

21, avenue Kléber  
75116 Paris  
Tél. : +33 (0)1 40 67 57 40  
Fax : +33 (0)1 40 67 55 62  
[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)

## Indices IEIF

Euronext IEIF REIT Europe ✓  
Euronext IEIF SIIC France ✓  
IEIF Europe ✓  
IEIF Eurozone ✓  
IEIF Foncière ✓

## Dirigeants / Management

Président du Conseil de Surveillance : Michel Clair  
Président du Directoire : Laurent Morel  
Directeur Général Délégué : Jean-Michel Gault  
[jean-michel.gault@klepierre.com](mailto:jean-michel.gault@klepierre.com)  
Membre du Directoire : Claude Lobjoie

## Actionnariat / Main Shareholders > 5% (décembre 08)

Omnium de Gestion et de Développement Immobilier : 20%  
SAS Foncière de la Compagnie Bancaire : 18%  
BNP Paribas : 9%

Flottant / Free Float (décembre 08) : 55%

Klépierre a été créée en novembre 1990 sous le nom de Compagnie Foncière Klépierre, suite à la scission de Locabail Immobilier (ancienne Sicomi créée en 1968), dont elle a conservé le patrimoine immobilier locatif. En 1998, Klépierre a fusionné avec la Compagnie Foncière (détenue à 66% par Paribas) puis a racheté les participations minoritaires du groupe Paribas, prenant ainsi le contrôle de Ségécé, Klégestion et Kléber La Pérouse. En 2000, sa dénomination est simplifiée en Klépierre. La signature en juillet 2000 d'un protocole d'accord avec Carrefour (acquisition de 167 galeries commerciales) a démontré la volonté de Klépierre de renforcer la part des centres commerciaux

dans son patrimoine. La stratégie de Klépierre repose sur la détention de centres commerciaux et le développement de services intégrés.

Klépierre a opté pour le régime SIIC en septembre 2003.

En novembre 2006, Klépierre introduit sa filiale Klémurs en bourse.

En septembre 2007, la foncière a procédé à la division de son nominal par 3 après avoir réalisé une augmentation de capital au mois d'août. Elle a également acquis les actions de sa filiale Ségécé, qu'elle ne détenait pas encore, en rachetant auprès d'Axa Reim et de BNP Paribas leur participation minoritaire dans le capital de Ségécé, affirmant ainsi son choix de mode

organisationnel.

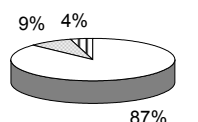
En 2008, Klépierre a réalisé une opération d'une envergure exceptionnelle en rachetant (en partenariat avec le fonds de pension néerlandais ABP) la foncière Steen & Ström, première foncière scandinave de centres commerciaux (l'investissement est de 600M€ pour Klépierre), faisant ainsi son entrée sur le marché scandinave.

En décembre 2008, la société a finalisé une augmentation de capital de 356,2 M€ dont le produit lui servira à réduire son endettement.

En 2009, la foncière a décidé de se concentrer sur les projets engagés et de mettre en œuvre un plan de cession de 1Md€ pour les 18 mois à venir.

## Patrimoine consolidé (part du groupe) / Consolidated property portfolio : 11 525,3 M€

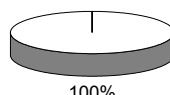
Répartition économique (en valeur) / Breakdown by sector



□ Centres commerciaux  
■ Bureaux  
▨ Commerces

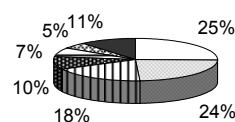
Répartition géographique (en valeur) / Breakdown by geographical region

Marché domestique / Domestic market : 54%



□ France

Marché étranger / Foreign market : 46%



□ Scandinavie □ Italie □ Espagne  
■ Hongrie □ Pologne □ Portugal  
■ Autres pays

## Opérations marquantes / Main operations

En 2008 :

- en septembre, cession à la société Adyton du centre commercial "Paul Doumer" de Caen (14) pour 28M€
- en octobre, acquisition, auprès de CNP Assurances, de la galerie marchande du centre commercial "Avenir" situé à Drancy (95) pour 70,8M€
- en novembre, ouverture du centre commercial "La Gavia" (47 535 m<sup>2</sup>), plus grand pôle commercial de Madrid. Ce centre représente un investissement de 242,2M€.

En 2009 :

- en mai, inauguration du centre commercial "Nîmes Etoile" (06), qui a fait l'objet d'un programme de rénovation-extension (2 000 m<sup>2</sup> supplémentaires pour une surface totale de 4 750 m<sup>2</sup>) représentant un investissement total de 15,9M€
- en octobre, cession de deux actifs pour un montant de 198,5M€ : cession de l'immeuble de bureaux (3 251 m<sup>2</sup>) du 18/20 rue La Pérouse (Paris 16e) à Commerz Real pour 32M€ et cession d'un local commercial situé Quai de la Gare (Paris 13e) à Immorente pour 7,1M€
- en novembre, accord avec le groupe italien Finiper portant sur l'acquisition d'une quote-part supplémentaire de 21,3% de la sté IGC, détentrice de 9 centres commerciaux, dont la plupart se situent dans la région de Milan. L'acquisition définitive devrait intervenir d'ici la fin de l'année. La valorisation de la quote-part d'actifs sous-jacents s'établit à 76,5M€. Cette acquisition vient compléter l'achat du 19/10/09, par la société Clivia (50% Klépierre, 50% Finiper), de la galerie de Vittuone (Milan Ouest, 32 500 m<sup>2</sup>). La part de Klépierre dans cet investissement s'élève à 37M€.

## Données financières au 31/12 / Financial Data on 31/12

	2008	2007	2006
<b>Compte de résultat consolidé (M€) / Consolidated Income Statement (€m)</b>			
Loyers bruts / Gross rental income	717,0	597,2	519,5
Cash flow d'exploitation <sup>1</sup> / Operating cash flow <sup>1</sup>	590,1	616,6	393,3
Cash flow d'investissement / Investing cash flow	-1 814,4	-779,6	-616,7

**Ratios**

Rentabilité d'exploitation / Operating profitability	27,33%	30,81%	20,12%
Rendement du dividende / Dividend yield	7,22%	3,59%	2,24%
Taux de vacance financier / Financial vacancy rate	-	-	-

**Bilan consolidé (M€) / Consolidated Balance Sheet (€m)**

Capitaux propres <sup>2</sup> / Shareholders' equity <sup>2</sup>	2 159,1	2 001,5	1 955,0
Actif net réévalué / Net asset value	5 320,0	5 166,6	4 182,4
Patrimoine réévalué / Investment properties value	11 525,3	9 382,7	7 577,0
Dettes financières nettes / Net financial debt	7 085,0	4 652,0	3 804,0

**Ratios**

Dettes financières nettes sur Patrimoine réévalué / Loan to value	61,47%	49,58%	50,20%
Dettes financières nettes sur capitaux propres / Debt to equity	328,15%	232,43%	194,58%

**Données boursières (M€) / Market data (€m)**

Nombre d'actions en circulation (millions) / Number of outstanding shares (millions) <sup>*</sup>	166,2	142,4	142,4
Nombre d'actions sur base totalement diluée (millions) / Number of shares fully diluted (millions) <sup>*</sup>	166,2	142,4	142,4
Cours (€) / Share price (€) <sup>*</sup>	17,32	34,02	46,36
Capitalisation boursière / Market capitalization	2 878,8	4 843,1	6 601,5
Valeur d'entreprise <sup>3</sup> / Enterprise value <sup>3</sup>	9 963,8	9 495,1	10 405,5

**Multiples de marché / Market multiples**

Cash flow d'exploitation sur Capitalisation boursière / Operating cash flow to Market capitalization	20,50%	12,73%	5,96%
Capitalisation boursière sur Actif net réévalué / Market capitalization to net asset value	54,11%	93,74%	157,84%
Valeur d'entreprise sur Patrimoine réévalué / Enterprise value to Investment properties value	86,45%	101,20%	137,33%

**Données par action / Data per share<sup>\*</sup>**

Cash flow d'exploitation / Operating cash flow	3,55	4,33	2,76
Dividende / Dividend	1,25	1,22	1,04
Actif net réévalué / Net asset value	32,01	34,47	29,37

<sup>1</sup> après variation du besoin en fonds de roulement / after change in working capital requirement<sup>2</sup> part du groupe / group share<sup>3</sup> Capitalisation boursière + Dettes financières nettes / Market capitalization + Net financial debt<sup>\*</sup> Données ajustées / adjusted data**Evolution des cours / Share price performance**