



Paris, le 26 juillet 2010

**CROISSANCE DES LOYERS SOUTENUE PAR LES DEVELOPPEMENTS RECENTS**

**+3,8%**  
Loyers consolidés

- **Les chiffres d'affaires des commerçants-locataires de Klépierre sont stables sur le 1<sup>er</sup> semestre 2010** (+0,4% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2009).
  - Les grandes enseignes européennes ont confirmé en 2010 leur volonté de reprendre leur développement ;
  - La reprise de la consommation a été freinée notamment par l'annonce des plans de rigueur européens au 2<sup>ème</sup> trimestre.
- **Les loyers progressent de 3,8% en part totale (453,8 M€). Cette progression prend en compte :**
  - La contribution nouvelle des projets livrés en 2009 et 2010 (Montpellier-Odyseum et Toulouse-Blagnac en France, Sollentuna et Hageby en Scandinavie...) ;
  - Le passage en intégration globale des sociétés IGC et Bègles Arcins ;
  - La perte de loyers consécutive aux cessions.
- **A périmètre constant, les loyers baissent de 0,7%**, sous l'effet notamment d'une légère baisse du taux d'occupation financier, qui reste à un niveau élevé (97,0%).
  - Les premiers pays d'implantation du Groupe sont également les plus résistants (France, Norvège, Suède, Italie : près des ¾ des loyers) ; la situation en Espagne est stable (+0,4%).
- **En part du groupe, les loyers sont stables (-0,3%), à 362,4 millions d'euros.**

**CASH-FLOW NET COURANT : LEGERE DIMINUTION EN PART DU GROUPE**

**0,99 €**  
Cash-flow net courant par action

- **Le cash-flow net courant part du groupe s'élève à 185,0 millions d'euros (-1,2%), soit à 0,99 euro par action (-1,7%).**
- Le coût moyen de la dette diminue légèrement, à 4,4% sur le semestre. La structure financière du Groupe a de nouveau été renforcée :
  - le Groupe dispose de **près de 1,3 milliard d'euros de lignes de crédit disponibles** ;
  - **les fonds propres ont été augmentés de 189,5 millions d'euros** par le paiement du dividende en actions ;
  - le **ratio « Loan-to-Value » s'améliore à 48,6%**.

**ACTIF NET REEVALUÉ PAR ACTION : +3,5% AVANT EFFET DES JUSTES VALEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS**

**27,8€**  
ANR après effet des instruments financiers<sup>1</sup>

- **A périmètre constant, la valeur du patrimoine atteint 15,1 milliards d'euros, en hausse de 1,8%, sur 6 mois.** Le taux de rendement des actifs passe de 6,7% à 6,6% en moyenne (hors droits) sur le semestre.
- **L'Actif net réévalué par action droits compris<sup>1</sup> s'élève à 27,8 euros au 30 juin 2010**, contre 27,5 euros au 31 décembre 2009 (1,2% sur 6 mois). Hors impact de la juste valeur des instruments financiers, il s'élève à 29,5 euros par action, en hausse de 3,5%.

**PERSPECTIVES : DE NOMBREUX PROJETS PROMETTEURS LIVRES D'ICI 2 ANS**

- Sur l'ensemble de l'année 2010, Klépierre réitère son objectif de **légère croissance des loyers à périmètre courant**. A périmètre constant, les loyers devraient en revanche s'inscrire en légère baisse.
- Le Groupe prévoit par ailleurs une **légère diminution du cash flow net courant par action** en 2010.
- **12 projets de créations ou extensions de centres sont en cours à ce jour pour une livraison d'ici fin 2012** (Aubervilliers, Saint-Lazare, Emporia en Suède...) : largement pré-commercialisés, ils représentent près de 75 M€ de loyers supplémentaires en année pleine.
- Globalement, le Groupe dispose d'un pipeline de développement de 3,1 Md€ jusqu'en 2014.

<sup>1</sup> droits compris après fiscalité sur plus-values latentes

**PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 30/06/2010**

M€	30/06/2010		30/06/2009		Variation 2010/2009	Variation à périmètre constant
<b>Loyers</b>	<b>453,8</b>		<b>437,3</b>		<b>3,8%</b>	<b>-0,7%</b>
Centres commerciaux	412,9	<b>95,9%</b>	390,5	<b>94,1%</b>	<b>5,7%</b>	-0,3%
Commerces	22,1		20,8		<b>6,5%</b>	-1,2%
Bureaux	18,8	<b>4,1%</b>	26,0	<b>5,9%</b>	<b>-27,8%</b>	-7,4%
<b>Loyers nets</b>	<b>414,4</b>		<b>397,3</b>		<b>4,3%</b>	
<b>Honoraires</b>	<b>37,2</b>		<b>37,9</b>		<b>-1,8%</b>	
<b>Cash-flow d'exploitation</b>	<b>397,7</b>		<b>377,9</b>		<b>4,4%</b>	
<b>Valeur du patrimoine (part totale)</b>	<b>15 142</b>		<b>14 387</b>		<b>5,2%</b>	
<b>En euros par action</b>						
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>0,99</b>		<b>1,01</b>		<b>-1,7%</b>	<b>Variation sur 6 mois</b>
<b>Actif Net Réévalué<sup>1</sup>, droits compris</b>	<b>27,8</b>		<b>27,4</b>		<b>1,4%</b>	1,2%

<sup>1</sup> Après fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers.

M€	2T 2010	1T 2010	4T 2009	3T 2009	2T 2009
<b>Loyers</b>	<b>225,2</b>	<b>228,6</b>	<b>220,0</b>	<b>222,8</b>	<b>218,7</b>
<b>Centres commerciaux</b>	<b>205,2</b>	<b>207,7</b>	<b>197,8</b>	<b>199,1</b>	<b>194,8</b>
France	85,2	86,4	83,7	87,1	81,5
Belgique	2,8	3,7	3,6	3,7	3,5
<b>France-Belgique</b>	<b>88,0</b>	<b>90,1</b>	<b>87,3</b>	<b>90,8</b>	<b>85,0</b>
Norvège	23,1	22,3	21,2	20,2	20,3
Suède	14,0	12,7	12,0	10,3	9,9
Danemark	8,8	8,8	8,9	9,3	9,6
<b>Scandinavie</b>	<b>45,8</b>	<b>43,8</b>	<b>42,1</b>	<b>39,7</b>	<b>39,8</b>
Italie	27,3	27,4	23,9	22,7	22,7
Grèce	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9
<b>Italie-Grèce</b>	<b>29,3</b>	<b>29,4</b>	<b>25,8</b>	<b>24,5</b>	<b>24,7</b>
Espagne	19,4	20,5	19,7	19,8	19,3
Portugal	3,8	4,2	4,2	4,4	4,4
<b>Ibérie</b>	<b>23,2</b>	<b>24,6</b>	<b>23,9</b>	<b>24,1</b>	<b>23,8</b>
Pologne	8,1	8,2	8,1	8,3	8,2
Hongrie	5,6	6,3	5,9	6,0	7,2
Rép. tchèque	4,7	4,8	4,3	5,1	5,6
Slovaquie	0,3	0,5	0,4	0,5	0,5
<b>Europe centrale</b>	<b>18,8</b>	<b>19,8</b>	<b>18,7</b>	<b>19,9</b>	<b>21,5</b>
<b>Commerces</b>	<b>11,1</b>	<b>11,0</b>	<b>11,0</b>	<b>11,0</b>	<b>11,3</b>
<b>Bureaux</b>	<b>8,8</b>	<b>9,9</b>	<b>11,2</b>	<b>12,7</b>	<b>12,5</b>

Les comptes consolidés semestriels ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

AGENDA	21 octobre 2010	Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010
		Communiqué de presse et téléconférence après clôture de bourse
<b>KLÉPIERRE</b> Caroline FINTZ / <a href="mailto:caroline.fintz@klepierre.com">caroline.fintz@klepierre.com</a> Julien ROUCH / <a href="mailto:julien.rouch@klepierre.com">julien.rouch@klepierre.com</a> Tél : 01 40 67 57 58		<b>KEIMA COMMUNICATION</b> Emmanuel DOVERGNE / <a href="mailto:emmanuel.dovergne@keima.fr">emmanuel.dovergne@keima.fr</a> Alix HERIARD DUBREUIL (Presse) / <a href="mailto:alix.heriard@keima.fr">alix.heriard@keima.fr</a> Tél : 01 56 43 44 60