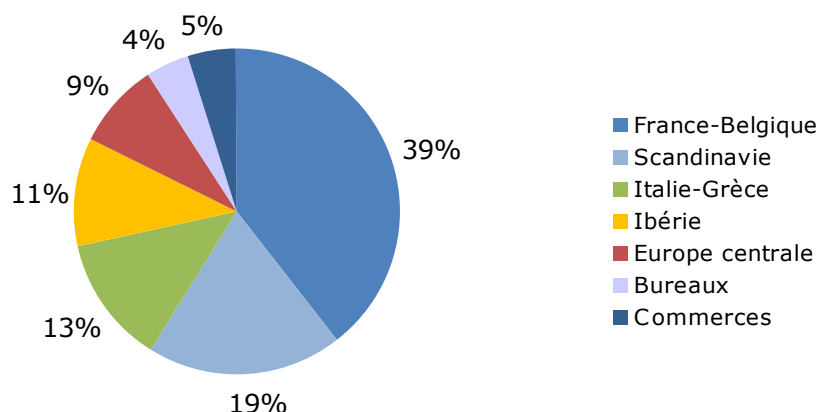
France-Belgique	Scandinavie	Italie-Grèce	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
-0,2%	3,6%	5,2%	-0,2%	-2,2%	1,4%

Cumul 3 mois pour la France, la Norvège, la Suède, le Danemark, l'Italie, la Pologne et la Hongrie
Cumul 2 mois pour les autres pays

- En cumul sur le premier trimestre, à l'exception du secteur Culture/Cadeaux/Loisirs (-1,8%), tous les marchés sont en hausse : Beauté/Santé (+2,7%), Equipement du ménage (+1,3%), Equipement de la personne (+1,2%), et Restauration (+0,1%).
- **France - Belgique**
 - En France, février et plus particulièrement mars (+4,7%), ont compensé un mois de janvier fortement pénalisé par les conditions climatiques au moment des soldes. Le cumul du 1^{er} trimestre s'établit ainsi à -0,3%.
 - Les galeries d'hypermarché continuent d'enregistrer des performances supérieures (+0,7%) à celles des centres régionaux (-1,7%) et de centre-ville (-0,3%).
 - En Belgique, sur le fort niveau de référence de l'an dernier (cumul janvier-février 2009/2008 : +9,7%), L'esplanade à Louvain-la-Neuve a poursuivi son expansion (+3,3%).
- **Scandinavie**
 - L'activité a poursuivi son accélération début 2010. Le bilan trimestriel est en hausse significative dans les trois pays d'implantation du Groupe et sur la quasi-totalité des sites. La Norvège, principal pays dans la zone (18 des 30 centres scandinaves) continue d'enregistrer la meilleure progression (+3,9%).
 - En Suède (+3,5%), à l'exception du site d'Etage, tous les centres sont en hausse, et notamment Allum (+5,0%, plus grand centre du Groupe en Suède).
 - Au Danemark, les ventes sont également favorablement orientées : +2,6% en cumul sur les trois premiers mois. Field's (centre régional), après un repli l'an dernier, est à nouveau en croissance (+1,2%).
- **Italie - Grèce**
 - La forte hausse de décembre des galeries italiennes s'est confirmée en janvier et en février. Le cumul des deux premiers mois est en hausse de 4,1%, avec notamment une bonne activité en Equipement de la personne et en Equipement du ménage. Ces deux principaux secteurs, représentant les deux tiers des ventes, affichent en effet des progressions respectives de 4,8% et 4,9%.
 - En Grèce, les deux premiers mois sont en hausse de 1,7%, avec notamment un regain d'activité pour le centre de Makédonia. Seul Larissa continue d'enregistrer une baisse significative en raison des difficultés de sa zone de loisirs.
- **Ibérie**
 - L'activité espagnole (+0,9% en cumul sur janvier-février) se caractérise par un rebond des grands centres, en hausse de 4,9% sur l'an dernier. Outre le nouveau centre de La Gavia (+18,7%), les bonnes performances d'Alicante (+9,1%), d'Oviedo (+4,8%) et de Santander (+4,5%) sont à souligner.
 - Le Portugal demeure en repli au global (-4,8% en cumul sur les deux premiers mois), mais enregistre également une amélioration à périmètre constant (-0,7%). C'est notamment le cas à Telheiras (+4,5%) et à Parque Nascente (+3,3%), ce centre bénéficiant d'une forte hausse de sa fréquentation suite à l'arrivée de l'enseigne Primark en décembre dernier (+13% en cumul sur les deux premiers mois de l'année 2010).
- **Europe centrale**
 - En Pologne, après quatre mois consécutifs en baisse, les ventes des galeries se redressent en février et en mars (+1,7% et +0,7% respectivement). La situation s'améliore notamment à Poznan qui a fait face depuis un an à une intensification de la concurrence. Sur l'ensemble du trimestre, la progression est de +0,4%.
 - En Hongrie, au premier trimestre, le repli de l'activité est moins marqué que celui de l'an dernier, mais reste significatif sur la quasi-totalité des centres (-7,2% en moyenne).
 - En République tchèque, l'activité se redresse également (-1,0% sur les deux premiers mois).

B) ACTIVITÉ LOCATIVE

□ Répartition des loyers par zone/activité au 31 mars 2010



I) SECTEUR CENTRES COMMERCIAUX (90,9% des loyers consolidés)

31/03/2010	Δ CA des commerçants ¹	LOYERS (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. et change constants	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ²	
		1T 2010	1T 2009			1T 2010	1T 2009	1T 2010	1T 2009
France-Belgique	-0,2%	90,1	84,9	6,1%	1,2%	99,2%	99,1%	0,8%	0,3%
Scandinavie	3,6%	43,8	38,6	13,4%	-0,4%	96,3%	96,1%	0,6%	0,8%
Italie-Grèce	5,2%	29,4	25,3	16,0%	1,1%	97,7%	97,5%	2,3%	2,1%
Ibérie	-0,2%	24,6	24,8	-0,8%	-0,8%	92,0%	94,7%	2,6%	1,4%
Europe centrale	-2,2%	19,8	21,4	-4,6%	-4,6%	95,5%	95,8%	4,1%	1,3%
TOTAL	1,4%	207,7	195,1	6,4%	0,0%	97,2%	97,6%	1,5%	0,9%

¹ Cumul 3 mois pour : France, Norvège, Suède, Danemark, Italie, Hongrie, Pologne. Cumul 2 mois : pour les autres pays.

² Taux à 6 mois

- **Bonne performance des galeries des principaux pays d'implantation du Groupe :**
 - **France, Belgique, Italie et Scandinavie** hors Danemark représentent 67% des loyers consolidés.
- **Stabilisation de la situation en Espagne.**
- **Les évolutions sont plus contrastées en Hongrie, au Portugal et au Danemark** (9,3% des loyers du secteur Centres commerciaux).
- **À périmètre et change constants, les loyers sont stables**, pour un impact moyen de l'indexation de 0,3%, sous l'effet d'une diminution du taux d'occupation financier sur 1 an. A 97,2%, ce taux d'occupation est quasiment inchangé par rapport au 31 décembre 2009 (97,3%).

1. France – Belgique (39,4% des loyers consolidés)

31/03/2010	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		1T 2010	1T 2009			1T 2010	1T 2009	1T 2010	1T 2009
France	-0,3%	86,4	81,4	6,2%	1,2%	99,2%	99,1%	0,7%	0,2%
Belgique	3,3%	3,7	3,5	3,2%	3,2%	99,1%	99,2%	2,7%	1,3%
TOTAL	-0,2%	90,1	84,9	6,1%	1,2%	99,2%	99,1%	0,8%	0,3%

¹ Taux à 6 mois.

1.1. France (37,8% des loyers consolidés)

- La croissance externe concerne principalement l'ouverture du centre Odysseum à Montpellier en septembre 2009 (+1,5 M€), l'acquisition d'une quote-part supplémentaire sur Bègles Arcins (+1,3 M€), l'inauguration en octobre 2009 de l'extension de Blagnac (+1,1 M€), l'ouverture d'un magasin Castorama en mars 2010 et l'achèvement en 2009 d'une extension à Val d'Europe (+0,6 M€), et l'inauguration, en février 2010, de l'extension de Vaulx-en-Velin (+0,4 M€).
 - Les cessions réalisées en 2009 (Le Mans, Tours Galerie Nationale, Marché Saint-Germain, Puget-sur-Argens) ont représenté une perte de loyers de 1,5 million d'euros.

- À périmètre constant, la hausse des loyers traduit à la fois :
 - L'impact de l'indexation de -0,2% :
 - 75% des baux en valeur ont été indexés sur l'ILC du 2^{ème} trimestre 2009 (+0,84%) ;
 - 21% des baux en valeur ont été indexés sur l'ICC du 2^{ème} trimestre 2009 (-4,10%).
 - La contribution des opérations de revalorisation locative réalisées en 2009.
 - Les 39 recommercialisations et 10 renouvellements de baux signés au cours du 1^{er} trimestre 2010 ont été accompagnés de revalorisations des loyers minima garantis de respectivement +14% et +25%, soit un gain locatif total de 0,5 million d'euros.

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

- La croissance des loyers de la galerie de L'esplanade s'appuie notamment sur la perception d'une indemnité de résiliation anticipée et, dans une moindre mesure, sur l'impact de l'indexation (+0,3%).
- Les locaux laissés vacants par les cinémas UGC fin 2007 ont été commercialisés auprès du Groupe Cinescope qui accueillera ses premiers clients dès le mois de juin 2010.

2. Scandinavie (19,1% des loyers consolidés)

31/03/2010	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. et change courants	Δ périm. et change constants ¹	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ²	
		1T 2010	1T 2009			1T 2010	1T 2009	1T 2010	1T 2009
Norvège	3,9%	22,3	19,3	16,0%	1,3%	97,7%	95,7%	0,2%	0,4%
Suède	3,5%	12,7	9,6	31,4%	0,6%	97,7%	97,0%	0,6%	1,0%
Danemark	2,6%	8,8	9,7	0,1% ³	-4,5% ³	91,8%	96,0%	1,6%	1,6%
TOTAL	3,6%	43,8	38,6	13,4%	-0,4%	96,3%	96,1%	0,6%	0,8%

¹ A périmètre constant et change courant, la variation est de +10,9% pour la Norvège, +9,1% pour la Suède et +0,1% pour le Danemark et de +6,6% pour l'ensemble de la zone Scandinavie.

² Taux à 6 mois

³ Variation calculée à partir d'une base T1 2009 corrigée d'une régularisation de loyers variables

2.1. Norvège (9,8% des loyers consolidés)

- La croissance externe est essentiellement portée par l'ouverture des dernières phases des extensions Metro (+0,2 M€) en juin 2009, de celles de Torvbyen en juillet 2009 (+0,1 M€) et de l'avant-dernière phase de l'extension-rénovation de Gulskogen en juin 2009 (+0,2 M€).
- A périmètre constant, la bonne performance des centres norvégiens s'explique non seulement par l'impact de l'indexation (+0,7%) mais aussi par :
 - Les solides résultats de Nordbyen (130 km au Sud d'Oslo ; +7,1%), Nerstranda (Nord du pays ; +7,0%), Farmanstredet (Est d'Oslo ; +4,9%), et d'Åsane (Bergen ; +5,0%)
 - L'effet positif des opérations de revalorisation locative menées en 2009.
 - Au cours du 1^{er} trimestre, 22 renouvellements de baux et 1 recommercialisation ont été signés pour une progression de loyers de 55 milliers d'euros (+5,4%). Cette progression, inférieure à celle de l'année 2009 qui bénéficiait des baux signés dans le cadre des extensions-rénovations, reste satisfaisante eu égard à la durée des baux en Norvège (5 ans).
 - Une hausse du taux d'occupation financier.

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

- La forte hausse à périmètre courant est due principalement à la contribution de l'ouverture de Marieberg en août 2009 (+0,5 M€) et à la livraison en octobre 2009 des avant-dernières phases des extensions de Hageby (+0,5 M€) et de Sollentuna (Nord de Stockholm) dont la dernière phase a été inaugurée le 26 mars dernier et qui a déjà engendré 1,3 million d'euros de loyers supplémentaires.
- Malgré une indexation négative de -1,5%, les loyers suédois sont en légère progression à périmètre constant, bénéficiant de l'amélioration du taux d'occupation financier.
 - 32 renouvellements de baux ont été signés au cours du trimestre (+7,3% en moyenne). Comme en Norvège, cette évolution est satisfaisante compte tenu de la durée des baux, de 3 à 5 ans.

2.3. Danemark (3,8% des loyers consolidés)

- A 8,8 millions d'euros, les loyers danois témoignent d'une stabilisation par rapport au 4^{ème} trimestre de l'année 2009.
- La baisse des loyers par rapport au 1^{er} trimestre 2009 s'analyse comme suit :
 - Les centres de Bryggen et Brunn's (Århus) affichent de bonnes performances locatives (respectivement +8,2% et +1,5%).
 - Le centre de Field's (54% des loyers) enregistre a contrario une baisse de ses loyers principalement sous l'effet de l'augmentation de la vacance qui devrait être atténuée d'ici la fin de l'année. Cette vacance intègre notamment l'effet de la réalisation d'une extension destinée à accueillir H&M à l'automne 2010.

3. Italie-Grèce (12,9% des loyers consolidés)

31/03/2010	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		1T 2010	1T 2009			1T 2010	1T 2009	1T 2010	1T 2009
Italie	5,3%	27,4	23,4	17,3%	1,1%	97,7%	97,5%	2,0%	2,2%
Grèce	1,7%	1,9	1,9	0,0%	0,0%	97,8%	97,6%	6,4%	1,0%
TOTAL	5,2%	29,4	25,3	16,0%	1,1%	97,7%	97,5%	2,3%	2,1%

¹ Taux à 6 mois.

3.1. Italie (12,0% des loyers consolidés)

- La croissance externe est portée par :
 - l'intégration globale des 9 centres IGC depuis novembre 2009 ;
 - l'acquisition de Vittuone – Il Destriero mi-octobre 2009 ;
 - l'extension/rénovation de La Romanina inaugurée le 15 décembre dernier.
- A périmètre constant, la croissance est en ligne avec l'impact positif de l'indexation.
 - 17 recommercialisations et 8 renouvellements de baux ont été signés au cours du trimestre (+8,4% en moyenne).

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

- La stabilité des loyers grecs malgré les difficultés du centre de Larissa reflète la bonne résistance des autres galeries, notamment Athinon et Makedonia, ainsi que l'effet positif de l'indexation (+3,1%).

4. Ibérie (10,8% des loyers consolidés)

31/03/2010	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		1T 2010	1T 2009			1T 2010	1T 2009	1T 2010	1T 2009
Espagne	0,9%	20,5	20,4	0,5%	0,5%	93,0%	95,4%	2,6%	1,0%
Portugal	-4,8%	4,2	4,5	-6,8%	-6,8%	88,0%	92,0%	2,4%	2,7%
TOTAL	-0,2%	24,6	24,8	-0,8%	-0,8%	92,0%	94,7%	2,6%	1,4%

¹ Taux à 6 mois.

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

- En Espagne, l'impact positif de l'indexation (+0,8%) est légèrement entamé par la baisse du taux d'occupation financier.
 - Cette baisse concerne principalement les grands centres régionaux du portefeuille (Oviedo, Augusta Saragosse), à l'exception de La Gavia, dont la montée en puissance se poursuit (chiffres d'affaires en hausse de 18,4% à fin février 2010, sur 12 mois glissants)
 - 63 renouvellements et 22 recommercialisations de baux ont été effectués au cours du trimestre (-2,8%).

4.2. Portugal (1,8% des loyers consolidés)

- A 4,2 millions d'euros, les loyers du Portugal sur le trimestre sont stables par rapport au 4^{ème} trimestre 2009.
- En l'absence d'impact de l'indexation, la baisse du taux d'occupation financier s'est traduite par un recul des loyers de 6,8%.

5. Europe centrale (8,7% des loyers consolidés)

31/03/2010	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. et change constants ¹	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ²	
		1T 2010	1T 2009			1T 2010	1T 2009	1T 2010	1T 2009
Norvège	3,9%	22,3	19,3	16,0%	1,3%	97,7%	95,7%	0,2%	0,4%
Suède	3,5%	12,7	9,6	31,4%	0,6%	97,7%	97,0%	0,6%	1,0%
Danemark	2,6%	8,8	9,7	0,1% ³	-4,5% ³	91,8%	96,0%	1,6%	1,6%
TOTAL	3,6%	43,8	38,6	13,4%	-0,4%	96,3%	96,1%	0,6%	0,8%

¹ A périmètre constant et change courant, la variation est de +10,9% pour la Norvège, +9,1% pour la Suède et +0,1% pour le Danemark et de +6,6% pour l'ensemble de la zone Scandinavie.

² Taux à 6 mois

³ Variation calculée à partir d'une base T1 2009 corrigée d'une régularisation de loyers variables

5.1. Pologne (3,6% des loyers consolidés)

- Les loyers du trimestre (8,2 M€) sont globalement stables par rapport aux 2 derniers trimestres de 2009.
- Malgré un indice de 0,5% et l'amélioration du taux d'occupation financier, ils sont en légère baisse par rapport au 1^{er} trimestre 2009 sous l'effet des renégociations de baux à conditions financières inférieures, essentiellement sur le centre Krakow Plaza.
 - 14 renouvellements et 3 recommercialisations de baux ont été effectués au cours du trimestre (-10,5%, -39 K€).

5.2. Hongrie (2,8% des loyers consolidés)

- Si l'évolution par rapport au 1^{er} trimestre 2009 traduit bien l'impact de la conjoncture économique hongroise sur les loyers au cours de l'année 2009, il est à noter qu'à 6,3 millions d'euros, les loyers du 1^{er} trimestre 2010 sont en hausse par rapport au 4^{ème} et 3^{ème} trimestres 2009 (respectivement 5,9 M€ et 6,0 M€)
 - La baisse par rapport au 1^{er} trimestre 2009 traduit essentiellement la hausse de la vacance et les modifications locatives à la baisse, qui n'ont pas suffi à compenser un impact légèrement positif de l'indexation (+0,4%).
- La signature de baux prévoyant l'arrivée de H&M dans les centres de Duna, Cespel et Miskolc à l'automne 2010 devrait donner à ces centres un supplément d'attractivité dans les mois qui suivront ces ouvertures.

5.3. République tchèque / Slovaquie (2,1% / 0,2% des loyers consolidés)

- Les loyers tchèques progressent de 0,5%, pour une indexation positive de 0,2%, tirés par les bonnes performances du centre de Novy Smichov. Le niveau de loyers de 4,8 millions d'euros se compare favorablement à celui du dernier trimestre 2009 (4,3 millions d'euros).
- La baisse du taux d'occupation financier est essentiellement liée au départ d'un preneur dans les galeries de Novo Plaza et de Plzeň.

6. Honoraires

- Les honoraires de gestion restent à un niveau constant entre 2009 et 2010 et représentent 78% des honoraires totaux.
- Les honoraires de développement sont en baisse de 2,3 millions d'euros. La comparaison avec le 1^{er} trimestre 2009 n'est pas tout à fait pertinente, cette activité n'étant pas complètement récurrente. Cette baisse devrait se réduire au cours de l'exercice 2010 à mesure de l'avancement des projets en cours.

II) SECTEUR COMMERCES-KLEMURS (4,8% des loyers consolidés)

31/03/2010	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
	1T 2010	1T 2009			1T 2010	1T 2009	1T 2010	1T 2009
	Commerces-Klémurs	11,0			10,1	8,8%	-2,1%	99,7%

- À périmètre constant, les loyers du secteur Commerces diminuent de 2,1% essentiellement sous l'effet de l'impact de l'indexation (-2,4% en moyenne).
 - les baux Buffalo Grill (57% des baux en valeur) ont été indexés sur l'ICC du 2^{ème} trimestre 2009.
- À périmètre courant, la hausse des loyers intègre également :
 - la contribution des 26 magasins supplémentaires acquis au cours du 2nd semestre 2009 dans le cadre du protocole Défi Mode-Vivarte (+0,6 M€) ;
 - l'ouverture, au 3^{ème} trimestre 2009, du retail park Chalon Sud 2 (+0,2 M€) ;
 - la restructuration du local situé rue de Flandre (Paris, 19^{ème} arrondissement) et de sa prise à bail par l'enseigne Castorama en date du 1^{er} juin 2009 (+0,4 M€) ;
 - la cession au 30 septembre 2009 du magasin Truffaut (Paris, 13^{ème} arrondissement : -0,1 M€).

III) SECTEUR BUREAUX (4,3% des loyers consolidés)

31/03/2010	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
	1T 2010	1T 2009			1T 2010	1T 2009	1T 2010	1T 2009
	Bureaux	9,9			13,4	-26,0%	-4,2%	82,5% ¹

¹ Hors Les Collines de l'Arche, en restructuration

- A périmètre constant, les loyers baissent de 4,2% (-0,4 M€) sous l'effet :
 - de l'impact de l'indexation (+2,3% en moyenne soit +0,2 M€) ;
 - des modifications locatives intervenues en 2009 et 2010 (-0,4 M€) ;
 - de la vacance (-0,2 M€).
- A périmètre courant, la baisse est de 26,0% et s'explique principalement par :
 - la cession de l'immeuble 23/25 avenue Kléber (Paris, 16^{ème} arrondissement) intervenue le 30 novembre 2009 ; cet actif a contribué aux loyers à hauteur de 6,7 millions d'euros en 2009 ;
 - l'effet de la vacance volontaire sur l'immeuble Les Collines de l'Arche (La Défense, 2 572 m²), cet immeuble faisant actuellement l'objet d'une complète restructuration.
- Depuis le début de l'année, 5 recommercialisations ont été réalisées avec des conditions locatives en baisse de 19,3% par rapport aux précédentes (-0,2 M€). Elles ont porté sur une surface globale de 2 405 m² et des loyers de 0,8 million d'euros.
- Le taux d'occupation financier au 31 mars 2010 s'établit à 82,5% (contre 91,5% un an plus tôt).
 - 61% de la vacance totale correspond à l'immeuble Sereinis (Issy-les-Moulineaux), livré en avril 2009 ; cet immeuble est en cours de commercialisation, sous mandat exclusif ;
 - La vacance de l'immeuble 192 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), pour lequel une opération de restructuration est actuellement à l'étude, explique pour sa part 26% de la vacance totale.
- Le taux d'impayés est de 1,4% et correspond à des retards de paiement (aucun impayé à plus de six mois).

C) AUTRES INFORMATIONS

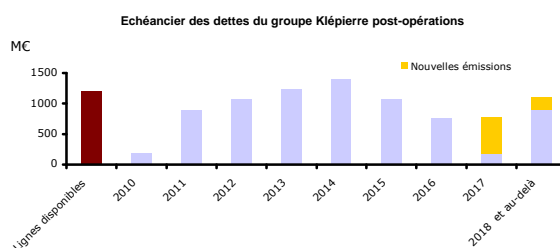
I) INVESTISSEMENTS, CESSIONS ET INAUGURATIONS RECENTES

- **Investissements réalisés au cours du 1^{er} trimestre 2010 : 88,9 millions d'euros**
 - Les investissements ont été concentrés sur la poursuite de projets engagés :
 - en France (Gare Saint-Lazare, Aubervilliers),
 - en Norvège (extension-rénovation de Gulsbogen dont l'inauguration est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2010),
 - en Suède (extension de Hageby dont l'inauguration est prévue le 22 avril 2010),
 - en Hongrie (Corvin Atrium, dont l'ouverture interviendra au cours du 4^{ème} trimestre 2010),
 - au Portugal (projet Aqua Portimão qui ouvrira ses portes au 2^{ème} trimestre 2011).
 - Les décaissements ont aussi porté sur des centres commerciaux où des extensions-rénovations ont été inaugurés récemment comme Noisy-Arcades en France (Est de Paris) ou Sollentuna en Suède (Nord de Stockholm) fin mars 2010.

[Pour plus d'informations, téléchargez les communiqués de presse du 25 mars 2010](#)
- La commercialisation des principaux projets en cours de développement progresse : plus de 60% des surfaces sont d'ores et déjà réservées à Corvin Atrium (Budapest, Hongrie), 40% à Aqua Portimão (Portugal) et plus de 50% pour Le Millénaire (Aubervilliers, Paris).
- **Cessions : près de 50 millions d'euros à ce jour**
 - Cession réalisée : 36,0 millions d'euros
 - Suite à une promesse de vente signée le 22 février 2010, Klépierre a procédé à la cession, en date du 6 avril 2010, de l'immeuble de bureaux situé place du Général Leclerc à Levallois-Perret (Ouest de Paris) pour un montant de 36,0 millions d'euros droits compris. Cet immeuble couvre une surface de 5 833 m² et avait généré 2,3 millions d'euros de loyers nets en 2009.
 - Cession sous promesse : 12,0 millions d'euros
 - Le 2 avril 2010, une promesse portant sur un ensemble de commerces de pied d'immeubles couvrant une surface de vente de 2 848 m² situés dans le centre-ville de Rouen (Haute-Normandie) a été signée pour un montant de 12,0 millions d'euros droits compris. La cession devrait intervenir d'ici le mois de juin 2010.

II) POLITIQUE FINANCIERE

- **Le niveau d'endettement du groupe Klépierre est resté relativement stable au cours du 1^{er} trimestre 2010 :**
 - L'endettement net consolidé s'élève à 7 325 millions d'euros au 31/03/2010, en hausse de 46 millions d'euros par rapport au 31/12/2009. Hors effet de change au niveau de Steen & Strøm, il s'inscrit en baisse de 10 millions d'euros.
 - Le coût moyen de la dette (rapport des frais financiers aux encours moyens de dette de la période) est stable par rapport au 31/12/2009 (4,48%).
 - Klépierre a profité de la détente des taux d'intérêt observée en janvier 2010 pour anticiper le renouvellement d'instruments de couverture de taux venant à échéance fin 2011 et en 2012. Elle a ainsi souscrit plusieurs swaps à départ décalé pour un montant notionnel total de 800 millions d'euros.
- **Le 7 avril 2010, Klépierre a levé 900 millions d'euros sur les marchés de crédit :**
 - Emission d'un emprunt obligataire d'un montant de 700 millions d'euros à 7 ans, d'échéance 13 avril 2017 et de coupon 4%. La marge a été fixée à 125 points de base au-dessus du taux de swap, soit un niveau compétitif par rapport à la marge secondaire de l'obligation existante d'échéance 2016.
 - Conclusion d'un placement privé de 200 millions d'euros à 10 ans, d'échéance 14 avril 2020 et de coupon 4,625%, qui fait ressortir une marge de 135 points de base au-dessus du taux de swap.
 - **Ces opérations permettront à Klépierre d'assurer le refinancement de ses prochaines échéances de dettes à des conditions satisfaisantes et sur des durées longues tout en renforçant sa capacité à financer son programme d'investissement.**
 - A l'issue de ces opérations, Klépierre dispose de 1,2 milliard d'euros de lignes de crédit disponibles et la durée moyenne de la dette du Groupe a été portée de 6,0 à 6,3 années.



D) PERSPECTIVES 2010

- **L'amélioration progressive des chiffres d'affaires des commerçants conforte Klépierre dans son hypothèse de légère croissance de ses loyers consolidés à périmètre courant et, dans une moindre mesure, à périmètre constant.**
 - Hors nouvelles variations de périmètre, les loyers de Klémurs devraient s'inscrire en légère croissance en 2010, principalement sous l'effet des investissements réalisés en 2009.
 - Le secteur Bureaux enregistrera une baisse de ses loyers principalement suite aux cessions réalisées et, plus marginalement, sous l'effet de l'impact négatif de l'indexation. En effet, les indices applicables depuis le 2^{ème} trimestre 2009 ont eu une contribution positive sur le 1^{er} trimestre 2010 alors que l'impact de l'indexation devrait être négatif à compter du 2^{ème} trimestre 2010 compte tenu des indices négatifs applicables à partir de cette date.

E) TABLEAUX DE SYNTHÈSE

□ LOYERS ET HONORAIRES EN PART TOTALE ET EN PART DU GROUPE au 31/03/2010

En millions d'euros	PART TOTALE			
	LOYERS		1T 2010/1T 2009 (%)	
	31/03/2010	31/03/2009	Périmètre et change courants	Périmètre et change constants
France	86,4	81,4	6,2%	1,2%
Belgique	3,7	3,5	3,2%	3,2%
Norvège	22,3	19,3	16,0%	1,3%
Suède	12,7	9,6	31,4%	0,6%
Danemark ¹	8,8	9,7	0,1%	-4,5%
Italie	27,4	23,4	17,3%	1,1%
Grèce	1,9	1,9	0,0%	0,0%
Espagne	20,5	20,4	0,5%	0,5%
Portugal	4,2	4,5	-6,8%	-6,8%
Pologne ¹	8,2	8,7	-0,2%	-0,2%
Hongrie	6,3	7,3	-13,8%	-13,8%
République tchèque ¹	4,8	5,0	0,5%	0,5%
Slovaquie	0,5	0,5	7,3%	7,3%
CENTRES COMMERCIAUX	207,7	195,1	6,4%	0,0%
COMMERCES	11,0	10,1	8,8%	-2,1%
BUREAUX	9,9	13,4	-26,0%	-4,2%
TOTAL	228,6	218,6	4,6%	-0,3%

¹ Variation retraitée de l'effet de régularisations de loyers variables intervenues au T1 2009

En millions d'euros	HONORAIRES		PART TOTALE		%
	31/03/2010	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2009	
Centres commerciaux	17,6	19,8	17,6	19,8	-11,2%
Commerces	0,0	0,2	0,0	0,2	-84,1%
Bureaux	0,0	0,0	0,0	0,0	-
TOTAL	17,6	20,0	17,6	20,0	-11,9%



PART DU GROUPE					
LOYERS			1T 2010/1T 2009 (%)		
En millions d'euros	31/03/2010	31/03/2009	Périmètre et change courants	Périmètre et change constants	
France	68,9	68,4	0,7%	1,0%	
Belgique	3,7	3,5	3,2%	3,2%	
Norvège	12,5	10,8	16,0%	1,3%	
Suède	7,1	5,4	31,4%	0,6%	
Danemark ¹	4,9	5,4	0,1%	-4,5%	
Italie	23,6	21,4	10,2%	1,2%	
Grèce	1,7	1,7	-0,2%	-0,2%	
Espagne	17,7	17,6	0,7%	0,7%	
Portugal	4,2	4,5	-6,8%	-6,8%	
Pologne ¹	8,2	8,7	-0,2%	-0,2%	
Hongrie	6,3	7,3	-13,8%	-13,8%	
République tchèque ¹	4,8	5,0	0,6%	0,6%	
Slovaquie	0,5	0,5	7,3%	7,3%	
CENTRES COMMERCIAUX	164,1	160,2	2,4%	-0,2%	
COMMERCES	9,3	8,5	8,8%	-2,1%	
BUREAUX	9,9	13,4	-26,0%	-4,2%	
TOTAL	183,3	182,1	0,6%	-0,5%	

¹ Variation retraitée de l'effet de régularisations de loyers variables intervenues au T1 2009

HONORAIRES		PART DU GROUPE		%
En millions d'euros	31/03/2010	31/03/2009	1T 2010/1T 2009	
Centres commerciaux	15,2	17,1	-11,1%	
Commerces	0,0	0,2	-84,1%	
Bureaux	0,0	0,0	-	
TOTAL	15,3	17,3	-12,0%	

□ INDICATEURS SECTEUR CENTRES COMMERCIAUX au 31/03/2010

■ Indicateurs d'activité

Pays	Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés ¹
France	-0,2%	99,2%	0,7%
Belgique	0,3%	99,1%	2,7%
Norvège	0,7%	97,7%	0,2%
Suède	-1,5%	97,7%	0,6%
Danemark	1,8%	91,8%	1,6%
Italie	1,2%	96,8%	2,0%
Grèce	3,1%	97,8%	6,4%
Espagne	0,8%	93,0%	2,4%
Portugal	0,0%	88,0%	2,4%
Pologne	0,5%	98,2%	2,8%
Hongrie	0,4%	91,9%	6,3%
Rép. tchèque	0,2%	96,1%	2,4%
Slovaquie	0,1%	97,5%	9,1%
TOTAL	0,0%	97,2%	1,5%

¹ Taux à 6 mois

- Indicateurs de gestion locative

	Recommercialisations	Renouvellements de baux	Gain locatif (%)	Gain locatif (K€)
France	32	10	16,3%	479
Belgique	4	0	0,6%	2
Norvège	1	22	5,4%	55
Suède	0	32	7,3%	75
Danemark	0	0	-	-
Italie	17	8	8,4%	157
Grèce	1	1	-12,0%	- 4
Espagne	22	63	-2,8%	- 53
Portugal	4	5	0,1%	1
Pologne	3	14	-10,5%	- 39
Hongrie	25	27	-6,1%	- 63
Rép. tchèque	3	5	-27,1%	- 130
Slovaquie	1	3	3,9%	14
TOTAL	113	190	4,1%	495

- INDICATEURS SECTEUR COMMERCES au 31/03/2010

Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés
-2,4%	99,7%	0,4%

- INDICATEURS SECTEUR BUREAUX au 31/03/2010

Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés
2,3%	82,5%	1,4%