

Communiqué de presse

RESULTATS SEMESTRIELS 2013

Paris, le 22 juillet 2013

Performance opérationnelle solide

- Loyers bruts totaux en hausse de 2,8% (+2,1% à périmètre constant¹)
- Loyers bruts centres commerciaux (94,4% des loyers totaux) en progression de 4,1% (+2.5% à périmètre constant)

Poursuite du renforcement du portefeuille

- Trois ouvertures réussies d'extensions de centres commerciaux : Rives d'Arcins (Bordeaux, France), Vinterbro (Oslo, Norvège) et Salanca (Perpignan, Sud de la France)
- Lancement de deux nouveaux projets : Kristianstad (Suède) et Romagna Center (côte adriatique, Italie du Nord)
- Objectif 2012-2013 d'1 Md€ de cessions en bonne voie avec 201,6 millions d'euros de cessions supplémentaires réalisées depuis le début de l'année 2013
- Pipeline : 2,3 Md€ concentré sur des régions ciblées et des actifs offrant une forte visibilité

Gestion active de la dette

- 750 M€ de nouveaux financements levés à des conditions attractives
- Coût de la dette inférieur à 3.5% pour le 1^{er} semestre 2013, contre 3,95% sur l'ensemble de l'année 2012
- Amélioration continue du ratio de couverture des frais financiers (ICR >3)
- Niveau de liquidité élevé : 1,8 Md€

Forte génération de cash-flow

- Progression du Cash-flow net courant : +6,9% (part totale)
- Cash-flow net courant par action : 1,02 € (+3,4%)

Valeur du portefeuille stable

- Valeur du portefeuille : 16,2 Md€ (part totale)
- EPRA NAV: 32,4 € par action
- EPRA NNNNAV: 29,3 € par action

Guidance 2013

- Loyers bruts totaux à périmètre constant : +2,0% (hausse du même ordre à périmètre courant)
- Objectif de progression du cash-flow net courant par action revu à la hausse : croissance désormais attendue à 3% au moins (contre 2 à 2,5% précédemment)

¹ Variation à périmètre et changes constants, hors portefeuille bureaux.

Klépierre, acteur majeur de l'immobilier de centres commerciaux en Europe, annonce ce jour ses résultats semestriels 2013.

Au cours du premier trimestre 2013, Klépierre a continué à améliorer la qualité de son portefeuille, concentrant ses efforts sur les centres commerciaux situés dans les régions les plus attractives et les plus dynamiques en Europe. Trois extensions de centres commerciaux ont été ouvertes et deux projets de nouveaux centres ont été lancés. Klépierre a parallèlement procédé à de nouvelles cessions et est en bonne voie pour atteindre son objectif de ventes d'actifs d'un montant d'un milliard d'euros sur la période 2012-2013 avec près de 900 millions d'euros d'arbitrages réalisés depuis le début de l'année 2012.

PERFORMANCE OPERATIONNELLE SOLIDE: LOYERS BRUTS EN HAUSSE DE 2.8%

Les loyers bruts consolidés de Klépierre sont en progression de 2,8% pour s'établir à 499,9 millions d'euros pour le premier semestre 2013 (+2,1% à périmètre constant²). La croissance des loyers bruts a été portée par les surfaces additionnelles ouvertes récemment que ce soit dans des centres commerciaux nouvellement créés ou ayant fait l'objet d'extensions (+19,2 M€) ainsi que par l'effet positif de l'indexation et de la réversion (+9,6 M€). Ces loyers supplémentaires font plus que compenser l'impact des cessions (16,6 M€).

Les loyers bruts du pôle **Centres commerciaux** atteignent 472,0 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2013, soit une hausse de 4,1% à périmètre courant. Ils représentent 94,4% des loyers bruts consolidés de Klépierre pour le 1^{er} semestre 2013. Cette forte performance est notamment due aux centres nouvellement créés ou ayant fait l'objet d'extensions à l'image de St.Lazare Paris et Les Sentiers de Claye-Souilly en France et d'Emporia en Suède.

A périmètre constant, les loyers bruts des centres commerciaux s'inscrivent en hausse de 2,5%. Cette hausse est portée par la France, la Belgique, la Scandinavie, l'Italie, la Pologne et la République tchèque, ces régions représentant près de 90% des loyers des centres commerciaux. En Espagne, dans un environnement économique difficile, les loyers continuent d'être ajustés.

Les loyers bruts du pôle **Commerces** (Klémurs), qui représentent 4,2% des loyers bruts consolidés de Klépierre, s'établissent à 21,0 millions d'euros, soit une baisse de 4,0% liée au renouvellement pour une durée ferme de 12 ans des baux Buffalo Grill signé le 26 décembre 2012.

Suite aux cessions réalisées en 2012, les loyers bruts du pôle **Bureaux** s'inscrivent à 6,9 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2013 (-4,1 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2012). Ces derniers représentent 1,4% des loyers bruts consolidés de Klépierre, reflétant la stratégie de recentrage du Groupe sur l'activité Centres commerciaux.

Après prise en compte des autres revenus locatifs, les revenus locatifs totaux s'élèvent à 504,3 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2013, contre 490,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012 (+2,8%).

Les honoraires du 1^{er} semestre 2013 s'établissent à 41,3 millions d'euros. La baisse de 5,1% par rapport au niveau enregistré au 1^{er} semestre 2012 est due à la saisonnalité de l'activité de développement.

Au total, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2013 atteint 545,6 millions d'euros, en hausse de 2,1% par rapport au 1^{er} semestre 2012.

² Variation à périmètre et changes constants, hors portefeuille bureaux.

Gestion locative soutenue

La forte activité de leasing du 1^{er} semestre 2013 est une nouvelle démonstration de l'attractivité des centres commerciaux Klépierre auprès des enseignes et ceci même dans un environnement de consommation difficile. 1 059 baux ont été signés sur la période et représentent 5,7 millions d'euros de loyers additionnels en année pleine. Les baux renouvelés et les recommercialisations font ressortir des taux de réversion élevés dans les régions clés et en particulier en France (+17,3%).

Les équipes de leasing de Klépierre ont continué à privilégier les enseignes attractives et performantes, intensifiant les partenariats de long-terme avec les enseignes internationales ainsi qu'avec les nouveaux entrants développant leur présence à travers l'Europe.

- En France, Klépierre a renforcé son partenariat avec Hema avec en particulier l'ouverture d'Hema Beauty, le nouveau concept exclusif de l'enseigne néerlandaise. 4 nouveaux baux ont été conclus avec Kiko et 4 autres sont en cours de signature. Le Groupe a aussi accompagné le déploiement de Calzedonia, avec un nouveau bail signé à Grand Portet (Toulouse), et celui de Du Bruit Dans la Cuisine, avec la signature de deux nouveaux baux. Zara a signé pour 500 m² supplémentaires à Rives d'Arcins (Bordeaux) et y installera son nouveau concept. Des baux ont aussi été signés avec des enseignes ouvrant pour la première fois des boutiques en France : Moleskine – la célèbre marque de carnets – à St.Lazare Paris et Terranova – la jeune marque italienne de prêt-à-porter – à Rives d'Arcins.
- En Suède, Zara ouvrira son plus grand magasin du pays à Emporia au mois de novembre 2013 (2 400 m²)
- En Italie, plusieurs baux ont été signés avec Foot Locker, Stradivarius et Jeckerson.
- En Europe centrale, le partenariat noué par le Groupe avec H&M s'est traduit par la signature d'un accord portant sur l'ouverture de magasins dans plusieurs centres. Celio a aussi développé sa présence dans la région en ouvrant son premier magasin en Pologne dans un centre Klépierre et deux boutiques supplémentaires en République tchèque. Nový Smíchov (Prague) a accueilli de nouvelles enseignes comme Tommy Hilfiger, Armani Jeans ou encore Mac ainsi que le premier cinéma équipé de la technologie 4-DX exploité par Cinema City.

Le taux d'occupation financier reste élevé (96,0%) et le taux d'impayés faible (1,9%).

Bonne tenue des chiffres d'affaires des commerçants

Malgré un contexte de consommation atone et des conditions météorologiques exceptionnellement défavorables, le chiffre d'affaires des commerçants réalisé dans les centres commerciaux de Klépierre au cours des six premiers mois de l'année 2013 est stable (-0,2%) par rapport au niveau enregistré sur les six premiers mois de l'année 2012 grâce aux bonnes performances des nouvelles surfaces. A périmètre comparable (hors effet des cessions et ouvertures de nouvelles surfaces), le chiffre d'affaires des commerçants fait preuve de résistance (-1,1%) notamment par rapport aux indices sectoriels nationaux.

AMELIORATION CONTINUE DU PORTEFEUILLE

Trois ouvertures réussies de centres commerciaux au 1^{er} semestre 2013

Trois extensions ont été livrées au cours du 1^{er} semestre 2013. Ces nouvelles surfaces étaient intégralement ou presque entièrement louées lors de leur ouverture au public, attestant de leur attrait pour les enseignes.

- Salanca (Perpignan, France), inauguré le 2 avril 2013. Le centre commercial existant a vu sa surface portée à 40 000 m² et a été transformé en destination shopping à l'échelle régionale.
- Rives d'Arcins (Bordeaux, France) inauguré le 16 mai 2013, est le plus grand centre commercial de l'agglomération bordelaise avec une surface totale couvrant 87 000 m². Il rassemble aujourd'hui

150 enseignes, pour la plupart inédites dans la région ou y ayant installé leur dernier concept. American Vintage, Calzedonia, Comptoir des Cotonniers, H&M, G-Star, Kiko, Kusmi Tea, Lush et Superdry comptent parmi les nouvelles enseignes. Les nouveaux concepts comprennent Aigle, Colombus Café, Esprit, Lacoste, Mango, Swarovski et Nature & Découvertes ainsi que des marques jusque-là absentes de la région comme Adidas Original, Du Bruit dans la Cuisine, Hema, Intimissimi, Mango Touch et Pepe Jeans.

- Vinterbro (Oslo, Norvège) inauguré le 13 juin 2013 abrite désormais 85 boutiques sur plus de 40 000 m². L'extension-rénovation du centre a permis de renforcer l'offre commerciale : 25 nouvelles enseignes ont rejoint le centre et 35 déjà présentes y ont déployé leur nouveau concept.

Objectif 2012-2013 d'1 Md€ de cessions en bonne voie

Les 201,6 millions d'euros de cessions réalisées depuis le début de l'année 2013 ont essentiellement porté sur des centres commerciaux en France et des immeubles de bureaux situés dans le quartier central des affaires de Paris. Chacune de ces transactions a été conclue à un montant supérieur à la dernière valeur d'expertise.

Depuis début 2012 – date à laquelle Klépierre a annoncé son objectif de cessions d'un montant total d'un milliard d'euros sur deux ans – près de 900 millions d'euros d'actifs ont été cédés. D'autres ventes sont en cours de négociation avancée, ce qui conforte Klépierre dans sa capacité à atteindre cet objectif avant la fin de l'année 2013. Le Groupe reste déterminé à continuer de renforcer son portefeuille via son désengagement total du secteur des bureaux, la revue stratégique des actifs de Klémurs ainsi que la poursuite de son programme régulier de rotation d'actifs de centres commerciaux. Ce dernier repose notamment sur le développement de nouveaux centres commerciaux, la vente de centres matures, sans exclure d'éventuelles acquisitions opportunistes relatives permettant de renforcer les positions du Groupe dans les régions dynamiques d'Europe.

Un pipeline de 2,3 milliards d'euros concentré sur des régions ciblées et des actifs offrant une forte visibilité

Au cours du 1^{er} semestre 2013, Klépierre a décaissé 112,3 millions d'euros destinés au développement de centres commerciaux. Ce montant comprend 55,9 millions d'euros consacrés à des centres récemment développés ou redevelopés et aux ouvertures du 1^{er} semestre 2013 ainsi que 56,4 millions d'euros dédiés aux projets inclus dans le pipeline de développement du Groupe, pour la plupart en France et en Suède. Par ailleurs, 32,2 millions d'euros ont été décaissés pour le rachat des minoritaires de Klémurs.

Pour la période 2^{ème} semestre 2013-2017, le pipeline de développement de Klépierre comprend 2,3 milliards d'euros de projets de centres commerciaux, exclusivement situés dans des régions associant perspectives de croissance démographique favorables et fort niveau de pouvoir d'achat par habitant, situées en France, en Belgique, en Italie et en Scandinavie. Les projets engagés ou contrôlés représentent 1,4 milliard d'euros, dont 54,1% correspondent à des extensions-rénovations et 45,9% à des créations de nouveaux centres commerciaux.

Un projet d'extension-rénovation (Jaude, Clermont-Ferrand, France) sera livré au mois de novembre 2013. Deux nouveaux projets ont été lancés au cours du 1^{er} semestre 2013 : Kristianstad (Suède) et l'extension-rénovation de Romagna Center (côte adriatique, Italie du Nord).

FORTE PERFORMANCE FINANCIERE

Génération additionnelle de cash-flow

Le cash-flow d'exploitation atteint 416,4 millions d'euros, soit une hausse de 1,1% par rapport au niveau enregistré au cours du 1^{er} semestre 2012.

Sous l'effet d'une forte baisse des frais financiers, le cash-flow net courant est porté à 265,8 millions d'euros pour la période, une progression de 6,9%. En part du groupe, il s'élève à 200,2 millions d'euros, en hausse de 7,8% par rapport au 1^{er} semestre 2012. Compte tenu de la création de 9 822 100 actions nouvelles liée au paiement du dividende en actions le 21 mai 2012, le cash-flow net courant par action atteint 1,02 euro, soit une hausse de 3,4% par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Gestion active de la dette et liquidité solide

L'endettement net consolidé atteint 7 434 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 7 353 millions d'euros au 31 décembre 2012 (+81 M€). Cette progression est principalement due au paiement en avril 2013 du dividende 2012 intégralement versé en numéraire en avril 2013 (293 M€) et aux 144 millions d'euros d'investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre incluant le rachat des minoritaires de Klémurs (32.2 M€). Ces décaissements ont été partiellement compensés par le produit des cessions et le cash-flow libre dégagé au cours du premier semestre 2013. La progression de l'endettement net explique l'essentiel de l'augmentation temporaire du ratio Loan-to-Value, qui s'établit à 44,6% au 30 juin 2013. Le Groupe reste engagé à poursuivre la réduction de ce ratio dans les mois à venir.

L'activité de financement de Klépierre a été marquée par la signature d'une facilité de crédit d'un montant de 750 millions d'euros auprès d'un syndicat rassemblant 16 banques internationales. Cette opération, pratiquement deux fois sursouscrite, démontre le bon accès de Klépierre aux ressources bancaires et s'est traduite par un allongement d'un an de la maturité moyenne de ses lignes de crédit portée à 3,6 ans.

Le coût moyen de la dette de Klépierre pour l'ensemble du premier semestre 2013 a continué de baisser pour atteindre 3,42% contre 3,95% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette performance reflète le niveau bas des taux d'intérêt à court terme, l'ajustement de la position de couverture du Groupe, ainsi que l'impact des opérations de refinancement les plus récentes, qui ont été conclues à des coûts significativement plus bas que ceux des financements existants. Le faible niveau du coût de la dette sur le 1^{er} semestre 2013 a eu pour conséquence une amélioration du ratio de couverture des frais financiers (ICR) à plus de 3x.

Le niveau de liquidité du Groupe (lignes de crédit disponibles et trésorerie nette) atteint environ 1,8 milliard d'euros au 30 juin 2013 et couvre l'ensemble des besoins de refinancement de Klépierre jusqu'en 2015.

STABILITE DES VALEURS D'ACTIFS

La valeur du portefeuille s'établit à 16,2 milliards d'euros au 30 juin 2013 (part totale, hors droits). Les centres commerciaux représentent 94,6% du total. A périmètre et changes constants, la valeur du portefeuille est quasi stable (-0,5% en part totale) par rapport au 31 décembre 2012. Le taux de rendement moyen du portefeuille ressort à 6,3% (+10 pbs par rapport au 31 décembre 2012).

En part du groupe, la valeur du portefeuille est de 12,7 milliards d'euros (hors droits). L'évolution (-0,6%) par rapport au 31 décembre 2012 reflète l'impact des cessions (-88 M€) et une légère baisse des valeurs à périmètre constant (-77 M€) qui sont plus que compensés par la contribution des développements (+177 M€) conjuguée à un effet de change négatif (-84 M€) dû à la dépréciation de la couronne norvégienne. La valeur du portefeuille de centres commerciaux atteint 11,8 milliards d'euros en part du groupe (93,1% du portefeuille), stable par rapport au 31 décembre 2012 (-1,0% à périmètre courant et -0,7% à périmètre constant).

EPRA NAV: 32.4 euros par action

L'ANR de remplacement atteint 34,2 euros par action, contre 35,7 euros par action au 31 décembre 2012.

L'EPRA NAV s'établit à 32,4 euros par action au 30 juin 2013 (contre 34,0 euros à fin 2012 and 32,6 euros au 30 juin 2012).

L'EPRA NNNAV est de 29,3 euros par action, contre 30,2 euros par action au 31 décembre 2012 et 29,6 euros par action au 30 juin 2012. L'évolution de l'EPRA NNNAV sur 6 mois s'explique par la valorisation du portefeuille (-0,3 €), l'impact positif du cash-flow du 1^{er} semestre 2013 (+1,0 €) et le paiement du dividende 2012 intégralement versé en numéraire en avril 2013 (-1,5 €).

PERSPECTIVES POSITIVES

Klépierre reste active sur plusieurs fronts :

- Multiplication des initiatives de retenanting favorisant le développement et le déploiement des tout derniers concepts des grandes enseignes internationales et l'expansion de nouveaux concepts gagnants dans ses centres commerciaux en Europe ;
- Amélioration de ses centres en visant les meilleurs standards du commerce moderne afin de renforcer l'expérience client. Ceci repose sur le déploiement d'initiatives dans le domaine du digital et la mise en place d'opérations de specialty leasing à forte valeur ajoutée accompagnées par le lancement de tournées marketing sponsorisées par des marques à forte notoriété ;
- Amélioration de la gestion opérationnelle des centres commerciaux et réduction des frais généraux.

Les trois projets de rénovation-extension inaugurés avec succès au cours du 1^{er} semestre 2013 seront suivis au mois de novembre 2013 par l'ouverture de l'extension du centre Jaude (Clermont-Ferrand, France).

Le Groupe est en bonne voie pour atteindre son objectif 2012-2013 d'un total d'un milliard d'euros de cessions et entend poursuivre la baisse de son ratio Loan-to-Value.

Pour l'ensemble de l'année 2013, Klépierre confirme s'attendre à une hausse de ses loyers bruts d'environ 2% à périmètre constant³. A périmètre courant, la progression devrait être du même ordre. Le cash-flow net courant par action, après une nouvelle amélioration du coût de la dette au cours du 1^{er} semestre 2013, devrait être en hausse de plus de 3%, contre 2 à 2,5% annoncé précédemment.

³ Variation à périmètre et changes constants, hors portefeuille bureaux.

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré: *“Klépierre continue de démontrer sa capacité à maintenir une croissance solide de ses revenus grâce à une accélération de sa politique de rotation des enseignes et à une gestion plus active de ses centres commerciaux. Nous bénéficions de notre stratégie d'allocation d'actifs concentrée dans les régions les plus dynamiques d'Europe. Au cours des deux dernières années, nous avons réussi à livrer une série exceptionnelle de nouveaux centres commerciaux et de programmes d'extension-rénovation. Attirer dans nos centres les marques les plus plébiscitées, les enseignes les plus prometteuses ainsi que les tout derniers concepts et formats est ce qui guide notre activité locative et notre politique de retenanting, et ce qui contribue, en définitive, à soutenir la croissance de nos revenus locatifs.*

Tout en nous concentrant sur l'excellence opérationnelle et l'optimisation de nos coûts, nous allons pouvoir bénéficier du travail de réduction de notre taux d'endettement, de la baisse du coût de la dette et de la flexibilité que nous confère le niveau de notre liquidité. Nous restons déterminés à saisir toute opportunité de renforcer le profil de notre portefeuille grâce à notre politique de rotation d'actifs et à la qualité de notre pipeline de projets contrôlés.

PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 30/06/2013

M€, part totale	Périmètre courant			Variation p. constant ¹
	S1 2013	S1 2012	Variation	
Centres commerciaux	472.0	453.3	+4.1%	+2.5%
Commerces	21.0	21.9	-4.0%	-4.0%
LOYERS IMMOBILIER DE COMMERCES	493.0	475.2	+3.8%	+2.1%
Bureaux	6.9	10.9	N/A	
TOTAL LOYERS	499.9	486.1	+2.8%	
Autres revenus locatifs	4.4	4.6	-4.1%	
REVENUS LOCATIFS	504.3	490.7	+2.8%	
HONORAIRES	41.3	43.5	-5.1%	
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	545.6	534.2	+2.1%	
Cash-flow net courant par action (€)	1.02	0.99	+3.4%	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012	
Valeur du patrimoine (part totale, hors droits)	16 244	16 445	16 422	
ANR de remplacement ² par action (€)	34.2	35.7	34.3	
EPRA NAV ³ par action (€)	32.4	34.0	32.6	
EPRA NNAV ⁴ par action (€)	29.3	30.2	29.6	

¹ Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1^{er} juillet 2012, cessions réalisées depuis le 1^{er} juillet 2012 et effet de change.

² Droits compris, avant fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers.

³ Hors droits, 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 18 juillet 2013 pour examiner les comptes semestriels arrêtés par le Directoire le 15 juillet 2013.

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

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SUR 6 MOIS (PART TOTALE)

M€ (part totale)	S1 2013	S1 2012	Variation (M€)	Variation p. constant ¹	% des loyers consolidés
France	197.7	191.7	+6.0	+4.8%	39.5%
Belgique	7.4	7.1	+0.3	+4.3%	1.5%
France-Belgique	205.1	198.8	+6.3	+4.8%	41.0%
Norvège	48.5	48.1	+0.4	+2.4%	9.7%
Suède	47.0	34.2	+12.8	+1.5%	9.4%
Danemark	23.3	22.0	+1.2	+6.0%	4.7%
Scandinavie	118.8	104.3	+14.5	+2.9%	23.8%
Italie	61.9	61.7	+0.2	+1.8%	12.4%
Espagne	35.7	37.6	-1.8	-4.4%	7.1%
Portugal	8.6	9.0	-0.5	-5.2%	1.7%
Ibérie	44.3	46.6	-2.3	-4.5%	8.9%
Pologne	17.8	17.5	+0.4	+0.4%	3.6%
Hongrie	10.8	11.0	-0.3	-2.4%	2.2%
Republique tchèque	10.9	10.4	+0.5	+5.2%	2.2%
Europe centrale	39.5	38.9	+0.6	+0.9%	7.9%
Autres pays	2.6	3.0	-0.4	-	0.5%
Centres commerciaux	472.0	453.3	+18.7	+2.5%	94.4%
Commerces	21.0	21.9	-0.9	-4.0%	4.2%
Immobilier de commerces	493.0	475.2	+17.9	+2.1%	98.6%
Bureaux	6.9	10.9	-4.1	-	1.4%
TOTAL LOYERS	499.9	486.1	+13.8	-	100.0%
Autres revenus locatifs	4.4	4.6	-0.2		
REVENUS LOCATIFS	504.3	490.7	+13.6		
HONORAIRES	41.3	43.5	-2.2		
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	545.6	534.2	11.4		

¹ Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1^{er} juillet 2012, cessions réalisées depuis le 1^{er} juillet 2012 et effet de change.

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SUR 6 MOIS (PART GROUPE)

M€ (part groupe)	S1 2013	S1 2012	Variation (M€)	Variation p. constant ¹	% des loyers consolidés
France	159.2	156.0	+3.2	+4.4%	40.1%
Belgique	7.4	7.1	+0.3	+4.3%	1.9%
France-Belgique	166.6	163.1	+3.5	+4.4%	42.0%
Norvège	27.2	27.0	+0.2	+2.4%	6.9%
Suède	26.3	19.2	+7.2	+1.5%	6.6%
Danemark	13.1	12.4	+0.7	+6.0%	3.3%
Scandinavie	66.6	58.5	+8.1	+2.9%	16.8%
Italie	54.0	52.7	+1.3	+1.7%	13.6%
Espagne	31.2	32.6	-1.4	-3.8%	7.9%
Portugal	8.6	9.0	-0.5	-5.2%	2.2%
Ibérie	39.8	41.7	-1.9	-4.1%	10.0%
Pologne	17.8	17.5	+0.4	+0.4%	4.5%
Hongrie	10.7	11.0	-0.3	-2.4%	2.7%
Republique tchèque	10.9	10.4	+0.5	+5.2%	2.7%
Europe centrale	39.4	38.8	+0.6	+0.9%	9.9%
Autres pays	2.3	2.6	-0.3	-	0.6%
Centres commerciaux	368.6	357.4	+11.2	+2.2%	93.0%
Commerces	21.0	18.4	+2.6	-4.0%	5.3%
Immobilier de commerces	389.7	375.9	+13.8	+1.8%	98.3%
Bureaux	6.9	10.9	-4.1	-	1.7%
TOTAL LOYERS	396.5	386.8	+9.7	-	100.0%
Autres revenus locatifs	3.4	3.5	-0.1		
REVENUS LOCATIFS	399.9	390.2	+9.7		
HONORAIRES	35.2	37.1	-1.9		
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	435.1	427.3	+7.8		

¹ Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1^{er} juillet 2012, cessions réalisées depuis le 1^{er} juillet 2012 et effet de change.

LOYERS PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

€M (total share)	2T 2013	1T 2013	4T 2012	3T 2012	2T 2012
France	99.9	97.8	97.9	96.3	98.4
Belgique	3.8	3.6	3.6	3.6	3.5
France-Belgique	103.7	101.4	101.5	100.0	101.9
Norvège	23.7	24.8	26.2	23.9	23.9
Suède	23.3	23.7	22.6	18.8	17.3
Danemark	11.9	11.4	11.6	10.6	11.0
Scandinavie	58.9	59.8	60.4	53.3	52.2
Italie	30.8	31.1	31.1	30.8	30.8
Espagne	17.2	18.6	19.0	18.7	18.2
Portugal	4.2	4.4	4.3	4.5	4.4
Ibérie	21.3	22.9	23.3	23.2	22.6
Pologne	8.8	9.0	9.1	8.7	8.5
Hongrie	5.2	5.5	5.6	5.4	5.2
Republique tchèque	5.5	5.4	5.4	5.3	5.2
Europe centrale	19.5	19.9	20.1	19.5	18.9
Autres pays	1.3	1.3	1.2	1.3	1.4
Centres commerciaux	235.6	236.4	237.6	227.9	227.9
Commerces	10.6	10.5	11.0	11.1	10.9
Immobilier de commerces	246.1	246.9	248.6	239.0	238.8
Bureaux	3.3	3.6	5.0	4.3	5.2
TOTAL LOYERS	249.4	250.5	253.6	243.4	243.9

AGENDA

23/10/2013 **Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2013** (communiqué de presse après bourse)

A PROPOS DE KLEPIERRE

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

Son patrimoine est valorisé à 16,2 milliards d'euros au 30 juin 2013 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 (21,9%), 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, Euronext Vigeo Eurozone 120 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

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. PÉRIMETRE DE CONSOLIDATION	20
4. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	21
5. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS.....	21
6. ACTIVITÉ LOCATIVE	24
7. DÉVELOPPEMENT-CESSIONS	28
8. RÉSULTAT ET CASH-FLOW CONSOLIDÉS	31
9. PERSPECTIVES	35
10. ACTIF NET RÉÉVALUÉ	36
11. POLITIQUE FINANCIÈRE	40
12. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE.....	43

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	06/30/2013	06/30/2012
Revenus locatifs	504,280	490,673
Charges sur terrain (foncier)	-4,013	-2,226
Charges locatives non récupérées	-22,203	-21,462
Charges sur immeubles (propriétaire)	-31,996	-29,227
Loyers nets	446,068	437,758
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	41,301	43,519
Autres produits d'exploitation	7,591	6,575
Frais d'études	-1,174	-380
Frais de personnel	-61,106	-57,700
Autres frais généraux	-21,297	-20,365
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-221,703	-180,186
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	-6,086	-5,346
Provisions	-811	1,179
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	121,142	111,155
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	-69,361	-60,752
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	51,781	50,403
Profit sur vente d'actifs court terme	-	-
Dépréciation des écarts d'acquisition	-	-
Résultat opérationnel	234,566	275,457
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	8	14
Produits financiers	50,719	79,599
Charges financières	-212,067	-236,522
Coût de l'endettement net	-161,348	-156,923
Variation de valeur des instruments financiers	5,308	-2,027
Effet des actualisations	-	-
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	877	660
Résultat avant impôts	79,411	117,181
Impôts sur les sociétés	-11,447	-8,181
Résultat net de l'ensemble consolidé	67,964	109,000
dont		
Part du groupe	38,985	68,565
Participations ne donnant pas le contrôle	28,979	40,435
Nombre moyen d'actions non dilué	195,288,035	187,399,561
Résultat net non dilué par action en euro	0.2	0.4
Nombre moyen d'actions dilué	195,288,035	187,399,561
Résultat net dilué par action en euro	0.2	0.4

en milliers d'euros	06/30/2013	06/30/2012
Résultat net de l'ensemble consolidé	67,964	109,000
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	28,783	-3,306
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	108,452	-54,542
Profits et pertes de conversion	-60,713	41,677
Impôt sur les autres éléments du résultat global	-21,842	8,562
Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	25,897	-4,303
Résultat de cession d'actions propres	2,886	997
Écarts actuariels	-	-
Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	2,886	997
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	-	-
Résultat global total	96,747	105,694
dont		
Part du groupe	70,787	58,268
Participations ne donnant pas le contrôle	25,960	47,426
Résultat global non dilué par action en euro	0.4	0.3
Résultat global dilué par action en euro	0.4	0.3

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIERE (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Ecarts d'acquisition	134,400	135,325
Immobilisations incorporelles	34,459	33,805
Immobilisations corporelles et encours	15,560	31,482
Immeubles de placement	11,076,217	11,301,038
Immeubles de placement en cours de construction	386,069	446,270
Participations dans les entreprises associées	19,082	19,789
Autres actifs non courants	16,492	17,055
Instruments dérivés non courants	101,568	153,632
Impôts différés actifs	99,233	106,691
ACTIFS NON COURANTS	11,883,080	12,245,087
Immeubles de placement destinés à la vente	96,221	73,148
Stocks	419	389
Clients et comptes rattachés	125,974	133,165
Autres créances	327,957	271,252
<i>Créances fiscales</i>	34,575	33,533
<i>Autres débiteurs</i>	293,382	237,719
Instruments dérivés courants	-	-
Trésorerie et équivalents trésorerie	225,966	206,014
ACTIFS COURANTS	776,537	683,968
TOTAL ACTIF	12,659,617	12,929,055
Capital	279,259	279,259
Primes	1,773,630	1,773,630
Réserve légale	27,926	26,551
Réserves consolidées	-139,286	-35,988
<i>Actions propres</i>	-95,027	-99,211
<i>Réserve de couverture</i>	-297,993	-371,065
<i>Autres réserves consolidées</i>	253,734	434,288
Résultat consolidé	38,985	166,587
Capitaux propres part du Groupe	1,980,514	2,210,040
Participations ne donnant pas le contrôle	1,324,213	1,410,684
CAPITAUX PROPRES	3,304,728	3,620,725
Passifs financiers non courants	6,585,447	6,699,826
Provisions long terme	14,202	13,417
Engagements de retraite	17,061	16,169
Instruments dérivés non courants	296,263	419,327
Dépôts et cautionnements	145,058	141,704
Impôts différés passifs	428,371	420,907
PASSIFS NON COURANTS	7,486,402	7,711,350
Passifs financiers courants	1,217,986	1,004,004
Concours bancaires	50,336	39,276
Dettes fournisseurs	195,821	122,080
Dettes sur immobilisations	46,037	49,805
Autres dettes	265,581	261,639
Instruments dérivés courants	-	40,740
Dettes fiscales et sociales	92,727	79,437
Provisions court terme	-	-
PASSIFS COURANTS	1,868,488	1,596,981
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	12,659,617	12,929,055

RÉSULTAT SECTORIEL

En millions d'euros	CENTRES COMMERCIAUX Total		COMMERCE France		BUREAUX France		NON AFFECTE		GROUPE KLEPIERRE	
	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12
Loyers	472.0	453.3	21.0	21.9	6.9	10.9	0.0	0.0	499.9	486.1
Autres revenus locatifs	4.4	4.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	4.4	4.6
Revenus locatifs	476.4	457.6	21.0	22.0	6.9	11.1	0.0	0.0	504.3	490.7
Charges locatives et immobilières	-55.6	-49.7	-0.8	-1.0	-1.7	-2.3	0.0	0.0	-58.2	-52.9
Loyers nets	420.8	407.9	20.2	21.0	5.1	8.9	0.0	0.0	446.1	437.8
Revenus de gestion et autres produits	48.7	49.2	0.1	0.1	0.1	0.8	0.0	0.0	48.9	50.1
Frais de personnel et autres frais généraux	-68.2	-65.5	-0.6	-0.8	-0.5	-0.4	-14.2	-11.7	-83.6	-78.4
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	401.3	391.6	19.6	20.3	4.7	9.2	-14.2	-11.7	411.4	409.4
Amortissements et provisions	-221.8	-173.5	-4.8	-6.5	-2.2	-3.8	0.2	-0.5	-228.6	-184.4
Résultat de cessions	24.5	46.3	0.0	0.0	27.3	4.1	0.0	0.0	51.8	50.4
Quote-part résultat des SME	0.9	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.7
RESULTAT SECTORIEL	204.9	265.0	14.9	13.7	29.8	9.6	-14.1	-12.2	235.5	276.1
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés									0.0	0.0
Coût de l'endettement net									-161.3	-156.9
Variation de valeur des instruments financiers									5.3	-2.0
Effet des actualisations									0.0	0.0
RESULTAT AVANT IMPÔT									79.5	117.2
Impôt sur les sociétés									-11.4	-8.2
RESULTAT NET									68.0	109.0

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

en milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs	504,280	490,673
Charges sur terrain (foncier)	-3,169	-1,063
Charges locatives non récupérées	-22,203	-21,462
Charges sur immeubles (propriétaire)	-31,812	-28,964
Loyers nets	447,096	439,184
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	41,301	43,519
Autres produits d'exploitation	7,591	6,575
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-61,643	-39,007
Frais d'études	-1,174	-380
Frais de personnel	-61,106	-57,700
Autres frais généraux	-21,297	-20,365
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-3,061	0
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	-6,086	-5,346
Provisions	-811	1,179
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	121,142	111,155
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	-106,457	-109,257
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	14,685	1,898
Profit sur vente d'actifs court terme	0	0
Dépréciation des écarts d'acquisition	0	0
Résultat opérationnel	355,497	369,557
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	8	14
<i>Produits financiers</i>	<i>50,719</i>	<i>79,599</i>
<i>Charges financières</i>	<i>-212,067</i>	<i>-236,522</i>
Coût de l'endettement net	-161,348	-156,923
Variation de valeur des instruments financiers	5,308	-2,027
Effet des actualisations	0	0
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	983	443
Résultat avant impôts	200,448	211,064
Impôts sur les sociétés	-19,200	-12,424
Résultat net de l'ensemble consolidé	181,248	198,640
dont		
<i>Part du groupe</i>	<i>128,461</i>	<i>104,533</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>52,787</i>	<i>94,107</i>
Nombre moyen d'actions non dilué	195,288,035	187,399,561
Résultat global non dilué par action en euro	0.7	0.6
Nombre moyen d'actions dilué	195,288,035	187,399,561
Résultat global dilué par action en euro	0.7	0.6

en milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net de l'ensemble consolidé	181,248	198,640
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	9,757	-11,463
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	108,452	-54,542
Profits et pertes de conversion	-79,739	33,520
Impôt sur les autres éléments du résultat global	-21,842	8,562
Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	6,871	-12,460
Résultat de cession d'actions propres	2,886	997
Écarts actuariels	-	-
Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	2,886	997
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	-	-
Résultat global total	191,005	187,177
dont		
<i>Part du groupe</i>	<i>145,235</i>	<i>85,520</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>45,770</i>	<i>101,657</i>
Résultat global par action en euro	0.7	0.5
Résultat global dilué par action en euro	0.7	0.5

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIERE (FORMAT EPRA)

PRÉSENTATION EN JUSTE VALEUR

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012
Ecarts d'acquisition	129,750	130,675
Immobilisations incorporelles	34,459	33,805
Immobilisations corporelles et encours	15,560	31,482
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	15,493,572	15,738,643
Immeubles de placement évalués au coût	323,021	286,677
Participations dans les entreprises associées	25,531	26,132
Autres actifs non courants	16,492	17,055
Instruments dérivés non courants	101,568	153,632
Impôts différés actifs	91,581	98,584
ACTIFS NON COURANTS	16,231,534	16,516,685
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	135,815	96,901
Stocks	419	389
Clients et comptes rattachés	125,974	133,165
Autres créances	280,297	220,456
<i>Créances fiscales</i>	34,575	33,533
<i>Autres débiteurs</i>	245,722	186,923
Instruments dérivés courants	0	0
Trésorerie et équivalents trésorerie	225,966	206,014
ACTIFS COURANTS	768,471	656,925
TOTAL ACTIF	17,000,005	17,173,610
Capital	279,259	279,259
Primes	1,773,630	1,773,630
Réserve légale	27,926	26,551
Réserves consolidées	3,048,229	3,046,822
<i>Actions propres</i>	-95,027	-99,211
<i>Réserves de couverture</i>	-297,993	-371,065
<i>Juste valeur des immeubles de placement</i>	3,208,990	3,089,254
<i>Autres réserves consolidées</i>	232,259	427,844
Résultat consolidé	128,461	275,130
Capitaux propres part du Groupe	5,257,505	5,401,393
Participations ne donnant pas le contrôle	2,092,354	2,170,205
CAPITAUX PROPRES	7,349,859	7,571,598
Passifs financiers non courants	6,585,447	6,699,826
Provisions long terme	14,202	13,417
Engagements de retraite	17,061	16,169
Instruments dérivés non courants	296,263	419,327
Dépôts et cautionnements	145,058	141,704
Impôts différés passifs	723,627	714,588
PASSIFS NON COURANTS	7,781,658	8,005,031
Passifs financiers courants	1,217,986	1,004,004
Concours bancaires	50,336	39,276
Dettes fournisseurs	195,821	122,080
Dettes sur immobilisations	46,037	49,805
Autres dettes	265,581	261,639
Instruments dérivés courants	0	40,740
Dettes fiscales et sociales	92,727	79,437
Provisions court terme	0	0
PASSIFS COURANTS	1,868,488	1,596,981
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	17,000,005	17,173,610

2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

Les comptes semestriels consolidés sont établis et présentés de manière condensée conformément à la norme IAS 34, relative à l'Information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS, n'intègrent pas toutes les informations et notes annexes requises pour l'établissement des états financiers annuels et à ce titre doivent être lus en liaison avec les états financiers consolidés (*ou document de référence*) du Groupe publiés au titre de l'exercice 2012.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 30 juin 2013 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 principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2013 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

- 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 IFRS 7 : Information à fournir - Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendement à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants
- IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur
- Améliorations annuelles (cycle 2009-2011) : Améliorations annuelles des normes IFRS (2009-2011)

Ces normes n'ont pas eu d'impact sur les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2013 excepté la norme IAS 19 révisée et IFRS 13.

La première application de la norme IAS19 révisée s'est traduite par la comptabilisation par capitaux propres du stock des écarts actuariels s'élevant à 904 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Conformément à IFRS 13, les évaluations à la juste valeur sont classées par niveau selon la hiérarchie de juste valeur suivante :

- l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1) ;
- l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données observables, directement (prix) ou indirectement (dérivés du prix) (niveau 2) ;
- au moins une composante significative de la juste valeur s'appuie sur des données non observables (niveau 3).

L'intégralité des instruments dérivés de taux détenus par le Groupe a été classée en instruments de niveau 2.

Klépierre n'a pas anticipé l'application de nouvelles normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne lorsque l'application en 2013 n'est qu'optionnelle. Cela concerne les normes suivantes :

- Amendement à IAS 27 : Etats financiers individuels
- Amendement à IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises
- Amendement à IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers
- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Accords conjoints
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités
- Amendements IFRS 10, 11, 12 : Dispositions transitoires

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).

3. PÉRIMETRE DE CONSOLIDATION

La consolidation du Groupe comprend 245 sociétés au 30 juin 2013 contre 244 au 31 décembre 2012, dont 211 sociétés en intégration globale, 28 sociétés en intégration proportionnelle et 6 sociétés mises en équivalence.

Principaux événements

En France

- Suite à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée suivie d'une Offre Publique de Retrait Simplifiée qui se sont déroulées respectivement du 21 février au 8 mars 2013 et du 10 au 15 avril 2013 sur les titres de la société Klémurs, Klépierre SA a acquis la totalité des intérêts minoritaires, soit 15,89% du capital. Le taux d'intérêt dans Klémurs passe de 84,11% à 100%. En conséquence, ses deux sociétés filles, Klécapnor et Immo Dauland, voient leur taux d'intérêt passer respectivement de 84,11% et 84,13% à 100%. Leur méthode de consolidation par intégration globale reste inchangée. Cette acquisition complémentaire de titres de participation a été traitée comme une transaction de capitaux propres s'agissant d'une opération n'affectant pas le contrôle. Par conséquent, aucun écart d'acquisition supplémentaire n'a été constaté.
- Création le 17 mai 2013 de la société française Klecab SCI, détenue à 100% par le Groupe et consolidée par intégration globale.

En Norvège

- Le Groupe a cédé 50% des titres de la société Nordbyen Senter DA à la société KLP début février 2013. La filiale est désormais sous contrôle conjoint et par conséquent a été consolidée par intégration proportionnelle au 30 juin 2013. Par ailleurs en conformité avec IAS 27 révisée, cette transaction, impliquant la perte de contrôle, a conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

4. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Après avoir enregistré six trimestres de baisse consécutive au premier trimestre 2013, l'activité de la zone Euro devrait reprendre progressivement à partir du deuxième trimestre, portée par une hausse des exportations et une demande intérieure plus soutenue. Dans les pays d'implantation de Klépierre, la croissance économique devrait rester pratiquement inchangée, notamment en France (-0,3%) et en Belgique (+0,0%), alors qu'un certain dynamisme devrait se maintenir dans les pays scandinaves (Norvège : +1,3%, Suède +1,3% et Danemark : +0,4%). En Europe centrale, à l'exception de la République tchèque (-1,0%), la croissance économique devrait se poursuivre (Pologne : +0,9%, Hongrie : +0,5%). En ce qui concerne l'Europe du Sud, le PIB devrait continuer de se contracter au Portugal (-2,7%), en Espagne (-1,7%) et en Italie (-1,8%).

Globalement, malgré la détérioration du marché du travail, les dépenses de consommation devraient se maintenir dans toute l'Europe grâce à un contexte de taux d'inflation faible.

Prévisions de croissance pour 2013 et 2014⁴

	France-Belgique		Scandinavie			Italie	Ibérie		Europe centrale		
	France	Belgique	Norvège	Suède	Danemark		Espagne	Portugal	Pologne	Hongrie	Rép. tchèque
2013	-0.3%	0.0%	1.3%	1.3%	0.4%	-1.8%	-1.7%	-2.7%	0.9%	0.5%	-1.0%
2014	0.8%	1.1%	3.0%	2.5%	1.7%	0.4%	0.4%	0.2%	2.2%	1.3%	1.3%

5. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

Le chiffre d'affaires des commerçants⁵ des centres commerciaux de Klépierre est resté stable (-0,2%) sur les six premiers mois de l'année 2013 par rapport à la même période de 2012. À périmètre constant (hors cessions et ouvertures de nouvelles surfaces), le chiffre d'affaires des commerçants s'inscrit en légère baisse sur le 1^{er} semestre mais a relativement bien résisté, dans un contexte d'atonie de la consommation en Europe (-1,1%). Les effets saisonniers défavorables ayant pesé sur le chiffre d'affaires au cours des six premiers mois de 2013 ont été partiellement compensés par la performance des nouvelles surfaces, à périmètre courant.

Evolution du chiffre d'affaires des commerçants (cumul à fin juin 2013)		
	périmètre courant	périmètre comparable
France	-3.9%	-1.4%
Belgique	-0.6%	-0.6%
France-Belgique	-3.8%	-1.3%
Norvège	-2.4%	-2.2%
Suède	25.5%	2.6%
Danemark	1.9%	1.9%
Scandinavie	7.2%	0.0%
Italie	-0.4%	-0.4%
Espagne	-10.2%	-10.2%
Portugal	-2.2%	-2.2%
Ibérie	-8.3%	-8.3%
Pologne	-2.6%	-2.6%
Hongrie	12.4%	12.4%
République tchèque	3.0%	3.0%
Europe centrale	2.9%	2.9%
CENTRES COMMERCIAUX	-0.2%	-1.1%

⁴ OCDE (mai 2013)

⁵ Les chiffres d'affaires en France, Suède et Italie incluent une estimation des ventes des Apple store dans les centres Klépierre, sur la base d'hypothèses conservatrices estimées à partir de l'information et des rapports publiés par Apple Inc..

5.1. FRANCE-BELGIQUE

Evolution à périmètre courant

En France, les chiffres d'affaires des commerçants sont en baisse de 3,9% pour les six premiers mois de l'année, principalement sous l'effet des cessions d'actifs réalisées en majeure partie en 2012 (Bourges, Flins-sur-Seine, Lormont, Nîmes Etoile, Dijon Quétigny, Mulhouse Illzach, Rambouillet, Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune, Moulins et Guingamp) et en 2013 (Lomme).

Evolution à périmètre constant

En France, le chiffre d'affaires des commerçants du segment Equipement de la personne, segment le plus important en termes de chiffres d'affaires, est repassé en territoire positif au mois de juin (+0,5%) à périmètre constant, bien que les conditions climatiques rigoureuses aient affecté les ventes (impact de -1,4 %).

La croissance du chiffre d'affaires est restée positive dans les centres commerciaux régionaux comme Grand Portet (Toulouse ; +5,2%), Blagnac (Toulouse ; +4,3%) et Odysseum (Montpellier ; +1,8%). Le Millénaire a enregistré une forte augmentation tant en termes de chiffre d'affaires (+10,4%) que de fréquentation (+16,4%) par rapport à la même période de l'année dernière.

En Belgique, le chiffre d'affaires des commerçants de L'esplanade (Louvain-la-Neuve) est resté pratiquement inchangé pour les six premiers mois de l'année. Les bons résultats enregistrés au mois d'avril et, plus particulièrement au mois de mai, ont contribué à compenser partiellement la baisse de 1,8 % observée au cours du premier trimestre.

5.2. SCANDINAVIE

Evolution à périmètre courant

En Suède, les performances ont été portées par les bonnes performances du centre commercial Emporia (ouvert en octobre 2012), plus important centre en termes de chiffre d'affaires des commerçants. Depuis son ouverture, le centre a accueilli 4,6 millions de visiteurs.

En Norvège, le chiffre d'affaires des commerçants enregistre l'impact des travaux d'extension-rénovation à Vinterbro (Oslo) qui se sont achevés mi-juin. Au mois de juin, le chiffre d'affaires de Vinterbro a progressé de 22,5%.

Evolution à périmètre courant

En Suède, le chiffre d'affaires des commerçants a progressé de 2,6% (contre une hausse de 2,2 % pour les trois premiers mois de l'année), grâce une fréquentation plus élevée en avril et mai. Sollentuna (Stockholm), Marieberg (Örebro) et Mirum Galleria (Norrköping) font partie des centres les plus dynamiques.

En Norvège, malgré d'excellents résultats en avril, le chiffre d'affaires des commerçants a baissé de 2,2% au 1^{er} semestre, après une baisse de 2,8% constatée au cours du 1^{er} trimestre.

Au Danemark, le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de 1,9% au cours de la période grâce à une hausse de la fréquentation et à l'ouverture dominicale, entrée en vigueur au mois de mai.

5.3 ITALIE

Après les bons résultats enregistrés au mois de mai (+3,0%) et au mois de juin (+0,8%), le chiffre d'affaires des centres commerciaux italiens termine pratiquement inchangé pour les six premiers mois de l'année (-0,4%).

5.4 IBERIE

En Espagne, un pays dans lequel l'environnement macro-économique reste difficile, le chiffre d'affaires des commerçants a diminué de 10,2 % au cours des six premiers mois de l'année. Dans ce contexte compliqué, le centre commercial La Gavia (Madrid) continue d'enregistrer d'excellentes performances avec un chiffre d'affaires en hausse de 4,4% sur la période.

Au Portugal, le ralentissement du chiffre d'affaires a été limité à 2,2%, tout particulièrement grâce à la forte contribution d'Aqua Portimão (Algarve) dont les ventes ont augmenté régulièrement depuis l'ouverture du centre au mois d'avril 2011.

5.5 EUROPE CENTRALE

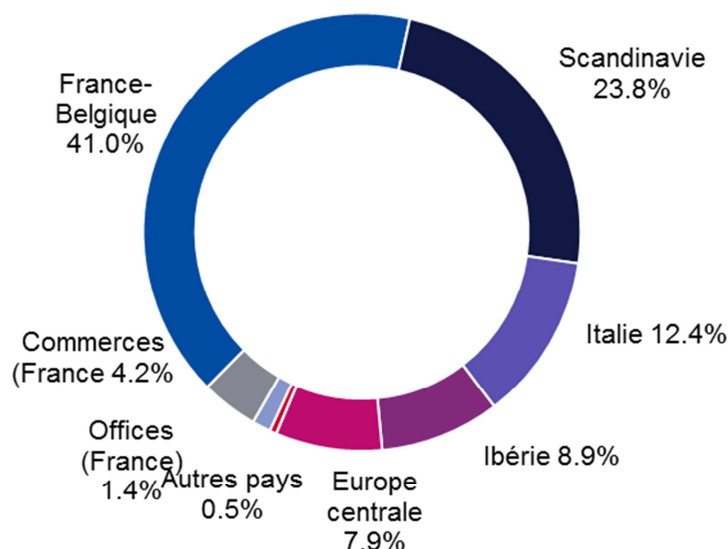
En Pologne, l'hiver particulièrement rude qui a duré jusqu'au mois d'avril a eu un impact négatif sur le chiffre d'affaires des commerçants. Cependant, les excellents résultats enregistrés au mois de mai ont permis de renverser la tendance et la baisse du chiffre d'affaires des commerçants a finalement été limitée à 2,6% (contre -5,3% pour le premier trimestre de l'année).

En Hongrie, la stratégie active de renouvellement menée en 2012 et 2013 s'est traduite par une progression du chiffre d'affaires des commerçants de 12,4% au cours des six premiers mois de l'année. Le chiffre d'affaires a augmenté de 15,7% à Corvin, centre commercial de Budapest (ouvert en 2010).

En République tchèque, les initiatives de retenanting mises en oeuvre à Nový Smíchov (le principal contributeur en termes de chiffre d'affaires des commerçants) s'est traduit par une hausse du chiffre d'affaires des ventes de 3,0% pour les six premiers mois de l'année.

6. ACTIVITÉ LOCATIVE

Répartition des loyers consolidés (499,9 M€ au 30 juin 2013) par région/segment



Les loyers consolidés de Klépierre pour le premier semestre 2013 s'établissent à 499,9 millions d'euros (+2,8 % par rapport au 1^{er} semestre 2012), et se répartissent comme suit :

- Pôle Centres commerciaux : 472,0 millions d'euros, soit une hausse de 4,1% par rapport au 1^{er} semestre 2012 à périmètre courant.
- Pôle Commerces (Klémurs) : 21,0 millions d'euros, soit une baisse de 4,0% par rapport au 1^{er} semestre 2012 à périmètre courant.
- Pôle Bureaux : 6,9 millions d'euros, soit une baisse de 37,2% par rapport au 1^{er} semestre 2012 à périmètre courant.

À périmètre et taux de change constants, les loyers totaux s'inscrivent en hausse de 2,1% (+2,5% pour les Centres commerciaux et -4,0% pour les Commerces).

Les revenus locatifs s'élèvent à 504,3 millions d'euros pour le 1^{er} semestre, contre 490,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012 (+2,8%).

Les honoraires s'établissent à 41,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013 (-5,1%).

Au total, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2013 atteint 545,6 millions d'euros, soit une progression de 2,1% par rapport au 1^{er} semestre 2012.

6.1. POLE CENTRES COMMERCIAUX (94,4% DES LOYERS CONSOLIDES)

M€, part totale	LOYERS 6 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2013	2012	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2013	2012	2013	2012
France-Belgique	205,1	198,8	3,2%	4,8%	98,0%	98,4%	1,3%	1,0%
Scandinavie	118,8	104,3	13,9%	2,9%	96,6%	96,3%	0,3%	0,5%
Italie	61,9	61,7	0,3%	1,8%	97,5%	97,9%	3,1%	3,6%
Ibérie	44,3	46,6	-4,9%	-4,5%	87,8%	91,5%	3,7%	3,5%
Europe centrale	39,5	38,9	1,5%	0,9%	94,1%	94,8%	3,3%	4,2%
Autres pays	2,6	3,0	-	-	-	-	-	-
TOTAL	472,0	453,3	4,1%	2,5%	96,0%	96,5%	1,9%	1,9%

¹ Taux à 6 mois

6.1.1. France-Belgique (41,0% des loyers consolidés)

M€, part totale	LOYERS 6 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2013	2012	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2013	2012	2013	2012
France	197,7	191,7	3,1%	4,8%	98,0%	98,4%	1,3%	0,9%
Belgique	7,4	7,1	4,3%	4,3%	99,2%	100,0%	1,4%	2,5%
FRANCE-BELGIQUE	205,1	198,8	3,2%	4,8%	98,0%	98,4%	1,3%	1,0%

¹ Taux à 6 mois

En France, les loyers ont augmenté de 4,8% à périmètre constant, soit une surperformance par rapport à l'impact de l'indexation. Cette hausse est principalement due à l'impact positif des renouvellements de baux et des re-commercialisations, signés au 2^{ème} semestre 2012 et au cours du 1^{er} semestre de 2013, avec des taux de réversion significatifs.

À périmètre courant, les loyers bruts s'inscrivent en hausse de 3,1 %, portés par de nouveaux développements (ouverture de St.Lazare Paris fin mars 2012) et par la livraison des extensions-rénovations suivantes : Les Sentiers de Claye-Souilly (région parisienne) au mois de novembre 2012, Salanca (Perpignan) au mois d'avril 2013 et Rives d'Arcins (Bordeaux) au mois de mai 2013.

La variation des loyers bruts reflète également les cessions réalisées en 2012 (Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune, Moulins, Guingamp, La Roche-sur-Yon, Nîmes Etoile, Dijon Quétigny, Mulhouse Illzach, Rambouillet, Flins-sur-Seine, Bourges, Lormont) et en 2013 (Lomme).

En Belgique, les loyers du centre L'esplanade (Louvain-la-Neuve) ont augmenté de 4,3%, tirés par l'indexation des loyers.

6.1.2. Scandinavie (23,8% des loyers consolidés)

M€, part totale	LOYERS 6 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2013	2012	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2013	2012	2013	2012
Norvège	48,5	48,1	0,8%	2,4%	97,8%	97,7%	0,0%	0,1%
Suède	47,0	34,2	37,5%	1,5%	96,7%	96,7%	0,4%	1,1%
Danemark	23,3	22,0	5,6%	6,0%	93,8%	93,5%	0,9%	0,7%
SCANDINAVIE	118,8	104,3	13,9%	2,9%	96,6%	96,3%	0,3%	0,5%

¹ Taux à 6 mois

Norvège

Les loyers bruts ont augmenté de 2,4%, à périmètre constant, soit une surperformance par rapport au niveau de l'indexation. Les renouvellements de baux et re-commercialisations du centre commercial de Gulslogen se sont à nouveau traduits par de solides résultats. Depuis le début de l'année, 178 renouvellements/changements de baux ont été signés, avec un taux de réversion de 7,1%.

À périmètre courant, la variation des loyers bruts s'explique comme suit :

- À la baisse, par la vente de 50% de Nordbyen (Larvik) réalisée le 1^{er} février 2013.
- À la hausse par le projet d'extension-rénovation de 7 600 m² du centre commercial de Vinterbro (Oslo). Suite à cette opération d'extension, finalisée au mois de juin 2013, la surface du centre est a été portée à plus de 40 000 m².

Suède

Les loyers bruts ont augmenté de 1,5%, à périmètre constant, grâce à des fondamentaux solides.

La variation, à périmètre constant (+37,5%), est principalement due à l'ouverture le 25 octobre 2012 d'Emporia, un centre commercial de 79 000 m² situé à Malmö, troisième ville la plus peuplée de Suède.

Danemark

Les loyers bruts ont augmenté de 6,0 %, à périmètre constant, grâce à l'impact de l'indexation et à de nouvelles commercialisations à Field's (Copenhague).

6.1.3. Italie (12,4% des loyers consolidés)

M€, part totale	LOYERS 6 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2013	2012	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2013	2012	2013	2012

Italie	61,9	61,7	0,3%	1,8%	97,5%	97,9%	3,1%	3,6%
--------	------	------	------	------	-------	-------	------	------

¹ Taux à 6 mois

Les loyers bruts des centres commerciaux italiens sont en hausse de 1,8%, à périmètre constant, dépassant ainsi légèrement le niveau d'indexation.

La variation des loyers bruts, à périmètre courant, reflète l'impact de la vacance stratégique et des travaux entrepris à Romagna Center (Rimini) suite au démarrage du projet d'extension-rénovation au 1^{er} semestre 2013.

6.1.4. Ibérie (8,9% des loyers consolidés)

M€, part totale	LOYERS 6 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2013	2012	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2013	2012	2013	2012

Espagne	35,7	37,6	-4,9%	-4,4%	86,8%	90,9%	4,1%	3,9%
Portugal	8,6	9,0	-5,2%	-5,2%	91,7%	94,4%	2,4%	2,0%
IBERIE	44,3	46,6	-4,9%	-4,5%	87,8%	91,5%	3,7%	3,5%

¹ Taux à 6 mois

En Espagne, les loyers bruts sont en baisse de 4,4%, à périmètre constant, reflétant la baisse du chiffre d'affaires des commerçants et l'environnement macroéconomique globalement difficile. Les difficultés sont néanmoins concentrées sur cinq centres et, si l'on exclut ces actifs, la baisse des loyers bruts à périmètre constant est limitée à 1,4% (soit -0,5 M€). Les deux plus grands centres commerciaux du pays (La Gavia à Madrid et Meridiano à Tenerife) ont fait preuve d'une relative résistance en termes de taux d'occupation et de loyers.

Au Portugal, les loyers bruts se sont contractés de 5,2%, à périmètre constant pour la période. Le taux d'occupation financier bien qu'en baisse par rapport au 30 juin 2012, est en hausse de 100 points de base par rapport au 31 mars 2013.

6.1.5. Europe centrale (7,9% des loyers consolidés)

M€, part totale	LOYERS 6 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2013	2012	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2013	2012	2013	2012

Pologne	17,8	17,5	2,1%	0,4%	97,7%	95,6%	3,4%	4,0%
Hongrie	10,8	11,0	-2,6%	-2,4%	87,1%	91,0%	5,0%	5,3%
République tchèque	10,9	10,4	4,7%	5,2%	96,7%	97,6%	1,2%	3,4%
EUROPE CENTRALE	39,5	38,9	1,5%	0,9%	94,1%	94,8%	3,3%	4,2%

¹ Taux à 6 mois

En Pologne, les loyers bruts sont restés inchangés (+0,4%) à périmètre constant. Les campagnes de renouvellement de baux de 2012 à Lubin et Sadyba ont eu un impact positif.

En Hongrie, les loyers bruts ont baissé de 2,4% au 1^{er} semestre 2013, à périmètre constant.

En République tchèque, l'augmentation des loyers bruts, à périmètre constant, a surperformé l'indexation grâce à des renégociations de baux à Nový Smíchov (Prague).

6.1.6. Impact des variations de change sur les loyers bruts sur 6 mois

	Variation à périmètre constant sur 6 mois (part totale)	
	change constant	change courant
Norvège	2.4%	3.4%
Suède	1.5%	5.7%
Danemark	6.0%	5.6%
Scandinavie	2.9%	4.7%
Pologne	0.4%	0.3%
Hongrie	-2.4%	-3.8%
République tchèque	5.2%	4.7%
Europe centrale	0.9%	0.3%
CENTRES COMMERCIAUX	2.5%	2.8%
TOTAL LOYERS	2.1%	2.5%

6.2. PÔLE COMMERCES - KLEMURS (4,2% des loyers consolidés)

M€, part totale	LOYERS 6 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2013	2012	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant	2013	2012	2013	2012
COMMERCES KLEMURS	21,0	21,9	-4,0%	-4,0%	99,5%	99,1%	0,2%	0,4%

¹ Taux à 6 mois

Les loyers bruts des commerces/Klémurs ont baissé de 4,0%, sous l'effet de:

- Le renouvellement anticipé des baux de Buffalo Grill, à effet 1^{er} janvier 2013 pour une période ferme de 12 ans ;
- L'impact de l'indexation (+3,2%) sur les loyers minimum garantis ;
- Une légère progression des loyers variables.

6.3. POLE BUREAUX (1,4% des loyers consolidés)

M€, part totale		LOYERS 6 MOIS		Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2013	2012	Variation périmètre courant	2013	2012	2013	2012
BUREAUX	6,9	10,9	-37,2%	95,7%	90,1%	0,0%	0,8%

¹ Taux à 6 mois

La baisse des loyers bruts du pôle Bureaux s'explique principalement par l'impact des cessions d'actifs réalisées en 2012 et en 2013. Les cessions 2012 ont porté sur les immeubles suivants : Anatole France (Levallois-Perret), Collines de l'Arche (La Défense), Sereinis et Equilis (Issy-les-Moulineaux). Au cours du 1^{er} semestre 2013, l'immeuble 21 avenue Kléber / 21 rue La Pérouse (Paris 16^e) a été vendu. La cession de Meyerbeer (Paris 9^e), pour laquelle une promesse de vente a été signée au 1^{er} semestre 2013, devrait intervenir d'ici fin juillet 2013.

6.4. HONORAIRES

Les honoraires pour le 1^{er} semestre de 2013 atteignent 41,3 millions d'euros, soit une baisse de 5,1% par rapport au 1^{er} semestre 2012. Cette baisse s'explique par la livraison de grands projets du pipeline du Groupe (tout particulièrement Emporia et Les Sentiers de Claye-Souilly).

7. DÉVELOPPEMENT-CESSIONS

7.1. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN 2013⁶

Au 1^{er} trimestre 2013, le montant total des transactions réalisées sur le marché de l'immobilier de commerce en Europe continentale s'est établi à 3,1 milliards d'euros, soit une baisse de 43% par rapport à 2012. Cette baisse est imputable à l'absence de transactions portant sur de grands projets. Les centres commerciaux ont représenté 72% des investissements de l'immobilier commercial en Europe continentale.

En 2012, le marché immobilier des commerces a été dominé par une activité très soutenue en Allemagne, dans les pays nordiques et en France. L'Allemagne et la France ont continué d'attirer la majorité des flux de capitaux ciblant le marché européen au 1^{er} trimestre 2013, avec respectivement 25% et 18% du marché. Plusieurs ventes majeures de portefeuilles entiers et d'actifs de grande taille ont accentué cette performance.

L'écart entre l'offre et la demande persiste pour les actifs prime. Les taux de rendement prime sont restés globalement inchangés sur les six derniers mois, à l'exception de l'Italie et de l'Espagne qui enregistrent une légère augmentation de 25 points de base.

Les transactions en attente de réalisation en France (Beaugrenelle, Odysseum, etc.) pourraient redynamiser significativement le marché français.

7.2. INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR KLEPIERRE AU PREMIER SEMESTRE 2013

Au total, 112,3 millions d'euros ont été investis au cours du 1^{er} semestre de 2013 dans les centres commerciaux.

55,9 millions d'euros ont été consacrés aux centres commerciaux ouverts récemment, comme St.Lazare Paris, Emporia (Malmö, Suède) et Les Sentiers de Claye-Souilly (région parisienne), ainsi que dans des projets d'extension-rénovation de centres commerciaux inaugurés au cours du 1^{er} semestre 2013. Ces centres, situés dans des régions bénéficiant d'un pouvoir d'achat élevé et de perspectives favorables en termes de démographie pour les années à venir, étaient intégralement ou presque entièrement loués lors de leur ouverture au public, attestant de leur attrait pour les enseignes.

- Salanca (Perpignan, France), inauguré le 2 avril 2013. Le centre commercial existant a été transformé en un pôle commercial régional d'une surface de 40 000 m² comprenant 65 magasins.
- Rives d'Arcins (Bordeaux, France), inauguré le 16 mai 2013. Les travaux d'extension et de rénovation ont porté la surface totale de ce centre régional à 87 000 m². Il comporte désormais 150 magasins dont un grand nombre d'enseignes nouvelles et de nouveaux concepts pour la région.
- Vinterbro (Oslo, Norvège) inauguré le 13 juin 2013 compte désormais 85 magasins sur plus de 40 000 m². Les travaux d'extension et de rénovation ont permis de renforcer l'offre commerciale du centre : 25 nouveaux magasins ont ouvert et 35 enseignes déjà présentes y ont déployé leurs nouveaux concepts.

Au total, 56,4 millions d'euros ont été alloués aux projets de développement du Groupe, principalement en France et en Suède (voir le paragraphe sur le « Pipeline de développement S2 2013-2017 » ci-dessous). Ce montant relativement limité reflète la prudence de Klépierre lorsqu'il s'agit d'engager de nouveaux projets dans un environnement économique atone.

De plus, un montant total de 32,2 millions d'euros a été décaissé pour le rachat des minoritaires de Klémurs au cours du 1^{er} semestre.

⁶ Source : Jones Lang LaSalle

7.3. PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT S2 2013-2017

Le montant total des projets de développement du Groupe s'élève à 2,3 milliards d'euros, dont 0,4 milliard d'euros de projets engagés⁷, 1,1 milliard d'euros de projets maîtrisés⁸ et 0,9 milliard d'euros de projets identifiés⁹. En part du groupe, les montants respectifs sont de 1,9 milliard d'euros, 0,3 milliard d'euros, 0,9 milliard d'euros et 0,7 milliard d'euros.

Pour la période 2^{ème} semestre 2013-2017, les investissements prévisionnels du Groupe s'élèvent à 1,7 milliard d'euros (part totale), répartis de la manière comme suit : 0,2 milliard d'euros pour les projets engagés, 0,8 milliard d'euros pour les projets maîtrisés et 0,8 milliard d'euros pour les projets identifiés.

En millions d'euros	Prix de revient estimé ¹	Montants à investir 2S 2013-2017	Taux de rendement initial net attendu ²	Surface SCU (m²)	Date d'ouverture prévisionnelle	Taux de précom. (%)	
						LMG ³	surfaces
Carré Jaude 2 (extension, Clermont-Ferrand - France)	105.7	40.4	6.7%	16,400	4T 2013	77%	84%
Romagna Center (extension - Italie)	26.2	24.7	7.8%	7,800	3T 2014	65%	59%
Kristianstad (Suède)	131.0	68.6	7.2%	28,200	4T 2014	54%	61%
Marseille Bourse (extension/rénovation - France)*	17.2	13.3	6.4%	2,700	2T 2015	-	-
Besançon Pasteur (France)	55.8	42.5	6.2%	14,800	1T 2015	30%	30%
Autres opérations							
TOTAL OPERATIONS ENGAGEES	372.3	206.4	7.0%	84,812			
Allum (extension/rénovation - Suède)	58.9	54.1	8.4%	14,500	1T 2015		
Viva (Danemark)	175.6	135.5	7.9%	48,500	4T 2015		
Grand Portet (extension/rénovation - France)	50.7	47.2	9.9%	8,000	4T 2016		
Val d'Europe (extension - France)	94.6	87.0	7.3%	17,000	2T 2016		
L'esplanade (extension - Belgique)	135.8	118.5	7.3%	26,500	2016-2017		
Chaumont (France)	37.9	36.9	9.4%	31,600	2T 2017		
TOTAL OPERATIONS MAITRISEES	1057.1	765.3	≈8%	303,433			
TOTAL OPERATIONS IDENTIFIEES	853.3	770.7	-	203,002			
TOTAL	2282.7	1742.2	-	591,247			

*Quote-part Klépierre (50%)

¹ Prix de revient estimé hors frais financiers

² Loyers nets attendus / prix de revient total estimé hors frais financiers

³ LMG : Loyers minimums garantis

Dans les années à venir, le Groupe continuera de livrer des projets de développement faisant partie de son pipeline de projets. Le lancement de projets maîtrisés est toujours soumis à des critères de rentabilité, de planification et de pré-commercialisation.

Les investissements engagés et maîtrisés du Groupe, prévus pour la période 2^{ème} semestre 2013-2017, resteront concentrés sur les régions qui bénéficient de fondamentaux solides et dans lesquelles le Groupe détient déjà des actifs importants. Ces investissements concerneront essentiellement la France, la Belgique, l'Italie du Nord et la Scandinavie (92,5%). 54,1% des projets engagés et maîtrisés sont des programmes d'extension-rénovation qui permettent au Groupe de miser sur des centres ayant démontré leur attractivité dans leurs zones de chalandise respectives. 45,9% sont des nouveaux projets qui s'inscrivent dans de grands programmes de réaménagement urbain, appuyés par de solides projets de réseaux de transports, de construction d'habitations et d'immeubles de bureaux.

Le Groupe, soutenu par un niveau élevé de liquidité (1,8 Md€ au 30 juin 2013), sera en mesure de renforcer sa présence dans des zones ciblées en Europe continentale, que ce soit en lançant des projets maîtrisés de son pipeline de développement ou en saisissant des opportunités d'acquisition.

⁷ Projets en cours de réalisation pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les autorisations administratives nécessaires.

⁸ Projets au stade d'étude avancé pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse d'achat, sous conditions suspensives, liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

⁹ Projets pour lesquels les montages et les négociations sont en cours.

7.4. CESSIONS RÉALISÉES DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE 2013

Actifs	Date
Centres commerciaux	
Nordbyen (50%, Norvège)	01/02/2013
Lomme (France)	28/03/2013
Commerces	
Sephora (Avignon, France)	17/07/2013
Bureaux	
21 Kléber / 21 La Pérouse (Paris, 16e)	25/06/2013
Meyerbeer (Paris, 9e)	juillet 2013 ⁽¹⁾
TOTAL CESSIONS (M€, hors droits)	201,6

(1) Réalisation définitive prévue fin juillet

Depuis le début de l'année 2013, Klépierre a réalisé 4 cessions :

- Une participation de 50% dans Nordbyen (Larvik, Norvège), un centre commercial de 21 000 m².
- Lomme (Nord de la France), une galerie d'hypermarché Carrefour de 30 000 m².
- Un magasin Sephora situé à Avignon.
- L'immeuble de bureaux situé 21 avenue Kléber / 21 rue La Pérouse (4 009 m²), à proximité immédiate de la place de l'Etoile (Paris 16^e).

Toutes ces ventes ont été conclues à des prix supérieurs aux dernières valeurs d'expertise.

Depuis début 2012 – date à laquelle Klépierre a annoncé son objectif de cessions d'un montant total d'un milliard d'euros sur deux ans – près de 900 millions d'euros d'actifs ont été cédés. La cession de l'immeuble Meyerbeer situé à proximité immédiate de la place de l'Opéra (Paris 9^e), pour laquelle un compromis a été signé au 1^{er} semestre 2013, devrait intervenir avant fin juillet 2013. D'autres ventes sont en cours de négociation avancée, ce qui conforte Klépierre dans sa capacité à atteindre cet objectif avant la fin de l'année 2013.

8. RÉSULTAT ET CASH-FLOW CONSOLIDÉS

8.1. RÉSULTATS SECTORIELS

8.1.1. Pôle Centres commerciaux

En millions d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Loyers	472,0	453,3	4,1%
Autres revenus locatifs	4,4	4,3	1,8%
Revenus locatifs	476,4	457,6	4,1%
Charges locatives et immobilières	-55,6	-49,7	11,9%
Loyers nets	420,8	407,9	3,2%
Revenus de gestion et autres produits	48,7	49,2	-1,0%
Frais de personnel et frais généraux	-68,2	-65,5	4,1%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	401,3	391,6	2,5%
Amortissements et provisions	-221,8	-173,5	27,8%
Résultat de cessions	24,5	46,3	-47,1%
Quote-part résultat des SME	0,9	0,7	32,9%
RESULTAT SECTORIEL	204,9	265,0	-22,7%

Les loyers des centres commerciaux s'établissent à 472,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013, soit une hausse de 18,7 millions d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2012 (+4,1%).

Les autres revenus locatifs sont restés pratiquement inchangés à 4,4 millions d'euros. L'impact des ouvertures récentes (Salanca, à Perpignan, Sud de la France, Rives d'Arcins, à Bordeaux et Les Sentiers de Claye-Souilly en région parisienne) compensent la fin de l'étalement des droits d'entrée reçus lors de l'ouverture de l'extension de Blagnac (Toulouse).

Les charges locatives et immobilières ont augmenté de 5,9 millions d'euros, ce qui reflète une progression du coût du risque client et l'application de nouvelles taxes comme l'IMU (*Imposta Municipale Unica*) en Italie et la CVAE (Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) en France. Les charges comprennent également l'impact de nouveaux actifs livrés récemment : St.Lazare Paris et Emporia (Malmö, Suède), ouvert en octobre 2012.

Les revenus de gestion et autres produits sont restés pratiquement inchangés, à 48,7 millions d'euros.

Les frais de personnel et frais généraux s'élèvent à 68,2 millions d'euros, soit une augmentation de 2,7 millions d'euros incluant des éléments non récurrents liés à la rationalisation de l'organisation.

L'excédent brut d'exploitation du 1^{er} semestre 2013 s'établit à 401,3 millions d'euros, soit une hausse de 9,7 millions d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Les amortissements s'établissent à 153,8 millions d'euros pour la période, soit une augmentation de 13,3 millions d'euros par rapport à la période précédente, s'expliquant par le développement du portefeuille immobilier. Les provisions pour dépréciations d'actifs de la période (67,1 M€) sont en hausse de 32,7 millions d'euros par rapport à la période précédente et concernent principalement certains actifs spécifiques situés en Espagne. Les dotations aux provisions pour risques et charges s'élèvent à 0,8 millions d'euros.

Les produits des cessions d'actifs comprennent l'impact de la vente d'une participation de 50% dans le centre de Nordbyen et la cession du centre de Lomme (France).

Si l'on inclut l'impact du résultat des sociétés mises en équivalence, qui s'élève à un total de 0,9 million d'euros, le résultat sectoriel des centres commerciaux atteint 204,9 millions d'euros, soit une diminution de 60,1 millions d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2012.

En millions d'euros	France-Belgique		Scandinavie		Italie		Ibérie		Europe centrale		Autres pays	
	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12
Loyers	205,1	198,8	118,8	104,3	61,9	61,7	44,3	46,6	39,5	38,9	2,6	3,0
Autres revenus locatifs	3,4	3,4	0,0	0,0	0,8	0,8	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Revenus locatifs	208,5	202,2	118,8	104,3	62,7	62,5	44,4	46,7	39,5	38,9	2,6	3,0
Charges locatives et immobilières	-20,7	-15,2	-14,5	-14,9	-6,3	-6,4	-6,7	-4,9	-6,2	-8,0	-1,2	-0,2
Loyers nets	187,9	187,0	104,2	89,4	56,4	56,1	37,7	41,7	33,3	30,9	1,3	2,8
Revenus de gestion et autres produits	26,1	24,9	14,1	15,0	3,4	3,1	3,1	2,9	2,0	3,2	0,1	0,1
Frais de personnel et autres frais généraux	-31,3	-27,2	-20,4	-20,8	-6,0	-6,1	-6,3	-7,2	-4,0	-4,0	-0,2	-0,2
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	182,7	184,7	97,9	83,7	53,7	53,0	34,5	37,4	31,3	30,1	1,2	2,6
Amortissements et provisions	-64,2	-55,8	-57,5	-37,9	-18,9	-18,4	-51,1	-23,2	-27,8	-31,9	-2,3	-6,4
Résultat de cessions	15,6	45,3	8,9	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Quote-part résultat des SME	0,9	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
RESULTAT SECTORIEL	135,0	174,9	49,2	46,8	34,8	34,6	-16,6	14,2	3,5	-1,8	-1,1	-3,8

8.1.2. Pôle commerces - Klémurs

En millions d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Loyers	21,0	21,9	-4,0%
Autres revenus locatifs	0,0	0,0	NA
Revenus locatifs	21,0	22,0	-4,4%
Charges locatives et immobilières	-0,8	-1,0	-13,6%
Loyers nets	20,2	21,0	-4,0%
Revenus de gestion et autres produits	0,1	0,1	31,7%
Frais de personnel et frais généraux	-0,6	-0,8	-23,0%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	19,6	20,3	-3,1%
Amortissements et provisions	-4,8	-6,5	NA
Résultat de cessions	0,0	0,0	-
RESULTAT SECTORIEL	14,9	13,7	8,3%

Les revenus locatifs du pôle Commerces ont baissé de 4,0 % (-0,9 M€) et s'établissent à 21,0 millions d'euros.

L'excédent brut d'exploitation de la période est de 19,6 millions d'euros, soit une baisse de 0,6 million d'euros.

Les valorisations stables ont permis de comptabiliser une reprise de provisions pour dépréciation de 2,0 millions d'euros pour la période close au 30 juin 2013. Une reprise de provision similaire de 0,4 million d'euros avait été comptabilisée pour le 1^{er} semestre 2012.

Le résultat sectoriel de la période fait ressortir un bénéfice de 14,9 millions d'euros.

8.1.3. Pôle Bureaux

En millions d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Loyers	6,9	10,9	-37,2%
Autres revenus locatifs	0,0	0,2	NA
Revenus locatifs	6,9	11,1	-38,3%
Charges locatives et immobilières	-1,7	-2,3	-23,1%
Loyers nets	5,1	8,9	-42,1%
Revenus de gestion et autres produits	0,1	0,8	NA
Frais de personnel et frais généraux	-0,5	-0,4	14,5%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	4,7	9,2	-49,1%
Amortissements et provisions	-2,2	-3,8	-40,9%
Résultat de cessions	27,3	4,1	x 6.7
RESULTAT SECTORIEL	29,8	9,6	210,9%

Les revenus locatifs de la période s'établissent à 6,9 millions d'euros, soit une baisse de 37,2%, reflétant principalement l'impact des cessions réalisées en 2012.

L'excédent brut d'exploitation atteint 4,7 millions d'euros.

Les amortissements et provisions de l'exercice ont diminué de 1,6 million d'euros, suite aux cessions de l'exercice 2012.

Le pôle Bureaux a généré des produits nets de cession d'actifs de 27,3 millions d'euros, suite à la cession de l'immeuble situé au 21 avenue Kléber / 21 rue La Pérouse (Paris).

Le résultat sectoriel du pôle Bureaux au 30 juin 2013, s'élève à 29,8 millions d'euros, contre 9,6 millions d'euros au 30 juin 2012.

8.2. RÉSULTAT ET CASH-FLOW CONSOLIDÉS

8.2.1. Résultat

En millions d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation	
			M€	%
Loyers	499.9	486.1	13.8	2.8%
Autres revenus locatifs	4.4	4.6	-0.2	-4.1%
Revenus locatifs	504.3	490.7	13.6	2.8%
Charges locatives et immobilières	-58.2	-52.9	-5.3	10.0%
Loyers nets	446.1	437.8	8.3	1.9%
Revenus de gestion et d'administration	41.3	43.5	-2.2	-5.1%
Autres produits d'exploitation	7.6	6.6	1.0	15.4%
Frais de personnel	-61.1	-57.7	-3.4	5,9% ¹
Autres charges d'exploitation	-22.5	-20.7	-1.7	8.3%
Excédent brut d'exploitation	411.4	409.4	2.0	0.5%
Dotations aux amortissements et provisions sur immeubles	-227.8	-185.5	-42.3	22.8%
Dotations aux provisions risques et charges	-0.8	1.2	-2.0	NA
Résultat de cessions	51.8	50.4	1.4	2.7%
Résultat opérationnel	234.6	275.5	-40.9	-14.8%
Coût de l'endettement net	-161.3	-156.9	-4.4	2.8%
Variation de valeur des instruments financiers	5.3	-2.0	7.3	NA
Quote-part de SME	0.9	0.7	0.2	32.9%
Résultat avant impôt	79.4	117.2	-37.8	-32.2%
Impôt sur les sociétés	-11.4	-8.2	-3.3	39.9%
Résultat net	68.0	109.0	-41.0	-37.6%
Participations ne donnant pas le contrôle	-29.0	-40.4	11.5	-28.3%
RESULTAT NET PART DU GROUPE	39.0	68.6	-29.6	-43.1%

¹ Y compris éléments non récurrents liés à la rationalisation de l'organisation

Les revenus locatifs s'élèvent à 504,3 millions d'euros, dont 476,4 millions d'euros proviennent du pôle Centres commerciaux, 21,0 millions d'euros du pôle Commerces et 6,9 millions d'euros du pôle Bureaux.

Les loyers nets du 1^{er} semestre 2013 s'élèvent à 446,1 millions d'euros, soit une augmentation de 1,9% par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Les revenus (honoraires) de gestion et d'administration des sociétés de services s'élèvent à 41,3 millions d'euros, soit une baisse de 2,2 millions d'euros. Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement des gains sur des charges refacturées à des locataires et diverses indemnités.

Les charges sur immeubles de la période s'élèvent à 32,0 millions d'euros, soit une augmentation de 2,8 millions d'euros (+9,5%).

Les frais de personnel s'élèvent à 61,1 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2013 contre 57,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Compte tenu de la rationalisation des équipes, l'effectif total s'établit à 1 420 employés au 30 juin 2013, contre 1 495 au 30 juin 2012. Hors éléments non récurrents liés à la rationalisation de l'organisation, la variation des frais de personnel a été limitée à +1,4%.

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 22,5 millions d'euros, soit une hausse de 8,3 %, incluant des frais ponctuels de 1,2 million d'euros liés à l'interruption d'un projet de développement.

L'excédent brut d'exploitation de la période est de 411,4 millions d'euros, soit une hausse de 0,5% par rapport à la période close le 30 juin 2012.

Les dotations aux amortissements et provisions sur immeubles s'élèvent à 227,8 millions d'euros pour la période, soit une augmentation de 42,3 millions d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2012. Cette augmentation comprend une provision pour dépréciation d'actifs de 65,0 millions d'euros, soit une augmentation de 31 millions d'euros par rapport à la période correspondante de 2012.

L'augmentation de 11,2 millions d'euros de la dotation aux amortissements et provisions est due essentiellement à l'augmentation de la taille du portefeuille.

Les dotations aux provisions pour risques et charges de la période s'élèvent à -0,8 million d'euros contre 1,2 million d'euros pour le premier semestre de 2012.

Les produits de cessions d'actifs s'élèvent à 51,8 millions d'euros pour la période, contre 50,4 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2012.

Le résultat opérationnel s'élève à un total de 234,6 millions d'euros pour la période, soit une baisse de 14,8 % par rapport au S1 2012.

Le coût de l'endettement net s'élève à 161,3 millions d'euros (+2,8%). Cette augmentation est notamment due aux intérêts capitalisés, en baisse de 6,2 millions d'euros après les récentes ouvertures et le statut des projets de développement. Le coût de la dette constaté pour la période est en baisse et s'établit à 3,42%.

La variation de juste valeur des instruments financiers est de +5,3 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013, contre -2,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012.

La politique et la structure financières de Klépierre sont décrites de manière plus détaillée au paragraphe 11 du présent rapport.

L'impôt sur les sociétés s'élève à 11,4 millions d'euros, contre 8,2 millions d'euros pour la période close le 30 juin 2012 :

- Les impôts exigibles s'élèvent à 15,1 millions d'euros, contre 15,8 millions d'euros pour la période close le 30 juin 2012.
- Le crédit d'impôts différés s'élève à 3,7 millions d'euros, contre un débit de 7,6 millions d'euros pour la période précédente.

Le résultat net consolidé est de 68,0 millions d'euros, soit une baisse de 37,6 % par rapport au 30 juin 2012.

Les intérêts minoritaires (participations ne donnant pas le contrôle) de la période s'élèvent à 29,0 millions d'euros, ce qui provient principalement du pôle Centres commerciaux, soit une baisse de 28,3% principalement due aux cessions réalisées au cours du 1^{er} semestre 2012.

Le résultat net en part du groupe atteint à 39,0 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 68,6 millions d'euros au 30 juin 2012.

8.2.2. Évolution du cash-flow net courant

En millions d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation	
			M€	%
En part totale				
Excédent brut d'exploitation	411,4	409,4	2,0	0,5%
Retraitement frais de personnel / charges étalées	5,0	2,3	2,7	115,7%
Cash-flow d'exploitation	416,4	411,7	4,6	1,1%
Coût de l'endettement net	-161,3	-156,9	-4,4	2,8%
Retraitement amortissements financiers	25,0	5,7	19,4	341,6%
Cash-flow courant avant impôt	280,0	260,5	19,6	7,5%
Quote-part de SME	0,9	0,7	0,2	32,9%
Impôt courant	-15,1	-12,5	-2,7	21,3%
Cash-flow net courant (part totale)	265,8	248,7	17,1	6,9%
En part du groupe				
Cash-flow net courant (part groupe)	200,2	185,8	14,4	7,8%
Retraitements frais de personnel (engagements sociaux, stock-options)	-5,0	-2,1	-2,9	
Retraitements amortissements d'exploitation et provisions risques et charges	-5,6	-3,6	-2,0	
Autres retraitements liés à l'impôt	0,0	-1,9	1,9	
EPRA Earnings	189,6	178,1	11,5	6,5%
Nombre d'actions	195 288 035	187 399 561		
Par action				
Cash-flow net courant par action (en euro)	1,02	0,99	0,03	3,4%
EPRA Earnings par action (en euro)	0,97	0,95	0,02	2,2%

Après impôt, le cash-flow net courant de la période s'établit à 265,8 millions d'euros, soit une augmentation de 6,9%. En part du groupe, il s'élève à 200,2 millions d'euros (1,02 € par action), soit une hausse de 7,8% (+3,4 % par action) par rapport au 1^{er} semestre 2012.

9. PERSPECTIVES

Klépierre reste active sur plusieurs fronts :

- Multiplication des initiatives de retenancing favorisant le développement et le déploiement des tout derniers concepts des grandes enseignes internationales et l'expansion de nouveaux concepts gagnants dans ses centres commerciaux en Europe ;
- Amélioration de ses centres en visant les meilleurs standards du commerce moderne afin de renforcer l'expérience client. Ceci repose sur le déploiement d'initiatives dans le domaine du digital et la mise en place d'opérations de specialty leasing à forte valeur ajoutée accompagnées par le lancement de tournées marketing sponsorisées par des marques à forte notoriété ;
- Amélioration de la gestion opérationnelle des centres commerciaux et réduction des frais généraux.

Les trois projets de rénovation-extension inaugurés avec succès au cours du 1^{er} semestre 2013 seront suivis au mois de novembre 2013 par l'ouverture de l'extension du centre Jaude (Clermont-Ferrand, France).

Le Groupe est en bonne voie pour atteindre son objectif 2012-2013 d'un total d'un milliard d'euros de cessions et entend poursuivre la baisse de son ratio Loan-to-Value.

Pour l'ensemble de l'année 2013, Klépierre confirme s'attendre à une hausse de ses loyers bruts d'environ 2% à périmètre constant¹⁰. A périmètre courant, la progression devrait être du même ordre. Le cash-flow net courant par action, après une nouvelle amélioration du coût de la dette au cours du 1^{er} semestre 2013, devrait être en hausse de plus de 3%, contre 2 à 2,5% annoncé précédemment.

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 (ANR). La méthode de valorisation utilisée tient compte de l'ajout de plus-values non réalisées 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 selon la méthode du coût historique dans les états financiers consolidés.

Klépierre confie la tâche d'évaluation de son patrimoine à différents experts. Au 30 juin 2013, ces expertises 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
JLL 38%	- France	209	3264	18,9%	résumé	détaillé + résumé
	- Italie	27	1570	9,1%	résumé	détaillé + résumé
	- Pologne	7	435	2,5%	résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	7	143	0,8%	résumé	détaillé + résumé
	- Grèce	5	37	0,2%	résumé	détaillé + résumé
	- Belgique	2	261	1,5%	résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	7	914	5,3%	résumé	détaillé + résumé
DTZ 39%	- France	8	2295	13,3%	résumé	détaillé + résumé
	- Italie : Klépierre Italie	8	358	2,1%	résumé	détaillé + résumé
	- Espagne : KFI	35	286	1,7%	résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	7	135	0,8%	résumé	détaillé + résumé
	- RT et Slovaquie	4	349	2,0%	résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	9	878	5,1%	résumé	détaillé + résumé
	- Suède	11	1503	8,7%	résumé	détaillé + résumé
	- Danemark	3	868	5,0%	résumé	détaillé + résumé
Auguste Thourard / BNPP Real Estate 23%	- France (Bureaux+centres commerciaux+commerces)	226	2991	17,3%	résumé	détaillé + résumé
	- Espagne : KFE et KFV	36	725	4,2%	résumé	détaillé + résumé
	- Portugal	7	287	1,7%	résumé	détaillé + résumé

¹ Valeurs en millions d'euros, droits inclus

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'IVCS.

¹⁰ Variation à périmètre et changes constants, hors portefeuille bureaux.

10.1.2. Résultats des expertises

La valeur du patrimoine de Klépierre, hors droits, est de 16,2 milliards d'euros en part totale et de 12,7 milliards d'euros, en part du groupe, au 30 juin 2013. En part totale, les centres commerciaux représentent 94,6% de la valeur totale du portefeuille, la part des commerces étant de 3,7% et celle des bureaux de 1,7 %. En part du groupe, ces pourcentages sont respectivement de 93,1%, 4,7% et 2,2%.

Conformément à la norme IAS 40, les projets engagés de développement du Groupe sont constatés à leur juste valeur à partir d'expertises établies par des équipes internes. Les projets suivants ont été évalués à leur juste valeur : Carré Jaude 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), notamment. Les projets en cours de développement représentent 3,0% de la valeur totale du patrimoine du Groupe.

À périmètre et taux de change constants, la variation de la valeur des actifs sur six mois est de -0,5% pour le pôle Centres commerciaux, -0,1% pour le pôle Commerces et +2,0% pour le pôle Bureaux. Sur 12 mois, la variation est de +1,0% pour les centres commerciaux, -5,0% pour les commerces et +0,2% pour les bureaux.

Valeur du patrimoine, part totale (hors droits)

En millions d'euros	30/06/2013	En % du patrimoine total	Variation sur 6 mois			Variation sur 12 mois		
			31/12/2012	A périmètre courant	A périmètre constant*	30/06/2012	A périmètre courant	A périmètre constant*
France	6 940	42,7%	6 841	1,4%	1,3%	6 856	1,2%	3,7%
Belgique	280	1,7%	277	1,2%	1,3%	272	2,8%	1,9%
France- Belgique	7 220	44,4%	7 118	1,4%	1,3%	7 128	1,3%	3,7%
Norvège	1 561	9,6%	1 706	-8,5%	0,8%	1 581	-1,3%	6,0%
Suède	1 586	9,8%	1 540	3,0%	-1,2%	1 383	14,7%	-0,3%
Danemark	944	5,8%	930	1,5%	1,3%	906	4,2%	4,2%
Scandinavie	4 091	25,2%	4 176	-2,0%	0,4%	3 870	5,7%	3,5%
Italie	1 702	10,5%	1 780	-4,4%	-4,4%	1 777	-4,2%	-4,0%
Espagne	993	6,1%	1 047	-5,2%	-5,2%	1 066	-6,9%	-6,9%
Portugal	247	1,5%	248	-0,3%	-0,3%	253	-2,3%	-2,3%
Ibérie	1 240	7,6%	1 295	-4,3%	-4,3%	1 320	-6,0%	-6,0%
Pologne	432	2,7%	441	-2,0%	-2,0%	439	-1,6%	-1,6%
Hongrie	294	1,8%	324	-9,4%	-10,0%	331	-11,3%	-11,7%
République tchèque	334	2,1%	334	-0,1%	-0,1%	330	1,3%	1,3%
Europe centrale	1 060	6,5%	1 100	-3,6%	-3,7%	1 100	-3,6%	-3,6%
Autres pays	52	0,3%	56	-	-	66	-	-
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	15 366	94,6%	15 525	-1,0%	-0,5%	15 261	0,7%	1,0%
TOTAL COMMERCES	596	3,7%	596	-0,1%	-0,1%	627	-5,0%	-5,0%
TOTAL BUREAUX	282	1,7%	324	-13,0%	2,0%	534	-47,2%	0,2%
TOTAL PATRIMOINE	16 244	100,0%	16 445	-1,2%	-0,5%	16 422	-1,1%	0,8%

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

Valeur du patrimoine, part groupe (hors droits)

En millions d'euros	30/06/2013	En % du patrimoine total	Variation sur 6 mois			Variation sur 12 mois		
			31/12/2012	A périmètre courant	A périmètre constant*	30/06/2012	A périmètre courant	A périmètre constant*
France	5 540	43,6%	5 464	1,4%	1,2%	5 482	1,1%	3,5%
Belgique	280	2,2%	277	1,2%	1,3%	272	2,8%	1,9%
France- Belgique	5 820	45,8%	5 741	1,4%	1,2%	5 755	1,1%	3,4%
Norvège	876	6,9%	957	-8,5%	0,8%	887	-1,3%	6,0%
Suède	890	7,0%	864	3,0%	-1,2%	776	14,7%	-0,3%
Danemark	530	4,2%	522	1,5%	1,3%	508	4,2%	4,2%
Scandinavie	2 295	18,1%	2 343	-2,0%	0,4%	2 171	5,7%	3,5%
Italie	1 489	11,7%	1 556	-4,3%	-4,3%	1 520	-2,0%	-3,9%
Espagne	871	6,9%	917	-4,9%	-4,9%	932	-6,5%	-6,5%
Portugal	247	1,9%	248	-0,3%	-0,3%	253	-2,3%	-2,3%
Ibérie	1 119	8,8%	1 165	-3,9%	-3,9%	1 185	-5,6%	-5,6%
Pologne	432	3,4%	441	-2,0%	-2,0%	439	-1,6%	-1,6%
Hongrie	294	2,3%	324	-9,4%	-10,0%	331	-11,2%	-11,7%
République tchèque	334	2,6%	334	-0,1%	-0,1%	330	1,3%	1,3%
Europe centrale	1 060	8,3%	1 100	-3,6%	-3,7%	1 100	-3,6%	-3,6%
Autres pays	46	0,4%	50	-	-	58	-	-
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	11 829	93,1%	11 954	-1,0%	-0,7%	11 789	0,3%	0,6%
TOTAL COMMERCES	596	4,7%	501	18,8%	-0,1%	528	12,9%	-5,0%
TOTAL BUREAUX	282	2,2%	324	-13,0%	2,0%	534	-47,2%	0,2%
TOTAL PATRIMOINE	12 707	100,0%	12 779	-0,6%	-0,6%	12 850	-1,1%	0,3%

* 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 15 366 millions d'euros (11 829 millions d'euros en part du groupe) au 30 juin 2013, soit une diminution de 159 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012 (-1,0 %). Sur 12 mois, la valeur du portefeuille est en hausse de 105 millions d'euros (+0,7%).

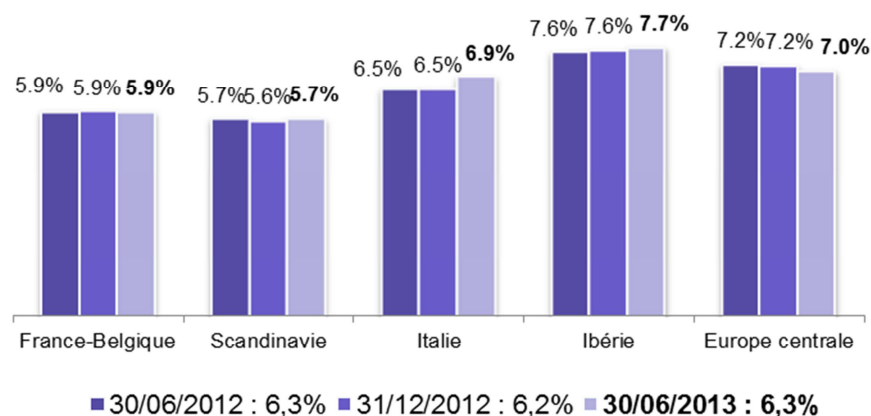
À périmètre et taux de change constants, la valeur des centres commerciaux, hors droits, a diminué de 0,5 % (-75 M€) sur 6 mois. Sur un an, l'augmentation est de 1,0% (+142 M€).

La variation à périmètre courant reflète s'explique par un effet de change négatif à la dépréciation des devises scandinaves depuis le 31 décembre 2012 (-149 M€).

La croissance externe contribue à hauteur de 125 millions d'euros à l'augmentation de la valeur de ce portefeuille sur six mois, à périmètre courant. La majeure partie de l'augmentation est consécutive aux développements et aux ouvertures en France (+39 M€) et en Scandinavie (+87 M€). Les variations significatives sont indiquées ci-dessous :

- En France, la première expertise externe de l'extension du centre d'Hérouville (réalisée en interne en décembre 2012); l'impact de l'ouverture du projet d'extension-rénovation de Salanca (Perpignan) et l'avancement du projet d'extension de Jaude (Clermont-Ferrand).
- En Suède, la première expertise externe d'Emporia à Malmö (réalisée en interne en décembre 2012).

Évolution des taux de rendement - Centres commerciaux



Pôle commerces - Klémurs

La valeur du portefeuille des actifs de commerces (Klémurs), hors droits, s'établit à 596 millions d'euros (596 M€ en part du groupe). Elle reste pratiquement inchangée sur six mois (-0,1%) et enregistre une baisse de 5,0% sur 12 mois. Cette variation reflète le renouvellement par anticipation des baux des restaurants Buffalo Grill signé le 26 décembre 2012, assortis d'un ajustement sur les loyers garantis effectif 1^{er} janvier 2013 et d'une période de réengagement de 12 ans.

La variation en part du groupe (+18,8% sur six mois et +12,9 % sur 12 mois) est due à l'acquisition de participations minoritaires (15,9%) en mars 2013.

Le taux de rendement moyen du portefeuille d'actifs de commerces s'établit à 7,0%, hors droits, soit une augmentation de 8 points de base par rapport au 31 décembre 2012 et de 10 points de base par rapport au 30 juin 2012.

Bureaux

Au 30 juin 2012, la valeur du portefeuille de bureaux est de 282 millions d'euros, hors droits (y compris l'immeuble Meyerbeer).

À périmètre constant, la valeur des actifs a augmenté de 2.0% sur six mois (+0,2 % sur 12 mois).

À périmètre courant, la variation est de -13,0% sur 6 mois (-47,2% sur 12 mois). Cette baisse est consécutive à la cession des immeubles suivants : Sereinis (Issy-les-Moulineaux en juillet 2012), Collines de l'Arche (La Défense en juillet 2012), Equilis (Issy-les-Moulineaux en décembre 2012) et 21 avenue Kléber / 21 rue La Pérouse (Paris 16^e en juin 2013).

Le taux de rendement moyen du portefeuille s'établit à 6,5%, hors droits, soit une hausse de 43 points de base par rapport au 31 décembre 2012 et de 28 points de base par rapport au 30 juin 2012.

10.2. ÉVOLUTION DE L'EPRA NNNAV PAR ACTION

En millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012	Var. 6 mois		Var. 12 mois	
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	1 981	2 210	2 108	-229	-10,4%	-127	-6,0%
Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	4 121	4 032	3 894	89	2,2%	227	5,8%
Juste valeur des instruments financiers	293	413	371	-120	-29,1%	-78	-21,1%
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	299	306	321	-7	-2,3%	-22	-6,9%
ANR de remplacement	6 693	6 961	6 694	-268	-3,8%	0	0,0%
Droits et frais de cession effectifs	-354	-327	-341	-27	8,2%	-12	3,6%
EPRA NAV	6 339	6 634	6 352	-294	-4,4%	-13	-0,2%
Impôts effectifs sur plus-values latentes	-188	-210	-210	22	-10,6%	22	-10,3%
Juste valeur des instruments financiers	-293	-413	-371	120	-29,1%	78	-21,1%
Juste valeur de la dette à taux fixe	-125	-108	-2	-17	NA	-123	NA
Actif net de liquidation (EPRA NNNAV)	5 733	5 903	5 770	-170	-2,9%	-36	-0,6%
Nombre d'actions fin de période	195 485 003	195 217 631	195 108 986				
Par action (€)							
ANR de remplacement par action	34,2	35,7	34,3	-1,4	-4,0%	-0,1	-0,2%
EPRA NAV par action	32,4	34,0	32,6	-1,6	-4,6%	-0,1	-0,4%
ANR de liquidation (EPRA NNNAV) par action	29,3	30,2	29,6	-0,9	-3,0%	-0,2	-0,8%

L'actif net réévalué de liquidation (EPRA NNNAV¹¹) est de 29,3 euros par action, contre 30,2 euros par action le 31 décembre 2012 et de 29,6 euros par action le 30 juin 2012.

La variation de l'EPRA NNNAV reflète l'évaluation du portefeuille (-0,3 euro), l'impact positif (+1,0 euro) du cash-flow du 1^{er} semestre 2013 et le paiement du dividende versé aux actionnaires en avril 2013 (-1,5 euro).

¹¹ Hors droits, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers

11. POLITIQUE FINANCIÈRE

11.1. RESSOURCES FINANCIÈRES

11.1.1. Évolution de l'endettement net

L'endettement net consolidé atteint 7 434 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 7 353 millions d'euros au 31 décembre 2012 (+81 M€).

Cette augmentation est principalement imputable aux éléments suivants :

- Le versement de l'intégralité en numéraire du dividende 2012 (293 M€) au mois d'avril 2013 ;
- 144 M€ d'investissements au cours du 1^{er} semestre, qui comprennent le rachat des minoritaires de Klémurs (32,2 M€).

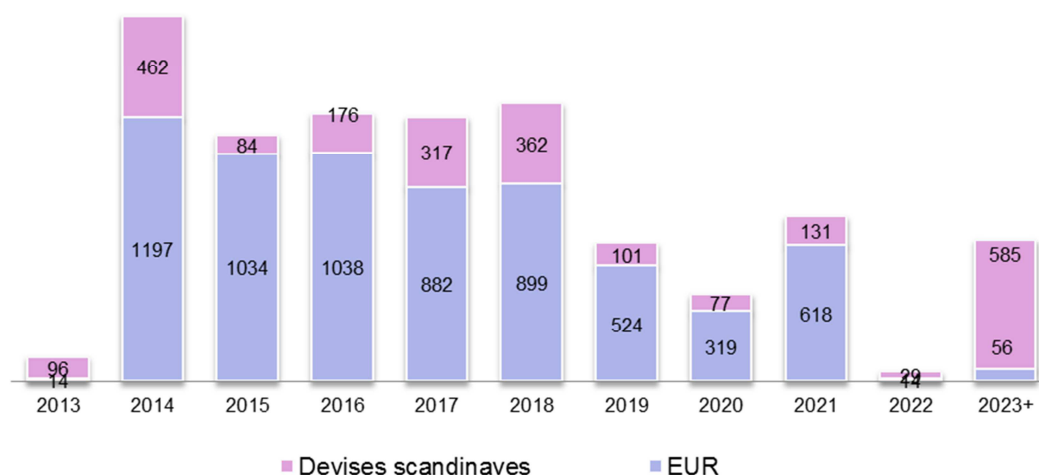
Ces dépenses ont été partiellement compensées par les cessions et par le cash-flow libre du 1^{er} semestre. La hausse de l'endettement net entraîne une augmentation du ratio Loan-to-Value qui s'établit à 44,3%, après prise en compte d'une cession finalisée en juillet 2013 (contre 44,6% au 30 juin 2013). Compte tenu des montants modérés des investissements prévisionnels du pipeline de développement et des cessions en cours de discussion, le ratio Loan-to-Value devrait diminuer d'ici à la fin de l'année.

11.1.2. Ressources disponibles

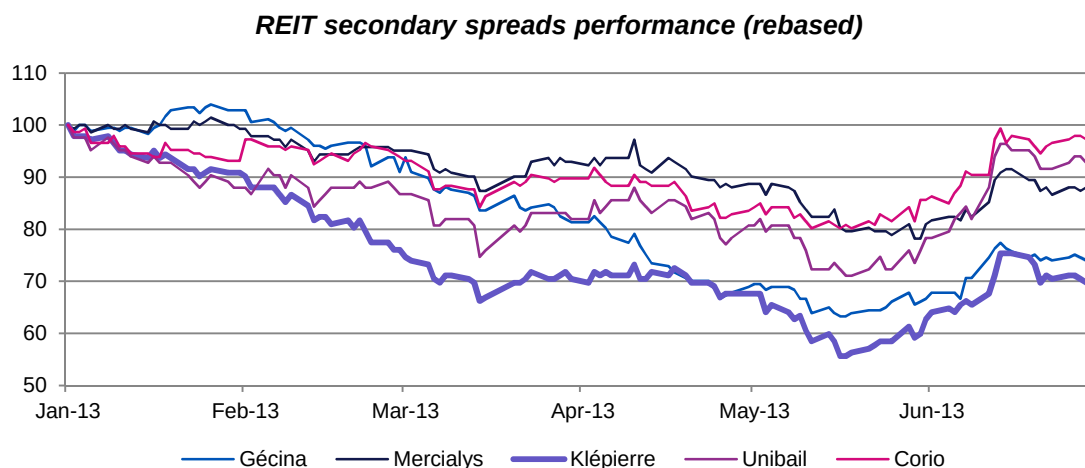
Le niveau de liquidité du Groupe reste élevé et atteint 1,8 milliard d'euros. Ce montant comprend 1,5 milliard de lignes de crédit non utilisées. La qualité de la liquidité a été améliorée au cours du 1^{er} semestre 2013, notamment grâce à la signature d'un crédit d'un montant de 750 millions d'euros auprès d'un syndicat rassemblant 16 banques de premier plan. Cette transaction, pratiquement 2 fois sursouscrite, met en évidence le bon accès de Klépierre au marché bancaire. Au 30 juin 2013 et après cette opération :

- la maturité moyenne résiduelle des lignes de crédit disponibles a été allongée (3,6 ans, contre 3 ans à fin 2012).
- le pool bancaire a été élargi à 10 nouvelles banques et BNP Paribas représente désormais moins de 25% de l'ensemble des financements autorisés.
- la durée moyenne de la dette du Groupe est toujours élevée (5,2 ans).

Échéancier des dettes du groupe Klépierre
(Autorisations en millions d'euros)



Sur le marché obligataire, la surperformance du spread secondaire de Klépierre par rapport à ses pairs reflète l'amélioration de la perception par le marché du profil de Klépierre ainsi que l'avantage compétitif dont bénéficie en levant des liquidités à un coût inférieur.

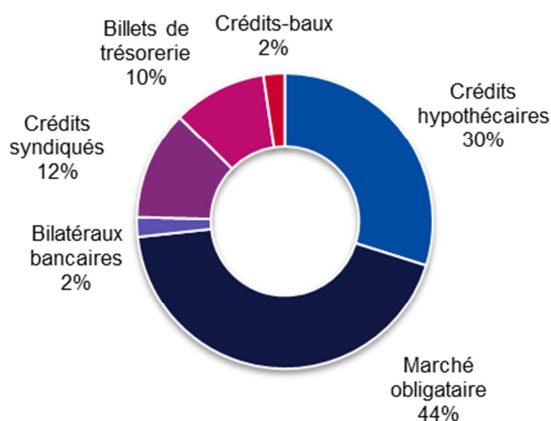


source : Bloomberg

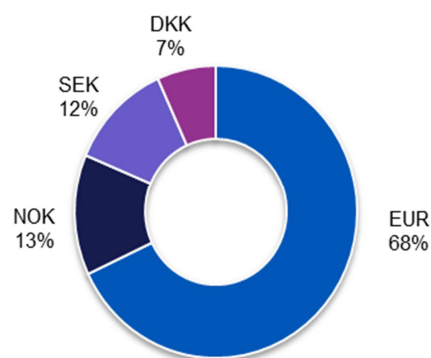
11.1.3. Structure et durée de la dette

La répartition des sources de financement reste équilibrée et reflète un bon degré de diversification entre les marchés des capitaux (54%) et les financements bancaires (46%). En plus de la signature du nouveau crédit syndiqué de 750 millions d'euros, le Groupe a réalisé au mois d'avril une émission d'obligations à quatre ans de 390 millions de couronnes norvégiennes, reflétant son bon accès aux marchés de crédit scandinaves.

Répartition des financements du groupe Klépierre par type de source de financement (Utilisations)



Répartition des financements du groupe Klépierre par type de source de financement (Utilisations)

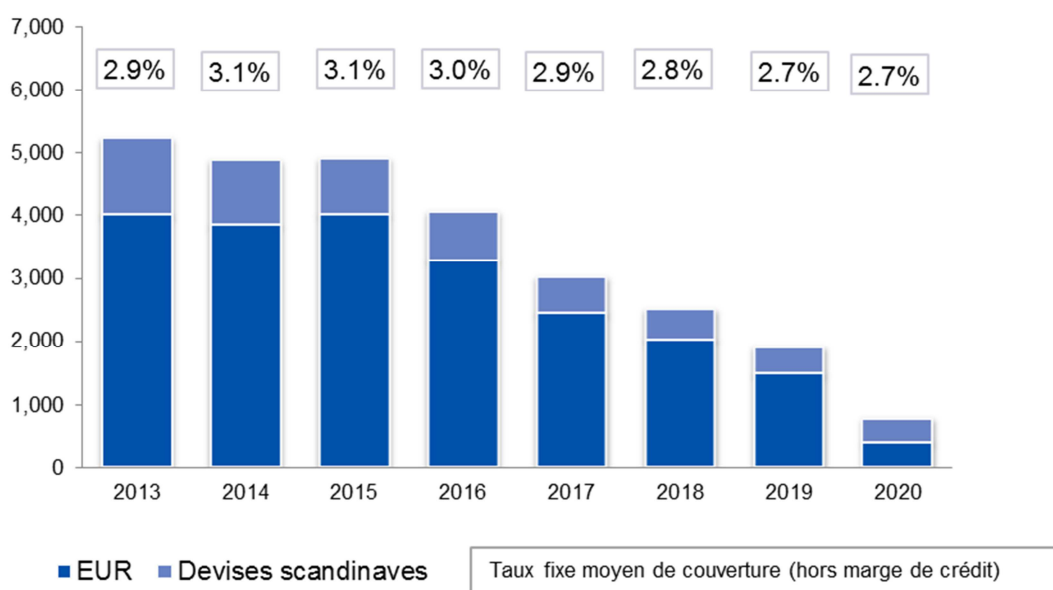


La répartition des sources de financement par devise reste cohérente avec la répartition géographique du patrimoine du Groupe.

11.2. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Le taux de couverture du Groupe a été ajusté au cours des six premiers mois de 2013 afin de tenir compte de l'émission de nouvelles obligations en 2012 et de l'anticipation de la réalisation du programme de cessions. Klépierre a cassé 700 M€ de swaps payeurs moyen terme, tirant partie de la hausse subite des taux de swap en euros depuis le début de la période. Après ces opérations, le taux de couverture atteint le taux cible de 70%. La durée moyenne des positions à taux fixe (4,2 ans) reste cohérente avec la structure du bilan.

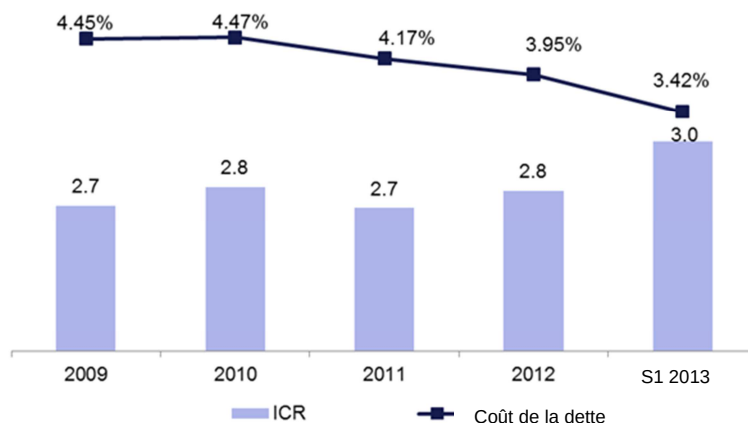
Profil de couverture de taux
Encours moyens annuels de swaps et de dettes à taux fixe
(en millions d'euros)



11.3. COÛT DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette de Klépierre sur la période a continué de baisser, pour s'établir à 3,42%. Ce pourcentage reflète le niveau bas des taux d'intérêt à court terme, l'ajustement du ratio de couverture et l'impact des refinancements les plus récents qui ont été effectués à un coût significativement inférieur à celui des financements existants. Le faible niveau du coût de la dette sur le 1^{er} semestre 2013 a eu pour conséquence une amélioration du ratio de couverture des frais financiers (ICR) à 3x. Sur la base de la structure des taux d'intérêt au 30 juin 2013, le coût de la dette du Groupe augmenterait de 0,15% en cas d'une augmentation de 0,50% des taux d'intérêt à court terme, soit un impact de 11,5 millions d'euros sur le coût de l'endettement.

Evolution de l'ICR et du coût de la dette



11.4. RATIOS FINANCIERS ET NOTATION FINANCIÈRE

Au 30 juin 2013, 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 (note à long terme et à court terme, respectivement) avec une perspective stable.

Financements concernés	Ratios / covenants	Limite ¹	30/06/2013	31/12/2012
Crédits syndiqués et bilatéraux Klépierre SA	Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine ("Loan to Value")	≤ 60%	44,6%	43,6%
	EBITDA / Frais financiers nets	≥ 2,0 ²	3,0	2,8
	Dettes financières sécurisées / Valeur réévaluée du patrimoine	≤ 20%	15,2%	15,7%
	Patrimoine réévalué part du groupe	≥ 10 Md€	13,1 Md€	13,1 Md€
	Ratio de la dette financière des filiales (hors Steen & Strøm) sur la dette financière brute totale	≤ 25% ²	10,2%	9,4%
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% ²	9,1%	9,0%

¹ Le cas échéant, la limite imposée par le contrat le plus contraignant est adoptée

² Les ratios sont basés sur la facilité de crédit revolving 2013

Une partie de la dette de Steen & Strøm est assortie d'un covenant financier qui impose de maintenir en permanence les fonds propres à un niveau supérieur ou égal à 20 % de la valeur de l'actif net (ANR). Au 30 juin 2013, ce ratio était de 31,6%.

12. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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