

Communiqué de presse

RESULTATS ANNUELS 2012

Paris, le 31 janvier 2013

Solide performance 2012, dans la fourchette haute des objectifs fixés

- Loyers totaux en hausse de 4,0% (+2,3% à périmètre constant) ; +4,9% pour les centres commerciaux (+2,2% à périmètre constant)
- Progression du cash-flow net courant par action hors effet du paiement du dividende en actions : +2,5%

Gestion dynamique du portefeuille

- Trois ouvertures majeures de centres commerciaux réalisées avec succès : St.Lazare Paris, Emporia à Malmö (Suède) et Les Sentiers de Claye-Souilly (région parisienne)
- 698 millions d'euros de cessions d'actifs finalisées, en avance sur le calendrier visé
- Important pipeline de développement 2013-2017 : 2,7 milliards d'euros

Poursuite de l'amélioration de la structure financière

- LTV en baisse de 220 pbs à 43,6% à fin 2012
- Niveau de liquidité porté à près de 2 milliards d'euros

Croissance de la valeur des actifs portée par les centres commerciaux dans les régions clés

- Patrimoine total valorisé à 16,4 milliards d'euros à fin 2012, soit une hausse de 1,6% à périmètre constant
- EPRA NNNAV : 30,2 euro par action

Hausse du dividende proposé

- 1,50 euro par action, soit +3,4%, entièrement payable en numéraire

Perspectives 2013

- Loyers à périmètre constant : +2,0% (du même ordre pour le périmètre courant)
- Cash flow net courant par action : +2,0% à +2,5%

Klépierre, acteur majeur de l'immobilier de commerces en Europe continentale annonce aujourd'hui ses résultats annuels 2012

En 2012, Klépierre a poursuivi l'amélioration du profil de son portefeuille d'actifs essentiellement composé de centres commerciaux. Trois projets majeurs de centres commerciaux ont été livrés. Par ailleurs, Klépierre a accéléré le rythme de vente de ses actifs et a déjà réalisé en 2012, 70% de son objectif de cessions annoncé début 2012 à savoir 1 milliard d'euros d'arbitrages pour la période 2012-2013.

SOLIDE PERFORMANCE OPERATIONNELLE : LOYERS EN HAUSSE DE 4,0%

Les loyers consolidés de Klépierre s'inscrivent en hausse de 4,0%, atteignant 983,0 millions d'euros sur l'année 2012, soit +2,3% à périmètre constant¹. La progression des loyers a été portée par les centres commerciaux récemment ouverts (+32,7 M€) ainsi que par l'impact positif de l'indexation et par la réversion (+20,4 M€) qui ont fait plus que compenser la perte de loyers due aux cessions d'actifs (-22,6 M€).

Les loyers du **pôle Centres commerciaux** s'établissent à 918,8 millions d'euros pour l'ensemble de l'année 2012, soit une hausse de 4,9% à périmètre courant. Ils ont contribué à hauteur de 93,5% aux loyers consolidés 2012 de Klépierre.

Cette solide performance est notamment due à l'ouverture de nouvelles surfaces en 2011² et en 2012³. A périmètre constant, les loyers 2012 des centres commerciaux sont en hausse de 2,2%. Cette progression est portée par la France, la Belgique, la Scandinavie et l'Italie, régions pour lesquelles la hausse des loyers a été plus forte que celle de l'indexation. Au total, ces régions représentent plus de 80% des loyers 2012 du pôle Centres commerciaux.

Les loyers du **pôle Commerces** atteignent 44,0 millions d'euros à fin 2012, soit 4,5% des loyers consolidés de Klépierre. Les loyers sont en progression de 4,1% par rapport à 2011 à périmètre courant et de 2,4% à périmètre constant.

Les loyers du **pôle Bureaux** s'inscrivent à 20,2 millions d'euros pour l'année 2012, soit 2,1% des loyers consolidés de Klépierre. La baisse de 25,4% reflète l'impact des cessions réalisées en 2011 et en 2012. A périmètre constant, les loyers sont en hausse de 8,1% grâce à l'effet conjugué de l'indexation et des prises à bail⁴ intervenues en 2011 et en 2012.

Les **revenus locatifs** s'établissent à 992,1 millions d'euros sur l'ensemble de l'année 2012 soit une hausse de 3,5% par rapport à 2011.

Les **honoraires** atteignent 90,3 millions d'euros pour l'ensemble de l'année 2012, soit une hausse de 6,1% par rapport à 2011 grâce à la hausse des honoraires de développement liée à l'avancée des projets engagés du pipeline de développement de Klépierre.

Au total, **le chiffre d'affaires** de l'année 2012 s'établit à 1 082,5 millions d'euros, en hausse de 3,7% par rapport à 2011.

¹ Variation à périmètre et change constants.

² En avril - Le Millénaire, aux portes de Paris et Aqua Portimão, au sud du Portugal – et le centre régional Roques-sur-Garonne, acquis en novembre à Toulouse.

³ St.Lazare Paris fin mars, Emporia à Malmö (Suède) en octobre et Les Sentiers de Claye-Souilly (région parisienne) en novembre.

⁴ Immeuble Sereinis à Issy-les-Moulineaux en 2011 principalement.

Gestion locative soutenue

Le niveau soutenu de l'activité locative a une nouvelle fois démontré l'attractivité des centres commerciaux de Klépierre pour les enseignes : 2 376 baux ont été signés pour un montant de loyers additionnels en année pleine de 13,7 millions d'euros. Ces signatures ont notamment concerné des enseignes leaders et de nouveaux acteurs aux concepts prometteurs qui poursuivent leur développement à l'échelle européenne.

Renouvellements de baux et recommercialisations font ressortir des taux de réversion élevés dans les marchés clés du Groupe (France : +15,2% et Scandinavie : +6,1%).

Le taux d'occupation reste élevé (96,5%) et le taux d'impayés est maintenu à un faible niveau (1,6%).

Bonne tenue des chiffres d'affaires des commerçants-locataires

Les chiffres d'affaires des commerçants-locataires sont stables (+0,1% par rapport à 2011). A périmètre constant⁵, la bonne résistance des ventes (-0,4%) atteste de la qualité et des avantages compétitifs du portefeuille de centres commerciaux de Klépierre. Les performances sont contrastées selon les régions : la stabilité des chiffres d'affaires en France et leur hausse en Scandinavie et en Europe centrale viennent compenser les baisses enregistrées en Ibérie et en Italie.

GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS

Succès des ouvertures de trois centres commerciaux

Trois importants projets de développement ont été livrés en 2012 dans des régions clés :

- Fin mars, l'espace commercial St.Lazare Paris a été inauguré au cœur de la deuxième gare la plus fréquentée en Europe, située dans le premier quartier commerçant de Paris. Au cours des neuf premiers mois d'activité, les commerçants y ont réalisé des ventes supérieures à leurs prévisions et qui atteignent une moyenne de 14 000€/m² sur une base annuelle.
- Emporia à Malmö (Suède), un centre commercial de 68 000 m² construit au cœur de l'Øresund, région florissante du Sud de la Scandinavie. Depuis son ouverture au mois d'octobre, Emporia accueille en moyenne 180 000 visiteurs par semaine grâce à un mix commercial innovant et à une connexion directe au dense réseau de transports dont bénéficie déjà le vaste programme de redéveloppement urbain dans lequel le centre s'insère.
- Suite à la finalisation d'une extension de 13 000 m² et à une complète rénovation de sa galerie commerciale, le centre rajeuni et renommé à cette occasion Les Sentiers de Claye-Souilly, a ouvert ses portes au mois de novembre en région parisienne doté d'une offre commerciale renouvelée et enrichie. Durant ses huit premières semaines d'exploitation, il a attiré près de 450 000 visiteurs supplémentaires, soit une hausse de 36% par rapport à la période précédant les travaux d'extension-rénovation.

Programme de cessions en avance sur le calendrier visé

En 2012, Klépierre a réalisé un volume de cessions de 698 millions d'euros dont 474 millions d'euros ont porté sur des centres commerciaux en France et 224 millions d'euros sur des immeubles de bureaux situés à Paris et dans sa première couronne. Les prix de vente font ressortir une légère prime sur les dernières valeurs d'expertise démontrant le fort intérêt d'investisseurs pour des actifs stabilisés offrant des cash-flows sécurisés.

⁵ i.e. hors nouvelles surfaces 2011 et 2012 : créations et extensions

Au total, Klépierre a déjà atteint 70% de son objectif de cessions fixé début 2012 à savoir un milliard d'euros de ventes d'actifs sur la période 2012-2013.

Un pipeline de développement concentré sur des régions clés et composé d'actifs offrant une forte visibilité

Sur l'ensemble de l'année 2012, Klépierre a investi 458,2 millions d'euros dans de nouveaux développements. 42,3% de ce montant a été consacré aux trois projets dont l'ouverture est intervenue en 2012.

Pour la période 2013-2017, le pipeline de développement de Klépierre d'un montant de 2,7 milliards d'euros est constitué de projets de développements de centres commerciaux, presque exclusivement situés dans des régions offrant des perspectives favorables en France, en Belgique et en Scandinavie. Le pipeline inclut 1,7 milliard d'euros de projets engagés et maîtrisés qui se décompose comme suit : 54,5% de programmes d'extension-rénovation et 45,5% de projets de développement greenfield.

La partie engagée du pipeline est composée de projets d'une valeur de 340,4 millions d'euros, dont 55% a déjà été décaissé. Ils représentent des loyers nets additionnels de 25 millions d'euros en année pleine et offrent un taux de rendement initial de 7,4%. Les trois projets qui seront livrés en 2013 sont les extensions rénovations de Perpignan Claira (Sud de la France), Bègles Rives d'Arcins (Bordeaux) et Vinterbro (Oslo, Norvège). Leurs taux de précommercialisation respectifs ont progressé tout au long de l'année et affichent des niveaux élevés (entre 87% et 98%).

UNE ATTENTION TOUJOURS AUSSI FORTE AUX PERFORMANCES FINANCIERES

Forte génération de cash-flow

L'EBITDA atteint 821,8 millions d'euros, soit une hausse de 1,8% par rapport à 2011.

Après impôt et frais financiers, le cash-flow net courant total s'élève à 508,9 millions d'euros, en progression de 3,7%. En part du groupe, il atteint 380,8 millions d'euros, en hausse de 2,6% par rapport à 2011. Par action, le cash-flow net courant est de 2,04 euros, soit +2,5% par rapport à 2011, hors effet du paiement du dividende 2011 en actions. Après prise en compte de l'augmentation du nombre d'actions consécutive au paiement du dividende 2011 en actions, le cash-flow net courant par action est stable à 1,99 euro.

Renforcement du profil financier

L'endettement net consolidé s'établit à 7 353 millions d'euros, en baisse de 265 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011, ce qui représente une diminution de 349 millions euros hors effet de change. Cette réduction de l'endettement net a pour conséquence une baisse du ratio Loan-to-Value qui est ramené à 43,6% soit une compression de 220 points de base qui dépasse l'objectif initial de Klépierre de réduction de 200 points de base pour l'ensemble de l'année 2012.

L'activité de financement de Klépierre a été intense, l'accès au marché obligataire et les conditions d'emprunt s'étant significativement améliorées au cours de l'année. En 2012, Klépierre a ainsi levé 1 milliard d'euros sous la forme de placements privés et publics. Ces transactions ont permis à Klépierre de lever des financements sur de longues durées (maturité moyenne de 7,8 ans) à un coût très compétitif (3,26%), tout en diversifiant ses ressources financières – les marchés de capitaux en représentent désormais plus de 50%. Au total, en prenant en compte les opérations réalisées en devises scandinaves, la

durée moyenne de la dette du Groupe a été allongée de 0,7 année par rapport au 31 décembre 2011 et s'élève ainsi à 5,6 années. Le coût moyen de la dette sur l'année 2012 s'établit à 3,95%, en baisse de 22 points de base par rapport au niveau constaté en 2011.

Le niveau de liquidité du Groupe (lignes de crédit disponibles + trésorerie et équivalent de trésorerie) s'élève à près de 2 milliards d'euros au 31 décembre 2012 soit une hausse de 1,3 milliard d'euros par rapport au 31 décembre 2011. Ce niveau couvre l'ensemble des besoins de financement de Klépierre jusqu'en 2015.

NOUVELLE PROGRESSION DES VALEURS D'ACTIFS

Croissance de la valeur du portefeuille portée par les centres commerciaux en France, en Belgique et en Scandinavie

La valeur du portefeuille (part totale, hors droits) s'élève à 16,4 milliards d'euros. Les centres commerciaux en représentent 94,4% de la valeur (93,5% en part du groupe). A périmètre et change constants, la valeur du portefeuille est en hausse de 1,6% en part totale par rapport au 31 décembre 2011 (+1,2% en part du groupe). Le taux de rendement moyen du portefeuille s'établit à 6,2%.

En part du groupe, la valeur hors droits du portefeuille est inchangée par rapport au 31 décembre 2011, à 12,8 milliards d'euros. Cette stabilité s'explique par la hausse des valeurs à périmètre constant (+132 M€), par la contribution des développements et des acquisitions (+357 M€) et par un effet de change positif lié à l'appréciation des devises scandinaves (+74 M€), ces éléments étant compensés par l'impact des cessions (-563 M€). La valeur du portefeuille de centres commerciaux ressort à 12,0 milliards d'euros, soit une hausse de 2,1% à périmètre courant et de 1,6% à périmètre constant par rapport à fin 2011.

L'EPRA NNAV par action s'inscrit en baisse sous l'effet de l'impact négatif de la mise en juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers.

L'ANR de remplacement est inchangé par rapport à fin 2012, soit 35,7 euros par action.

L'EPRA NNAV par action atteint 30,2 euros par action au 31 décembre 2012 (31,4 euros à fin 2011). La valorisation du patrimoine (+0,7 euro) et le cash-flow dégagé (+2,0 euros) ont un impact positif sur l'ANR par action. Le paiement du dividende 2011 aux actionnaires a un impact de -1.45 euro, résultant en une valeur de 32,5 euros par action avant prise en compte de la variation de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers (-1,8 euro). Cet effet négatif s'explique par la forte baisse tout au long de l'année du spread secondaire de Klépierre sur sa dette à taux fixe ainsi que par celle des taux d'intérêt. La création de 9 822 100 actions nouvelles suite au paiement du dividende 2011 sous la forme d'actions a un impact de -0,4 euro sur l'EPRA NNAV par action.

HAUSSE DU DIVIDENDE PROPOSE AUX ACTIONNAIRES

A la faveur de la solidité des performances du Groupe et de sa confiance en l'avenir, Le Conseil de surveillance proposera le paiement d'un dividende en hausse pour l'exercice fiscal 2012, soit un dividende de 1,50 euro par action⁶ contre un dividende 2011 de 1,45 euro par action. Ce montant reflète une progression de 3,4% par action et une hausse du taux de distribution à 79% du cash-flow net courant part du groupe. Le dividende sera intégralement payé en numéraire le 18 avril 2013.

⁶ Soumis à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale le 11 avril 2013.

PERSPECTIVES

Dans les années à venir, Klépierre continuera à renforcer sa position de pure player des centres commerciaux.

Klepierre souhaite poursuivre sa stratégie de désengagement des bureaux tandis que différentes alternatives seront envisagées pour le portefeuille d'actifs Klémurs.

Klepierre continuera à concentrer son portefeuille de centres commerciaux dans des régions d'Europe continentale à la fois dynamiques et prospères. Les cessions d'actifs en dehors du cœur de cible se poursuivront et le Groupe continue ses investissements dans de nouveaux projets. Les opérations en cours de développement contribueront à atteindre cet objectif avec trois projets d'extension-rénovation dont la livraison interviendra en milieu d'année 2013.

Pour garantir le succès de ses centres commerciaux et soutenir la croissance future de ses revenus, Klépierre entend intensifier ses efforts concernant le renouvellement de l'offre commerciale, le renforcement de la relation client et l'accroissement de l'attractivité du mail. Une attention particulière sera portée aux relations avec les enseignes et avec les marques en répondant à leurs besoins de développement et à l'évolution de leurs formats mais aussi en les aidant à mettre en scène leur offre que ce soit de façon permanente ou temporaire. De nombreuses initiatives sont en cours et s'intensifieront en 2013. Klépierre pourra compter sur l'expertise reconnue de Simon Property Group en la matière sur le marché américain.

Sur le plan opérationnel, de nouvelles initiatives seront mises en place en vue de l'optimisation des coûts : création d'un département achats centralisé, poursuite du programme de réduction des coûts énergétiques, rationalisation et motivation des équipes autour de nouveaux objectifs de qualité.

Enfin sur le plan financier, Klépierre dispose encore d'un potentiel important de réduction du coût de sa dette dont l'année 2013 devrait en partie bénéficier. A moyen terme, l'abaissement du ratio Loan-to-Value autour de 40% devrait entraîner l'amélioration du rating. La politique régulière de rotation d'actifs et un recyclage calibré du capital devraient dans le même temps permettre la saisie d'opportunités d'acquisitions ciblées.

Perspectives 2013

En 2013, Klépierre s'attend à une hausse des loyers à périmètre constant de l'ordre de 2%. A champ courant, s'il est plus difficile de prévoir le timing exact des cessions, la progression devrait néanmoins être du même ordre. Pour ce qui est du cash-flow net courant par action, en prenant en compte l'effet légèrement dilutif du paiement du dividende 2011 en actions, Klepierre s'attend à une progression de l'ordre de 2 à 2,5%.

Klémurs

Klepierre a annoncé ce jour le dépôt auprès de l'Autorité des marchés financiers d'un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société Klémurs qu'elle ne détient pas (soit 15,89% du capital et des droits de vote) au prix de 24,60 euros par action Klémurs.

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « *Les bonnes performances enregistrées par Klépierre en 2012 reflètent la gestion efficace et dynamique de notre portefeuille. Par une rotation effective de nos actifs, nous cherchons à renforcer la cohérence de notre portefeuille et pouvons tabler sur une croissance supérieure de nos revenus locatifs grâce à des actifs toujours mieux positionnés. Les dernières ouvertures réussies des centres St.Lazare Paris, Emporia et Les Sentiers de Claye-Souilly démontrent clairement la capacité de Klépierre à identifier, sélectionner et attirer les enseignes permettant de créer du trafic, augmenter la fréquentation et faire croître les chiffres d'affaires des commerces.* »

Laurent Morel a ajouté : « *Pure player des centres commerciaux, Klépierre gère désormais l'ensemble de ses activités sous une marque unique et renforcée, étendard de l'esprit créatif et constructif qui anime nos équipes. Leur talent pour orchestrer la rencontre entre enseignes et consommateurs afin d'établir les standards des centres commerciaux de demain est sans égale. Les initiatives récemment lancées par Klépierre Marketing and Brand Ventures montrent notre aptitude à accompagner les marques, à accueillir de nouveaux concepts et de nouvelles offres, ainsi que notre volonté de faire croître nos revenus de specialty leasing. En cela, nous pouvons compter sur l'expertise développée dans ce domaine par Simon Property Group. L'attention plus marquée que nous portons à l'efficacité de notre gestion opérationnelle, ainsi que la dynamique vertueuse de notre discipline financière, nous permettent d'aborder l'avenir en toute confiance.* ».

PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 31/12/2012

M€	Périmètre courant			Variation à périmètre constant ¹
	2012	2011	Variation	
Centres commerciaux	918,8	875,7	+4,9%	+2,2%
Commerces	44,0	42,3	+4,1%	+2,4%
Bureaux	20,2	27,1	-25,4%	+8,1%
TOTAL LOYERS	983,0	945,1	+4,0%	+2,3%
Autres revenus locatifs	9,1	13,6		
REVENUS LOCATIFS	992,1	958,7	+3,5%	
HONORAIRES	90,3	85,1	+6,1%	
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1082,5	1043,9	+3,7%	
Cash-flow net courant par action avant paiement du dividende en actions (€)	2,04	1,99	+2,5%	
Cash-flow net courant par action après paiement du dividende en actions (€)	1,99	1,99	0,0%	
Dividende par action (€)	1,50 ²	1,45	+3,4%	
	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011	
Valeur du patrimoine (part totale, hors droits)	16 445	16 422	16 176	
ANR de remplacement ³ par action (€)	35,7	34,3	35,7	
EPRA NNAV ⁴ par action (€)	30,2	29,6	31,4	

¹ Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1^{er} janvier 2011; hors cessions réalisées; hors effet de change

² Soumis à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale le 11 avril 2013

³ Droits compris, avant fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers

⁴ Hors droits, après fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers

Le Conseil de surveillance s'est réuni au siège de la Société le 29 janvier 2013 pour examiner les comptes consolidés annuels arrêtés par le Directoire le 23 janvier 2013.

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

Conformément à l'article 225 de la loi Grenelle II, les informations sociales et environnementales de Klépierre ont été validées en Directoire et en Conseil de surveillance. Elles seront publiées dans le document de référence 2012 de Klépierre.

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SUR 12 MOIS (PART TOTALE)

M€ (part totale)	2012	2011	Variation (M€)	Variation à périmètre constant ¹	% des loyers consolidés
France	385,9	355,3	+30,6	+5,1%	39,3%
Belgique	14,4	14,0	+0,4	+2,8%	1,5%
France-Belgique	400,3	369,2	+31,0	+5,0%	40,7%
Norvège	98,2	94,3	+3,9	+2,9%	10,0%
Suède	75,6	66,0	+9,5	+2,3%	7,7%
Danemark	44,2	42,4	+1,8	+4,1%	4,5%
Scandinavie	218,0	202,8	+15,2	+3,0%	22,2%
Italie	123,6	120,4	+3,2	+2,2%	12,6%
Espagne	75,3	78,6	-3,3	-3,9%	7,7%
Portugal	17,8	18,3	-0,5	-5,1%	1,8%
Ibérie	93,1	96,8	-3,7	-4,1%	9,5%
Pologne	35,3	34,7	+0,6	+0,3%	3,6%
Hongrie	22,1	25,1	-3,0	-13,2%	2,2%
République tchèque	21,1	19,9	+1,2	+5,6%	2,1%
Europe centrale	78,4	79,7	-1,2	-2,7%	8,0%
Autres pays	5,4	6,9	-1,4	-	-
Centres commerciaux	918,8	875,7	+43,1	+2,2%	93,5%
Commerces	44,0	42,3	+1,7	+2,4%	4,5%
Bureaux	20,2	27,1	-6,9	+8,1%	2,1%
TOTAL LOYERS	983,0	945,1	+37,9	+2,3%	100,0%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	992,1	958,7	+33,4		
HONORAIRES	90,3	85,1	+5,2		
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1082,5	1043,9	+38,6		

¹ Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1^{er} janvier 2011; hors cessions réalisées; hors effet de change.

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SUR 12 MOIS (PART GROUPE)

M€ (part groupe)	2012	2011	Variation (M€)	Variation à périmètre constant ¹	% des loyers consolidés
France	313,7	287,3	+26,5	+5,2%	40,1%
Belgique	14,4	14,0	+0,4	+2,8%	1,8%
France-Belgique	328,1	301,3	+26,8	+5,1%	42,0%
Norvège	55,1	52,9	+2,2	+2,9%	7,0%
Suède	42,4	37,0	+5,4	+2,3%	5,4%
Danemark	24,8	23,8	+1,0	+4,1%	3,2%
Scandinavie	122,3	113,7	+8,6	+3,0%	15,6%
Italie	107,8	103,0	+4,7	+2,1%	13,8%
Espagne	65,4	68,0	-2,6	-3,5%	8,4%
Portugal	17,8	18,3	-0,5	-5,1%	2,3%
Ibérie	83,2	86,3	-3,0	-3,8%	10,6%
Pologne	35,3	34,7	+0,6	+0,3%	4,5%
Hongrie	22,0	25,1	-3,1	-13,5%	2,8%
République tchèque	21,1	19,9	+1,2	+5,6%	2,7%
Europe centrale	78,4	79,7	-1,3	-2,8%	10,0%
Autres pays	4,8	6,1	-1,3	-	-
Centres commerciaux	724,6	690,1	+34,5	+2,0%	92,7%
Commerces	37,0	35,5	+1,4	+2,4%	4,7%
Bureaux	20,2	27,1	-6,9	+8,1%	2,6%
TOTAL LOYERS	781,8	752,7	+29,1	+2,1%	100,0%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	789,0	762,3	+26,7		
HONORAIRES	76,7	73,3	+3,4		
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	865,7	835,6	+30,1		

¹ Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1^{er} janvier 2011; hors cessions réalisées; hors effet de change.

LOYERS PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

M€, part totale	4T 2012	3T 2012	2T 2012	1T 2012	4T 2011
France	97,9	96,3	98,4	93,4	91,6
Belgique	3,6	3,6	3,5	3,6	3,6
France-Belgique	101,5	100,0	101,9	96,9	95,2
Norvège	26,2	23,9	23,9	24,2	23,2
Suède	22,6	18,8	17,3	16,8	16,5
Danemark	11,6	10,6	11,0	11,0	11,4
Scandinavie	60,4	53,3	52,2	52,1	51,1
Italie	31,1	30,8	30,8	30,9	30,7
Espagne	19,0	18,7	18,2	19,4	19,4
Portugal	4,3	4,5	4,4	4,6	4,8
Ibérie	23,3	23,2	22,6	24,0	24,2
Pologne	9,1	8,7	8,5	8,9	8,2
Hongrie	5,6	5,4	5,2	5,9	5,7
République tchèque	5,4	5,3	5,2	5,2	4,9
Europe centrale	20,1	19,5	18,9	20,0	18,8
Autres pays	1,2	1,3	1,4	1,5	1,5
Centres commerciaux	237,6	227,9	227,9	225,4	221,4
Commerces	11,0	11,1	10,9	11,0	10,8
Bureaux	5,0	4,3	5,2	5,8	6,4
TOTAL LOYERS	253,6	243,4	243,9	242,2	238,1

AGENDA

11/04/2013	Assemblée générale
15/04/2013	Date de détachement du dividende
17/04/2013	Record date
18/04/2013	Paiement du dividende
24/04/2013	Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013 (communiqué de presse après bourse)
22/07/2013	Résultats semestriels 2013 (communiqué de presse après bourse)

A PROPOS DE KLEPIERRE

Acteur majeur de l'immobilier de commerces en Europe, Klépierre associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management.

Son patrimoine est valorisé à 16,4 milliards d'euros au 31 décembre 2012 et se compose essentiellement de grands centres commerciaux implantés dans 13 pays d'Europe continentale. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1%) dans Steen & Strøm, 1^{ère} foncière scandinave de centres commerciaux.

Klépierre a pour principaux actionnaires Simon Property Group (28,9%), leader mondial de l'industrie des centres commerciaux et BNP Paribas (22,0%), première banque de la zone euro.

Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext ParisTM, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World, FTSE4Good, ASPI Eurozone ainsi que des registres d'investissement Ethibel Excellence et Pioneer. Cette présence marque l'engagement du Groupe dans une démarche volontaire de développement durable.

Pour en savoir plus : www.klepierre.com

CONTACTS

Vanessa FRICANO – + 33 1 40 67 52 24 – vanessa.fricano@klepierre.com

Julien ROUCH – +33 1 40 67 53 08 – julien.rouch@klepierre.com

Isabelle LAURENT (Presse) – + 33 1 53 32 61 51 / +33 6 42 37 54 17– isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Le communiqué de presse et ses annexes sont disponibles sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com

ANNEXES

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	14
2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	19
3. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	20
4. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D’AFFAIRES DES COMMERÇANTS	21
5. ACTIVITÉ LOCATIVE	22
6. DÉVELOPPEMENT-CESSIONS	29
7. RÉSULTAT ET CASH-FLOW CONSOLIDÉS	32
8. PERSPECTIVES	38
9. RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION.....	39
10. ACTIF NET RÉÉVALUÉ	40
11. POLITIQUE FINANCIÈRE	45
12. ÉVÉNÈMENTS POSTERIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	48

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	992 121	958 745
Charges sur terrain (foncier)	-7 159	-3 662
Charges locatives non récupérées	-44 236	-37 574
Charges sur immeuble (propriétaire)	-56 935	-65 868
Loyers nets	883 791	851 641
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	90 329	85 135
Autres produits d'exploitation	14 108	20 375
Frais d'études	-2 413	-1 720
Frais de personnel	-120 475	-109 938
Autres frais généraux	-43 568	-38 472
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-374 603	-304 671
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	-10 932	-9 572
Provisions	307	-3 665
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	609 847	187 803
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	-405 018	-121 469
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	204 829	66 334
Profit sur vente d'actifs court terme	0	0
Dépréciation des écarts d'acquisition	0	0
Résultat opérationnel	641 374	555 447
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	-16	161
Produits financiers	134 311	153 245
Charges financières	-452 021	-469 005
Coût de l'endettement net	-317 709	-315 760
Variation de valeur des instruments financiers	-41 589	-21 376
Effet des actualisations	0	-293
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1 499	1 483
Résultat avant impôts	283 559	219 662
Impôts sur les sociétés	-21 666	-21 885
Résultat net de l'ensemble consolidé	261 892	197 777
dont		
Part du Groupe	166 587	142 414
Participations ne donnant pas le contrôle	95 305	55 363
Nombre moyen d'actions non dilué	191 271 591	186 336 909
Résultat net non dilué par action en euros	0,9	0,8
Nombre moyen d'actions dilué	191 271 591	186 336 909
Résultat net dilué par action en euros	0,9	0,8

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net de l'ensemble consolidé	261 892	197 777
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	10 753	-163 845
Résultat de cession d'actions propres	3 593	-1 246
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	-57 264	-145 774
Profits et pertes de conversion	54 134	-44 516
Impôt sur les autres éléments du résultat global	10 290	27 691
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	0	0
Résultat global total	272 645	33 932
dont		
Part du Groupe	170 699	-12 899
Participations ne donnant pas le contrôle	101 946	46 831
Résultat global non dilué par action en euros	0,9	-0,1
Résultat global dilué par action en euros	0,9	-0,1

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIERE (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Ecarts d'acquisition	135 325	134 647
Immobilisations incorporelles	33 805	30 462
Immobilisations corporelles et encours	31 482	28 244
Immeubles de placement	11 301 038	11 064 739
Immeubles de placement en cours de construction	446 270	748 084
Participations dans les entreprises associées	19 789	19 914
Autres actifs non courants	17 055	22 490
Instruments dérivés non courants	153 632	97 028
Impôts différés actifs	106 691	101 285
ACTIFS NON COURANTS	12 245 087	12 246 893
Immeubles de placement destinés à la vente	73 148	61 418
Stocks	389	408
Clients et comptes rattachés	133 165	98 939
Autres créances	271 252	312 627
<i>Créances fiscales</i>	33 533	37 471
<i>Autres débiteurs</i>	237 719	275 156
Instruments dérivés courants	0	0
Trésorerie et équivalents trésorerie	206 014	287 088
ACTIFS COURANTS	683 968	760 480
TOTAL ACTIF	12 929 055	13 007 373
Capital	279 259	265 507
Primes	1 773 630	1 569 970
Réserve légale	26 551	26 551
Réserves consolidées	-35 988	92 739
<i>Actions propres</i>	-99 211	-101 088
<i>Réserve de couverture</i>	-371 065	-327 941
<i>Autres réserves consolidées</i>	434 288	521 768
Résultat consolidé	166 587	142 414
Capitaux propres part du Groupe	2 210 040	2 097 181
Participations ne donnant pas le contrôle	1 410 684	1 326 040
CAPITAUX PROPRES	3 620 725	3 423 221
Passifs financiers non courants	6 699 826	6 856 237
Provisions long terme	13 417	13 602
Engagements de retraite	16 169	14 389
Instruments dérivés non courants	419 327	454 455
Dépôts et cautionnements	141 704	142 135
Impôts différés passifs	420 907	429 481
PASSIFS NON COURANTS	7 711 350	7 910 299
Passifs financiers courants	1 004 004	1 079 811
Concours bancaires	39 276	98 934
Dettes fournisseurs	122 080	109 464
Dettes sur immobilisations	49 805	34 084
Autres dettes	261 639	251 509
Instruments dérivés courants	40 740	8 191
Dettes fiscales et sociales	79 437	91 860
Provisions court terme	0	0
PASSIFS COURANTS	1 596 981	1 673 853
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	12 929 055	13 007 373

RÉSULTAT SECTORIEL

En millions d'euros	CENTRES COMMERCIAUX		COMMERCE		BUREAUX		NON AFFECTE		GROUPE KLEPIERRE	
	Total		France		France		31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11				
Loyers	918,8	875,5	44,0	42,3	20,2	27,3	0,0	0,0	983,0	945,1
Autres revenus locatifs	8,7	13,5	0,0	0,1	0,4	0,0	0,0	0,0	9,1	13,6
Revenus locatifs	927,5	889,0	44,0	42,4	20,6	27,3	0,0	0,0	992,1	958,7
Charges locatives et immobilières	-104,0	-102,6	-1,3	-1,6	-3,1	-2,9	0,0	0,0	-108,3	-107,1
Loyers nets	823,5	786,5	42,8	40,8	17,6	24,4	0,0	0,0	883,8	851,6
Revenus de gestion et autres produits	102,8	103,5	0,4	0,2	1,2	1,7	0,0	0,1	104,4	105,5
Frais de personnel et frais généraux	-138,6	-126,3	-2,0	-2,0	-0,9	-0,9	-25,0	-20,9	-166,5	-150,1
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	787,7	763,6	41,2	38,9	17,9	25,3	-25,0	-20,8	821,8	807,0
Amortissements et provisions	-359,4	-298,1	-18,7	-9,7	-5,9	-9,6	-1,2	-0,5	-385,2	-317,9
Résultat de cessions	164,0	43,4	0,0	0,3	40,8	22,6	0,0	0,0	204,8	66,3
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
RESULTAT SECTORIEL	593,9	510,5	22,4	29,6	52,8	38,2	-26,2	-21,3	642,9	556,9
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidées									0,0	0,2
Coût de l'endettement net									-317,7	-315,8
Variation de valeur des instruments financiers									-41,6	-21,4
Effet des actualisations									0,0	-0,3
RESULTAT AVANT IMPÔT									283,6	219,7
Impôt sur les sociétés									-21,7	-21,9
RESULTAT NET									261,9	197,8

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA) PRÉSENTATION EN JUSTE VALEUR

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	992 121	958 745
Charges sur terrain (foncier)	-4 880	0
Charges locatives non récupérées	-44 236	-37 574
Charges sur immeuble (propriétaire)	-56 406	-65 346
Loyers nets	886 599	855 825
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	90 329	85 135
Autres produits d'exploitation	14 108	20 375
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	80 423	644 764
Frais d'études	-2 413	-1 720
Frais de personnel	-120 475	-109 938
Autres frais généraux	-43 568	-38 472
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-9 549	-13 165
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	-10 932	-9 572
Provisions	307	-3 665
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	609 847	187 803
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	-599 009	-175 585
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	10 838	12 218
Profit sur vente d'actifs court terme	0	0
Dépréciation des écarts d'acquisition	0	0
Résultat opérationnel	895 668	1 441 785
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	-16	161
Produits financiers	134 311	153 245
Charges financières	-452 021	-469 005
Coût de l'endettement net	-317 709	-315 760
Variation de valeur des instruments financiers	-41 589	-21 376
Effet des actualisations	0	-293
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1 397	3 372
Résultat avant impôts	537 751	1 107 889
Impôts sur les sociétés	-57 406	-126 634
Résultat net de l'ensemble consolidé	480 344	981 255
dont		
Part du Groupe	275 130	764 066
Participations ne donnant pas le contrôle	205 214	217 189
Nombre moyen d'actions non dilué	191 271 591	186 336 909
Résultat global non dilué par action en euros	1,4	4,1
Nombre moyen d'actions dilué	191 271 591	186 336 909
Résultat global dilué par action en euros	1,4	4,1

en milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net de l'ensemble consolidé	480 344	981 255
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	19 357	-168 260
Résultat de cession d'actions propres	3 593	-1 246
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	-57 264	-145 774
Profits et pertes de conversion	62 738	-48 931
Impôt sur les autres éléments du résultat global	10 290	27 691
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	0	0
Résultat global total	499 701	812 995
dont		
Part du Groupe	285 925	604 140
Participations ne donnant pas le contrôle	213 776	208 855
Résultat global par action en euros	1,5	3,2
Résultat global dilué par action en euros	1,5	3,2

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIERE (FORMAT EPRA) PRÉSENTATION EN JUSTE VALEUR

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Ecarts d'acquisition	130 675	117 844
Immobilisations incorporelles	33 805	30 462
Immobilisations corporelles et encours	31 482	28 244
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	15 738 643	15 635 736
Immeubles de placement évalués au coût	286 677	207 495
Participations dans les entreprises associées	26 132	26 359
Autres actifs non courants	17 055	22 490
Instruments dérivés non courants	153 632	97 028
Impôts différés actifs	98 584	90 559
ACTIFS NON COURANTS	16 516 685	16 256 217
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	96 901	65 539
Stocks	389	408
Clients et comptes rattachés	133 165	98 939
Autres créances	220 456	257 251
<i>Créances fiscales</i>	33 533	37 471
<i>Autres débiteurs</i>	186 923	219 780
Instruments dérivés courants	0	0
Trésorerie et équivalents trésorerie	206 014	287 088
ACTIFS COURANTS	656 925	709 225
TOTAL ACTIF	17 173 610	16 965 442
Capital	279 259	265 507
Primes	1 773 630	1 569 970
Réserve légale	26 551	26 551
Réserves consolidées	3 046 822	2 533 853
<i>Actions propres</i>	-99 211	-101 088
<i>Réserves de couverture</i>	-371 065	-327 941
<i>Juste valeur des immeubles de placement</i>	3 089 254	2 460 370
<i>Autres réserves consolidées</i>	427 844	502 512
Résultat consolidé	275 130	764 066
Capitaux propres part du Groupe	5 401 393	5 159 947
Participations ne donnant pas le contrôle	2 170 205	1 971 069
CAPITAUX PROPRES	7 571 598	7 131 016
Passifs financiers non courants	6 699 826	6 856 237
Provisions long terme	13 417	13 602
Engagements de retraite	16 169	14 389
Instruments dérivés non courants	419 327	454 455
Dépôts et cautionnements	141 704	142 135
Impôts différés passifs	714 588	679 755
PASSIFS NON COURANTS	8 005 031	8 160 573
Passifs financiers courants	1 004 004	1 079 811
Concours bancaires	39 276	98 934
Dettes fournisseurs	122 080	109 464
Dettes sur immobilisations	49 805	34 084
Autres dettes	261 639	251 509
Instruments dérivés courants	40 740	8 191
Dettes fiscales et sociales	79 437	91 860
Provisions court terme	0	0
PASSIFS COURANTS	1 596 981	1 673 853
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	17 173 610	16 965 442

2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2012 du groupe Klépierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Ce référentiel est disponible sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

- Amendement à IFRS 7 : Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers

Cette norme n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2012.

L'application de cette norme est prospective et n'a donc aucune incidence sur le traitement comptable des opérations antérieures au 1^{er} janvier 2012.

Klépierre n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne lorsque l'application en 2012 n'est qu'optionnelle. Cela concerne les normes suivantes :

- Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global
- Amendement à IAS 12 : Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents
- Amendement à IAS 19 : Avantages au personnel
- Amendement à IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendement à IFRS 7 : Information à fournir - Compensation des actifs et passifs financiers;
- Amendement à IAS 27 : Etats financiers individuels
- Amendement à IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises
- Amendement à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants
- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Accords conjoints
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités
- IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur

Le processus de détermination par Klépierre des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne, sont les suivants :

- IFRS 9 : Instruments financiers
- Amendements IFRS 10, 11, 12 : Dispositions transitoires

2.2. PÉRIMETRE DE CONSOLIDATION

La consolidation du Groupe comprend 244 sociétés au 31 décembre 2012 contre 254 au 31 décembre 2011, dont 212 sociétés en intégration globale, 26 sociétés en intégration proportionnelle et 6 sociétés mises en équivalence.

Principaux événements

Intégration de 5 entités par la méthode de l'intégration globale et d'une entité consolidée proportionnellement :

- La société belge Les Bureaux de l'Esplanade II acquise par Coimbra le 25 avril 2012 pour porter la future extension du centre commercial de Louvain La Neuve,
- La société foncière française SCI Portes de Claye filiale de Klépierre (55%) et de la société Cardif Assurances Vie (45%). Le 16 avril 2012, elle a reçu en apport de la société SNC KC2 un ensemble immobilier situé à Claye-Souilly. SNC KC2 étant détenue par le groupe Klépierre à hauteur de 83%, la mise en place de ce co-partenariat avec Cardif Assurances Vie transfère à cette dernière 28% de la propriété de la galerie,
- La société française Kléprim's codétenue à 50% par Kleprojet 1 et à 50% par Holprim's. Cette entité gère un projet foncier à Riom (Puy-de-Dôme),
- En Norvège, trois nouvelles sociétés Slagenveien 2 AS, Nordbyen Senter 2 AS et Nordbyen DA ont été créés. Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

La participation de Klépierre Luxembourg passe à 95% dans la société K2 (rachat de 10%) sans changement de méthode de consolidation.

3. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE⁷

Après un léger ralentissement en 2012 (-0,4 %), l'activité de la zone euro devrait amorcer une légère reprise en 2013, grâce à la réduction des tensions sur les dettes souveraines. Les perspectives globales restent néanmoins incertaines et inégales entre les pays. La croissance économique restera modérée en France (+0,3 %), en Belgique (+0,5 %), en République tchèque (+0,8 %) et sera nulle en Hongrie (-0,1 %). D'autres pays dans lesquels Klépierre a une activité importante devraient enregistrer une croissance plus soutenue, notamment en Scandinavie : Norvège (+2,5 %), Suède (+1,9 %) et Danemark (+1,4 %). En Europe Centrale, la Pologne (+1,6 %) devrait maintenir un certain dynamisme. S'agissant de l'Europe du Sud, une réduction continue du PIB est prévue pour le Portugal (-1,8 %), l'Espagne (-1,4 %) et l'Italie (-1,0 %).

Globalement, en Europe, la consommation des ménages devrait continuer de résister. Malgré la détérioration sur le front de l'emploi, grâce un contexte de taux d'inflation faible, il devrait rester aux niveaux actuels.

Prévisions d'évolution du PIB pour 2013

France-Belgique		Scandinavie			Italie	Ibérie		Europe centrale		
France	Belgique	Norvège	Suède	Danemark		Espagne	Portugal	Pologne	Hongrie	Rép. tchèque
0,3%	0,5%	2,5%	1,9%	1,4%	-1,0%	-1,4%	-1,8%	1,6%	-0,1%	0,8%

⁷ OCDE (Novembre 2012)

4. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

Le chiffre d'affaires des commerçants est resté stable (+0,1 %) sur les 12 mois de 2012 par rapport à la même période de 2011. À périmètre constant (excluant les actifs cédés et les nouvelles ouvertures), le niveau des ventes s'est avéré résistant (-0,4 %), compte tenu de la détérioration macro-économique et de la consommation.

Evolution du chiffre d'affaires des commerçants (cumul à fin décembre 2012)		
	périmètre courant	périmètre comparable
France	0,4%	0,0%
Belgique	0,1%	0,1%
France-Belgique	0,3%	0,0%
Norvège	-1,2%	1,0%
Suède	8,4%	2,1%
Danemark	3,3%	3,3%
Scandinavie	2,4%	1,7%
Italie	-2,3%	-2,3%
Espagne	-9,8%	-9,8%
Portugal	1,8%	-3,8%
Ibérie	-6,9%	-8,3%
Pologne	1,5%	1,5%
Hongrie	4,7%	4,7%
Rép. tchèque	2,4%	2,4%
Europe centrale	2,6%	2,6%
Centres commerciaux	0,1%	-0,4%

4.1. FRANCE-BELGIQUE

Les chiffres d'affaires se sont bien maintenus sur les 12 mois (0,0 %) en France, malgré un ralentissement au cours du quatrième trimestre (-1,6 %). Les chiffres d'affaires ont été particulièrement bien orientés dans le secteur Santé/Beauté (+2,6 %) et sur les segments Equipements de la personne (+1,6 %). Globalement, l'activité a été tirée par les centres commerciaux régionaux tels que Odysseum (Montpellier : +10,5 %), Blagnac (Toulouse : +3,7 %), Val d'Europe (Île-de-France : +2,3 %) et par les galeries marchandes de centre-ville (Rennes Colombia : +5,3 %, Les Passages de l'Hôtel-de-Ville, Boulogne-Billancourt : +0,9 %).

En Belgique, le chiffre d'affaires de L'esplanade (Louvain-La-Neuve) est resté constant pour l'exercice (+0,1%).

4.2. SCANDINAVIE

Les chiffres d'affaires a continué d'augmenter dans ces trois pays pour le Groupe (+1,7 %).

En Norvège, les ventes sont en hausse de 1,0 % en glissement annuel. La performance est fortement stimulée par Gulskogen (Drammen : +9,8 %) et Amanda (Haugesund : +4,5 %).

L'activité en Suède est en hausse pour presque tous les centres (+2,1 %). Sollentuna (Stockholm), le plus grand centre commercial du Groupe dans le pays et Mirum Galleria (Hageby) ont continué d'enregistrer les plus hautes performances en termes de chiffre d'affaires (+8,5 et +5,0 % respectivement). Emporia, qui a ouvert fin octobre, a connu un départ très satisfaisant et a déjà attiré 2 millions de visiteurs en 2012.

Le Danemark a bénéficié d'un très bon niveau d'activité en 2012 (+3,3 %). Le chiffre d'affaires des trois galeries marchandes du Groupe est en hausse en 2012, tout particulièrement Fields' à Copenhague (+5 %).

4.3. ITALIE

Malgré une reprise des chiffres d'affaires observée en Italie au mois de décembre (-0,8 %), les chiffres d'affaires ont baissé de 2,3 % sur une période de 12 mois. Pour le segment Equipements de la personne, le principal contributeur au chiffre d'affaires, la baisse est inférieure et s'établit à -1,2 %. Globalement, le nombre de visiteurs des centres commerciaux de Klépierre est toujours en hausse par rapport à l'année dernière.

4.4. IBERIE

L'économie espagnole connaît toujours une détérioration, tout particulièrement sur le front du chômage. La tendance à la baisse du volume des ventes s'est accélérée au cours du dernier trimestre et a atteint -9,8 % pour une période de 12 mois. Dans ce contexte, La Gavia (Madrid) a, malgré tout, enregistré un volume de ventes solide et satisfaisant (-1,0 %).

Au Portugal, les chiffres d'affaires, en périmètre constant, ont diminué de 4,5 %. Aqua Portimão, qui a ouvert au mois d'avril 2011 en Algarve, a enregistré un chiffre d'affaires en hausse de 4,7 % pour le dernier trimestre de 2012 par rapport à 2011. La baisse du chiffre d'affaires de Parque Nascente in Gondomar (le plus grand centre commercial du Groupe dans le pays) a été limitée à 1,2 %.

4.5. EUROPE CENTRALE

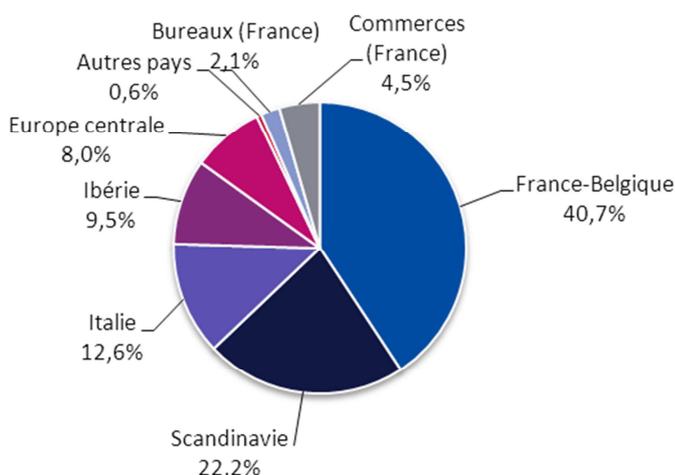
Le chiffre d'affaires est resté robuste en Pologne, avec une hausse de 1,5 %, en chiffre d'affaires cumulé depuis la fin de l'exercice 2011. Toutes les ventes des centres commerciaux sont en hausse.

En Hongrie, les effets bénéfiques de renégociation de baux se sont fait ressentir dans le volume des ventes (+4,7 %). Plus de deux ans après l'ouverture, la performance de Corvin reste élevée (+24,8 % pour l'exercice).

La République tchèque continue d'enregistrer des augmentations de chiffre d'affaires (+2,4 % pour l'exercice).

5. ACTIVITÉ LOCATIVE

Répartition des loyers consolidés (983,0 M€) à fin 2012 par région/segment



Les loyers consolidés de Klépierre pour l'exercice 2012 s'établissent à 983 millions d'euros (+4,0 % par rapport à 2011). Les loyers des centres commerciaux s'élèvent à 918,8 millions d'euros (+4,9 % à périmètre courant), les loyers de Klémurs à 44 millions d'euros (+4,1 %), et les loyers des bureaux à 20,2 millions d'euros (-25,4 %). À périmètre et taux de change constants, le total des loyers a augmenté de 2,3 %, les

loyers des centres commerciaux de 2,2 %, les loyers de Klémurs de 2,4 % et les loyers des bureaux de 8,1 %.

Les revenus locatifs s'élevaient à 992,1 millions d'euros sur l'année, par rapport à 958,7 millions d'euros en 2011 (+3,5 %).

Les revenus d'honoraires ont atteint 90,3 millions d'euros en 2012, soit une hausse de 6,1 %.

Globalement, le chiffre d'affaires de 2012 s'établit à 1 082,5 millions d'euros, soit une augmentation de 3,7 % par rapport à 2011.

5.1. POLE CENTRES COMMERCIAUX

	LOYERS 12 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2012	2011	2012	2011
France-Belgique	400,3	369,2	8,4%	5,0%	98,5%	98,8%	1,1%	0,9%
Scandinavie	218,0	202,8	7,5%	3,0%	96,1%	95,7%	0,3%	0,3%
Italie	123,6	120,4	2,7%	2,2%	98,1%	99,1%	2,6%	2,5%
Ibérie	93,1	96,8	-3,9%	-4,1%	90,3%	90,8%	2,9%	3,0%
Europe centrale	78,4	79,7	-1,6%	-2,7%	94,3%	94,9%	4,1%	4,0%
Autres pays	5,4	6,9	-	-				
TOTAL	918,8	875,7	4,9%	2,2%	96,5%	96,8%	1,6%	1,8%

¹ Taux à 6 mois

En 2012, le périmètre constant pour les centres commerciaux représente 92,5% du total.

5.1.1. France-Belgique (40,7% des loyers consolidés)

	LOYERS 12 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2012	2011	2012	2011
France	385,9	355,3	8,6%	5,1%	98,5%	98,8%	1,1%	0,8%
Belgique	14,4	14,0	2,8%	2,8%	99,3%	99,2%	1,6%	2,2%
France-Belgique	400,3	369,2	8,4%	5,0%	98,5%	98,8%	1,1%	0,9%

¹ Taux à 6 mois

En France, les loyers sont en hausse de 5,1 % à périmètre constant, soit une surperformance par rapport à l'indexation des loyers, ce qui est imputable à l'impact positif des nouveaux baux signés en 2011 (avec un taux moyen de réversion de +18,8 %). En 2012, 287 renouvellements de baux ont été enregistrés, qui se traduit par une augmentation de 15,2 % des conditions financières. Parmi les baux qui ont été signés, les enseignes Hema et Adidas Performance ont ouvert des magasins à Val d'Europe (Île-de-France) où ils ont été rejoint le 1^{er} octobre de cette année par un magasin Apple (777 mètres carrés). Kiko a également poursuivi son expansion avec Klépierre à Rennes Colombia et à Boulogne-Billancourt. Zara a ouvert un nouveau magasin à Annecy Courier, ce qui porte le total des magasins Zara présents dans les centres de Klépierre en France à 19. Hema a inauguré son cinquième magasin dans les centres commerciaux de Klépierre. Les loyers ont également bénéficié d'une augmentation grâce à l'arrivée d'un magasin Saturn (désormais exploité sous la marque Boulanger) à Créteil Soleil (Île-de-France).

A périmètre courant, la croissance a atteint 8,6 % et a été tirée notamment par les principales additions au périmètre : i) acquisition du centre commercial régional de Roques-sur-Garonne au mois de novembre 2011 (Toulouse) ii) la contribution totale du centre commercial Le Millénaire qui a été ouvert à l'extérieur de Paris le 27 avril 2011 et iii) la contribution de St. Lazare Paris, le nouveau centre commercial de la gare Saint-Lazare, inauguré le 21 mars 2012.

Les loyers ont également été impactés par des cessions réalisées en 2011 (Aire-sur-la-Lys, La Roche-sur-Yon, Melun-Boissénart) et en 2012 (Nîmes, Flins, Bourges, Aulnoy-lez-Valenciennes, Dijon, Mulhouse, Lormont and Rambouillet, notamment).

En Belgique, les loyers des locataires de L'esplanade (Louvain-la-Neuve) ont augmenté de 2,8 %, tirés par l'indexation.

5.1.2. Scandinavia (22,2% des loyers consolidés)

	LOYERS 12 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2012	2011	2012	2011
Norvège	98,2	94,3	4,1%	2,9%	97,9%	96,4%	0,1%	0,1%
Suède	75,6	66,0	14,5%	2,3%	96,0%	97,0%	0,4%	0,4%
Danemark	44,2	42,4	4,2%	4,1%	93,6%	93,0%	0,4%	0,8%
Scandinavie	218,0	202,8	7,5%	3,0%	96,1%	95,7%	0,3%	0,3%

¹ Taux à 6 mois

Les loyers des centres commerciaux de Norvège sont en hausse de 2,9 %, à périmètre constant, soit une surperformance par rapport au niveau d'indexation. Le centre de Gulskogen situé à Drammen, dont l'extension a été inaugurée au mois de novembre 2010, a généré une performance satisfaisante. Le centre commercial Arkaden à Oslo a bénéficié de renégociations de baux en 2011 (+18 % en moyenne). L'activité de location a été particulièrement soutenue en 2012 : 86 commercialisations ont été conclues, et 311 renouvellements de baux ont été signés, avec des conditions financières en hausse de 5,6 %. Les nouvelles enseignes comprennent Bolia (spécialiste en conception et aménagements innovants pour la maison) à Gulskogen (Drammen) et Arkaden Torgterrassen (Stavanger), New Yorker qui a ouvert ses deux premiers magasins norvégiens à Arkaden Torgterrassen et Farmanstredet (Tønsberg) et Aldo à Amanda (Haugesund).

A périmètre courant, les loyers ont été impactés par la vente de Sjøsiden au mois de novembre 2011.

En Suède, les loyers ont augmenté de 2,3 %, à périmètre constant, grâce à des fondamentaux solides. S'agissant de la gestion locative, l'exercice 2012 a été particulièrement productif, avec la signature de 386 baux d'un montant locatif annuel de 16,5 millions d'euros, assortis de conditions financières légèrement en hausse en moyenne. L'évolution, à périmètre courant, a bénéficié de l'ouverture d'Emporia, un centre commercial de 79 000 m² ouvert le 25 octobre 2012 à Malmö, la troisième plus grande ville de Suède.

Au Danemark, les loyers ont augmenté de 4,1 %, à périmètre constant, grâce à l'impact de l'indexation et à un taux de vacance plus faible. Field's (Copenhague) a accueilli la première boutique Sephora (au mois de septembre) et les premiers points de vente Starbucks (au mois de novembre) dans un centre commercial danois. H&M Home a également choisi Field's pour ouvrir son premier magasin au Danemark.

5.1.3. Italie (12,6% des loyers consolidés)

	LOYERS 12 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2012	2011	2012	2011
Italie	123,6	120,4	2,7%	2,2%	98,1%	99,1%	2,6%	2,5%

¹ Taux à 6 mois

Les loyers des centres commerciaux italiens ont augmenté de 2,2 %, à périmètre constant, soit une légère surperformance par rapport à l'indexation, notamment grâce à quelques changements dans les enseignes à Metropoli (Milan) en 2011 (tout particulièrement, l'ajout de Footlocker et de Douglas). Les enseignes internationales ont renforcé leur présence dans les galeries italiennes de Klépierre en 2012 : Kiko a ouvert deux magasins supplémentaires, ce qui porte le nombre total à 20. Il Leone di Lonato a également accueilli de nouvelles enseignes internationales : Apple au mois de septembre et Tommy Hilfiger au mois de novembre. Burger King a ouvert son troisième magasin dans les galeries italiennes de Klépierre au mois de juin à La Romanina (Rome).

À périmètre courant, les loyers reflètent l'impact de l'acquisition des retail parks, Romagna Center (Savignano, acquis en janvier 2011) et Montebello (acquisition finalisée en février 2012).

5.1.4. Iberie (9,5% des loyers consolidés)

	LOYERS 12 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2012	2011	2012	2011
Espagne	75,3	78,6	-4,2%	-3,9%	89,7%	90,0%	3,1%	3,1%
Portugal	17,8	18,3	-2,5%	-5,1%	93,2%	95,1%	2,0%	2,4%
Ibérie	93,1	96,8	-3,9%	-4,1%	90,3%	90,8%	2,9%	3,0%

¹ Taux à 6 mois

En Espagne, les loyers ont chuté de 3,9 % à périmètre constant. Alors que La Gavia (Madrid) et Meridiano (Tenerife) – qui représentent près de 40 % de la valeur du portefeuille espagnol – ont montré une certaine résistance, le reste du portefeuille de biens immobiliers a été affecté par la situation économique et sociale qui prévaut actuellement en Espagne. Le chiffre d'affaires des commerçants est en baisse de 9,8 % en 2012, et cette situation a un effet défavorable sur le taux d'impayés. Les conditions de renégociation de baux sont légèrement en baisse pour les baux qui ont été signés au cours de l'année (-4,8 %). Le taux d'occupation financier est stable par rapport au 31 décembre 2011

Au Portugal, les loyers sont en baisse de 5,1 % à périmètre constant. Le taux d'occupation a augmenté de neuf points de pourcentage par rapport à la situation du 31 décembre 2011, et les conditions financières ont baissé lors des renégociations de baux. Néanmoins, le taux d'impayés a diminué par rapport au 31 décembre 2011.

À périmètre courant, les loyers ont bénéficié de la contribution totale d'Aqua Portimão, dont l'ouverture a été un succès le 14 avril 2011 et qui continue d'enregistrer des performances satisfaisantes.

5.1.5. Europe centrale (8,0% des loyers consolidés)

	LOYERS 12 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2012	2011	2012	2011
Pologne	35,3	34,7	1,7%	0,3%	95,5%	97,9%	3,6%	3,1%
Hongrie	22,1	25,1	-11,9%	-13,2%	89,5%	88,4%	5,4%	5,9%
Rép. tchèque	21,1	19,9	5,9%	5,6%	98,0%	98,3%	3,2%	3,0%
Europe centrale	78,4	79,7	-1,6%	-2,7%	94,3%	94,9%	4,1%	4,0%

¹ Taux à 6 mois

En Pologne, les loyers ont été relativement stables (+0,3 %) à périmètre constant. Le taux de vacance a continué d'augmenter pour les centres de Cracovie et de Sosnowiec. Les renégociations de baux au cours de l'année se sont traduites par une chute moyenne de loyers garantis de 6,2 %. Les enseignes internationales continuent de se développer dans le pays : Starbucks a ouvert un nouveau café à Poznan Plaza au mois de septembre et Stradivarius (Groupe Inditex) a inauguré un nouveau magasin à Lublin Plaza en novembre 2012.

En Hongrie, des mesures supplémentaires ont été prises pour soutenir les locataires tout au long de l'année. Le montant des remises a été plus important en 2012 qu'en 2011. Les renégociations de baux se sont traduites par une baisse des loyers de 13,2 %, à périmètre constant. Le taux d'occupation financier est en hausse de 110 point de base par rapport au 31 décembre 2011, grâce, notamment, à l'arrivée de nouvelles enseignes dans les centres situés à Budapest : KFC à Corvin en novembre, Deichmann à Duna Plaza et à Csepel Plaza en avril et H&M à Nyir Plaza en mars.

En République tchèque, l'augmentation des loyers, à périmètre constant, a surperformé l'indexation grâce à des renégociations de baux à Nový Smíchov (Prague). Ce dernier a accueilli de nouvelles enseignes telles

que Celio, Levis', Mango, Lindex, Calvin Klein. Aldo a également ouvert de nouveaux magasins à Nový Smíchov et à Novodvorská Plaza (Prague).

5.1.6. Impact des variations de change sur 12-months

Variation à périmètre constant sur 12 mois (part totale)		
	Hors effet de change	Y compris effet de change
Norvège	2,9%	7,1%
Suède	2,3%	6,1%
Danemark	4,1%	4,2%
Scandinavie	3,0%	6,1%
Pologne	0,3%	1,7%
Hongrie	-13,2%	-11,9%
République tchèque	5,6%	5,9%
Europe centrale	-2,7%	-1,6%
Centres commerciaux	2,2%	3,0%
TOTAL LOYERS	2,3%	3,0%

5.2. POLE COMMERCES – KLEMURS (4,5% des loyers consolidés)

	LOYERS 12 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2012	2011	2012	2011
Commerces-Klémurs	44,0	42,3	4,1%	2,4%	99,1%	99,0%	0,5%	0,4%

¹ Taux à 6 mois

À périmètre constant, les loyers de Klémurs ont augmenté de 2,4 %, ce qui reflète les éléments suivants :

- L'impact de l'indexation de loyers selon l'indice de référence (+4,1 %) sur les loyers minima garantis avec 65 % de baux alignés sur l'indice du coût de la construction (ICC) du deuxième trimestre 2011, soit une hausse de 5,01 %.
- Une diminution des loyers variables.

À périmètre courant, les variations de loyers reflètent également la contribution des acquisitions réalisées en octobre 2011 (jardinerie Delbard et un bail de restaurant), qui compense largement l'impact de la cession d'une cafétéria à Saint-Malo, également été réalisée en 2011.

5.3. POLE BUREAUX (2,1% des loyers consolidés)

	LOYERS 12 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2012	2011	2012	2011
Bureaux	20,2	27,1	-25,4%	8,1%	83,7%	95,0%	0,0%	0,1%

¹ Taux à 6 mois

À périmètre constant, les loyers ont augmenté de 8,1 %, ce qui reflète l'impact combiné des indexations (+0,6 M€) et des variations affectant des baux conduits en 2011 en 2012 (+1,2 M€);

À périmètre courant, les loyers reflètent l'impact de plusieurs cessions d'actifs réalisées en 2011 pour un montant de 64,2 millions d'euros et en 2012 pour 224 millions d'euros, notamment, en 2012, la cession des immeubles suivants : Anatole France, Collines de l'Arche, Sereinis et dernièrement Equilis au mois de décembre.

Enfin, les loyers de 2012 ont bénéficié de l'addition de l'immeuble, Les Bureaux du Canal qui est adjacent au centre du Millénaire à Aubervilliers (17 194 m²). Cet actif (Klépierre et Icade détiennent chacun une participation de 50 %) est loué à 71 %.

Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation financier était de 83,7 % par rapport à 95 % un an En excluant l'impact de l'immeuble Charles de Gaulle à Neuilly, actuellement en attente de rénovation, le taux d'occupation financier est de 94,8 %.

5.4. HONORAIRES

Les honoraires pour 2012 ont augmenté à 90,3 millions d'euros, soit une hausse de 6,1 % par rapport à l'année dernière. Elle est attribuable à la hausse des honoraires découlant de l'évolution des projets de développement faisant partie des projets maîtrisés du pipeline.

5.5. ÉCHEANCIERS DES BAUX AU 31 DECEMBRE 2012

Echéancier des baux du pôle Centres commerciaux

Pays/Zone	< 2013	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021+	TOTAL	Durée moyenne des baux
France	6,8%	5,1%	5,0%	4,6%	8,5%	10,3%	8,1%	7,9%	13,8%	29,9%	100,0%	5,8
Belgique	0,2%	1,4%	60,6%	4,1%	10,4%	2,1%	2,6%	12,5%	1,9%	4,1%	100,0%	3,5
France-Belgique	6,5%	5,0%	7,0%	4,6%	8,5%	10,0%	7,9%	8,0%	13,4%	29,1%	100,0%	5,7
Danemark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norvège	6,7%	22,2%	13,3%	16,5%	16,5%	11,8%	8,2%	2,8%	1,6%	0,6%	100,0%	3,1
Suède	5,6%	23,8%	21,5%	19,9%	12,2%	9,8%	2,0%	1,9%	2,6%	0,7%	100,0%	2,8
Scandinavie	6,2%	23,0%	17,3%	18,2%	14,4%	10,8%	5,2%	2,3%	2,1%	0,6%	100,0%	2,9
Italie	2,2%	9,1%	10,8%	9,4%	15,0%	12,2%	6,3%	8,0%	7,8%	19,3%	100,0%	5,5
Espagne	0,8%	9,8%	7,8%	8,0%	11,1%	7,7%	7,6%	8,1%	2,7%	36,3%	100,0%	6,7
Portugal	4,4%	7,1%	7,1%	15,0%	12,3%	25,3%	8,0%	0,9%	1,3%	18,5%	100,0%	5,1
Ibérie	1,6%	9,3%	7,7%	9,5%	11,4%	11,4%	7,7%	6,6%	2,4%	32,6%	100,0%	6,3
Pologne	0,8%	9,9%	5,8%	31,8%	7,7%	37,7%	0,4%	0,7%	3,1%	2,0%	100,0%	3,3
Hongrie	1,3%	15,2%	20,9%	35,4%	8,5%	10,4%	2,5%	0,3%	0,0%	5,6%	100,0%	5,7
Rép. tchèque	3,8%	11,2%	7,3%	11,8%	25,0%	22,2%	4,9%	3,1%	0,3%	10,5%	100,0%	4,7
Europe centrale	1,8%	12,0%	10,9%	27,2%	12,9%	24,7%	2,3%	1,3%	1,3%	5,5%	100,0%	4,4
SOUS-TOTAL	4,9%	10,5%	10,1%	10,5%	11,4%	11,8%	6,6%	6,1%	8,0%	20,1%	100,0%	5,1
Grèce	1,9%	1,1%	13,0%	2,5%	0,4%	7,2%	4,8%	4,1%	37,3%	27,9%	100,0%	6,7
Slovaquie	0,0%	7,6%	25,2%	38,6%	11,8%	16,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	2,5
Autres pays	1,5%	2,5%	15,6%	10,3%	2,8%	9,2%	3,7%	3,2%	29,3%	21,9%	100,0%	5,8
TOTAL	4,9%	10,4%	10,2%	10,5%	11,3%	11,8%	6,6%	6,1%	8,2%	20,1%	100,0%	5,1

Echéancier des baux du pôle Commerces/Klémurs

< 2013	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021+	Durée moyenne des baux
640	891	459	1 341	1 054	127	2 549	1 749	5 960	26 426	9,4

Echéancier des baux du pôle Bureaux

	≤ 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018+	TOTAL	Durée moyenne des baux
Par date de prochaine option de sortie	0,0	7,7	6,9	0,2	0,0	0,0	2,1	16,9	1,3
<i>en % du total</i>	0,0%	45,3%	41,0%	1,3%	0,0%	0,0%	12,5%	100,0%	
Par date de fin de bail	0,0	7,7	6,2	0,0	0,0	0,3	2,7	16,9	2,1
<i>en % du total</i>	0,0%	45,3%	36,8%	0,0%	0,0%	1,9%	16,1%	100,0%	

L'arrivé à expiration des baux en 2013 concerne principalement les baux Monte Paschi de l'immeuble Meyerbeer (Paris, neuvième arrondissement) - qui est en cours de réaménagement, et le locataire Lexisnexis, 141 rue de Javel (Paris, 15^{ème} arrondissement) dont le bail est en cours de renouvellement.

6. DÉVELOPPEMENT-CESSIONS

6.1. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN EUROPE CONTINENTALE EN 2012⁸

Pour les trois premiers trimestres de 2012, le total des transactions effectuées sur le marché immobilier du commerce de détail en Europe continentale s'établit à 8,1 milliards d'euros, soit une baisse de 44 % par rapport à la même période de 2011, ce qui s'explique par l'absence de programmes d'envergure et de qualité élevée. En 2011, les transactions se sont élevées à 21,4 milliards d'euros.

Les centres commerciaux représentent 71 % des investissements dans l'immobilier de commerce en Europe continentale.

La majorité de l'activité reste centrée sur les grands marchés, liquides, en Allemagne et en France (qui représentent 36 % et 9 %, respectivement, de l'investissement dans le commerce de détail), suivis par la Norvège (9 %), la Pologne (6 %) et la Suède (8 %). L'année 2012 a été active avec l'acquisition d'un immeuble situé sur les Champs-Élysées par un fonds du Qatar pour un montant de 500 millions d'euros. Cette opération a donné un coup de fouet significatif au marché français.

L'écart entre l'offre et la demande persiste pour les produits de qualité supérieure. Les rendements semblent s'être stabilisés à des niveaux faibles. Bien que les investisseurs du marché domestique soient toujours actifs, le marché français reste attrayant pour les investisseurs étrangers, tout particulièrement pour les pays anglophones et le Moyen-Orient.

6.2. INVESTISSEMENTS REALISES EN 2012

En M€	Total	Actifs en exploitation à fin 2012	Projets de développement
France-Belgique	212,5	106,2	106,3
		St.Lazare Paris Claye-Souilly (extension-rénovation)	Bègles Rives d'Arcins (extension) Clermont Jaude (extension) Perpignan Clairia (extension-rénovation) Val d'Europe (extension) L'esplanade (extension)
Scandinavie	189,5	137,8	51,8
		Emporia	Kristianstad Viva Vinterbro (extension-rénovation)
Italie	48,8	47,2	1,6
		Fonds K2 (10%) Montebello (retail park)	-
Autres	7,4	0,4	7,0
TOTAL	458,2	291,6	166,6

291,6 millions d'euros ont été, pour la plus grande partie, investis dans l'ouverture réussie de centres commerciaux situés dans des régions bénéficiant d'un pouvoir d'achat soutenu et de perspectives favorables en termes de démographie pour les années à venir :

- St. Lazare Paris, le nouveau centre commercial de 10 000 m² situé dans l'une des gares les plus fréquentées de la capitale française a ouvert le 30 mars 2012. Les commerces de St. Lazare Paris enregistrent un chiffre d'affaires supérieur aux prévisions, avec un chiffre d'affaires par mètre carré parmi les plus élevés des centres commerciaux en France..
- Emporia, le nouveau centre commercial de 79 000 m² à Malmö. Depuis son ouverture le 25 octobre 2012, les 220 magasins et restaurants d'Emporia ont attiré en moyenne 182 000 clients par semaine.

⁸ Source : Jones Lang LaSalle

- Le programme d'extension/de réaménagement de Claye-Souilly (+13 000 m²) a été inauguré le 6 décembre 2012 en Île de France. La fréquentation a augmenté de 36,1 % par rapport à la période antérieure au début des travaux de réaménagement et d'extension.

Klépierre a augmenté sa participation dans le Fonds K2 qui possède quatre centres commerciaux situés dans les zones urbaines les plus dynamiques du nord de l'Italie.

166,6 millions d'euros ont été alloués aux projets de développement du Groupe, principalement en France, en Belgique et en Scandinavie (voir la section sur le pipeline ci-dessous).

6.3. PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT 2013-2017

Le total des projets développement du groupe a une valeur de 2,7 milliards d'euros, ce qui comprend 340 millions d'euros de projets engagés⁹, 1,4 milliard d'euros de projets maîtrisés¹⁰ et 1 milliard d'euros de projets identifiés¹¹. En part du groupe, les montants respectifs sont de 2,2 milliards d'euros, 285 millions d'euros, 1,1 milliard d'euros et 0,8 milliard d'euros.

Pour la période 2013-2017, le Groupe a prévu d'investir 2,2 milliards d'euros (part totale), cet investissement étant réparti de la manière suivante : 0,2 milliard d'euros pour les projets engagés, 1,1 milliard d'euros pour les projets maîtrisés et 0,9 milliard d'euros pour les projets identifiés.

En millions d'euros	Prix de revient estimé ¹	Montants à investir 2013-2017	Taux de rendement initial net attendu ²	Surface SCU (m ²)	Date d'ouverture prévisionnelle	Taux de précom. (%)	
						LMG ³	surfaces
Perpignan Claira (extension/rénovation, France)	37,3	7,5	8,2%	8 200	1T 2013	87%	86%
Bègles Rives d'Arcins (extension - France)	67,5	12,9	7,7%	12 900	2T 2013	98%	89%
Vinterbro (extension/rénovation - Norvège)	33,4	4,7	7,6%	7 600	2T 2013	90%	90%
Carré Jaude 2 (extension, Clermont-Ferrand - France)	101,2	57,4	7,2%	16 000	1T 2014	53%	51%
Marseille Bourse (extension/rénovation - France)*	17,2	15,0	6,4%	2 660	4T 2014	-	-
Besançon Pasteur (France)	55,8	42,9	6,4%	15 000	1T 2015	30%	30%
Autres opérations							
TOTAL OPERATIONS ENGAGEES	340,4	153,1	7,4%	72 688			
Romagna Center (extension - Italie)	26,4	25,6	7,8%	8 000	1T 2014		
Kristianstad (Suède)	128,4	86,7	7,2%	28 500	4T 2014		
Chaumont (France)	39,6	38,9	8,9%	31 600	1T 2015		
Allum (extension/rénovation - Suède)	57,7	53,7	8,4%	14 500	2015		
Viva (Danemark)	227,5	188,5	6,4%	48 500	4T 2015		
Grand Portet (extension/rénovation - France)	50,7	47,3	9,9%	8 000	3T 2016		
Val d'Europe (extension - France)	93,7	86,1	7,1%	17 000	3T 2016		
L'esplanade (extension - Belgique)	130,3	113,0	7,6%	26 000	2016-2017		
Asane (extension/rénovation - Norvège)	111,0	104,8	8,4%	52 000	4T 2017		
TOTAL OPERATIONS MAITRISEES	1353,1	1128,9	≈8%	391 997			
TOTAL OPERATIONS IDENTIFIEES	956,4	926,1	-	273 649			
TOTAL	2650,1	2208,1	-	738 334			

* Quote-part Klépierre (50%)

¹ Prix de revient estimé hors frais financiers.

² Loyers nets attendus / Prix de revient estimé hors frais financiers.

³ LMG : Loyers minimum garanti.

⁹ Les projets en cours de réalisation pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les autorisations administratives nécessaires.

¹⁰ Les projets au stade d'étude avancé pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise foncière (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liée à l'obtention des autorisations administratives).

¹¹ Les projets pour lesquels les montages et les négociations sont en cours.

Dans les années à venir, le Groupe continuera de réaliser des projets de développement inclus dans la partie du pipeline de projets engagés, pour lesquels les taux de pré-commercialisation ont augmenté de manière significative, ce qui prouve leur caractère attractif pour les investisseurs.

Les investissements engagés et maîtrisés du Groupe, prévus pour la période 2013-2017, resteront centrés sur les régions qui bénéficient de fondamentaux solides et dans lesquelles le groupe possède déjà des actifs importants. Ces investissements seront donc concentrés en France, en Belgique et en Scandinavie (92,7 %). 54,5 % des projets engagés et maîtrisés sont des programmes d'extension/d'aménagement qui permettent au Groupe de miser sur centres qui ont prouvé leur attractivité dans leurs zones de chalandise respectives. 45,5 % sont des nouveaux projets qui constituent une partie intégrante de grands programmes de réaménagement urbain appuyés par des réseaux de transport, des projets de construction d'habitations et d'immeubles de bureaux solides.

Le groupe, soutenu par un niveau confortable de liquidités (proche de 2 milliards d'euros à fin 2012), sera en mesure de renforcer sa présence dans des zones cibles de l'Europe continentale que ce soit en lançant des projets inclus dans ses projets de développement maîtrisés en attente ou en profitant d'opportunités d'acquisitions ciblées relatives.

6.4. CESSIONS

Actifs	Prix de cession (M€, hors droits)	Date
Claye-Souilly - quote-part de 45% (région parisienne, France) ¹		16/04/2012
Bourges (Centre, France)		27/06/2012
Flins-sur-Seine (région parisienne, France)		28/06/2012
Portfolio of 5 assets (France) ²		29/06/2012
Lormont (Bordeaux, France)		23/07/2012
Nîmes Etoile (Languedoc-Roussillon, France)		02/08/2012
Dijon Quétigny (Bourgogne, France)		23/11/2012
Mulhouse Illzach (Alsace, France)		23/11/2012
Rambouillet (région parisienne, France)		13/12/2012
Centres commerciaux	473,7	
Anatole France - quote-part de 50% (Levallois-Perret) ³		19/03/2012
Sereinis (Issy-les-Moulineaux)		11/07/2012
Collines de l'Arche - quote-part de 30.44% (La Défense) ⁴		17/07/2012
Equilis (Issy-les-Moulineaux)		19/12/2012
Bureaux	224,0	
TOTAL	697,8	

¹ Participation de 45% dont 17% cédés par CNP Assurances et 28% par Klépierre

² Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune, Moulins, Guingamp, retail park La Roche-sur-Yon

³ Cession d'une quote-part de 50% détenue en indivision

⁴ Cession d'une quote-part de 30,44% détenue en indivision

En 2012, Klépierre a vendu 697,8 millions d'euros d'actifs (hors droits). Ces ventes ont concerné à la fois des centres commerciaux situés en France et des immeubles de bureaux situés dans la première couronne de Paris. Klépierre a largement réalisé son objectif de cession des 0,5 milliard d'euros pour 2012 et est bien parti pour atteindre son objectif de cessions de 1 milliard d'euros pour la période 2012-2013.

Ces ventes ont été conclues à des prix légèrement au-dessus des dernières valeurs d'expertise, ce qui atteste du niveau élevé de l'intérêt des investisseurs dans les biens immobiliers offrant des rendements sûrs sur de longues périodes.

7. RÉSULTAT ET CASH-FLOW CONSOLIDÉS

7.1. RÉSULTATS SECTORIELS

7.1.1. Pôle Centres commerciaux

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Loyers	918,8	875,5	4,9%
Autres revenus locatifs	8,7	13,5	-35,8%
Revenus locatifs	927,5	889,0	4,3%
Charges locatives et immobilières	-104,0	-102,6	1,4%
Loyers nets	823,5	786,5	4,7%
Revenus de gestion et autres produits	102,8	103,5	-0,7%
Frais de personnel et frais généraux	-138,6	-126,3	9,7%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	787,7	763,6	3,2%
Amortissements et provisions	-359,4	-298,1	20,6%
Résultat de cessions	164,0	43,4	277,6%
Quote-part résultat des SME	1,5	1,5	1,0%
RESULTAT SECTORIEL	593,9	510,5	16,3%

Les loyers des centres commerciaux pour l'année s'établissent à 918,8 millions d'euros, soit une augmentation de 43,3 millions d'euros par rapport à 2011 (+4,9 %).

La variation observée sur les autres revenus locatifs est attribuable principalement à la fin de l'étalement linéaire des droits applicables aux travaux d'extension de Blagnac et de Saint-Orens (Toulouse) qui ont été lancés en 2008 et 2009.

Les charges locatives et immobilières ont augmenté de 1,4 million d'euros, ce qui reflète l'application de nouvelles taxes comme l'IMU (*Imposta Municipale Unica*) en Italie ou la CVAE (Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) en France, ce qui est partiellement compensé par un crédit d'impôt au Danemark. Les charges comprennent également l'impact de l'autorisation d'occupation temporaire signée avec la SNCF en ce qui concerne les nouveaux espaces de la Gare Saint-Lazare (Paris).

Les revenus de gestion et autres produits provenant d'autres activités sont relativement stables et s'établissent à 102,8 millions d'euros. L'augmentation des honoraires qui est imputable à l'état d'avancement des projets de développement compris dans les projets engagés de Klépierre a été neutralisée par une diminution des autres produits due à une refacturation moindre de travaux.

Les frais de personnels et frais généraux s'élèvent à 138,6 millions d'euros, soit une augmentation de 9,7 % par rapport à l'année précédente.

L'excédent brut d'exploitation de l'exercice s'établit à 787,7 millions d'euros, soit une hausse de 24,1 millions d'euros par rapport à l'année dernière.

Les amortissements s'établissent à 289,7 millions d'euros pour l'exercice, soit une augmentation de 17,6 millions d'euros, ce qui reflète le développement du portefeuille immobilier. Les provisions pour dépréciation d'actifs de l'exercice (68,7 M€) sont en hausse de 45,5 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

Les produits des cessions d'actifs, comprennent l'impact des ventes réalisées essentiellement en France : centres de Flins-sur-Seine, Bourges, Lormont, Nîmes-Etoile, Dijon, Mulhouse et Rambouillet ainsi qu'un

portefeuille de cinq biens immobiliers¹². Si l'on inclut la cession d'une participation de 45 % dans le centre de Claye-Souilly, le montant des cessions s'élève à 473,7 millions d'euros.

En tenant compte de la quote-part résultat des sociétés mise en équivalence (Progest group), qui s'élève à un total de 1,5 millions d'euros, le résultat sectoriel des centres commerciaux atteint 593,9 millions d'euros, soit une augmentation de 16,3 %.

En millions d'euros	France-Belgique		Scandinavie		Italie		Ibérie		Europe centrale		Autres pays	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Loyers	400,3	369,1	218,0	202,8	123,6	120,4	93,1	96,8	78,4	79,7	5,4	6,9
Autres revenus locatifs	6,5	11,1	0,0	0,2	1,8	2,0	0,2	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0
Revenus locatifs	406,8	380,1	218,0	203,0	125,4	122,4	93,2	97,0	78,6	79,8	5,4	6,9
Charges locatives et immobilières	-33,6	-28,6	-28,8	-33,1	-14,0	-11,0	-11,3	-10,7	-14,5	-16,0	-1,9	-3,2
Loyers nets	373,2	351,5	189,2	169,8	111,4	111,4	81,9	86,3	64,2	63,8	3,6	3,7
Revenus de gestion et autres produits	50,9	57,1	31,8	28,3	7,6	7,1	6,9	6,5	5,4	4,4	0,2	0,2
Frais de personnel et autres frais généraux	-60,2	-53,5	-43,4	-38,6	-12,2	-11,3	-14,5	-13,3	-7,8	-9,1	-0,4	-0,5
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	363,9	355,1	177,6	159,6	106,9	107,2	74,3	79,4	61,7	59,0	3,3	3,4
Amortissements et provisions	-129,2	-99,1	-81,1	-91,3	-34,9	-33,1	-50,6	-41,6	-49,6	-24,1	-13,9	-8,9
Résultat de cessions	164,4	38,1	-0,3	2,6	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	-0,3	0,0	0,0
Quote-part résultat des SME	1,5	1,5	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
RESULTAT SECTORIEL	400,6	295,6	96,2	70,9	72,0	74,0	23,7	40,9	12,1	34,6	-10,6	-5,5

7.1.2. Pôle Commerces - Klémurs

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Loyers	44,0	42,3	4,1%
Autres revenus locatifs	0,0	0,1	-63,8%
Revenus locatifs	44,0	42,4	3,9%
Charges locatives et immobilières	-1,3	-1,6	-21,3%
Loyers nets	42,8	40,8	4,8%
Revenus de gestion et autres produits	0,4	0,2	137,7%
Frais de personnel et frais généraux	-2,0	-2,0	-2,3%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	41,2	38,9	5,8%
Amortissements et provisions	-18,7	-9,7	NA
Résultat de cessions	0,0	0,3	-100,0%
RESULTAT SECTORIEL	22,4	29,6	-24,1%

Les revenus locatifs du pôle commerces ont augmenté de 3,9 % (+1,6 M€) et s'établissent à 44 millions d'euros.

Les charges locatives et immobilières s'établissent à 1,3 millions d'euros pour l'exercice, ce qui reflète principalement les honoraires réglés à des prestataires de services externes.

Les honoraires de gestion locative réglés à Klépierre Conseil ont été supprimés de cette présentation.

Les frais personnels et frais généraux pour l'exercice s'élèvent à 2 millions d'euros, ce qui reflète principalement l'allocation de frais du personnel chargé de la gestion et du développement de la société.

L'excédent brut d'exploitation de l'exercice est de 41,2 millions d'euros, soit une hausse de 2,3 millions d'euros.

Suite à la diminution de la valeur d'actifs, une provision pour dépréciation de 4,5 millions d'euros a été constituée pour l'exercice clos le 31 décembre 2012. L'année dernière, les évaluations avaient permis de comptabiliser une reprise de provisions pour 4,2 millions d'euros.

¹² Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune, Moulins, Guingamp, parc commercial de commerces de détail de La Roche-sur-Yon

Le résultat sectoriel pour l'exercice fait ressortir un bénéfice de 22,4 millions d'euros.

7.1.3. Pôle Bureaux

En millions d'euros	31/12/12	31/12/11	Variation
Loyers	20,2	27,3	-25,9%
Autres revenus locatifs	0,4	0,0	NA
Revenus locatifs	20,6	27,3	-24,6%
Charges locatives et immobilières	-3,1	-2,9	4,6%
Loyers nets	17,6	24,4	-28,1%
Revenus de gestion et autres produits	1,2	1,7	x 5,6
Frais de personnel et frais généraux	-0,9	-0,9	2,3%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	17,9	25,3	-29,3%
Amortissements et provisions	-5,9	-9,6	-39,1%
Résultat de cessions	40,8	22,6	80,7%
RESULTAT SECTORIEL	52,8	38,2	38,2%

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 20,6 millions d'euros, soit une baisse de 24,6 % qui reflète les cessions réalisées en 2011 et 2012.

Les charges locatives immobilières de l'exercice reflètent le coût de vacance des immeubles Equilis (Issy-les-Moulineaux, vendu en décembre) et 192 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), ainsi que les honoraires réglés à des prestataires de services externes.

Les frais de personnel et frais généraux s'élèvent à 0,9 million d'euros.

L'excédent brut d'exploitation de l'exercice s'élève à 17,9 millions d'euros, soit une baisse de 29,3 % par rapport à la même période de l'année dernière.

Les provisions pour dépréciations et les dotations aux amortissements de l'exercice ont diminué de 3,8 millions d'euros, ce qui est imputable aux ventes d'actifs réalisées.

Le pôle Bureaux a généré des produits de ventes d'actifs de 40,8 millions d'euros, suite à la cession d'une participation de 50 % dans l'immeuble Anatole France (Levallois-Perret), à la vente d'une participation de 33,44 % dans l'immeuble Collines de l'Arche (La Défense) et des immeubles Sereinis et Equilis (Issy-les-Moulineaux).

Le résultat sectoriel du pôle au 31 décembre 2012, s'élève à 52,8 millions d'euros, soit une augmentation de 38,2 %.

7.2. RÉSULTAT CONSOLIDÉ ET CASH-FLOW

7.2.1. Résultat

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011	Variation	
			M€	%
Loyers	983,0	945,1	37,9	4,0%
Autres revenus locatifs	9,1	13,6	-4,5	-33,4%
Revenus locatifs	992,1	958,7	33,4	3,5%
Charges locatives et immobilières	-108,3	-107,1	-1,2	1,1%
Loyers nets	883,8	851,6	32,2	3,8%
Revenus de gestion et d'administration	90,3	85,1	5,2	6,1%
Autres produits d'exploitation	14,1	20,4	-6,3	-30,8%
Frais de personnel	-120,5	-109,9	-10,5	9,6%
Autres charges d'exploitation	-46,0	-40,2	-5,8	14,4%
Excédent brut d'exploitation	821,8	807,0	14,8	1,8%
Dotations aux amortissements et provisions sur immeubles	-385,5	-314,2	-71,3	22,7%
Dotations aux provisions risques et charges	0,3	-3,7	4,0	NA
Résultat de cessions	204,8	66,3	138,5	208,8%
Résultat opérationnel	641,4	555,4	85,9	15,5%
Coût de l'endettement net	-317,7	-315,9	-1,8	0,6%
Variation de valeur des instruments financiers	-41,6	-21,4	-20,2	NA
Quote-part de SME	1,5	1,5	0,0	1,0%
Résultat avant impôt	283,6	219,7	63,9	29,1%
Impôt sur les sociétés	-21,7	-21,9	0,2	-1,0%
Résultat net	261,9	197,8	64,1	32,4%
Participations ne donnant pas le contrôle	-95,3	-55,4	-39,9	72,1%
RESULTAT NET PART DU GROUPE	166,6	142,4	24,2	17,0%

Les revenus locatifs s'élèvent à 992,1 millions d'euros, dont 927,5 millions d'euros proviennent des centres commerciaux, 44 millions d'euros du pôle commerce et 20,6 millions d'euros du pôle bureaux.

Les loyers nets de l'exercice s'élèvent à 883,8 millions d'euros, soit une augmentation de 3,8 % par rapport à la même période de l'année dernière.

Les revenus (honoraires) de gestion et d'administration s'élèvent à un total de 90,3 millions d'euros, soit une hausse de 5,2 millions d'euros. D'autres produits d'exploitation comprennent essentiellement des gains sur des charges refacturées à des locataires et divers dédommagements.

Les charges sur immeubles de l'exercice s'élèvent à 108,3 millions d'euros, soit une augmentation de 1,2 millions d'euros ou de 1,1 %.

Les frais de personnel de l'exercice s'élèvent à 120,5 millions d'euros contre 109,9 millions d'euros pour l'exercice précédent. Les effectifs totaux étaient de 1 467 au 31 décembre 2012 contre 1 478 l'année dernière.

Les autres frais généraux s'élèvent à 46 millions d'euros, soit une hausse de 14,4 %.

L'excédent brut d'exploitation de l'exercice est de 821,8 millions d'euros, soit une augmentation de 1,8 % par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2011.

La dotation aux amortissements et provisions sur immeubles est de 385,5 millions d'euros pour l'exercice, soit une hausse de 71,3 millions d'euros par rapport à 2011. Cette diminution comprend une provision pour dépréciation d'actifs de 73 millions d'euros, une augmentation de 54 millions d'euros. L'augmentation de la provision pour dépréciations et de la dotation aux amortissements (17,3 M€) est partiellement compensée par l'impact des cessions d'actifs.

Les dotations aux provisions pour risques et charges s'élèvent à 0,3 millions d'euros, contre -3,7 millions d'euros l'année dernière.

Les produits de cessions d'actifs s'élèvent à 204,8 millions d'euros pour l'exercice, par rapport à 66,3 millions d'euros pour l'année précédente.

Le résultat opérationnel, 641,4 millions d'euros pour l'exercice, est en hausse de 15,5 % par rapport à 2011.

Le coût de l'endettement net s'élève à 317,7 millions d'euros (+ 0,6%), ce qui est relativement stable par rapport à l'année dernière. La diminution du coût moyen de la dette (ratio frais financiers/endettement moyen) de 22 points de base, qui s'établit à 3,95 %, est compensée par l'augmentation de l'encours de dette moyen, ce qui s'explique partiellement par l'appréciation des devises scandinaves par rapport à l'euro et par l'état d'avancement des projets de développement (qui étaient auparavant constatés en coûts capitalisés).

Le changement de juste valeur des instruments financiers est de -41,6 millions d'euros en 2012 contre -21,4 millions d'euros l'année dernière. Il s'agit de l'impact de la requalification comptable d'instruments de couverture en trading, précédemment comptabilisés en "cash flow hedge", pour cause de hausse significative de la dette en taux fixe en 2012.

La politique et la structure financière de Klépierre sont décrites de manière plus détaillée au paragraphe 9.

Les charges d'impôt s'élèvent à 21,7 millions d'euros contre 21,9 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

- Les impôts exigibles s'élèvent à 26,8 millions d'euros, contre 24,1 millions d'euros pour l'exercice précédent.
- Les crédits d'impôts différés s'élèvent à un crédit de 5,1 millions d'euros, contre 2,2 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net consolidé est de 261,9 millions d'euros, soit une hausse de 32,4 % par rapport au 31 décembre 2011.

Les intérêts minoritaires de l'exercice s'élèvent à 95,3 millions d'euros, ce qui provient principalement du pôle centres commerciaux, et qui porte le résultat net à 166,6 millions d'euros, en part du Groupe, soit une augmentation de 17,0 %.

7.2.2. Evolution du cash-flow net courant

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011	Variation	
			M€	%
En part totale				
Excédent brut Centres Commerciaux	787,7	763,6	24,1	3,2%
Excédent brut Bureaux	17,9	25,3	-7,4	-29,3%
Excédent brut Commerces	41,2	38,9	2,3	5,8%
Frais de siège et charges communes	-25,0	-20,8	-4,2	20,2%
Excédent brut d'exploitation	821,8	807,0	14,8	1,8%
Retraitement frais de personnel / charges étalées	6,3	3,2	3,1	95,9%
Cash-flow d'exploitation	828,1	810,2	17,8	2,2%
Coût de l'endettement net	-317,7	-315,9	-1,8	0,6%
Retraitement amortissements financiers	21,4	17,2	4,2	24,2%
Cash-flow courant avant impôt	531,7	511,5	20,2	3,9%
Quote-part de SME	1,5	1,5	0,0	1,0%
Impôt courant	-24,4	-22,3	-2,1	9,4%
Cash-flow net courant (part totale)	508,9	490,8	18,1	3,7%
En part du groupe avant paiement du dividende en actions				
Cash-flow net courant (part groupe)	378,2	371,1	7,1	1,9%
En part du groupe après paiement du dividende en actions				
Cash-flow net courant (part groupe)	380,8	371,1	9,7	2,6%
Retraitements frais de personnel (engagements sociaux, stock-options)	-5,9	-3,0	-3,0	
Retraitements amortissements d'exploitation et provisions risques et charges	-8,8	-10,7	1,8	
Autres retraitements liés à l'impôt	-0,8	-0,3	-0,5	
EPRA Earnings	365,2	357,2	8,0	2,2%
Nombre d'actions avant paiement du dividende en actions	185 296 480	186 336 909		
Nombre d'actions après paiement du dividende en actions	191 271 591	186 336 909		
Avant paiement du dividende en actions				
Cash-flow net courant par action (en euro)	2,04	1,99	0,05	2,5%
Après paiement du dividende en actions				
Cash-flow net courant par action (en euro)	1,99	1,99	0,00	0,0%
EPRA Earnings par action (en euro)	1,91	1,92	-0,01	-0,4%

Après impôts, le cash-flow total courant net de l'exercice s'établit à 508,9 millions d'euros, soit une augmentation de 3,7 %. La part du groupe, soit 380,8 millions d'euros (2,04 euro par action), est en hausse de 2,6 % (+ 2,5 % par action) par rapport à 2011 (avant le versement de dividendes sous forme d'actions). Après paiement du dividende en actions, le cash flow net courant par action est inchangé à 1,99 euro.

8. PERSPECTIVES

Dans les années à venir, Klépierre continuera à renforcer sa position de pure player des centres commerciaux.

Klepierre souhaite poursuivre sa stratégie de désengagement des bureaux tandis que différentes alternatives seront envisagées pour le portefeuille d'actifs Klémurs.

Klepierre continuera à concentrer son portefeuille de centres commerciaux dans des régions d'Europe continentale à la fois dynamiques et prospères. Les cessions d'actifs en dehors du cœur de cible se poursuivront et le Groupe continue ses investissements dans de nouveaux projets. Les opérations en cours de développement contribueront à atteindre cet objectif avec trois projets d'extension-rénovation dont la livraison interviendra en milieu d'année 2013.

Pour garantir le succès de ses centres commerciaux et soutenir la croissance future de ses revenus, Klépierre entend intensifier ses efforts concernant le renouvellement de l'offre commerciale, le renforcement de la relation client et l'accroissement de l'attractivité du mail. Une attention particulière sera portée aux relations avec les enseignes et avec les marques en répondant à leurs besoins de développement et à l'évolution de leurs formats mais aussi en les aidant à mettre en scène leur offre que ce soit de façon permanente ou temporaire. De nombreuses initiatives sont en cours et s'intensifieront en 2013. Klépierre pourra compter sur l'expertise reconnue de Simon Property Group en la matière sur le marché américain.

Sur le plan opérationnel, de nouvelles initiatives seront mises en place en vue de l'optimisation des coûts : création d'un département achats centralisé, poursuite du programme de réduction des coûts énergétiques, rationalisation et motivation des équipes autour de nouveaux objectifs de qualité.

Enfin sur le plan financier, Klépierre dispose encore d'un potentiel important de réduction du coût de sa dette dont l'année 2013 devrait en partie bénéficier. A moyen terme, l'abaissement du ratio Loan-to-Value autour de 40% devrait entraîner l'amélioration du rating. La politique régulière de rotation d'actifs et un recyclage calibré du capital devraient dans le même temps permettre la saisie d'opportunités d'acquisitions ciblées.

En 2013, Klépierre s'attend à une hausse des loyers à périmètre constant de l'ordre de 2%. A champ courant, s'il est plus difficile de prévoir le timing exact des cessions, la progression devrait néanmoins être du même ordre. Pour ce qui est du cash-flow net courant par action, en prenant en compte l'effet légèrement dilutif du paiement du dividende 2011 en actions, Klepierre s'attend à une progression de l'ordre de 2 à 2,5%.

9. RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION

Compte de résultat simplifié de Klépierre SA

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011	Variation	
			M€	%
Produits d'exploitation	27,5	31,1	-3,6	-11,6%
Charges d'exploitation	-31,6	-27,4	-4,3	15,6%
Résultat d'exploitation	-4,1	3,7	-7,8	-211,0%
Quote-part de résultat des filiales	371,9	201,2	170,8	84,9%
Résultat financier	104,1	37,0	67,1	181,6%
Résultat courant avant impôt	471,9	241,8	230,1	95,1%
Résultat exceptionnel	43,4	-1,2	44,6	NA
Impôt sur les sociétés	-0,5	-0,3	-0,2	63,2%
RESULTAT NET	514,8	240,3	274,5	114,2%

Le résultat net de Klépierre SA s'élève à 514,8 millions d'euros en 2012, contre 240,3 millions d'euros en 2011. L'augmentation est principalement attribuable aux éléments suivants :

- L'augmentation de la quote-part de résultat des filiales qui reflète l'effet des cessions de Klécar en 2012 (Bourges, Flins-sur-Seine, Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune, Moulins, Guingamp, Lormont, Nîmes Etoile, Dijon Quétigny, Rambouillet et Mulhouse)
- La hausse du résultat exceptionnel qui reflète l'effet des cessions des bureaux en 2012 (Anatole France, Collines de l'Arche, Séreinis and Equilis).

La distribution obligatoire est de 261,4 millions d'euros après s'être acquitté de l'obligation liée aux plus-values dégagées sur des cessions d'actifs.

Le Conseil de surveillance recommandera aux actionnaires réunis ou représentés à l'assemblée générale des actionnaires du 11 avril 2013 d'approuver le règlement d'un dividende en espèces, pour l'exercice 2012, de 1,50 euro par action, contre 1,45 euros par action pour l'exercice 2011 (+3,4 %), ce qui reflète un taux de distribution de 79% du cash-flow courant net part du groupe.

10. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

10.1. EXPERTISE DES ACTIFS DU GROUPE

10.1.1. Méthodologie

Le 31 décembre et le 30 juin de chaque exercice, Klépierre ajuste la valeur de ses actifs nets par action (VAN). La méthode de valorisation utilisée tient compte de l'ajout de plus-values non réalisées par rapport à la valeur comptable des capitaux propres consolidés. Ces plus-values non réalisées reflètent la différence entre les valeurs du marché qui sont évaluées de manière indépendante et constatées dans les états financiers consolidés.

Klépierre confie la tâche d'évaluation de ses biens immobiliers à différents experts. Au 31 décembre 2012, ces valorisations ont été réalisées par les experts suivants :

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur ¹	%	Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre
RCGE 45%	- France	219	5069	29,7%	résumé	détaillé + résumé
	- Italie	27	1644	9,6%	résumé	détaillé + résumé
	- Espagne : KFE et KfV	36	729	4,3%	résumé	détaillé + résumé
	- Portugal	7	286	1,7%	résumé	détaillé + résumé
	- Grèce	5	40	0,2%	résumé	détaillé + résumé
JLL 21%	- France	29	1788	10,5%	résumé	détaillé + résumé
	- Pologne	7	444	2,6%	résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	7	164	1,0%	résumé	détaillé + résumé
	- Belgique	2	258	1,5%	résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	7	976	5,7%	résumé	détaillé + résumé
DTZ 24%	- Italie : Klépierre Italie	8	368	2,2%	résumé	détaillé + résumé
	- Espagne : KFI	34	318	1,9%	résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	7	144	0,8%	résumé	détaillé + résumé
	- RT et Slovaquie	4	350	2,0%	résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	9	941	5,5%	résumé	détaillé + résumé
	- Suède	10	1063	6,2%	résumé	détaillé + résumé
Auguste Thouard / BNPP Real Estate 10%	- France (Bureaux+centres commerciaux+commerces)	198	1650	9,7%	résumé	détaillé + résumé

¹ Valeurs en millions d'euros, hors droits.

Ces missions d'évaluation ont été réalisées conformément au Code de conformité des SIIC, ainsi que conformément à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et conformément aux règles déontologiques de la RICS et aux normes de l'IVSC.

10.1.2. Honoraires versés aux experts

Les honoraires réglés aux experts sont définis avant le commencement de leurs missions d'évaluation de biens immobiliers, sur la base d'un montant forfaitaire, conformément au volume et la complexité des actifs devant être évalués. Elle est entièrement indépendante de la valeur des actifs à évaluer.

Aucun honoraire n'a été réglé à ces quatre experts au titre de missions de conseil au cours de l'exercice 2012.

Experts	Honoraires d'expertise	Honoraires de conseil
RCG Expertise	857,3	-
Jones Lang LaSalle	229,3	-
DTZ	418,4	-
Auguste Thouard	335,9	-
TOTAL	1840,9	-

En K€ (hors taxes)

10.1.3. Résultats des expertises

La valeur du portefeuille immobilier de Klépierre, hors droits, est de 16,4 milliards d'euros et de 12,8 milliards d'euros, en part du groupe, au 31 décembre 2012. La part totale des centres commerciaux représente 94,4 %, des commerces 3,6 % et des immeubles de bureaux 2 %. En part du groupe, ces pourcentages sont respectivement de 93,5 %, 3,9 % et 2,5 %.

Conformément à l'IAS 40, les projets engagés de développement du Groupe sont constatés à leur juste valeur à partir d'expertises établies par des équipes internes. Tout particulièrement, les projets suivants ou des ouvertures récentes ont été évalués à leur juste valeur : Emporia à Malmö (Suède - Octobre 2012), Jaude 2 à Clermont-Ferrand (France) et Besançon Pasteur (France). Les projets non expertisés sont valorisés à leur prix de revient. Il s'agit principalement de projets scandinaves : Kristianstad (Suède) et Viva à Odense (Danemark). Les projets en cours de développement représentent 2,5 % de l'évaluation du portefeuille immobilier du Groupe.

Sur une base de portefeuille et de taux de change constants, la variation de l'évaluation des actifs sur six mois est de +1,7 % pour le segment Centres commerciaux, -5 % pour le pôle Commerces et -1 % pour le pôle Bureaux. Sur 12 mois, la variation est de +2,1 % pour les centres commerciaux, 5,6 % pour l'activité commerces et -3,3 % pour les bureaux.

Valeur du patrimoine, part totale (hors droits)

En millions d'euros	31/12/2012	En % du patrimoine total	Variation sur 6 mois			Variation sur 12 mois		
			30/06/2012	A périmètre courant	A périmètre constant*	31/12/2011	A périmètre courant	A périmètre constant*
France	6 841	41,6%	6 856	-0,2%	2,6%	6 704	2,0%	4,4%
Belgique	277	1,7%	272	1,6%	0,6%	250	10,5%	2,9%
France- Belgique	7 118	43,3%	7 128	-0,1%	2,5%	6 954	2,4%	4,4%
Norvège	1 706	10,4%	1 581	7,9%	5,1%	1 503	13,5%	5,2%
Suède	1 540	9,4%	1 383	11,3%	0,8%	1 308	17,7%	3,2%
Danemark	930	5,7%	906	2,6%	2,8%	892	4,2%	4,1%
Scandinavie	4 176	25,4%	3 870	7,9%	3,3%	3 703	12,7%	4,3%
Italie	1 780	10,8%	1 777	0,2%	0,2%	1 779	0,1%	-0,6%
Espagne	1 047	6,4%	1 066	-1,8%	-1,8%	1 110	-5,7%	-5,7%
Portugal	248	1,5%	253	-2,1%	-2,1%	266	-6,7%	-6,7%
Ibérie	1 295	7,9%	1 320	-1,9%	-1,9%	1 376	-5,9%	-5,9%
Pologne	441	2,7%	439	0,4%	0,4%	431	2,5%	2,5%
Hongrie	324	2,0%	331	-2,1%	-1,9%	363	-10,7%	-11,4%
République tchèque	334	2,0%	330	1,4%	1,4%	310	7,9%	7,9%
Europe centrale	1 100	6,7%	1 100	0,0%	0,1%	1 104	-0,4%	-0,4%
Autres pays	56	0,3%	66			83		
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	15 525	94,4%	15 261	1,7%	1,7%	14 999	3,5%	2,1%
TOTAL COMMERCES	596	3,6%	627	-5,0%	-5,0%	630	-5,3%	-5,6%
TOTAL BUREAUX	324	2,0%	534	-39,3%	-1,0%	547	-40,7%	-3,3%
TOTAL PATRIMOINE	16 445	100,0%	16 422	0,1%	1,4%	16 176	1,7%	1,6%

* Pour la Scandinavie, les variations s'entendent à périmètre et change constants

Valeur du patrimoine, part groupe (hors droits)

En millions d'euros	31/12/2012	En % du patrimoine total	Variation sur 6 mois			Variation sur 12 mois		
			30/06/2012	A périmètre courant	A périmètre constant*	31/12/2011	A périmètre courant	A périmètre constant*
France	5 464	42,8%	5 482	-0,3%	2,5%	5 443	0,4%	4,1%
Belgique	277	2,2%	272	1,6%	0,6%	250	10,5%	2,9%
France- Belgique	5 741	44,9%	5 755	-0,2%	2,4%	5 693	0,8%	4,1%
Norvège	957	7,5%	887	7,9%	5,1%	843	13,5%	5,2%
Suède	864	6,8%	776	11,3%	0,8%	734	17,7%	3,2%
Danemark	522	4,1%	508	2,7%	2,8%	501	4,2%	4,1%
Scandinavie	2 343	18,3%	2 171	7,9%	3,3%	2 078	12,7%	4,3%
Italie	1 556	12,2%	1 520	2,4%	0,2%	1 523	2,2%	-0,6%
Espagne	917	7,2%	932	-1,7%	-1,7%	967	-5,2%	-5,2%
Portugal	248	1,9%	253	-2,1%	-2,1%	266	-6,7%	-6,7%
Ibérie	1 165	9,1%	1 185	-1,7%	-1,7%	1 233	-5,5%	-5,5%
Pologne	441	3,5%	439	0,4%	0,4%	431	2,5%	2,5%
Hongrie	324	2,5%	331	-2,0%	-1,9%	363	-10,7%	-11,4%
République tchèque	334	2,6%	330	1,4%	1,4%	310	7,9%	7,9%
Europe centrale	1 100	8,6%	1 100	0,0%	0,1%	1 104	-0,3%	-0,4%
Autres pays	50	0,4%	58			72		
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	11 954	93,5%	11 789	1,4%	1,5%	11 703	2,1%	1,6%
TOTAL COMMERCES	501	3,9%	528	-5,0%	-5,0%	530	-5,3%	-5,6%
TOTAL BUREAUX	324	2,5%	534	-39,3%	-1,0%	547	-40,7%	-3,3%
TOTAL PATRIMOINE	12 779	100,0%	12 850	-0,6%	1,1%	12 779	0,0%	1,2%

* Pour la Scandinavie, les variations s'entendent à périmètre et change constants

Centres commerciaux

La valeur du portefeuille des centres commerciaux, hors droits, s'établit à 15 525 millions d'euros (11 954 millions d'euros en part du groupe) à la fin de l'exercice 2012, soit une augmentation de 264 millions d'euros par rapport au 30 juin 2012 (+1,7 %). Sur 12 mois, le portefeuille a augmenté en valeur de 525 millions d'euros (+3,5 %).

A périmètre et de taux de change constants, la valeur des participations dans les centres commerciaux, hors droits, a augmenté de 1,7 % (+ 238 M€) sur six mois. Sur un an, l'augmentation est de 2,1 % (+282 M€).

La variation à périmètre courant, inclut l'impact du taux de change lié à l'appréciation des devises scandinaves depuis le 31 décembre 2011 (pour 132 M€).

La croissance externe représente un ajout de 463 millions d'euros à l'augmentation de la valeur de ce portefeuille sur 12 mois, à périmètre courant. La majeure partie de l'augmentation est imputable au

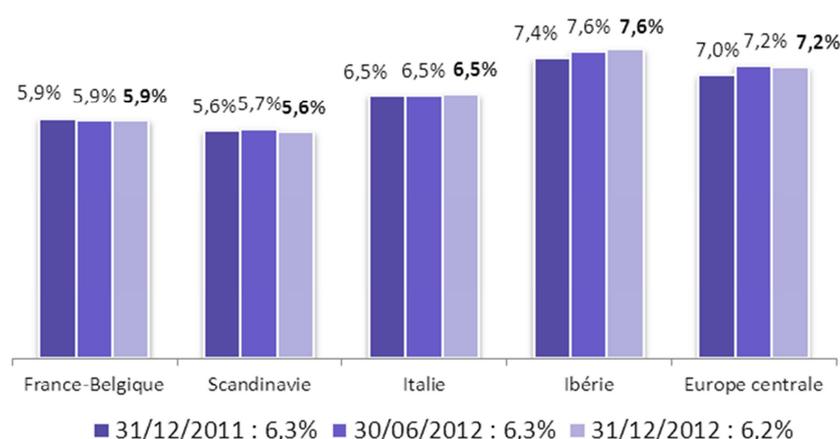
développement et aux ouvertures en France (+ 240 M€), en Scandinavie (+192 M€) et en Belgique (+19 M€). Les variations significatives sont indiquées ci-dessous :

- En France, la première évaluation de St. Lazare Paris a été réalisée par nos équipes internes au mois de décembre 2011 et l'état d'avancement des projets d'agrandissement de Claye-Souilly, Bègles Rives d'Arcins (Bordeaux) et de Jaude (Clermont-Ferrand)
- En Belgique, l'acquisition de terrains pour la future extension du centre commercial L'esplanade (Louvain-la-Neuve)
- En Suède, l'ouverture d'Emporia (Malmö).

Cette variation est partiellement compensée par l'impact du programme de cessions (- 352 M€) en France : les centres commerciaux de Bourges, Flins, Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune Saint Jacques, Moulins, Guingamp, Grand Nîmes, Lormont, Mulhouse, Quetigny, Rambouillet et un retail park à la Roche-sur-Yon.

Le taux de rendement moyen du portefeuille est de 6,2 %, hors droits, une diminution de 10 points de base par rapport au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011.

Evolution des taux de rendement – Centres commerciaux



Commerces - Klémurs

La valeur du portefeuille des actifs commerces, hors droits, s'établit à 596 millions d'euros (501 M€, part du groupe), soit une diminution de 5 % sur six mois et une diminution de 5,3 % sur 12 mois.

A périmètre constant, la variation de la valeur des actifs est de -5 % sur six mois (-5,6 % sur 12 mois), ce qui reflète la renégociation des baux des restaurants Buffalo Grill qui ont été signés le 26 décembre 2012, avec un ajustement sur les loyers garantis et une période d'engagement de 12 ans.

À périmètre courant, la variation de valorisation des actifs comprend l'acquisition de quatre jardinerie et d'un restaurant en bail à construction finalisés en octobre 2011.

Le taux de rendement moyen du portefeuille d'actifs de commerces s'établit à 7,1 %, hors droits, soit une augmentation de 10 points de base par rapport au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011.

Bureaux

La valeur du portefeuille de bureaux est de 324 millions d'euros, hors droits.

A périmètre constant, la valeur des actifs a augmenté de 1 % sur six mois (-3,3 % sur 12 mois).

A périmètre courant, la variation est de -39,3 % sur six mois (-40,7 % sur 12 mois). La baisse tient compte de plusieurs cessions incluant l'immeuble Anatole France (Levallois-Perret – mars 2012), l'immeuble Sereinis (Issy-Les-Moulineaux – juillet 2012), l'immeuble Collines de L'Arche (La Défense – juillet 2012) et l'immeuble Equilis (Issy-Les-Moulineaux – décembre 2012).

Le taux de rendement moyen du portefeuille s'établit à 5,9 %, hors droits, soit une baisse de 30 points de base par rapport au 30 juin 2012 et une baisse de 40 points de base par rapport au 31 décembre 2011.

10.2. ÉVOLUTION DE L'EPRA NNAV PAR ACTION

En millions d'euros	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011	Var. 6 mois		Var. 12 mois	
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	2 210	2 108	2 101	102	4,8%	109	5,2%
Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	4 032	3 894	3 880	139	3,6%	152	3,9%
Juste valeur des instruments financiers	413	371	306	42	11,3%	107	34,9%
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	306	321	320	-15	-4,7%	-14	-4,3%
ANR de remplacement	6 961	6 694	6 607	267	4,0%	354	5,4%
Droits et frais de cession effectifs	-327	-341	-381	14	-4,2%	54	-14,2%
EPRA NAV	6 634	6 352	6 226	282	4,4%	408	6,6%
Impôts effectifs sur plus-values latentes	-210	-210	-235	-1	0,4%	24	-10,4%
Juste valeur des instruments financiers	-413	-371	-306	-42	11,3%	-107	34,9%
Juste valeur de la dette à taux fixe	-108	-2	123	-106	NA	-231	NA
Actif net de liquidation (EPRA NNAV)	5 903	5 770	5 808	133	2,3%	95	1,6%
Nombre d'actions fin de période	195 217 631	195 108 986	185 250 832				
Par action (€)							
ANR de remplacement par action	35,7	34,3	35,7	1,3	3,9%	0,0	0,0%
EPRA NAV par action	34,0	32,6	33,6	1,4	4,4%	0,4	1,1%
ANR de liquidation (EPRA NNAV) par action	30,2	29,6	31,4	0,7	2,3%	-1,1	-3,6%

L'actif net réévalué de liquidation (EPRA NNAV)¹³ est de 30,2 euro par action, contre 29,6 euros par action le 30 juin 2012 et 31,4 euros par action le 31 décembre 2011.

La variation de l'EPRA NNAV reflète l'évaluation du portefeuille (+0,7 euro) et l'impact positif (+2 euros) du cash-flow pour 2012, qui est compensé par l'évolution de la juste valeur des instruments financiers (-1,8 euro) liée à l'amélioration du spread secondaire de Klépierre sur la dette fixe et la diminution des taux d'intérêt au cours de l'année. L'impact du versement d'un dividende aux actionnaires est de -1,45 euro. Conformément au paiement de dividendes en actions, 9 822 100 nouvelles actions ont été émises : l'impact sur l'EPRA NNAV par action est de -0,4 euro.

¹³ Hors droits de mutation après impôts différés et évaluation à la valeur de marché des instruments financiers.

11. POLITIQUE FINANCIÈRE

11.1. RESSOURCES FINANCIERES

11.1.1. Evolution de l'endettement net

L'endettement net consolidé s'élève à 7 353 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 7 618 millions d'euros au 31 décembre 2011 (-265 M€).

Hors effet de change, l'endettement net consolidé a diminué de 349 millions d'euros :

- Les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (458 millions d'euros) et le versement du dividende au titre de l'exercice 2011 (270 M€).
- Les ressources propres ont couvert les besoins en financement de l'année et sont réparties entre les cessions (698 M€), l'augmentation de capital liée au paiement du dividende en actions (218 M€) et le cash-flow libre.
- La conversion en euro de l'endettement net libellé en devises étrangères a généré un effet de change positif de 84 millions d'euros, reflétant l'appréciation des devises scandinaves par rapport à l'euro.

La diminution de l'endettement net entraîne une amélioration significative du LTV qui s'établit à 43,6 % (soit une diminution de 220 points de base par rapport au 31 décembre 2011).

11.1.2. Ressources disponibles

Le niveau de liquidité du Groupe (lignes de crédit disponibles et liquidités nettes) a fortement augmenté au cours de l'exercice et atteint désormais près de 2 milliards d'euros, soit une augmentation de pratiquement 1,3 milliard d'euros par rapport au 31 décembre 2011. Ce montant couvre l'ensemble des besoins de financement du groupe jusqu'en 2015. Cette amélioration découle du bon déroulement du programme de cessions et de l'exécution des opérations de financement réalisées au cours de l'exercice :

- Au cours du premier trimestre de 2012, une ligne de crédit d'un milliard d'euros arrivant à échéance en 2013 a été prolongée de quatre ans en moyenne.
- Klépierre a confirmé qu'il son bon accès au marché obligataire en levant 1 milliard d'euros à la fois sur les marchés privés (500 M€) et publics (500 M€ levés au mois de septembre). Toutes ces opérations ont impliqué un nombre important d'investisseurs paneuropéens, ce qui a permis à Klépierre de lever des financements à long terme (durée moyenne de 7,8 ans) à un coût très compétitif (3,26 %). Toutes ces opérations ont permis à la fois d'augmenter la liquidité de la courbe de crédit de Klépierre et de resserrer son spread de crédit de manière significative.

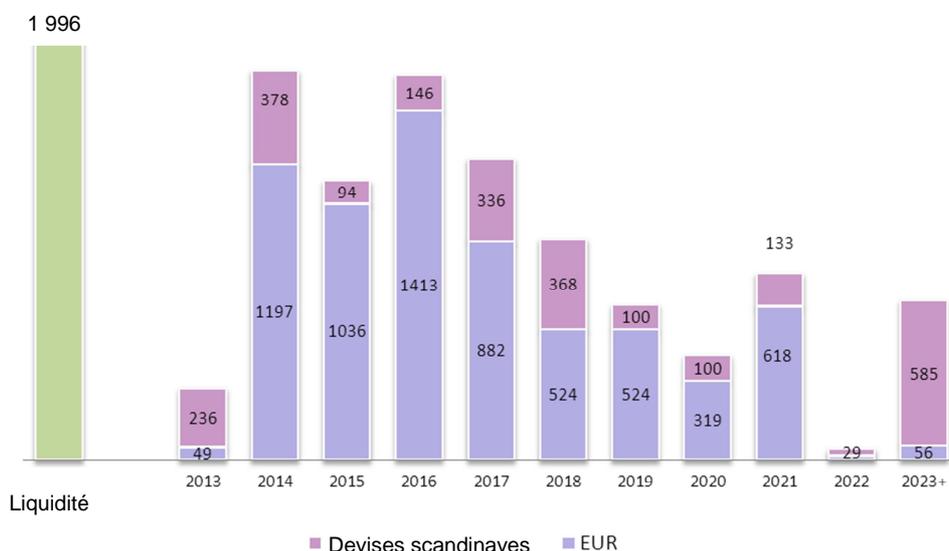


Source: Thomson Reuters

- En Scandinavie, Steen & Strøm a assuré le refinancement d'un prêt hypothécaire de 2 milliards de couronnes norvégiennes (265 M€) par le biais de deux émissions obligataires à moyen terme (1,3 Md NOK) et de deux prêts hypothécaires (620 M NOK). Steen & Strøm a également anticipé la plupart de ses refinancements de 2013, que ce soit en NOK ou en SEK, en levant respectivement

600 MNOK et 1500 MSEK sous la forme de prêts hypothécaires à long-terme (environ 11,5 ans en moyenne). De manière générale, l'accès du Groupe aux marchés scandinaves reste très satisfaisant : à la fin de 2012, Steen & Strøm avait 80 millions d'euros de liquidités disponibles.

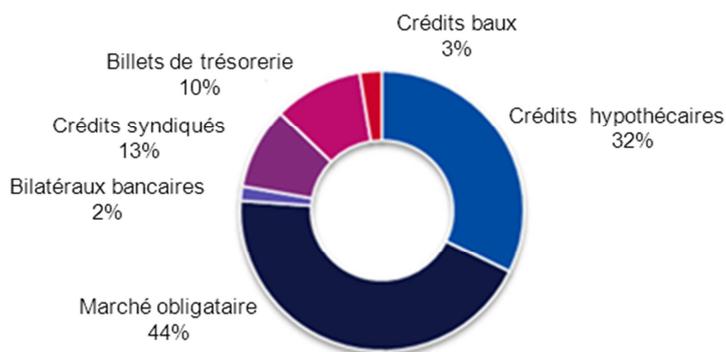
**Echéancier des dettes du groupe Klépierre
(Autorisations – en millions d'euros)**



11.1.3. Structure et durée de la dette

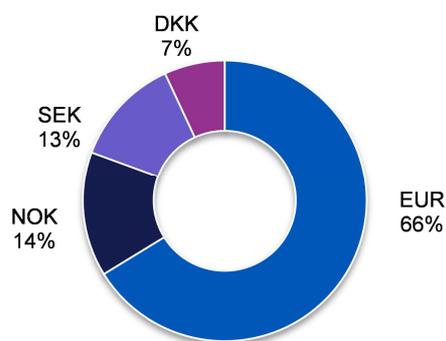
Les émissions obligataires réalisées en 2012 ont permis au Groupe de poursuivre la diversification de ses sources de financement en faveur du marché obligataire qui représente désormais plus de 44 % de ses ressources.

**Répartition des financements du groupe Klépierre par type de ressource
(Utilisations)**



La ventilation en devises des sources de financement est cohérente par rapport à l'exposition géographique du portefeuille d'actifs du Groupe.

Répartition des financements du groupe Klépierre par devise (Utilisations)



Grâce à la mise en place de deux nouvelles facilités de crédit bilatérales, aux émissions obligataires et à la réalisation des opérations scandinaves, la durée moyenne de la dette a été prolongée de 0,7 an par rapport au 31 décembre 2011 et s'établit actuellement à 5,6 ans.

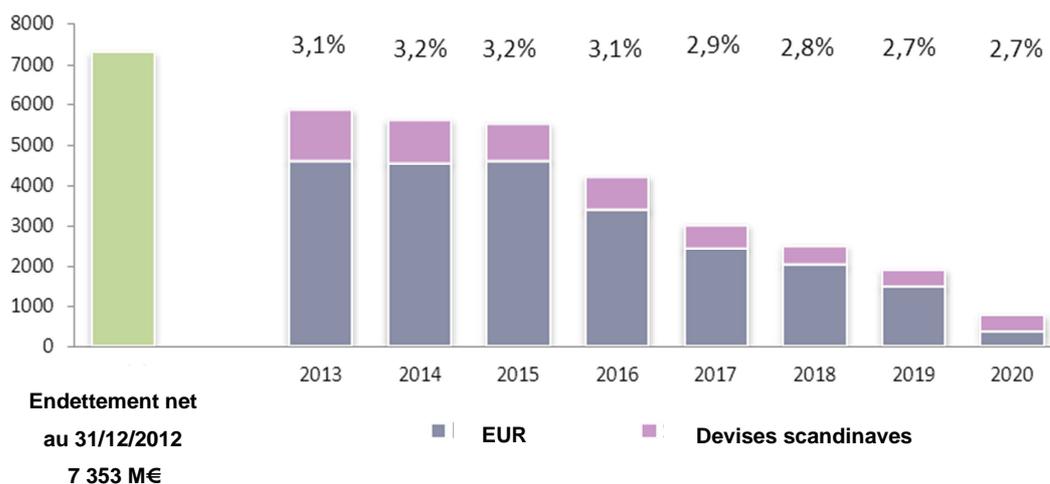
11.2. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Le portefeuille de couverture du groupe a été ajusté au cours de l'exercice afin de tenir compte :

- Des émissions de dettes obligataires à taux fixe d'une maturité moyenne de 7,8 ans ;
- De la baisse de la dette consécutive à la réalisation du programme de cession.

Comme les nouvelles obligations ont été conservées à taux fixe, le taux de couverture du groupe reste inchangé (81%). Klépierre a ainsi allongé la durée de sa couverture tout en réduisant de 60 points de base le taux moyen de sa dette à taux fixe.

Profil de couverture de taux
Encours moyens de swaps et dettes à taux fixes
(en millions d'euros)



11.3. COUT DE LA DETTE

12. Le coût moyen de l'endettement de Klépierre pour l'exercice est en baisse de 22 points de base par rapport à 2011 et s'établit à 3,95 %. Compte tenu de la structure des taux d'intérêt au 31 décembre 2012, le coût de l'endettement du Groupe augmenterait de 0,09 % dans le cas d'une augmentation de taux de 0,50 %, soit un impact de 7 millions d'euros sur le coût de l'endettement.

RATIOS FINANCIERS ET NOTATION FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2012, les covenants financiers du Groupe sont conformes aux engagements applicables au titre de ses contrats de financement.

La notation financière attribuée par Standard & Poor's à Klépierre a été réaffirmée au mois d'octobre 2012 à BBB+/A2 (notes à long terme et à court terme, respectivement), avec une perspective stable.

Financements concernés	Ratios / covenants	Limite ¹	31/12/2012	31/12/2011
Crédits syndiqués et bilatéraux Klépierre SA	Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine ("Loan to Value")	≤ 60%	43,6%	45,8%
	EBITDA / Frais financiers nets	≥ 2,0	2,6	2,5
	Dettes financières sécurisées / Valeur réévaluée du patrimoine	≤ 20%	15,7%	14,5%
	Patrimoine réévalué part du groupe	≥ 6 Md€	13,1 Md€	13,2 Md€
	Ratio de la dette financière des filiales (hors Steen & Strøm) sur la dette financière brute totale	≤ 30%	3,6%	7,9%
Emprunts obligataires Klépierre SA	Pourcentage des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers sur l'actif net réévalué (hors Steen & Strøm) ²	≤ 50%	9,0%	9,2%

¹ Limite du covenant le plus contraignant

² ANR droits compris après fiscalité latente

Une partie de la dette de Steen & Strøm est assortie d'un covenant financier portant sur la nécessité de maintenir en permanence les fonds propres à un niveau supérieur ou égal à 20 % de l'actif réévalué. Au 31 décembre 2012, ce ratio était de 31,3 %.

12. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au mois de janvier 2013, Klépierre a annulé 300 millions d'euros de swaps payeurs court terme. Suite à ces opérations, le ratio de couverture du groupe est de 77 %.

Le 31 janvier 2013, Klépierre a annoncé le dépôt auprès de l'Autorité des marchés financiers d'un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société Klémurs qu'elle ne détient pas (soit 15,89% du capital et des droits de vote) au prix de 24,60 euros par action Klémurs.

Aucun autre événement important de nature à modifier l'appréciation de la situation financière de Klépierre par rapport à celle qui est en faite dans le présent rapport n'est survenu entre la clôture et la date d'établissement du présent rapport.