



Paris, le 8 février 2011

DES PERFORMANCES OPERATIONNELLES SOLIDES

+3,6%
Loyers consolidés

- Avec **96% de ses loyers provenant de l'immobilier de commerces** et une allocation d'actifs centrée sur les **zones économiques les plus dynamiques d'Europe continentale** (Scandinavie, Italie du Nord, France notamment), Klépierre a confirmé en 2010 la solidité de ses revenus :
 - Chiffres d'affaires des commerçants en hausse (+1,2%), ouverture de nouveaux emplacements dans tous les pays d'implantation du Groupe, revalorisation des baux (+7%) : **les enseignes partenaires ont prouvé leur dynamisme et leur regain de confiance** en cours d'année 2010.
 - Le **taux d'occupation** des centres commerciaux du Groupe reste **élevé** (97,1%).
 - Les **loyers consolidés** (912,2 M€) ont **progressé de 3,6%** grâce aux opérations de développement ouvertes en 2009 et 2010 (-0,3% à périmètre constant et en part du groupe).
- Le **cash-flow d'exploitation** est en hausse de 3,2% en part totale et **stable en part du groupe**.

UN PROFIL FINANCIER RENFORCE

1,96 €
Cash-flow net courant
par action

- Klépierre a **renforcé sa structure financière** en 2010, avec l'émission d'obligations à long terme pour 900 M€ et le paiement en action du dividende 2009 à hauteur de 84,6% :
 - Le ratio d'endettement (« Loan-to-Value ») a été ramené à 47,2% (49,3% un an plus tôt).
 - 1,4 Md€ de lignes de crédit sont disponibles pour le financement de la croissance du Groupe.
 - Le coût de la dette est stable (4,5%).
- Le **cash-flow net courant part du groupe** s'inscrit en légère baisse, à 365,3 M€ (-1,2%) soit **1,96 € par action** (-1,6%).

ACTIF NET RÉÉVALUÉ : +9,3% SUR UN AN

28,1 €
EPRA NNAV
par action

- La **valeur du patrimoine hors droits atteint 15,1 Md€**. A **périmètre constant**, elle s'apprécie de **4,4% sur 12 mois**, bénéficiant de la diminution des taux de rendement retenus par les experts pour la valorisation du portefeuille (6,4% en moyenne, contre 6,7% un an plus tôt).
- L'**actif net de liquidation (EPRA NNAV)** s'inscrit à **28,1 euros par action, contre 25,7 euros au 31 décembre 2009 (+9,3%)**.

UN DIVIDENDE 2010 EN HAUSSE

1,35 €
Dividende par action
proposé aux actionnaires

- Il sera proposé à l'assemblée générale du 7 avril prochain le versement d'un **dividende en numéraire de 1,35 euro par action**, soit une **augmentation de 8%** par rapport au dividende 2009, confirmant la confiance de la société dans ses perspectives. Ce niveau représente 69% du cash-flow net courant par action (contre 60% en 2009).

UN GISEMENT DE CROISSANCE CONFIRME

3,7 Md€
Pipeline de
développement à 5 ans

- Klépierre s'attend en **2011** à des **loyers en légère progression** et un **cash-flow net courant par action au moins stable**. Parmi les projets qui contribueront à l'augmentation des loyers, Le Millénaire, **plus grand centre commercial français créé depuis 10 ans**, ouvrira ses portes en avril prochain.
- Sur les 5 prochaines années, le Groupe dispose d'un **pipeline de développement de 3,7 Md€** (dont 0,9 Md€ déjà décaissé) concentré à 89% sur la France et la Scandinavie, portant essentiellement sur des extensions et des créations de grands centres commerciaux. **Les opérations engagées représentent à elles seules 90 M€ de loyers supplémentaires en année pleine, dont près de 75 M€ correspondent à des opérations qui ouvriront en 2011 et 2012.**

□ PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 31/12/2010

<i>MC, part totale</i>	31/12/2010		31/12/2009		Variation 2010/2009	Variation à périmètre constant
Loyers	912,2		880,1		3,6%	-0,1%
Centres commerciaux	831,7		787,4		5,6%	0,1%
Commerces	43,8	96,0%	42,8	94,3%	2,4%	-0,9%
Bureaux	36,7	4,0%	49,9	5,7%	-26,5%	-3,3%
Valeur du patrimoine, hors droits	15 114		14 359		4,4%	

En euros par action

Cash-flow net courant	1,96		1,99		-1,6%	Variation sur 6 mois
Dividende	1,35¹		1,25		8,0%	
Actif Net Réévalué liquidatif (EPRA NNAV)²	28,1		25,7		9,3%	
						8,1%

¹ Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale du 7 avril 2011

² Hors droits, après fiscalité sur plus-values latentes et effet de la juste valeur des instruments financiers

Les comptes consolidés annuels ont fait l'objet de procédures d'audit pour lesquelles le rapport de certification est en cours.

AGENDA	7 avril 2011	Assemblée générale
	14 avril 2011	Mise en paiement du dividende 2010
	27 avril 2011	Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011 (après clôture)

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