



KLEPIERRE 2008

RESULTATS ANNUELS





Avertissement



- Le présent document a été établi par Klépierre (la « Société ») uniquement aux fins de la présentation du 10 février 2009. Ce document ne peut être reproduit ou distribué, de manière partielle ou totale, par toute personne autre que la Société. La Société dégage sa responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document.
- Les informations figurant dans ce document n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante et aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-après. Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document ou de son contenu, ou plus généralement afférente audit document.
- Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.
- Les participants sont invités à lire l'actualisation du Document de référence de la Société (l'« Actualisation du Document de référence ») déposée auprès de l'AMF le 5 novembre 2008 et les facteurs de risques figurant au chapitre 7 (p.102-114) de l'actualisation du document de référence. L'actualisation du Document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société (Klépierre) ainsi que sur les sites Internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société (<http://www.klepierre.com>).
- Certaines déclarations figurant dans l'actualisation du document de référence contiennent des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, des projets ou objectifs. Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ces objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 7 (p.102-114) de l'actualisation du Document de référence puissent avoir un impact sur les activités du groupe et la capacité de la société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.
- Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation. En cas de divergence entre les informations contenues dans le présent document et l'actualisation du Document de Référence, les informations contenues dans cette dernière prévaudront.



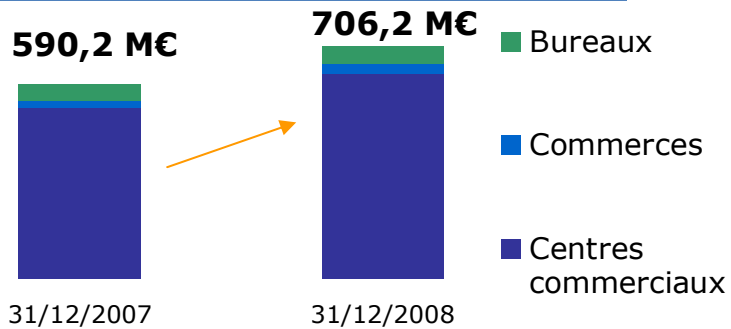
Faits marquants 2008

- Un niveau d'activité soutenu malgré un contexte dégradé
- Steen & Strøm, une acquisition majeure en Scandinavie
- Ouverture de 12 projets développés par Klépierre-Ségécé pour une contribution attendue de plus de 30 M€ de loyers en année pleine

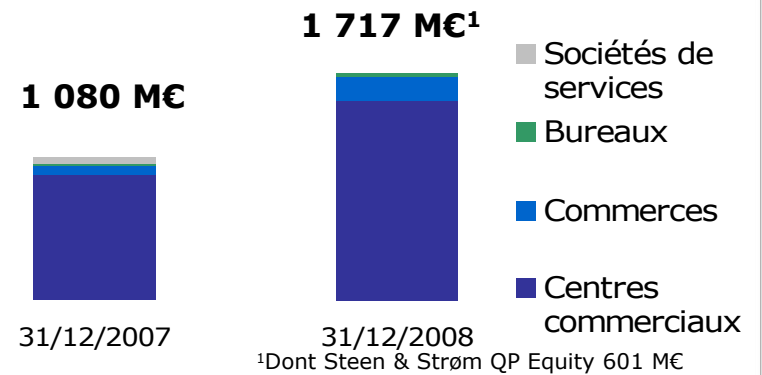


Indicateurs clés

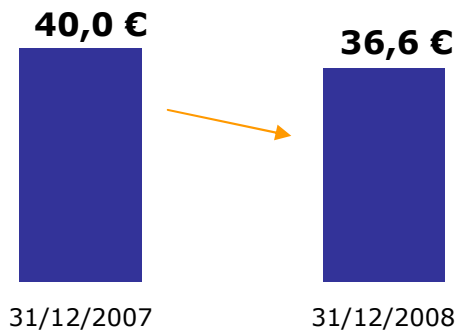
LOYERS : +19,5%



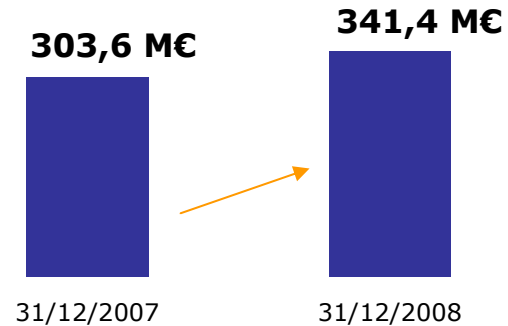
INVESTISSEMENTS : 1 717 M€



ANR / ACTION² : -8,5%



CASH FLOW NET COURANT³ : +12,4%



² Droits compris après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers ; donnée 2007 ajustée de l'effet de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital de décembre 2008.

³ Part du groupe



Sommaire

- I. Les centres commerciaux en Europe continentale : le segment le plus résistant de l'immobilier commercial**
- II. Klépierre : un portefeuille équilibré et rentable**
- III. Un modèle financier solide**
- IV. Un précieux savoir-faire de gestion et de développement**



LES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE CONTINENTALE : LE SEGMENT LE PLUS RESISTANT DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Un espace économique équilibré

Un immobilier de commerce revêtant plusieurs formats



Un espace économique équilibré



FRANCE/BELGIQUE		
	PIB/hab	Prév. ΔPIB 2009
France	27 600 €	-0,4%
Belgique	29 660 €	-0,1%

SCANDINAVIE		
	PIB/hab	Prév. ΔPIB 2009
Norvège	40 620 €	+1,3%
Suède	31 300 €	0,0%
Danemark	30 470 €	-0,5%

EUROPE DU SUD		
	PIB/hab	Prév. ΔPIB 2009
Espagne	26 530 €	-0,9%
Italie	25 160 €	-1,0%
Portugal	18 560 €	-0,2%
Grèce	24 200 €	+1,9%

EUROPE CENTRALE		
	PIB/hab	Prév. ΔPIB 2009
Pologne	13 350 €	+3,0%
Hongrie	15 760 €	-0,5%
R. tchèque	20 170 €	+2,5%
Slovaquie	17 020 €	+4,0%

Source PIB / habitant : 2007 Banque de France/Eurostat ; Croissance 2009 : prévisions OCDE - fin novembre 2008



Trois grands formats d'immobilier de commerce

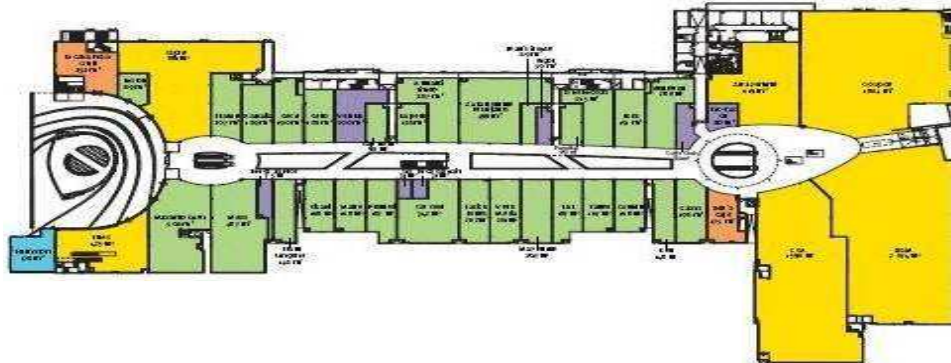
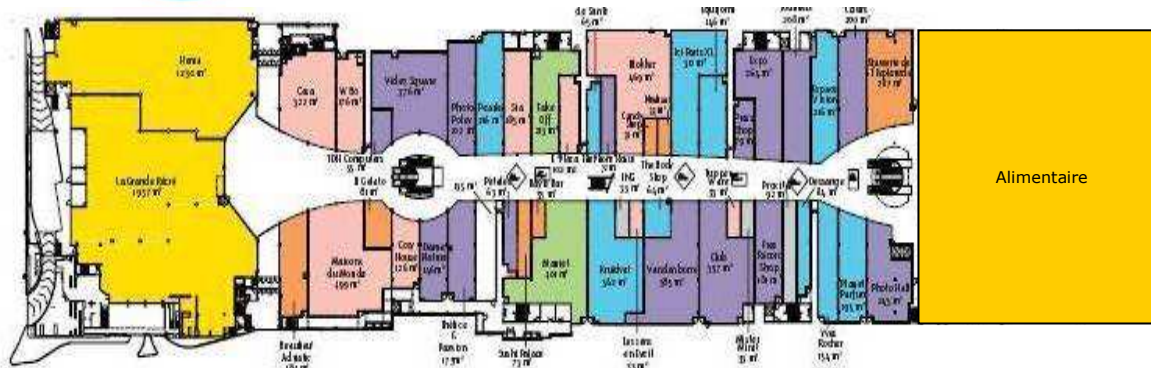


- Des logiques économiques complémentaires
 - Multiplicité de l'offre : **le centre commercial « régional »**
 - Consommation de proximité : **la galerie d'hypermarché**
 - Attraction d'une marque : **les murs de commerce**
- Dans tous les cas : importance de la qualité de l'emplacement, de ses accès et de son ancrage dans une zone de consommation



Le centre commercial « régional »

basé sur l'attractivité combinée de plusieurs locomotives



Descriptif immobilier

Centre : 35 000 à 100 000 m²

Données d'activité

10 à 20 millions de visiteurs /an

CA total du centre : 100 à 500 M€

Loyers : 5 à 30 M€

Mix commercial (130 à 250 unités)

Equipement de la personne : 35%

Beauté/Santé : 15%

Culture/Loisirs/Cadeaux : 25%

Equipement du ménage : 10%

Restauration : 10%

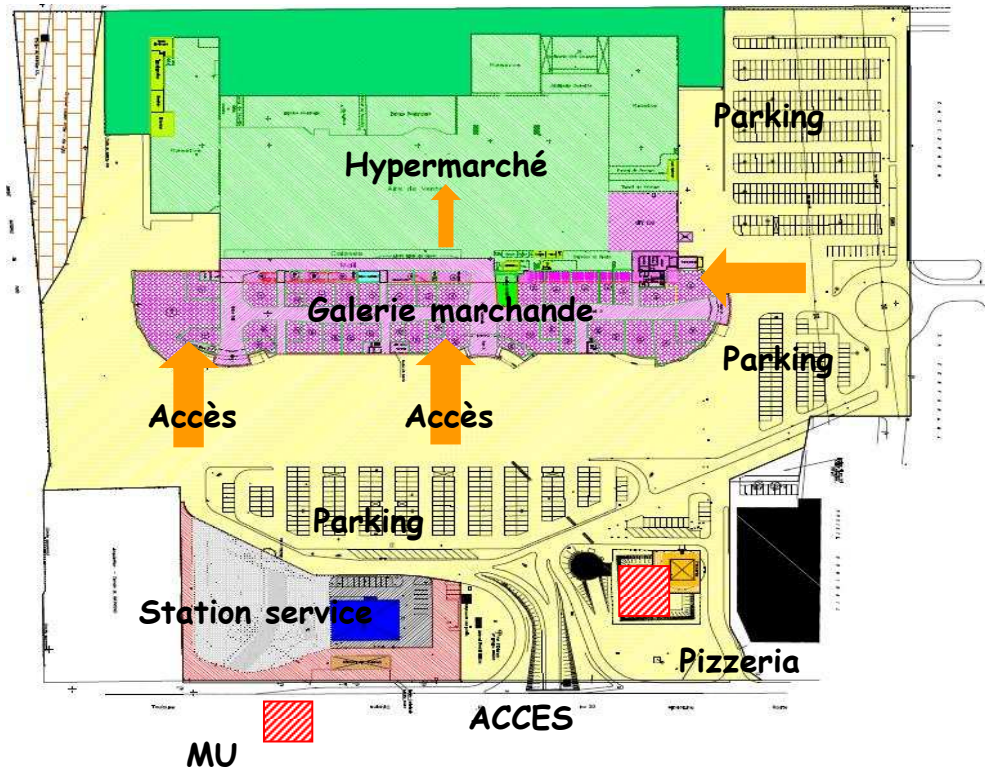
Services/Divers : 5%

Klépierre : > 45 centres régionaux



La galerie d'hypermarché

tirée par une zone commerciale et un alimentaire puissants



Descriptif immobilier

Hypermarché :	12 000 m ²
Galerie :	8 000 à 15 000 m ²
Total centre :	20 000 à 30 000 m ²
+ Parc d'activité commerciale :	
	Jusqu'à 100 000 m ²

Données d'activité

	5 à 10 millions de visiteurs /an
CA de l'hypermarché :	60 à 250 M€
CA de la galerie :	10 à 100 M€
Loyers de la galerie :	0,5 à 5 M€

Mix commercial (≥40 unités)

Equipement de la personne :	25%
Beauté/Santé :	25%
Culture/Loisirs/Cadeaux :	25%
Restauration :	10%
Services/Divers :	15%

Klépierre : > 200 centres intercommunaux



UN PORTEFEUILLE COHERENT ET RENTABLE

Un patrimoine d'immobilier de commerce largement déployé en Europe

Des performances locatives élevées

Une valorisation raisonnable



Un patrimoine composé à plus de 90% d'immobilier de commerce



SCANDINAVIE ¹

Centres commerciaux 2563 M€

FRANCE / BELGIQUE

Centres commerciaux 6223 M€
Commerces 642 M€
Bureaux 1069 M€

EUROPE CENTRALE

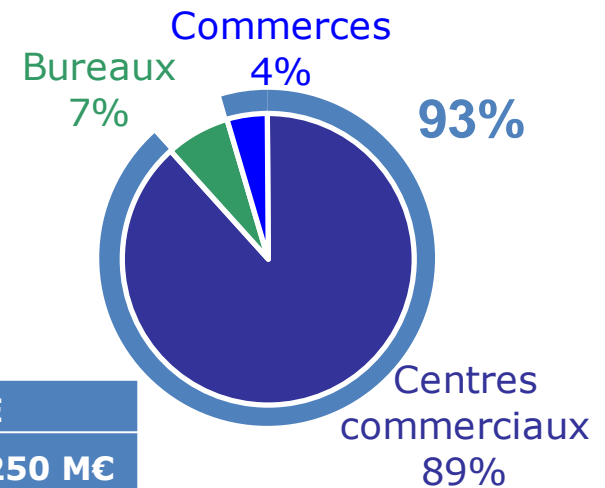
Centres commerciaux 1250 M€

EUROPE DU SUD

Centres commerciaux 3039 M€

Valeur du patrimoine au 31/12/2008

14 786 M€ part totale



¹ Prix d'acquisition



276 centres commerciaux aux fondamentaux solides



2008	△ chiffre d'affaires	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés
Total	-0,1%	97,6%¹	2,2%¹
France	-0,9%	98,3%	0,7%
Belgique	12,7%	99,5%	3,3%
Espagne	-5,0%	95,8%	1,7%
Italie	-3,0%	98,2%	5,1%
Portugal	-2,1%	92,0%	4,4%
Grèce	-1,9%	96,7%	3,4%
Pologne	9,7%	98,1%	5,4%
Hongrie	9,6%	96,2%	3,1%
Rép. tchèque	3,3%	95,9%	4,9%
Slovaquie	9,2%	97,9%	13,9%
Norvège	0,4%	97,8%	3,0%
Suède	2,8%	96,9%	1,9%
Danemark	0,6%	97,0%	1,8%

¹ hors Steen & Strøm



Commerces : Klémurs confirme la régularité de son modèle économique



- **3 critères pour l'investissement dans l'externalisation de l'immobilier par les grandes enseignes**
 - Le choix de l'enseigne
 - Une relation contractuelle spécifique : baux longs, intéressement aux chiffres d'affaires, partenariat dans le développement
 - Des localisations dans le voisinage des centres commerciaux
- **307** actifs commerciaux répartis sur l'Hexagone
- Une diversification des sources de revenus améliorée par les acquisitions récentes

Aucune vacance¹, aucun impayé

¹ Le seul vacant du portefeuille au 31/12/2008 a d'ores et déjà été recommercialisé



Bureaux : une mineure opportuniste



- Un marché cyclique en phase de correction
- Un patrimoine d'actifs haut de gamme situés dans les quartiers d'affaires de Paris et de l'Ouest parisien
- Une stratégie claire :
 - A l'investissement, une prise de risque à apprécier en fonction du cycle, avec des objectifs de rentabilité supérieurs à l'immobilier de commerce
 - Au désinvestissement, une ressource financière facilement mobilisable dans le marché le plus liquide d'Europe

Taux d'occupation financier : 94,7%

Impayés : 2,2%



Forte progression des loyers en 2008 :+ 19,6 %



En M€ - Part totale	31/12/2008	31/12/2007	Δ %
Centres commerciaux	620,1	517,9	19,7%
<i>dont périmètre constant</i>	<i>537,6</i>	<i>510,5</i>	<i>5,3%</i>
France	299,3	266,0	12,5%
Espagne	69,6	65,3	6,6%
Italie	89,5	79,2	13,0%
Scandinavie	37,9	-	nc
Autres	123,8	107,4	15,3%
Commerces	33,7	23,5	43,3%
<i>dont périmètre constant</i>	<i>25,4</i>	<i>23,5</i>	<i>8,2%</i>
Bureaux	52,4	48,8	7,3%
<i>dont périmètre constant</i>	<i>48,3</i>	<i>45,5</i>	<i>6,1%</i>
TOTAL	706,2	590,2	19,6%
<i>dont périmètre constant</i>	<i>611,4</i>	<i>579,5</i>	<i>5,5%</i>



Activité de l'année 2008 par secteurs



En M€ - Part totale	Centres commerciaux			Commerces			Bureaux		
	31/12/08	31/12/07	Δ %	31/12/08	31/12/07	Δ %	31/12/08	31/12/07	Δ %
Loyers	620,1	517,9	19,7%	33,7	23,5	43,3%	52,4	48,8	7,3%
Autres revenus locatifs	10,8	6,9	55,8%						
Charges locatives et immobilières	-62,4	-45,6	36,9%	-1,3	-0,8	64,4%	-2,5	-2,8	-8,9%
Loyers nets	568,5	479,3	18,6%	32,4	22,7	42,6%	49,9	46,1	8,2%
Revenus de gestion et autres produits	90,2	77,5	16,4%	2,2	1,0	X 2,2	0,0	1,4	ns
Frais de personnel et autres frais généraux	-97,6	-77,8	25,4%	-2,0	-1,3	X 1,5	-2,3	-2,6	-13,6%
Excédent brut d'exploitation	561,1	478,9	17,2%	32,6	22,3	47,7%	47,6	44,9	6,2%



Cash-flow d'exploitation : +18,3 %



En M€ - Part totale	31/12/2008	31/12/2007	Δ %
Excédent brut métiers	641,3	546,1	17,4%
Frais de siège et charges communes	-10,0	-6,7	60,5%
Excédent brut d'exploitation	631,3	539,4	16,9%
<i>Coefficient d'exploitation :</i>	<i>15,1%</i>	<i>14,5%</i>	
Retraitement des éléments non cash	3,8	-2,4	
Cash-flow d'exploitation	635,1	537,0	18,3%



Valorisation du portefeuille au 31/12/2008



△% Périmètre constant (part totale)	Sur 6 mois	Sur 1 an
Centres commerciaux	-1,8%	-0,7%
Commerces	-1,9%	-1,5%
Bureaux	-3,4%	-1,2%

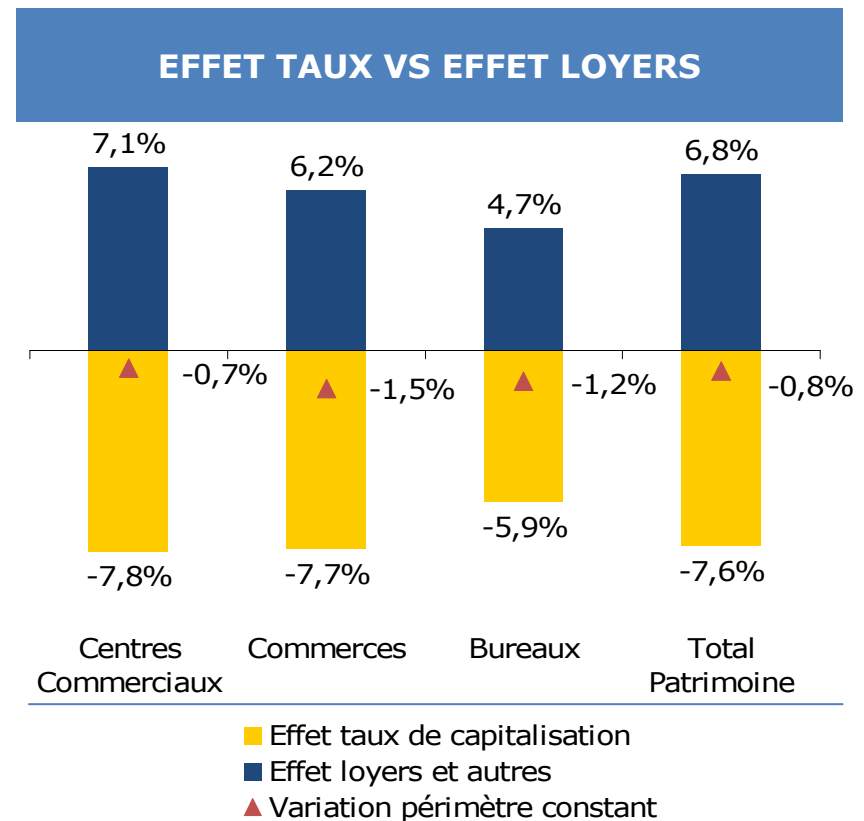
	Part totale			Part du groupe		
	31/12/08	30/06/08	31/12/07	31/12/08	30/06/08	31/12/07
Centres commerciaux	13 075,0	10 230,2	9 753,9	10 717,6	9 006,4	8 549,0
<i>France</i>	5 994,6	5 739,6	5 564,4	5 054,8	4 823,7	4 663,5
<i>Espagne</i>	1 189,9	1 127,3	1 125,2	1 034,7	960,1	958,4
<i>Italie</i>	1 467,0	1 504,4	1 327,6	1 344,4	1 379,5	1 205,5
<i>Scandinavie</i>	2 562,9	-	-	1 437,8	-	-
<i>Autres</i>	1 860,7	1 858,9	1 736,7	1 845,9	1 843,2	1 721,7
Commerces	642,1	621,5	457,2	540,1	522,7	384,6
Bureaux	1 068,9	1 135,4	1 101,4	1 068,9	1 135,4	1 101,4
Total	14 786,0	11 987,1	11 312,5	12 326,5	10 664,6	10 035,0



Une remontée des taux de rendement conforme au marché, largement compensée par l'augmentation des loyers



TAUX DE RENDEMENT MOYEN (droits compris)			
	2008	2007	△
Centres commerciaux	6,0%	5,5%	+50 bps
Commerces	6,2%	5,8%	+40 bps
Bureaux	5,9%	5,3%	+60 bps

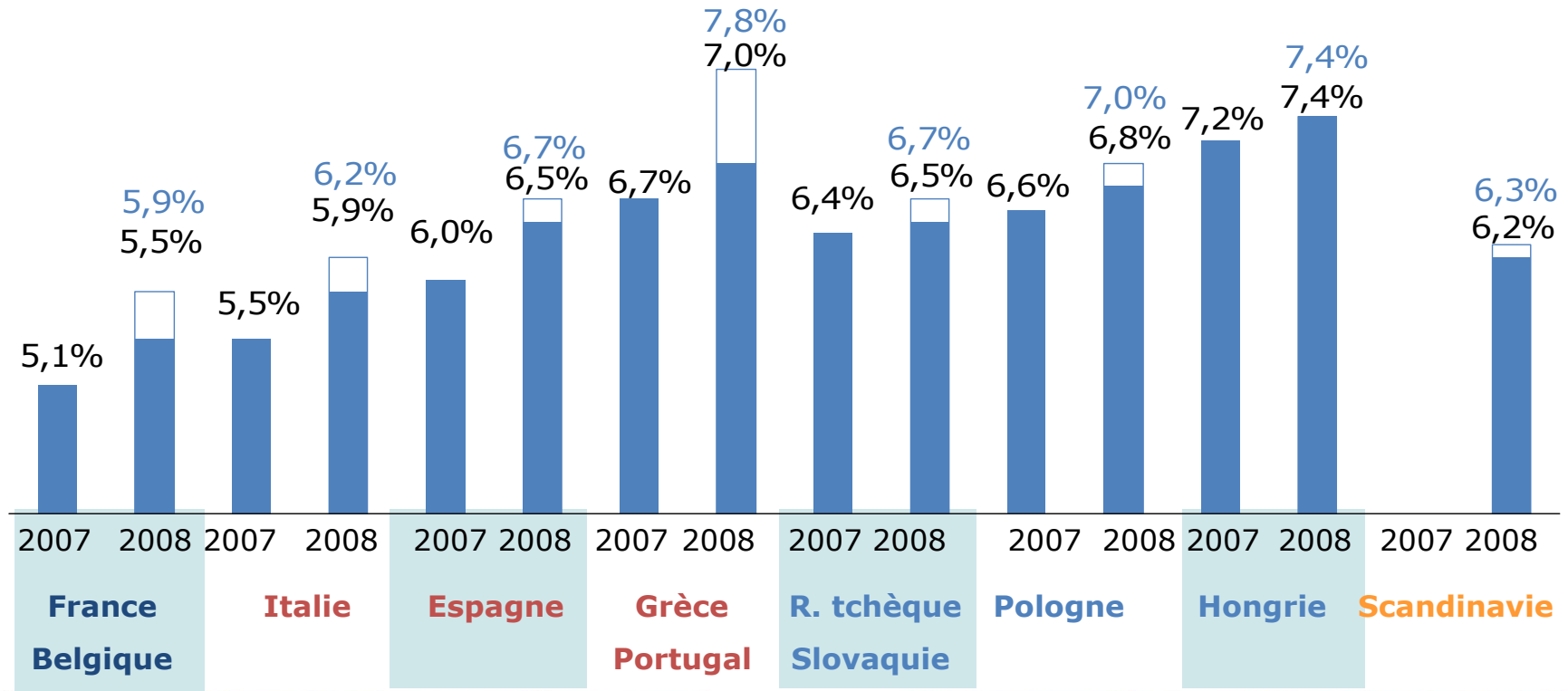




Centres commerciaux : une correction des taux de rendement différenciée selon les pays....

■ **Droits compris**
Moyenne : 6,0%

□ **Hors droits**
Moyenne : 6,2%





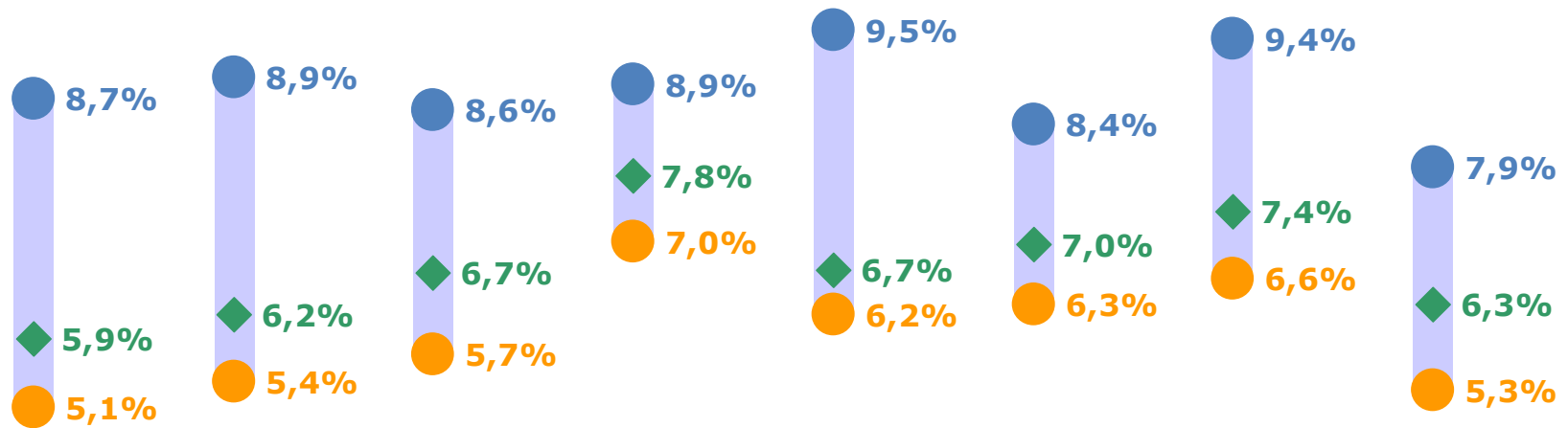
...et selon les actifs

TAUX DE RENDEMENT MOYEN HORS DROITS

● Minimum

◆ Moyenne

● Maximum



France
Belgique

Italie

Espagne

Grèce
Portugal

R. tchèque
Slovaquie

Hongrie

Scandinavie



UN MODELE FINANCIER SOLIDE

Une structure de financement adaptée à la rentabilité des actifs

Une politique de distribution régulière



Une structure d'endettement maîtrisée



Ratios	Limite	31/12/2008	31/12/2007
Loan-to-Value	$\leq 55\%$ retour à 52% sous 6 mois	47,9%	41,1%
EBITDA / Frais financiers	$\geq 2,5$	2,9	3,3

- Une génération de cash-flow toujours élevée par rapport aux frais financiers
- Un ratio d'endettement sous 48% post acquisition Steen & Strøm et malgré l'impact sur les valeurs du relèvement des taux de rendement
 - Effet positif de l'augmentation de capital de décembre 2008 (356 M€)



Plusieurs sources de financement à disposition

▲ Produit des cessions

- ▲ 480 M€ de lignes de crédit disponibles au 31/12/2008 + 126 M€ de nouvelles lignes à engager sur 2009
- ▲ Cash Flow Net Courant (341M€ part du groupe en 2008)
- ▲ Proposition de paiement du dividende en actions
- ▲ Participation en fonds propres des partenaires

- ▼ Investissements engagés : ~600 M€ en 2009
- ▼ Dividende : ~203 M€ à distribuer ¹
- ▼ Refinancements : 119 M€ en 2009

Une liquidité assurée sur 2009

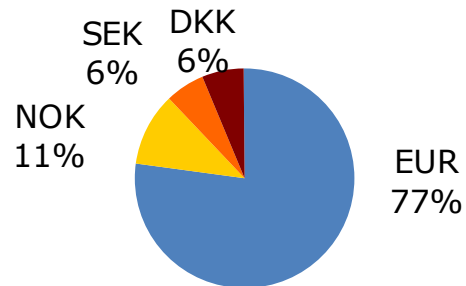
¹ Sur la base de l'autocontrôle au 31/12/2008



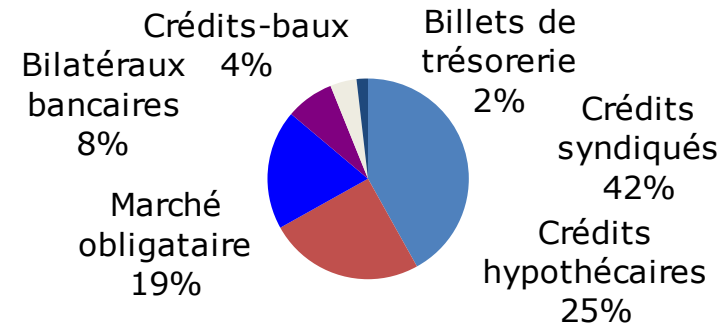
Des dettes longues et diversifiées



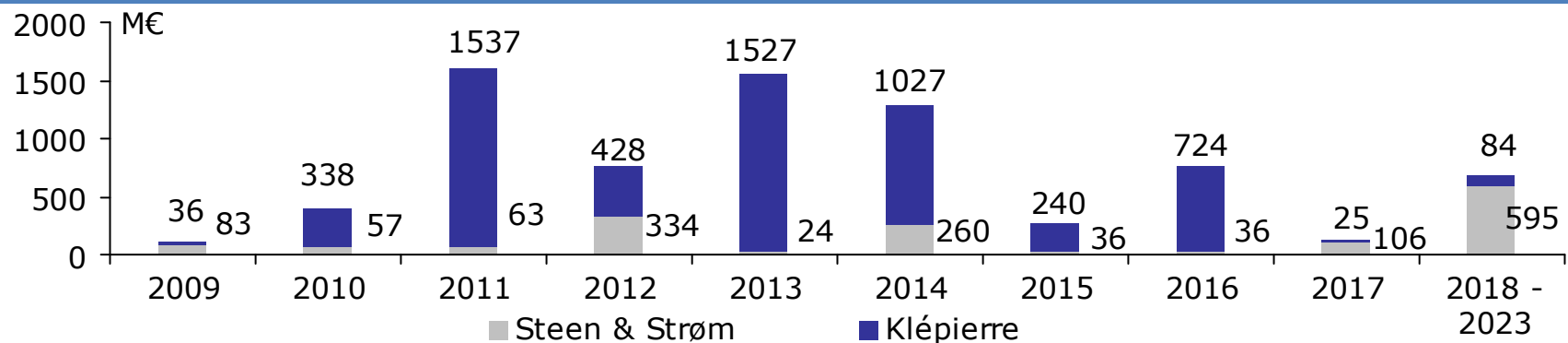
Répartition par devise



Répartition par type de ressources



Durée moyenne de la dette : 6,3 ans





Un coût de la dette largement sécurisé



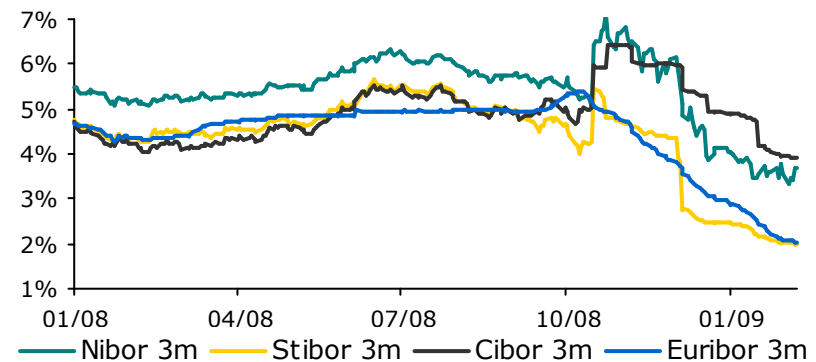
- **Coût moyen de la dette en 2008 : 4,6% vs 4,4% en 2007**
 - 6% pour Steen & Strøm
 - En 2009, Steen & Strøm bénéficiera du renforcement de sa couverture et de la baisse significative des taux courts. Coût moyen calculé au 31/12/2008 : 4,4%

- **Hausse des taux de 100 bps par rapport au 31/12/2008 :**
 - Coût moyen de la dette : +0,17%
 - CFNC / action : - 3%

31 décembre 2008	Taux de couverture	Durée moyenne couverture
Groupe Klépierre	83%	4,7 ans
. Klépierre hors Steen & Strøm	89%	4,9 ans
. Steen & Strøm	59% ¹	3,4 ans

¹ NOK : 60%, SEK : 77%, DKK : 42%

Détente des taux courts en zone euro et Scandinavie





Cash-flow net courant (PG) : +12,4%



En M€	31/12/2008	31/12/2007	Δ %
Charges financières	-214,0	-161,1	32,9%
Cash-flow courant avant impôt PT	421,1	375,9	12,0%
Cash-flow courant avant impôt PG	361,2	320,6	12,7%
Quote-part des SME	1,9	2,7	-29,8%
Impôt courant, PG	-21,8	-19,7	10,7%
Cash-flow net courant PG	341,4	303,6	12,4%

- **Impôt courant activité de services : -3,3 M€**
- **Impôt courant activité foncière : -18,5 M€**



Bénéfice net : +1,3%



En M€ - Part du groupe	31/12/2008	31/12/2007	Δ %
Cash-flow net courant	341,4	303,6	12,4%
Dotation aux amortissements et provisions	-203,2	-158,1	28,5%
Effet des actualisations	0,7	0,7	-7,2%
Impôt/charges non courants	1,4	11,1	nc
Revenus nets/cessions	60,1	40,4	48,6%
Bénéfice net	200,3	197,7	1,3%



Cash-flow net courant par action : +10,1%



En €	31/12/2008 ¹	31/12/2007 ¹	Δ %
Nombre d'actions	139 907 253	136 998 849	
Cash-flow courant avant impôt	2,51	2,28	10,3%
Cash-flow net courant	2,37	2,16	10,1%
Bénéfice net	1,39	1,40	-0,8%

¹ Nombre moyen d'actions hors autocontrôle, après ajustement de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital de décembre 2008



ANR par action : -8,5%



	31/12/2008	30/06/2008 ²	Δ% sur 6 mois	31/12/2007 ²	Δ% sur 12 mois
Nbre d'actions¹	162 435 353	139 493 023		135 502 224	
ANR hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers en € par action	34,3	39,0	-11,9%	37,6	-8,7%
ANR droits compris après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers en € par action	36,6	41,4	-11,6%	40,0	-8,5%

¹ Nombre d'actions fin de période hors autocontrôle.

² Après ajustement de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital de décembre 2008

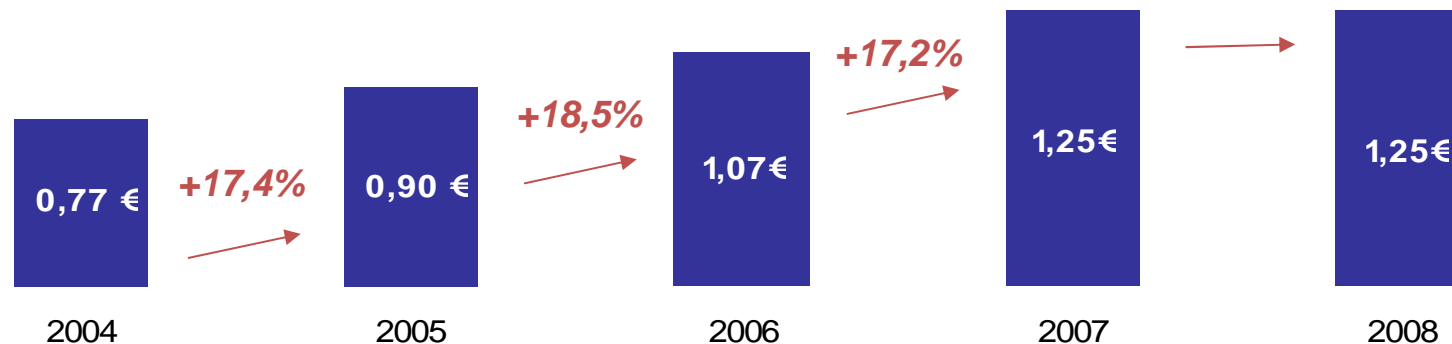


Dividende



- Klépierre soumettra à l'approbation de l'assemblée générale du 9 avril 2009 :
 - un dividende de 1,25 € /action
 - l'option de paiement en actions
- Le montant globalement distribué est en hausse de 20%, et correspond à 60,9% du cash-flow net courant contre 57% en 2007

DIVIDENDE PAR ACTION SUR 5 ANS



¹ Création de 3 976 826 actions le 7 mai 2008 suite à l'option pour le paiement du dividende en actions, et de 23 744 918 actions le 2 décembre 2008 suite à l'augmentation de capital



LA CLE DE LA RESILIENCE DU MODELE : UN PRÉCIEUX SAVOIR-FAIRE DE GESTION ET DE DÉVELOPPEMENT

Une amélioration permanente de la commercialité

Une stratégie de développement adaptée



Loyers : des revalorisations régulières par une adaptation constante de l'offre commerciale

	% de revalorisation des baux		
	France	Espagne	Italie
2004	20,8%	5,1%	29,4%
2005	21,4%	9,2%	20,5%
2006	22,0%	11,3%	19,1%
2007	21,0%	8,9%	27,3%
2008	20,1%	9,4%	21,2%
Recommercialisations :	1 092	499	259
Renouvellements :	1 038	982	323



Une politique raisonnable des taux d'effort

	2004	2005	2006	2007	2008	Indexation moyenne de la période
France	8,6%	8,8%	9,1%	9,5%	9,9%	4,3%
Espagne	11,4%	12,2%	11,5%	11,3%	11,2%	3,4%
Italie	8,6%	9,1%	8,7%	9,4%	9,5%	1,6%

Une gestion nécessitant une connaissance intime de l'activité de chaque enseigne



Un partenaire incontournable pour les grandes enseignes européennes



170 nouvelles implantations européennes réalisées dans des centres Klépierre en 2007 et 2008 avec les enseignes suivantes (hors Scandinavie) :

Carrefour

Media Markt

H&M

Inditex

Primark

Empik

Hervis

FNAC

C&A

Darty

Camaïeu

Esprit

Reserved

Celio

Obaïbi/Okaïdi

Vivarte¹

Micromania

Promod

Sephora

Kappahl

¹ Hors opérations Défi Mode



Une stratégie de développement adaptée



- **2000-2008 : la construction d'un leader européen**
 - 2000 : accord Carrefour (France, Espagne, Italie)
 - 2004-2005 : Europe de l'Est (Hongrie, Pologne)
 - 2008 : Scandinavie (Steen & Strøm)

- **2009-2010 : un retournement économique justifiant une phase de consolidation**
 - Focalisation sur les projets engagés et la valorisation du portefeuille
 - Politique volontariste de cessions qui renforcera les marges de manœuvre financières



Un pipeline engagé à forte rentabilité



M€		Décaissements 2009-2010	Dont 2009	Descriptif		
CENTRES COMMERCIAUX		717	531			
FRANCE/BELGIQUE		375	266	Surface (m ²)	Investissement total (M€)	Loyers nets attendus (M€)
PRINCIPAUX PROJETS	Aubervilliers – Le Millénaire	97	51	42 000	196,7	13,8
	Gare Saint Lazare – Paris	91	45	10 000	138,7	10,1
	Montpellier - Odysseum	21	19	24 300	91,4	5,2
EUROPE DU SUD		96	70			
PRINCIPAUX PROJETS	Portimao (Portugal)	50	23	35 499	54,5	3,4
	Vittuone (Italie)	29	27	32 500	44,2	2,7
EUROPE CENTRALE		69	69			
PROJET	Corvin Promenade (Hongrie)	69	69	34 600	228,0	13,9
SCANDINAVIE		177	126			
COMMERCES		83	83			
BUREAUX		11	11			
TOTAL GENERAL		811	625			



Un programme de cessions d'1 Md€ sur 18 mois



■ Bureaux

- 3/4 du portefeuille est considéré à la vente
- Une stratégie opportuniste de cession en fonction des conditions offertes

■ Centres commerciaux

- La taille du portefeuille permet des réallocations de ressources
- Priorité donnée à des cessions de participations minoritaires
 - Maintien de la dimension économique du Groupe
 - Un choix très ouvert
 - Une expérience réussie de ce type de partenariat
 - Des discussions en cours



PERSPECTIVES



Un modèle adapté au contexte

- **Un portefeuille diversifié sur un espace économique équilibré**
- **Une gestion créative à même d'accompagner les changements de la grande distribution**
- **Une structure financière maîtrisée**



Objectifs 2009

- **Croissance à deux chiffres du cash flow net courant part du groupe**
 - ➔ Par action et compte tenu du nombre d'actions nouvelles créées, la progression de cet indicateur devrait être stable sur l'exercice
- **Renforcement des marges de manœuvre financière**



Calendrier



- **Assemblée générale :** **9 avril 2009**

- **Dividende :**
 - Délai d'option¹ : du 20 avril au 4 mai 2009
 - **Règlement / livraison :** **15 mai 2009**

- **Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2009 :** **28 avril 2009**

¹ en cas d'approbation par l'assemblée générale de l'option de paiement en actions