

Communiqué de presse

## RÉSULTATS ANNUELS 2013

Paris, le 3 février 2014

***Klépierre, acteur majeur de l'immobilier de centres commerciaux en Europe, annonce aujourd'hui ses résultats annuels 2013.***

### Résultats financiers et opérationnels supérieurs aux objectifs

- Loyers bruts<sup>1</sup> en hausse de 2,5 % à périmètre courant et de 2,2 % à périmètre constant<sup>2</sup>
- Loyers nets des centres commerciaux en hausse de 3,5 % à périmètre constant
- Cash-flow net courant par action en hausse de 3,8 % à 2,07 euros.

### Restructuration accélérée du portefeuille

- 1,3 milliard d'euros de cessions d'actifs réalisées en 2012-2013 dépassant l'objectif de 1 milliard d'euros
- Transaction annoncée<sup>3</sup> : cession pour 2 milliards d'euros d'un portefeuille de 127 galeries commerciales devant être réalisée au deuxième trimestre 2014
- Pipeline d'investissement renforcé dans les régions clés atteignant 3 milliards d'euros fin 2013

### Structure financière optimisée dans le but d'obtenir une meilleure notation

- Ratio LTV<sup>4</sup> de 43,6 % (40 % proforma<sup>3</sup> du Projet de Transaction)
- Notation de Klépierre sous surveillance avec des perspectives positives par S&P
- Réduction du coût de l'endettement à 3,5 %, de nouvelles améliorations sont attendues

### Bonne tenue de la valeur du portefeuille des centres commerciaux

- 16,0 milliards d'euros, soit une valeur stable à périmètre constant sur 12 mois
- EPRA NAV à 32,2 euros par action et NNAV à 29,9 euros par action

### Dividende proposé en hausse de 3,3 %

- 1,55 euro par action, entièrement payable en numéraire

### Perspectives 2014

- Croissance des loyers nets à périmètre constant reflétant une réversion positive, une optimisation additionnelle des coûts opérationnels, une contribution limitée de l'indexation (indexation < 1 %).
- Cash-flow net courant par action : au moins 2,0 euros, update après la clôture du Projet de Transaction<sup>3</sup> (prévue T2 2014).

---

<sup>1</sup> Total excluant portefeuille bureaux.

<sup>2</sup> Variation à périmètre et changes constants.

<sup>3</sup> Projet de cession pour 2 milliards d'euros (droits compris) de 127 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Carrefour, à un consortium d'investisseurs (dont Carrefour), pour lequel un protocole d'accord a été signé le 24 janvier 2014. L'opération devrait être clôturée au deuxième trimestre 2014. L'expression «Projet de Transaction » sera utilisée dans le présent communiqué de presse pour désigner cette opération.

<sup>4</sup> Au 31 décembre 2013, proforma de la cession des bureaux à Aubervilliers (cédé en janvier 2014) et Javel (sous promesse de vente, la vente étant prévue début février 2014)

**Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré :** « 2013 a été une année de grandes réalisations pour Klépierre. La croissance soutenue de nos loyers démontre la qualité de nos actifs et la réussite des initiatives que nous mettons en œuvre pour améliorer l'attractivité de nos centres commerciaux. Elle atteste aussi de notre capacité à gérer de plus en plus efficacement nos centres comme nos équipes .

*Notre objectif de cession d'un milliard atteint, c'est à présent un pas décisif que nous prenons avec le projet de cession d'un portefeuille de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Carrefour. Une fois cela fait, notre portefeuille sera encore plus concentré dans les régions clés présentant un fort potentiel de développement. Nous serons alors en mesure d'apporter notre expertise en gestion d'actifs grâce à une concentration de nos ressources et de notre capital sur une plateforme plus cohérente.*

*Enfin, l'amélioration de notre profil financier, déjà bien engagée, va se poursuivre grâce à un désendettement significatif, ce qui nous permettra d'avoir la capacité de saisir toute opportunité de croissance, par le biais d'investissements dans notre pipeline ou via des acquisitions ad hoc. »*

## PERFORMANCE SOLIDE DES CENTRES COMMERCIAUX

### Revenu locatif en hausse

Les loyers bruts des centres commerciaux, qui représentent 94,5 % du total des loyers de Klépierre, ont atteint 945,2 millions d'euros, soit une hausse de 2,9 % à périmètre courant. À périmètre constant, les loyers bruts ont progressé de 2,6 % et les loyers nets de 3,5 %.

La croissance des loyers des centres commerciaux a surperformé au-delà de l'impact de l'indexation. Ceci s'explique par les renouvellements et recommercialisations signées en 2012-2013, particulièrement en France, en Belgique et en Scandinavie. Au niveau des revenus locatifs nets, la performance réalisée souligne également les efforts accomplis pour améliorer l'efficacité opérationnelle.

Les loyers nets générés par la France-Belgique et la Scandinavie ont enregistré une croissance élevée à périmètre constant, respectivement de +4,7% et +7,1 %. Les loyers nets ont également augmenté en Italie (+2,1 %) et en Europe centrale (+5,3 %). Au total, ces pays représentaient 91 % des loyers nets 2013 du pôle Centres commerciaux.

### Réversion positive dans un contexte de chiffres d'affaires des commerçants en stagnation

Les chiffres d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre sont relativement inchangés (- 0,1 %) par rapport à 2012. À périmètre constant, les chiffres d'affaires ont diminué de 0,7 % en 2013.

Dans la plupart des pays, les chiffres d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre ont dépassé les indices nationaux. En France, sur les 11 premiers mois de 2013, le chiffre d'affaires moyen<sup>5</sup> a reculé de 1,5 % alors que le chiffre d'affaires des commerçants de Klépierre a diminué de 1,0 %. Par secteur, les Équipements de la personne (secteur principal en termes de chiffre d'affaires) a bien résisté et également dépassé les indices nationaux ; dans le secteur Beauté et Santé (deuxième plus gros secteur) les ventes annuelles ont continué d'augmenter.

En 2013, un total de 1 897 baux a été renouvelé ou a fait l'objet d'une relocation, ce qui représente 94,8 millions d'euros de loyers bruts sur un an. En France-Belgique, le taux de réversion est notamment resté élevé à 17,8 % pour l'année. Faits marquants concernant l'activité locative :

---

<sup>5</sup> Source : CNCC

- Klépierre a signé des baux avec des marques exclusives telles que Primark (2 baux à Val d'Europe et Créteil), Lego et Hollister (Jaude, Clermont-Ferrand).
- Klépierre a continué à déployer les meilleurs concepts des enseignes et à rajeunir l'offre commerciale de son portefeuille. Voici quelques exemples de cette stratégie : Tati (grand magasin de vente à petits prix) et son nouveau concept « chic » dans les centres commerciaux du Millénaire (Paris) et de Belle-Épine (Paris) ; Hema Beauty à Belle-Épine ; premier magasin Terranova - jeune marque italienne de mode urbaine - en France à Rives d'Arcins (Bordeaux); Lancel, Zadig & Voltaire et Mauboussin dans le centre Les Passages (Boulogne) ; Moleskine – fabricant italien de carnets haut de gamme – à St.Lazare (Paris) ; Stradivarius - troisième magasin dans les centres Klépierre - à Le Corti Venete (Italie).
- Klépierre a également poursuivi l'innovation et la modernisation de son offre de restauration, en l'adaptant aux besoins spécifiques et au positionnement de chaque centre commercial : des baux ont été notamment signés avec Lazare - restaurant gastronomique du chef 3 étoiles Michelin, Eric Fréchon - et Burger King à St.Lazare Paris ; avec Roadhouse Grill (première chaîne de grills en Italie) à Milanofiori (Milan) ; avec Joe & the Juice (concept de café international) dans la Bruun's Galleri (Danemark).

Les équipes marketing se sont attachées à rendre les centres commerciaux leader de Klépierre, plus attractifs au regard de l'évolution rapide des habitudes et des attentes des clients, ainsi que de les valoriser comme plateforme media. Parmi les initiatives : boutiques éphémères de marques exclusives en ligne, déploiement plus large du concept ClubStore® de Klépierre (service client amélioré, retrait en un clic, cartes-cadeaux, etc.), partenariats avec des acteurs majeurs du divertissement (TF1-The Voice, Disney) et poursuite de l'optimisation des outils numériques.

### **Forte croissance attendue des récentes ouvertures**

Les nouvelles ouvertures réalisées en 2012 continuent d'être des grands succès commerciaux. Ceci est particulièrement le cas de St.Lazare Paris et d'Emporia à Malmö qui a accueilli 6,5 millions de visiteurs au cours de sa première année d'exploitation, et qui s'est déjà imposé comme l'un des centres commerciaux les plus rentables de Suède pour les enseignes.

Trois nouvelles extensions ont été inaugurées en 2013 :

- L'extension-rénovation de Rives d'Arcins (Bordeaux, France) a ouvert en mai 2013. Depuis son ouverture, la fréquentation a augmenté de plus de 12 % par rapport à la même période avant les travaux. Le centre commercial Rives d'Arcins s'est naturellement imposé comme la principale destination shopping de cette ville dynamique.
- Le nouveau Centre Jaude (Clermont-Ferrand, France) a ouvert en novembre 2013. Ce centre qui accueillait déjà 9,5 millions de visiteurs par an avant sa métamorphose a réussi à asseoir sa position dominante en Auvergne.
- L'extension et la rénovation de Vinterbro (région du grand Oslo, Norvège) a ouvert en juin 2013. Ces travaux ont permis à Vinterbro d'accueillir 25 nouveaux magasins et à 35 magasins existants, parmi lesquels Benetton, Burger King, Carlings et H&M, de déployer leurs nouveaux concepts.

## **FORTE HAUSSE DU CASH FLOW**

Les loyers bruts totaux de Klépierre s'élèvent à 999,7 millions d'euros en 2013, soit une hausse<sup>1</sup> de 2,5 % à périmètre courant. La hausse du total des loyers générée par les espaces ouverts récemment dans des centres commerciaux nouveaux ou agrandis (+33,9 millions d'euros) et l'impact positif de l'indexation et de

la réversion des loyers (19,7 millions d'euros) ont été en partie compensés par la perte de loyers bruts due aux cessions (-32,4 millions d'euros). À périmètre constant, les loyers bruts totaux<sup>1</sup> ont progressé de 2,2 %. En plus des loyers bruts générés par les centres commerciaux, ceux du pôle Commerces (Klémurs) ont atteint 41,6 millions d'euros en 2013 (4,2 % du total des loyers bruts). Consécutivement aux cessions de bureaux réalisées en 2012 et 2013, les loyers bruts du pôle Bureaux s'élèvent à 13 millions d'euros pour 2013, soit une baisse de 36 % par rapport à l'année précédente.

En incluant les autres revenus locatifs (9,4 millions d'euros, soit une hausse de 4 % par rapport à 2012) et les honoraires (78,2 millions d'euros, soit une baisse de 13,4 %), le chiffre d'affaires total de 2013 s'élève à 1 087,4 millions d'euros, soit une hausse de 0,5 % par rapport à 2012.

### **Cash-flow net courant par action en hausse de 3,8 %**

Les revenus locatifs nets ont augmenté de 1,0 % pour atteindre 892,8 millions d'euros. En part du Groupe, le cash-flow net courant s'élève à 403,8 millions d'euros, soit une hausse de 6,1 %. Le cash-flow a été impacté positivement par les refinancements de dette de 2013, par le bas niveau des taux d'intérêt à court terme ainsi que par l'optimisation du portefeuille de couverture du Groupe. Globalement, le coût moyen de la dette a continué de baisser pour atteindre 3,5 % pour l'année 2013 contre 3,95 % en 2012.

Par action, le cash-flow net courant a atteint 2,07 euros, soit une augmentation de 3,8 % par rapport à 2012.

## **ACCÉLÉRATION DE LA RESTRUCTURATION DU PORTEFEUILLE**

### **Poursuite des investissements dans les centres situés dans les régions clés**

Klépierre a investi 408,3 millions d'euros dans le développement et l'acquisition de centres commerciaux en 2013 en France, en Scandinavie et en Italie du Nord. Ce montant comprend 130,2 millions d'euros investis dans des centres commerciaux récemment renouvelés, ainsi que 179,8 millions d'euros investis dans deux acquisitions stratégiques de participations dans des centres commerciaux déjà partiellement détenus, à savoir : 50 % d'Odysseum (Montpellier), Klépierre en détenant donc maintenant 100% ; et une consolidation de la participation dans IGC (portefeuille de 9 centres de qualité en Italie) qui porte la participation Klépierre de 71,3 % à 88 %.

### **1,3 milliard d'euros de cessions d'actifs réalisées depuis janvier 2012**

Avec 538,4 millions d'euros<sup>6</sup> de cessions d'actifs conclues depuis le début de l'année 2013, Klépierre a dépassé son objectif de cession fixé à 1 milliard d'euros sur 2 ans. En moyenne, la valeur des transactions réalisées en 2013 se sont faites à une prime de 8,2 % par rapport aux dernières expertises. Ces opérations comprennent notamment :

- La vente pour 308 millions<sup>6</sup> d'euros de centres commerciaux en France et en Norvège avec une prime moyenne de 5,9 % par rapport à la dernière valeur d'expertise et un taux de rendement de 5,6 %.
- La vente pour 211 millions d'euros d'immeubles de bureaux situés à Paris à une prime de 11,2 % par rapport à la dernière valeur d'expertise. De plus, l'immeuble de bureaux Le Millénaire (Aubervilliers) a été vendu en janvier 2014. Un immeuble situé rue de Javel à Paris fait actuellement l'objet d'une promesse de vente et devrait se conclure début février 2014. Le dernier actif restant (43 rue de Grenelle, Paris) devrait bientôt faire l'objet d'une promesse de vente. Klépierre prévoit donc d'avoir vendu tous ses immeubles de bureaux au cours du premier semestre 2014.

<sup>6</sup> Valeur hors droits

## **Projet de cession d'un portefeuille de galeries commerciales : une transaction majeure**

Klépierre a annoncé le 24 janvier 2014, la signature d'un protocole d'accord confirmant les conditions de la cession annoncée<sup>7</sup> d'un portefeuille de 127 galeries commerciales (en France, Espagne et Italie) à un consortium d'investisseurs, parmi lesquels Carrefour. Le prix total est fixé à 2,01 milliards d'euros. Klépierre devrait ainsi réduire le nombre de ses centres commerciaux de 256 à 129 d'ici la fin 2014. La transaction envisagée, qui devrait être finalisée au cours du deuxième trimestre 2014, combinerait deux avantages immédiats : i) renforcer l'orientation stratégique de Klépierre sur le format de commerce le plus évolutif et le plus efficace dans les régions clés et ii) contribuer à accélérer le désendettement.

## **POURSUITE DE L'OPTIMISATION DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE**

### **Relèvement de la notation attendu en 2014**

La dette nette consolidée a diminué de 162 millions d'euros pour atteindre 7,2 milliards d'euros au 31 décembre 2013. Le ratio Loan-to-Value<sup>8</sup> est de 43,6 %. Compte tenu du Projet de Transaction, Klépierre prévoit de rembourser 1,3 milliard d'euros de dettes à court terme, baissant le LTV à 40 % proforma. Le niveau de liquidité du Groupe<sup>9</sup>, qui s'élève à 1,9 milliard d'euros au 31 décembre 2013, permet de couvrir les investissements du pipeline et les besoins de refinancement jusqu'en mars 2016 après le remboursement des 1,3 milliards de dette à court terme. La couverture serait restructurée, maintenant la position en taux fixe de Klépierre à environ 70 %. Après l'annonce du Projet de Transaction le 16 décembre 2013, S&P a passé Klépierre sous surveillance avec des perspectives positives.

### **Stabilité des valeurs des actifs**

En part totale, la valeur du portefeuille hors droits s'élève à 16,0 milliards d'euros au 31 décembre 2013. Les centres commerciaux représentent 95,6 % de cette valeur totale. À périmètre et change constants, la valeur du portefeuille est stable (-0,1 %) en part totale par rapport au 31 décembre 2012. L'effet négatif est principalement imputable à la dépréciation des actifs espagnols inclus dans le périmètre du Projet de Transaction, alors que la France, la Belgique et la Scandinavie portent la valeur du portefeuille à la hausse, reflétant la croissance continue des loyers dans ces régions.

En part du Groupe, la valeur du portefeuille hors droits n'a pas évolué par rapport à l'an dernier et s'élève à 12,7 milliards d'euros. Le taux de rendement initial net moyen du portefeuille reste stable à 6,2 %.

L'actif net réévalué de liquidation (EPRA NNAV) s'élève à 29,9 euros par action, contre 30,2 euros par action au 31 décembre 2012. La baisse de 0,3 euro de la NNAV se décompose en une augmentation de 2,07 euros générée par le cash-flow, le versement de dividendes (-1,50 euro) et la dépréciation du portefeuille (-0,6 euro), essentiellement en Espagne. La valeur du portefeuille de fin d'année reflète le prix de cession pour les centres commerciaux inclus dans le Projet de Transaction. L'EPRA NAV s'élève à 32,2 euros par action.

---

<sup>7</sup> Voir le communiqué de presse Klépierre du 16 décembre 2013

<sup>8</sup> Au 31 décembre 2013, proforma de la cession des bureaux à Aubervilliers (cédé en janvier 2014) et Javel (sous promesse de vente, la vente étant prévue début février 2014)

<sup>9</sup> Lignes de crédit disponibles et net cash

## PIPELINE DE 3 MILLIARDS RENFORCÉ ET RENOUELÉ

Le pipeline de développement a été renforcé et atteint 3 milliards d'euros de projets de centres commerciaux exclusivement situés en France, en Belgique, en Italie du Nord et en Scandinavie (contre 2,3 milliards d'euros au 30 juin 2013). Il inclut 1,5 milliard d'euros de projets engagés et maîtrisés, dont 57 % relèvent de programmes d'extension-rénovation et 43 % constituent de nouveaux projets.

L'extension de Val d'Europe (région parisienne, France) est désormais un projet engagé, Klépierre ayant signé des accords avec des locataires clés, notamment Primark. Le pipeline maîtrisé compte notamment, d'une part, Okernsenteret (Oslo, Norvège), projet de 50 000 m<sup>2</sup> constituant un nouveau pôle commercial dans l'un des quartiers les plus dynamiques du centre-ville d'Oslo, et, d'autre part, la première étape d'une extension-rénovation de Créteil-Soleil (région parisienne, France), principal actif de Klépierre, destinée à rafraîchir l'offre en proposant, notamment, une grande zone de restauration.

Les taux de rendement initiaux nets sont estimés à 6,4 % pour les projets engagés et à 7,1 % pour les projets maîtrisés, soit des loyers annuels supplémentaires estimés à 67 millions d'euros d'ici la fin 2016 et à 300 millions d'euros d'ici la fin 2018.

## DIVIDENDE PROPOSÉ EN HAUSSE DE 3,3 %

Le Conseil de surveillance de Klépierre proposera le versement d'un dividende de 1,55 euro par action au titre de 2013 (1,50 euro versé l'an dernier). Ce montant reflète un taux de distribution à 77 % du cash-flow net courant du groupe. Cette proposition sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 10 avril 2014 pour une distribution prévue le 17 avril 2014.

## PERSPECTIVES

En 2014, les loyers de Klépierre vont continuer de bénéficier d'une réversion globalement positive. Le groupe s'attend à une progression de ses loyers nets liée également à la poursuite de l'optimisation de ses charges opérationnelles et à une contribution limitée de l'indexation (inférieure à 1%).

Compte tenu du projet de transaction<sup>3</sup> en cours, le cash-flow net courant devrait être d'au moins 2,0 euros par action ; cette prévision sera mise à jour en fonction de la réalisation définitive de cette cession (attendue au deuxième trimestre 2014).

## PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 31/12/2013

| M€, part totale                             | Périmètre courant |                |             | Variation<br>à p. constant <sup>1</sup> |
|---|-------------------|----------------|-------------|---|
|   | 2013              | 2012           | Variation   |   |
| Centres commerciaux                         | 945,2             | 918,8          | 2,9%        | 2,6%                                    |
| Commerces                                   | 41,6              | 44,0           | -5,3%       | -4,7%                                   |
| <b>Loyers bruts immobilier de commerces</b> | <b>986,8</b>      | <b>962,8</b>   | <b>2,5%</b> | <b>2,2%</b>                             |
| Bureaux                                     | 13,0              | 20,2           | NS          |   |
| <b>Total loyers bruts</b>                   | <b>997,7</b>      | <b>983,0</b>   | <b>1,7%</b> |   |
| Autres revenus locatifs                     | 9,4               | 9,1            | 4,0%        |   |
| <b>Revenus locatifs</b>                     | <b>1 009,2</b>    | <b>992,1</b>   | <b>1,7%</b> |   |
| Honoraires                                  | 78,2              | 90,3           | -13,4%      |   |
| <b>Chiffre d'affaires total</b>             | <b>1 087,4</b>    | <b>1 082,5</b> | <b>0,5%</b> |   |

### Loyers nets

|  |              |              |             |             |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Centres commerciaux                        | 842,4        | 823,5        | 2,3%        | 3,5%        |
| Commerces                                  | 39,9         | 42,8         | -6,7%       | -5,2%       |
| <b>Loyers nets immobilier de commerces</b> | <b>882,3</b> | <b>866,2</b> | <b>1,9%</b> | <b>3,0%</b> |
| Bureaux                                    | 10,5         | 17,6         | NS          |             |
| <b>Total loyers nets</b>                   | <b>892,8</b> | <b>883,8</b> | <b>1,0%</b> |             |

|  |               |               |             |
|--|---------------|---------------|-------------|
| <b>Cash-flow net courant part du groupe</b>            | <b>403,8</b>  | <b>380,8</b>  | <b>6,1%</b> |
| <b>Cash-flow net courant par action (€)</b>            | <b>2,07</b>   | <b>1,99</b>   | <b>3,8%</b> |
| <b>Valeur du patrimoine (part totale, hors droits)</b> | <b>15 972</b> | <b>16 445</b> |             |
| <b>ANR de remplacement<sup>2</sup> par action (€)</b>  | <b>34,0</b>   | <b>35,7</b>   |             |
| <b>EPRA NAV<sup>3</sup> par action (€)</b>             | <b>32,2</b>   | <b>34,0</b>   |             |
| <b>EPRA NNAV<sup>4</sup> par action (€)</b>            | <b>29,9</b>   | <b>30,2</b>   |             |

<sup>1</sup> Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 20 et effet de change.

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

<sup>3</sup> Hors droits, avant fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers.

<sup>4</sup> 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 30 janvier 2014 pour examiner les comptes annuels arrêtés par le Directoire le 27 janvier 2014.

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

Conformément à l'article 225 de la loi Grenelle II, les informations sociales et environnementales de Klépierre ont été validées en Directoire et en Conseil de surveillance. Elles seront publiées dans le document de référence 2013 de Klépierre.



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

| M€, part totale                 | 2013           | 2012           | Variation<br>(M€) | Variation<br>p. constant <sup>1</sup> | % loyers<br>consolidés |
|---------------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------|
| France                          | 400,0          | 385,9          | 14,1              | 4,7%                                  | 40,0%                  |
| Belgique                        | 14,9           | 14,4           | 0,5               | 3,8%                                  | 1,5%                   |
| <b>France-Belgique</b>          | <b>414,9</b>   | <b>400,3</b>   | <b>14,6</b>       | <b>4,6%</b>                           | <b>41,5%</b>           |
| Norvège                         | 91,9           | 98,2           | -6,2              | 3,3%                                  | 9,2%                   |
| Suède                           | 95,2           | 75,6           | 19,7              | 1,6%                                  | 9,5%                   |
| Danemark                        | 47,1           | 44,2           | 2,8               | 6,5%                                  | 4,7%                   |
| <b>Scandinavie</b>              | <b>234,2</b>   | <b>218,0</b>   | <b>16,2</b>       | <b>3,5%</b>                           | <b>23,4%</b>           |
| <b>Italie</b>                   | <b>124,2</b>   | <b>123,6</b>   | <b>0,6</b>        | <b>1,7%</b>                           | <b>12,4%</b>           |
| Espagne                         | 72,0           | 75,3           | -3,3              | -3,9%                                 | 7,2%                   |
| Portugal                        | 16,7           | 17,8           | -1,1              | -6,0%                                 | 1,7%                   |
| <b>Ibérie</b>                   | <b>88,7</b>    | <b>93,1</b>    | <b>-4,4</b>       | <b>-4,3%</b>                          | <b>8,9%</b>            |
| Pologne                         | 35,0           | 35,3           | -0,3              | 1,9%                                  | 3,5%                   |
| Hongrie                         | 21,9           | 22,1           | -0,2              | -0,7%                                 | 2,2%                   |
| Rép. tchèque                    | 21,9           | 21,1           | 0,8               | 5,2%                                  | 2,2%                   |
| <b>Europe centrale</b>          | <b>78,8</b>    | <b>78,4</b>    | <b>0,3</b>        | <b>2,0%</b>                           | <b>7,9%</b>            |
| <b>Autres pays</b>              | <b>4,4</b>     | <b>5,4</b>     | <b>-1,1</b>       | <b>NS</b>                             | <b>0,4%</b>            |
| <b>Centres commerciaux</b>      | <b>945,2</b>   | <b>918,8</b>   | <b>26,3</b>       | <b>2,6%</b>                           | <b>94,5%</b>           |
| Commerces                       | 41,6           | 44,0           | -2,3              | -4,7%                                 | 4,2%                   |
| <b>Immobilier de commerces</b>  | <b>986,8</b>   | <b>962,8</b>   | <b>24,0</b>       | <b>2,2%</b>                           | <b>98,7%</b>           |
| Bureaux                         | 13,0           | 20,2           | -7,3              | NS                                    | 1,3%                   |
| <b>TOTAL LOYERS</b>             | <b>999,7</b>   | <b>983,0</b>   | <b>16,7</b>       | <b>NS</b>                             | <b>100,0%</b>          |
| Autres revenus locatifs         | 9,4            | 9,1            | 0,4               |                                       |                        |
| <b>REVENUS LOCATIFS</b>         | <b>1009,2</b>  | <b>992,1</b>   | <b>17,1</b>       |                                       |                        |
| <b>HONORAIRES</b>               | <b>78,2</b>    | <b>90,3</b>    | <b>-12,1</b>      |                                       |                        |
| <b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b> | <b>1 087,4</b> | <b>1 082,5</b> | <b>4,9</b>        |                                       |                        |

<sup>1</sup> Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et effet de change.



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

| M€, part groupe                 | 2013         | 2012         | Variation<br>(M€) | Variation<br>p. constant <sup>1</sup> | % loyers<br>consolidés |
|---------------------------------|--------------|--------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------|
| France                          | 322,5        | 313,7        | 8,7               | 4,6%                                  | 40,7%                  |
| Belgique                        | 14,9         | 14,4         | 0,5               | 3,8%                                  | 1,9%                   |
| <b>France-Belgique</b>          | <b>337,4</b> | <b>328,1</b> | <b>9,3</b>        | <b>4,5%</b>                           | <b>42,6%</b>           |
| Norvège                         | 51,6         | 55,1         | -3,5              | 3,3%                                  | 6,5%                   |
| Suède                           | 53,4         | 42,4         | 11,0              | 1,6%                                  | 6,7%                   |
| Danemark                        | 26,4         | 24,8         | 1,6               | 6,5%                                  | 3,3%                   |
| <b>Scandinavie</b>              | <b>131,4</b> | <b>122,3</b> | <b>9,1</b>        | <b>3,5%</b>                           | <b>16,6%</b>           |
| <b>Italie</b>                   | <b>108,8</b> | <b>107,8</b> | <b>1,1</b>        | <b>1,7%</b>                           | <b>13,7%</b>           |
| Espagne                         | 62,9         | 65,5         | -2,6              | -3,5%                                 | 7,9%                   |
| Portugal                        | 16,7         | 17,8         | -1,1              | -6,0%                                 | 2,1%                   |
| <b>Ibérie</b>                   | <b>79,6</b>  | <b>83,2</b>  | <b>-3,7</b>       | <b>-4,0%</b>                          | <b>10,0%</b>           |
| Pologne                         | 35,0         | 35,3         | -0,3              | 1,9%                                  | 4,4%                   |
| Hongrie                         | 21,8         | 22,0         | -0,2              | -0,6%                                 | 2,7%                   |
| Rép. tchèque                    | 21,9         | 21,1         | 0,8               | 5,2%                                  | 2,8%                   |
| <b>Europe centrale</b>          | <b>78,7</b>  | <b>78,4</b>  | <b>0,3</b>        | <b>2,1%</b>                           | <b>9,9%</b>            |
| <b>Autres pays</b>              | <b>3,9</b>   | <b>4,8</b>   | <b>-0,9</b>       | <b>NS</b>                             | <b>0,5%</b>            |
| <b>Centres commerciaux</b>      | <b>739,8</b> | <b>724,6</b> | <b>15,2</b>       | <b>2,4%</b>                           | <b>93,3%</b>           |
| Commerces                       | 40,0         | 37,0         | 3,0               | -4,7%                                 | 5,0%                   |
| <b>Immobilier de commerces</b>  | <b>779,7</b> | <b>761,6</b> | <b>18,2</b>       | <b>2,1%</b>                           | <b>98,4%</b>           |
| Bureaux                         | 13,0         | 20,2         | -7,3              | NS                                    | 1,6%                   |
| <b>TOTAL LOYERS</b>             | <b>792,7</b> | <b>781,8</b> | <b>10,9</b>       | <b>NS</b>                             | <b>100,0%</b>          |
| Autres revenus locatifs         | 7,2          | 7,2          | 0,0               |                                       |                        |
| <b>REVENUS LOCATIFS</b>         | <b>799,9</b> | <b>789,0</b> | <b>10,9</b>       |                                       |                        |
| <b>HONORAIRES</b>               | <b>67,0</b>  | <b>76,7</b>  | <b>-9,7</b>       |                                       |                        |
| <b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b> | <b>866,8</b> | <b>865,7</b> | <b>1,2</b>        |                                       |                        |

<sup>1</sup> Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et effet de change.

## LOYERS BRUTS PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

| M€, part totale                | 4T 2013      | 3T 2013      | 2T 2013      | 1T 2013      |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| France                         | 103,1        | 99,3         | 99,9         | 97,8         |
| Belgique                       | 3,9          | 3,6          | 3,8          | 3,6          |
| <b>France-Belgique</b>         | <b>106,9</b> | <b>102,9</b> | <b>103,7</b> | <b>101,4</b> |
| Norvège                        | 20,8         | 22,7         | 23,7         | 24,8         |
| Suède                          | 23,7         | 24,5         | 23,3         | 23,7         |
| Danemark                       | 11,7         | 12,1         | 11,9         | 11,4         |
| <b>Scandinavie</b>             | <b>56,2</b>  | <b>59,2</b>  | <b>58,9</b>  | <b>59,8</b>  |
| <b>Italie</b>                  | <b>31,5</b>  | <b>30,9</b>  | <b>30,8</b>  | <b>31,1</b>  |
| Espagne                        | 18,4         | 17,8         | 17,2         | 18,6         |
| Portugal                       | 4,0          | 4,1          | 4,2          | 4,4          |
| <b>Ibérie</b>                  | <b>22,5</b>  | <b>22,0</b>  | <b>21,3</b>  | <b>22,9</b>  |
| Pologne                        | 8,7          | 8,5          | 8,8          | 9,0          |
| Hongrie                        | 5,6          | 5,5          | 5,2          | 5,5          |
| Rép. tchèque                   | 5,5          | 5,5          | 5,5          | 5,4          |
| <b>Europe centrale</b>         | <b>19,9</b>  | <b>19,4</b>  | <b>19,5</b>  | <b>19,9</b>  |
| <b>Autres pays</b>             | <b>0,7</b>   | <b>1,1</b>   | <b>1,3</b>   | <b>1,3</b>   |
| <b>Centres commerciaux</b>     | <b>237,6</b> | <b>235,5</b> | <b>235,6</b> | <b>236,4</b> |
| Commerces                      | 10,2         | 10,4         | 10,6         | 10,5         |
| <b>Immobilier de commerces</b> | <b>247,9</b> | <b>245,9</b> | <b>246,1</b> | <b>246,9</b> |
| Bureaux                        | 2,8          | 3,3          | 3,3          | 3,6          |
| <b>TOTAL LOYERS</b>            | <b>250,7</b> | <b>249,2</b> | <b>249,4</b> | <b>250,5</b> |

---

## AGENDA

**10 avril 2014** Assemblée générale des actionnaires

**23 avril 2014** Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (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 16,0 milliards d'euros au 31 décembre 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<sup>ère</sup> 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 %).

Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris<sup>TM</sup>, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World and Europe, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et 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](http://www.klepierre.com)

## CONTACTS

**Vanessa FRICANO** – +33 1 40 67 52 24 – [vanessa.fricano@klepierre.com](mailto:vanessa.fricano@klepierre.com)

**Julien ROUCH** – +33 1 40 67 53 08 – [julien.rouch@klepierre.com](mailto:julien.rouch@klepierre.com)

**Isabelle LAURENT (Presse)** – +33 1 53 32 61 51 – [isabelle.laurent@ddbfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@ddbfinancial.fr)

\*\*\*

Ce communiqué de presse et ses annexes sont disponibles sur le site internet de Klépierre : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)

# ANNEXES

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS .....                       | 13 |
| 2.  | LOYERS BRUTS ET REVENUS LOCATIFS NETS.....              | 18 |
| 3.  | CASH-FLOW .....   | 19 |
| 4.  | PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES .....                  | 20 |
| 5.  | PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....                         | 22 |
| 6.  | ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE .....                          | 23 |
| 7.  | ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS ..... | 24 |
| 8.  | ACTIVITÉ LOCATIVE.....                                  | 27 |
| 9.  | DÉVELOPPEMENT - CESSIONS .....                          | 33 |
| 10. | RÉSULTATS ET CASH FLOW CONSOLIDÉS .....                 | 37 |
| 11. | RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION .....                   | 38 |
| 12. | ACTIF NET RÉÉVALUÉ (NAV).....                           | 39 |
| 13. | POLITIQUE FINANCIÈRE.....                               | 42 |
| 14. | ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE .....       | 46 |
| 15. | PERSPECTIVES .....                                      | 46 |

## 1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### COMPTE DE RÉSULTAT COMPLET (FORMAT EPRA)

| <i>En milliers d'euros</i>   | 31/12/2013         | 31/12/2012         |
|--|--------------------|--------------------|
| Revenus locatifs   | 1 009 186          | 992 121            |
| Charges sur terrain (foncier)  | -7 857             | -7 159             |
| Charges locatives non récupérées   | -42 655            | -44 236            |
| Charges sur immeubles (propriétaire)   | -65 912            | -56 935            |
| <b>Loyers nets</b>   | <b>892 762</b>     | <b>883 791</b>     |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités   | 78 187             | 90 329             |
| Autres produits d'exploitation   | 19 323             | 14 108             |
| Frais d'études   | -4 431             | -2 413             |
| Frais de personnel   | -122 424           | -120 475           |
| Autres frais généraux  | -44 362            | -43 568            |
| Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement                                      | -392 791           | -374 603           |
| Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles                | -11 348            | -10 932            |
| Provisions   | -1 071             | 307                |
| Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation                               | 492 282            | 609 847            |
| Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés                     | -318 905           | -405 018           |
| <b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>                            | <b>173 377</b>     | <b>204 829</b>     |
| <b>Résultat opérationnel</b>   | <b>587 222</b>     | <b>641 374</b>     |
| Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés  | 15                 | -16                |
| <i>Produits financiers</i>   | <i>97 704</i>      | <i>134 311</i>     |
| <i>Charges financières</i>   | <i>-424 425</i>    | <i>-452 021</i>    |
| Coût de l'endettement net  | -326 721           | -317 709           |
| Variation de valeur des instruments financiers   | -94 203            | -41 589            |
| Effet des actualisations   | 0                  | 0                  |
| Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence  | 1 705              | 1 499              |
| <b>Résultat avant impôts</b>   | <b>168 018</b>     | <b>283 559</b>     |
| Impôts sur les sociétés  | -30 998            | -21 666            |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>  | <b>137 020</b>     | <b>261 892</b>     |
| <b>dont</b>  |                    |                    |
| <i>Part du groupe</i>  | <i>53 601</i>      | <i>166 587</i>     |
| <i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>   | <i>83 419</i>      | <i>95 305</i>      |
| <b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>  | <b>195 400 982</b> | <b>191 271 591</b> |
| <b>Résultat net non dilué par action en euro</b>   | <b>0,3</b>         | <b>0,9</b>         |
| <b>Nombre moyen d'actions dilué</b>  | <b>195 400 982</b> | <b>191 271 591</b> |
| <b>Résultat net dilué par action en euro</b>   | <b>0,3</b>         | <b>0,9</b>         |
| <i>En milliers d'euros</i>   | 31/12/2013         | 31/12/2012         |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>  | <b>137 020</b>     | <b>261 892</b>     |
| <b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>                    | <b>137 974</b>     | <b>10 753</b>      |
| Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)         | 249 744            | -57 264            |
| Profits et pertes de conversion  | -70 817            | 54 134             |
| Impôt sur les autres éléments du résultat global   | -44 400            | 10 290             |
| <b>Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b>        | <b>134 527</b>     | <b>7 160</b>       |
| Résultat de cession d'actions propres  | 3 447              | 3 593              |
| Écarts actuariels  | -                  | -                  |
| <b>Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b> | <b>3 447</b>       | <b>3 593</b>       |
| Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées                                | -                  | -                  |
| <b>Résultat global total</b>   | <b>274 994</b>     | <b>272 645</b>     |
| <b>dont</b>  |                    |                    |
| <i>Part du groupe</i>  | <i>198 850</i>     | <i>170 699</i>     |
| <i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>   | <i>76 144</i>      | <i>101 946</i>     |
| <b>Résultat global non dilué par action en euro</b>  | <b>1,0</b>         | <b>0,9</b>         |
| <b>Résultat global dilué par action en euro</b>  | <b>1,0</b>         | <b>0,9</b>         |

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (FORMAT EPRA)

| <i>En milliers d'euros</i>                      | 31/12/2013        | 31/12/2012        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ecarts d'acquisition                            | 133 757           | 135 325           |
| Immobilisations incorporelles                   | 37 394            | 33 805            |
| Immobilisations corporelles et en cours         | 15 339            | 31 482            |
| Immeubles de placement                          | 9 847 578         | 11 301 038        |
| Immeubles de placement en cours de construction | 317 002           | 446 270           |
| Participations dans les entreprises associées   | 19 910            | 19 789            |
| Autres actifs non courants                      | 15 528            | 17 055            |
| Instruments dérivés non courants                | 118 703           | 153 632           |
| Impôts différés actifs                          | 57 709            | 106 691           |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>                      | <b>10 562 920</b> | <b>12 245 087</b> |
| Immeubles de placement destinés à la vente      | 1 115 816         | 73 148            |
| Titres destinés à la vente                      | 7 957             | 0                 |
| Stocks  | 433               | 389               |
| Clients et comptes rattachés                    | 113 242           | 133 165           |
| Autres créances                                 | 227 612           | 271 252           |
| <i>Créances fiscales</i>                        | 32 203            | 33 533            |
| <i>Autres débiteurs</i>                         | 195 409           | 237 719           |
| Instruments dérivés courants                    | 0                 | 0                 |
| Trésorerie et équivalents trésorerie            | 142 368           | 206 014           |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                          | <b>1 607 428</b>  | <b>683 968</b>    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                              | <b>12 170 347</b> | <b>12 929 055</b> |
| Capital   | 279 259           | 279 259           |
| Primes  | 1 773 630         | 1 773 630         |
| Réserve légale                                  | 27 926            | 26 551            |
| Réserves consolidées                            | -45 027           | -35 988           |
| <i>Actions propres</i>                          | -93 500           | -99 211           |
| <i>Réserve de couverture</i>                    | -181 861          | -371 065          |
| <i>Autres réserves consolidées</i>              | 230 334           | 434 288           |
| Résultat consolidé                              | 53 601            | 166 587           |
| Capitaux propres part du Groupe                 | 2 089 390         | 2 210 040         |
| Participations ne donnant pas le contrôle       | 1 308 065         | 1 410 684         |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                         | <b>3 397 455</b>  | <b>3 620 725</b>  |
| Passifs financiers non courants                 | 5 343 915         | 6 699 826         |
| Provisions long terme                           | 13 937            | 13 417            |
| Engagements de retraite                         | 14 682            | 16 169            |
| Instruments dérivés non courants                | 173 389           | 419 327           |
| Dépôts et cautionnements                        | 148 727           | 141 704           |
| Impôts différés passifs                         | 365 968           | 420 907           |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>                     | <b>6 060 617</b>  | <b>7 711 350</b>  |
| Passifs financiers courants                     | 2 127 884         | 1 004 004         |
| Concours bancaires                              | 31 334            | 39 276            |
| Dettes fournisseurs                             | 110 890           | 122 080           |
| Dettes sur immobilisations                      | 44 943            | 49 805            |
| Autres dettes                                   | 208 095           | 261 639           |
| Instruments dérivés courants                    | 103 868           | 40 740            |
| Dettes fiscales et sociales                     | 85 262            | 79 437            |
| Provisions court terme                          | 0                 | 0                 |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                         | <b>2 712 275</b>  | <b>1 596 981</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>         | <b>12 170 347</b> | <b>12 929 055</b> |

## RÉSULTAT SECTORIEL

| En millions d'euros                                       | CENTRES COMMERCIAUX |              | COMMERCES   |             | BUREAUX     |             | NON AFFECTE  |              | GROUPE KLEPIERRE |              |
|---|---------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
|   | France              |              | France      |             | France      |             | 31/12/2013   | 31/12/2012   | 31/12/2013       | 31/12/2012   |
|   | 31/12/2013          | 31/12/2012   | 31/12/2013  | 31/12/2012  | 31/12/2013  | 31/12/2012  |              |              |                  |              |
| Loyers  | 945,2               | 918,8        | 41,6        | 44,0        | 13,0        | 20,2        | 0,0          | 0,0          | 999,7            | 983,0        |
| Autres revenus locatifs                                   | 9,4                 | 8,7          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,4         | 0,0          | 0,0          | 9,4              | 9,1          |
| <b>Revenus locatifs</b>                                   | <b>954,6</b>        | <b>927,5</b> | <b>41,6</b> | <b>44,0</b> | <b>13,0</b> | <b>20,6</b> | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>1009,2</b>    | <b>992,1</b> |
| Charges locatives et immobilières                         | -112,2              | -104,0       | -1,7        | -1,3        | -2,5        | -3,1        | 0,0          | 0,0          | -116,4           | -108,3       |
| <b>LOYERS NETS</b>  | <b>842,4</b>        | <b>823,5</b> | <b>39,9</b> | <b>42,8</b> | <b>10,5</b> | <b>17,6</b> | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>892,8</b>     | <b>883,8</b> |
| Revenus de gestion et autres produits                     | 94,0                | 102,8        | 0,2         | 0,4         | 3,3         | 1,2         | 0,0          | 0,0          | 97,5             | 104,4        |
| Frais de personnel et frais généraux                      | -136,4              | -138,6       | -1,3        | -2,0        | -1,1        | -0,9        | -32,4        | -25,0        | -171,2           | -166,5       |
| <b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>                       | <b>800,0</b>        | <b>787,7</b> | <b>38,7</b> | <b>41,2</b> | <b>12,7</b> | <b>17,9</b> | <b>-32,4</b> | <b>-25,0</b> | <b>819,1</b>     | <b>821,8</b> |
| Amortissements et provisions                              | -389,8              | -359,4       | -12,5       | -18,7       | -3,1        | -5,9        | 0,2          | -1,2         | -405,2           | -385,2       |
| Résultats de cessions                                     | 94,0                | 164,0        | 1,9         | 0,0         | 77,4        | 40,8        | 0,0          | 0,0          | 173,4            | 204,8        |
| Quote-part des sociétés mises en équivalence              | 1,7                 | 1,5          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 1,7              | 1,5          |
| <b>RESULTAT SECTORIEL</b>                                 | <b>505,9</b>        | <b>593,9</b> | <b>28,2</b> | <b>22,4</b> | <b>87,0</b> | <b>52,8</b> | <b>-32,2</b> | <b>-26,2</b> | <b>588,9</b>     | <b>642,9</b> |
| Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés |                     |              |             |             |             |             |              |              | 0,0              | 0,0          |
| Coût de l'endettement net                                 |                     |              |             |             |             |             |              |              | -326,7           | -317,7       |
| Variation de valeur des instruments financiers            |                     |              |             |             |             |             |              |              | -94,2            | -41,6        |
| Effet des actualisations                                  |                     |              |             |             |             |             |              |              | 0,0              | 0,0          |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>                               |                     |              |             |             |             |             |              |              | <b>168,0</b>     | <b>283,6</b> |
| Impôt sur les sociétés                                    |                     |              |             |             |             |             |              |              | -31,0            | -21,7        |
| <b>RESULTAT NET</b>                                       |                     |              |             |             |             |             |              |              | <b>137,0</b>     | <b>261,9</b> |



## COMPTE DE RÉSULTAT COMPLET (FORMAT EPRA) PRÉSENTATION DE JUSTE VALEUR

| En milliers d'euros  | 31/12/2013         | 31/12/2012         |
|--|--------------------|--------------------|
| Revenus locatifs   | 1 009 186          | 992 121            |
| Charges sur terrain (foncier)  | -6 202             | -4 880             |
| Charges locatives non récupérées   | -42 655            | -44 236            |
| Charges sur immeuble (propriétaire)  | -65 603            | -56 406            |
| <b>Loyers nets</b>   | <b>894 726</b>     | <b>886 599</b>     |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités   | 78 187             | 90 329             |
| Autres produits d'exploitation   | 19 323             | 14 108             |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement  | -153 876           | 80 423             |
| Frais d'études   | -4 431             | -2 413             |
| Frais de personnel   | -122 424           | -120 475           |
| Autres frais généraux  | -44 362            | -43 568            |
| Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement                                      | -9 523             | -9 549             |
| Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles                | -11 348            | -10 932            |
| Provisions   | -1 071             | 307                |
| Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation                               | 492 282            | 609 847            |
| Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés                     | -407 794           | -599 009           |
| <b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>                            | <b>84 488</b>      | <b>10 838</b>      |
| <b>Résultat opérationnel</b>   | <b>729 689</b>     | <b>895 667</b>     |
| Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés  | 15                 | -16                |
| <i>Produits financiers</i>   | 97 704             | 134 311            |
| <i>Charges financières</i>   | -424 425           | -452 021           |
| Coût de l'endettement net  | -326 721           | -317 709           |
| Variation de valeur des instruments financiers   | -94 203            | -41 589            |
| Effet des actualisations   | 0                  | 0                  |
| Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence  | 2 155              | 1 397              |
| <b>Résultat avant impôts</b>   | <b>310 935</b>     | <b>537 750</b>     |
| Impôts sur les sociétés  | 773                | -57 406            |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>  | <b>311 708</b>     | <b>480 344</b>     |
| <b>dont</b>  |                    |                    |
| <i>Part du groupe</i>  | 176 441            | 275 130            |
| <i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>   | 135 267            | 205 214            |
| <b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>  | <b>195 400 982</b> | <b>191 271 591</b> |
| <b>Résultat global non dilué par action en euros</b>   | <b>0,9</b>         | <b>1,4</b>         |
| <b>Nombre moyen d'actions dilué</b>  | <b>195 400 982</b> | <b>191 271 591</b> |
| <b>Résultat global dilué par action en euros</b>   | <b>0,9</b>         | <b>1,4</b>         |
| En milliers d'euros  | 31/12/2013         | 31/12/2012         |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>  | <b>311 708</b>     | <b>480 344</b>     |
| <b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>                    | <b>128 091</b>     | <b>19 357</b>      |
| Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)         | 249 744            | -57 264            |
| Profits et pertes de conversion  | -80 700            | 62 738             |
| Impôt sur les autres éléments du résultat global   | -44 400            | 10 290             |
| <b>Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b>        | <b>124 644</b>     | <b>15 764</b>      |
| Résultat de cession d'actions propres  | 3 447              | 3 593              |
| Ecart actuariels   | -                  | -                  |
| <b>Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b> | <b>3 447</b>       | <b>3 593</b>       |
| Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées                                | -                  | -                  |
| <b>Résultat global total</b>   | <b>439 799</b>     | <b>499 701</b>     |
| <b>dont</b>  |                    |                    |
| <i>Part du groupe</i>  | 311 639            | 285 925            |
| <i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>   | 128 160            | 213 776            |
| <b>Résultat global non dilué par action en euro</b>  | <b>1,6</b>         | <b>1,5</b>         |
| <b>Résultat global dilué par action en euro</b>  | <b>1,6</b>         | <b>1,5</b>         |

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

| <i>En milliers d'euros</i>                       | 31/12/2013        | 31/12/2012        |
|--|-------------------|-------------------|
| Ecarts d'acquisition                             | 129 107           | 130 675           |
| Immobilisations incorporelles                    | 37 394            | 33 805            |
| Immobilisations corporelles et encours           | 15 339            | 31 482            |
| Immeubles de placement évalués à la juste valeur | 13 308 108        | 15 738 643        |
| Immeubles de placement évalués au coût           | 328 275           | 286 677           |
| Participations dans les entreprises associées    | 26 703            | 26 132            |
| Autres actifs non courants                       | 15 528            | 17 055            |
| Instruments dérivés non courants                 | 118 703           | 153 632           |
| Impôts différés actifs                           | 57 736            | 98 584            |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>                       | <b>14 036 893</b> | <b>16 516 685</b> |
| Juste valeur des immeubles destinés à la vente   | 2 040 446         | 96 901            |
| Titres destinés à la vente                       | 7 957             | 0                 |
| Stocks   | 433               | 389               |
| Clients et comptes rattachés                     | 113 242           | 133 165           |
| Autres créances                                  | 189 672           | 220 456           |
| <i>Créances fiscales</i>                         | 32 203            | 33 533            |
| <i>Autres débiteurs</i>                          | 157 469           | 186 923           |
| Instruments dérivés courants                     | 0                 | 0                 |
| Trésorerie et équivalents trésorerie             | 142 368           | 206 014           |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                           | <b>2 494 118</b>  | <b>656 925</b>    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               | <b>16 531 010</b> | <b>17 173 610</b> |
| Capital  | 279 259           | 279 259           |
| Primes   | 1 773 630         | 1 773 630         |
| Réserve légale                                   | 27 926            | 26 551            |
| Réserves consolidées                             | 3 143 029         | 3 046 822         |
| <i>Actions propres</i>                           | -93 500           | -99 211           |
| <i>Réserves de couverture</i>                    | -181 861          | -371 065          |
| <i>Juste valeur des immeubles de placement</i>   | 3 204 553         | 3 089 254         |
| <i>Autres réserves consolidées</i>               | 213 837           | 427 844           |
| Résultat consolidé                               | 176 441           | 275 130           |
| Capitaux propres part du Groupe                  | 5 400 286         | 5 401 393         |
| Participations ne donnant pas le contrôle        | 2 096 812         | 2 170 205         |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                          | <b>7 497 098</b>  | <b>7 571 598</b>  |
| Passifs financiers non courants                  | 5 343 915         | 6 699 826         |
| Provisions long terme                            | 13 937            | 13 417            |
| Engagements de retraite                          | 14 682            | 16 169            |
| Instruments dérivés non courants                 | 173 389           | 419 327           |
| Dépôts et cautionnements                         | 148 727           | 141 704           |
| Impôts différés passifs                          | 626 988           | 714 588           |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>                      | <b>6 321 637</b>  | <b>8 005 031</b>  |
| Passifs financiers courants                      | 2 127 884         | 1 004 004         |
| Concours bancaires                               | 31 334            | 39 276            |
| Dettes fournisseurs                              | 110 890           | 122 080           |
| Dettes sur immobilisations                       | 44 943            | 49 805            |
| Autres dettes                                    | 208 095           | 261 639           |
| Instruments dérivés courants                     | 103 868           | 40 740            |
| Dettes fiscales et sociales                      | 85 262            | 79 437            |
| Provisions court terme                           | 0                 | 0                 |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                          | <b>2 712 275</b>  | <b>1 596 981</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>          | <b>16 531 010</b> | <b>17 173 610</b> |

## 2. LOYERS BRUTS ET REVENUS LOCATIFS NETS

### LOYERS BRUTS

| En millions d'euros               | Périmètre courant |              |              | Périmètre constant |              |              |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|
|                                   | 31/12/2013        | 31/12/2012   | %            | 31/12/2013         | 31/12/2012   | %            |
| <b>Centres commerciaux</b>        | <b>945,2</b>      | <b>918,8</b> | <b>2,9%</b>  | <b>860,1</b>       | <b>838,4</b> | <b>2,6%</b>  |
| France-Belgique                   | 414,9             | 400,3        | 3,7%         | 389,4              | 372,2        | 4,6%         |
| Scandinavie                       | 234,2             | 218,0        | 7,4%         | 180,3              | 174,2        | 3,5%         |
| Italie                            | 124,2             | 123,6        | 0,5%         | 119,8              | 117,9        | 1,7%         |
| Ibérie                            | 88,7              | 93,1         | -4,7%        | 88,7               | 92,7         | -4,3%        |
| Europe centrale                   | 78,8              | 78,4         | 0,4%         | 77,5               | 76,0         | 2,0%         |
| Autres pays                       | 4,4               | 5,4          | -            | 4,4                | 5,4          | -            |
| <b>Commerces</b>                  | <b>41,6</b>       | <b>44,0</b>  | <b>-5,3%</b> | <b>41,6</b>        | <b>43,7</b>  | <b>-4,7%</b> |
| <b>Sous-total CCx + Commerces</b> | <b>986,8</b>      | <b>962,8</b> | <b>2,5%</b>  | <b>901,7</b>       | <b>882,1</b> | <b>2,2%</b>  |
| <b>Bureaux</b>                    | <b>13,0</b>       | <b>20,2</b>  | <b>-</b>     |                    |              |              |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>999,7</b>      | <b>983,0</b> | <b>1,7%</b>  |                    |              |              |

### REVENUS LOCATIFS NETS

| En millions d'euros               | Périmètre courant |              |              | Périmètre constant |              |              |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|
|                                   | 31/12/2013        | 31/12/2012   | %            | 31/12/2013         | 31/12/2012   | %            |
| <b>Centres commerciaux</b>        | <b>842,4</b>      | <b>823,5</b> | <b>2,3%</b>  | <b>768,0</b>       | <b>742,1</b> | <b>3,5%</b>  |
| France-Belgique                   | 382,5             | 373,2        | 2,5%         | 358,6              | 342,5        | 4,7%         |
| Scandinavie                       | 203,2             | 189,2        | 7,4%         | 155,7              | 145,4        | 7,1%         |
| Italie                            | 112,4             | 111,4        | 0,9%         | 108,7              | 106,5        | 2,1%         |
| Ibérie                            | 76,3              | 81,9         | -6,9%        | 76,5               | 80,8         | -5,3%        |
| Europe centrale                   | 67,2              | 64,2         | 4,8%         | 66,7               | 63,3         | 5,3%         |
| Autres pays                       | 0,7               | 3,6          | -            | 1,8                | 3,6          | -            |
| <b>Commerces</b>                  | <b>39,9</b>       | <b>42,8</b>  | <b>-6,7%</b> | <b>40,3</b>        | <b>42,5</b>  | <b>-5,2%</b> |
| <b>Sous-total CCx + Commerces</b> | <b>882,3</b>      | <b>866,2</b> | <b>1,9%</b>  | <b>808,3</b>       | <b>784,6</b> | <b>3,0%</b>  |
| <b>Bureaux</b>                    | <b>10,5</b>       | <b>17,6</b>  | <b>-</b>     |                    |              |              |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>892,8</b>      | <b>883,8</b> | <b>1,0%</b>  |                    |              |              |

### 3. CASH-FLOW

| <i>En millions d'euros</i>   | 2013         | 2012         | 2013 /      |
|--|--------------|--------------|-------------|
|  |              |              | 2012        |
|  |              |              | %           |
| Revenus locatifs   | 1009,2       | 992,1        | 1,7%        |
| Charges sur immeubles  | -116,4       | -108,3       | 7,5%        |
| <b>LOYERS NETS</b>   | <b>892,8</b> | <b>883,8</b> | <b>1,0%</b> |
| Revenus de gestion et autres produits  | 97,5         | 104,4        |             |
| Autres frais d'exploitation  | -171,2       | -166,5       |             |
| Retraitement frais de personnel / charges étalées                            | 8,7          | 6,3          |             |
| Coût de l'endettement net  | -326,7       | -317,7       |             |
| Retraitement amortissements financiers                                       | 54,7         | 21,4         |             |
| Quote-part de SME  | 1,7          | 1,5          |             |
| Impôt courant  | -23,9        | -24,4        |             |
| <b>CASH FLOW NET COURANT (PART TOTALE)</b>                                   | <b>533,5</b> | <b>508,9</b> | <b>4,8%</b> |
| <b>CASH FLOW NET COURANT (PART GROUPE)</b>                                   | <b>403,8</b> | <b>380,8</b> | <b>6,1%</b> |
| Retraitement frais de personnel / charges étalées                            | -7,6         | -5,9         |             |
| Retraitements amortissements d'exploitation et provisions risques et charges | -10,4        | -8,8         |             |
| Autres retraitements liés à l'impôt  | -1,0         | -0,8         |             |
| <b>EPRA EARNINGS (PART GROUPE)</b>   | <b>384,9</b> | <b>365,2</b> | <b>5,4%</b> |
| <i>Par action</i>  |              |              |             |
| <b>CASH FLOW NET COURANT PAR ACTION (€)</b>                                  | <b>2,07</b>  | <b>1,99</b>  | <b>3,8%</b> |
| <b>EPRA EARNINGS PAR ACTION (€)</b>  | <b>1,97</b>  | <b>1,91</b>  | <b>3,2%</b> |
| Nombre moyen d'actions   | 195 400 982  | 191 271 591  |             |

## 4. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 4.1. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Klépierre est une société anonyme de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier aux dispositions du Code de commerce. Le siège social est situé au 21 avenue Kléber à Paris.

En date du 27 janvier 2014, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2013.

### 4.2. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

#### ***Normes, amendements et interprétations applicables au 1er janvier 2013***

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 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 la norme IAS 1 : Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global ;
- Amendement à la norme IAS 12 : Impôt différé – Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Amendement à la norme IAS 19 : Avantages au personnel ;
- Amendements à la norme IFRS 7 : Informations à fournir - Compensation des actifs et passifs financiers ;
- Amendements à la norme IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants ;
- Norme IFRS 13 : Évaluation de la juste valeur ;
- Améliorations annuelles (cycle 2009-2011) : Améliorations annuelles des normes IFRS (cycle 2009 - 2011) - norme IAS 1 « Présentation des états financiers », norme IAS 16 « Propriétés immobilières », norme IAS 32 « Instruments financiers : Présentation », norme IAS 34 « Rapport financier intermédiaire ».

Ces normes n'ont pas eu d'impact sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2013 excepté la norme IAS 19 révisée et IFRS 13. La première application de l'amendement de la norme IAS 19 s'est traduite par la comptabilisation des pertes et gains actuariels en capitaux propres d'un solde s'élevant à 904 000 euros au 31 décembre 2012.

Conformément à la norme 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 (dérivé 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.

Les justes valeurs des immeubles de placements utilisées dans le cadre des tests de dépréciation réalisés sur les actifs ont été classées en niveau 3. (cf. note 2.10.2).

L'application de la norme IFRS13 n'a pas conduit à un changement de méthode de valorisation des experts mais conduit à donner des informations complémentaires en annexe. Par conséquent, des informations quantitatives sur les hypothèses utilisées pour la détermination des justes valeurs des immeubles de placement sont présentées dans la note 5.4 de la présente annexe.

### **Normes, amendements et interprétations d'application facultative au 1er janvier 2013**

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

- Amendement à la norme IAS 27 : États financiers individuels ;
- Amendement à la norme IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises ;
- Amendement à la norme IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers ;
- IFRS 10 : États financiers consolidés ;
- IFRS 11 : Accords conjoints ;
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- Amendement aux normes IFRS 10, 11, 12 : Dispositions transitoires ;
- Amendement à la norme IAS 36 : Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ;
- Amendement aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Entités d'investissement ;
- Amendement aux normes IAS 39 et IFRS 9 : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

Le processus de détermination des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe par Klépierre est en cours. Les impacts estimés des normes IFRS 10, 11 et 12 sont présentés dans le tableau ci-dessous.

| <i>Bilan - En milliers d'euros</i>              | Comptes consolidés au 31 décembre 2013 | Ajustement IFRS 10-11 | Comptes consolidés ajustés au 31 décembre 2013 |
|---|--|-----------------------|--|
| <b>ACTIF</b>                                    |  |                       |  |
| Immeubles de placement                          | 11 280 396                             | -692 466              | 10 587 930                                     |
| Participations dans les entreprises associés    | 19 910                                 | 450 651               | 470 561  |
| Avances aux sociétés mises en équivalence       | 0                                      | 193 695               | 193 695  |
| Actifs financiers et autres actifs non courants | 23 485                                 | 2                     | 23 487   |
| Impôts différés actifs                          | 57 709                                 | -3 964                | 53 744   |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie         | 142 368                                | -14 873               | 127 496  |
| Autres éléments                                 | 646 480                                | -31 433               | 615 047  |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                              | <b>12 170 347</b>                      | <b>-98 387</b>        | <b>12 071 960</b>                              |
| <b>PASSIF</b>                                   |  |                       |  |
| Capitaux propres                                | 3 397 455                              | 0                     | 3 397 455                                      |
| Passifs financiers                              | 7 471 798                              | -65 245               | 7 406 554                                      |
| Impôts différés passifs                         | 365 968                                | -12 973               | 352 995  |
| Autres éléments                                 | 935 125                                | -20 169               | 914 956  |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                             | <b>12 170 347</b>                      | <b>-98 387</b>        | <b>12 071 960</b>                              |

| <i>Compte de résultat - En milliers d'euros</i>       | Comptes consolidés au 31 décembre 2013 | Ajustement IFRS 10-11 | Comptes consolidés ajustés au 31 décembre 2013 |
|---|--|-----------------------|--|
| Loyers nets   | 892 762                                | -47 766               | 844 996  |
| Dotations aux amortissements et provisions            | -392 791                               | 23 497                | -369 293                                       |
| Coût de l'endettement net                             | -326 721                               | 8 640                 | -318 081                                       |
| Impôt sur les sociétés                                | -30 998                                | 1 068                 | -29 930  |
| Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence | 1 705                                  | 11 107                | 12 812   |
| Autres éléments                                       | -6 938                                 | 3 454                 | -3 484   |
| <b>RESULTAT NET</b>                                   | <b>137 020</b>                         | <b>0</b>              | <b>137 020</b>                                 |

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

- IFRS 9 : Instruments financiers ;
- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique.

## 5. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

La consolidation du Groupe comprend 251 sociétés au 31 décembre 2013 contre 244 au 31 décembre 2012, dont 216 sociétés en intégration globale, 29 sociétés en intégration proportionnelle et 6 sociétés mises en équivalence.

### Principaux évènements en 2013

#### *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 Klemurs, 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, Klecapnor et Immo Dauland, voient leur taux d'intérêt augmenter 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.
- Le 29 novembre 2013, Klépierre a acquis les 50 % détenus par ICADE dans le pôle commercial Odysseum à Montpellier (SCI Odysseum place de France). Suite à cette opération, Klépierre détient 100% de ce centre. La société est donc consolidée par intégration globale. Cette opération a également conduit au rachat de la société SCI Odysseum 2 et à la création de la société SCI Kléber Odysseum, toutes deux détenues à 100 % par Klépierre et consolidées 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 dès le 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.
- Suite à la vente de quatre centres commerciaux le 26 novembre 2013, trois sociétés immobilières ont quitté le périmètre de consolidation (Torvbyen Senter AS, Os Alle 3 AS et Storvner Senter AS), ainsi qu'une société de frais de services (Torvbyen Drift AS). Ces quatre centres ont été acquis par Sektor Portefølje II AS, un véhicule d'investissement détenus par des entités gérées par Partner Group (75%), Sektor Gruppen AS (15%) et Steen & Strøm AS (10%). La participation résiduelle du Groupe dans ces quatre centres est considérée comme un investissement à court terme et a été classé en titres destinés à la vente dans les comptes consolidés.

#### *En Italie*

- Le 5 décembre 2013, Klépierre Luxembourg a acquis 16,7 % de la société italienne IGC auprès de la société FINIPER. Suite à cette opération, Klépierre Luxembourg détient 88 % d'IGC. Cette opération est sans impact sur la méthode de consolidation. 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.

### Activité de l'exercice

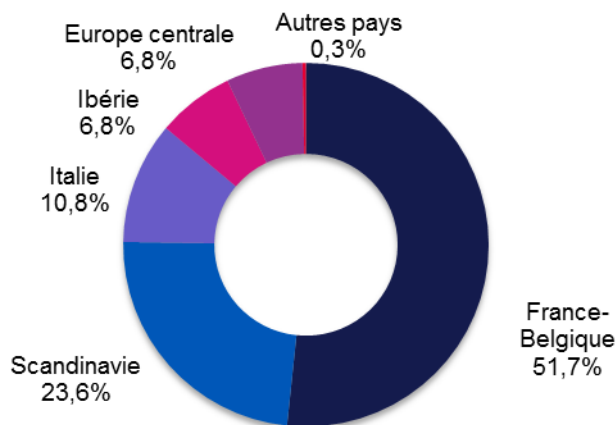
Le Groupe est organisé en cinq territoires géographiques : France-Belgique ; Scandinavie ; Italie ; Ibérie et Europe centrale où la France représente la zone dominante.

Le Groupe est également centré sur trois secteurs d'activité : les centres commerciaux, les commerces et les bureaux, mais en pratique cela concerne uniquement la France. La stratégie de Klépierre consiste à recentrer ses activités opérationnelles sur les centres commerciaux et, ainsi, engager un processus de sortie des activités des commerces et des bureaux. Concernant cette dernière activité, une amélioration majeure a

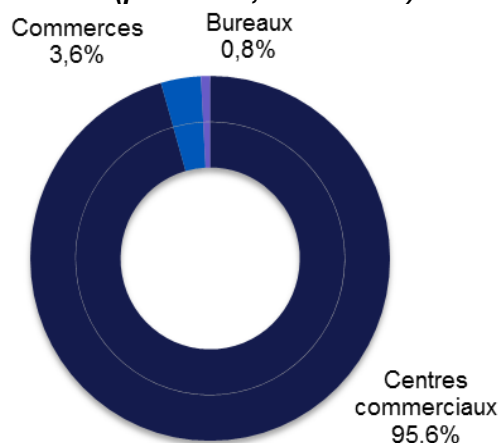


été apportée en 2013, ce qui fait que cet objectif sera pleinement atteint au premier semestre 2014. En ce qui concerne les commerces, comme cela a été mentionné précédemment, Klémurs a été retirée de la cote au printemps 2013 et la cession progressive de ce portefeuille se poursuit.

**Répartition des valorisations par zone géographique au 31 décembre 2013 (part totale, hors droits)**



**Répartition des valorisations par activité au 31 décembre 2013 (part totale, hors droits)**



## 6. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

La reprise économique devrait être lente en Europe, mais la croissance constatée au quatrième trimestre laisse entrevoir une amélioration du contexte économique. Après une légère contraction en 2013 (- 0,4 %), l'activité de la zone euro devrait croître d'environ 1,0 % en 2014, soutenue par une consolidation budgétaire modérée, une reprise des investissements et une baisse de l'épargne de précaution des ménages.

Les perspectives économiques devraient se renforcer dans tous les pays où Klépierre opère. En Scandinavie, la croissance devrait atteindre 2,8 % en Norvège, 2,3 % en Suède et 1,6 % au Danemark. L'Europe centrale devrait également maintenir un certain dynamisme : Pologne (+ 2,7 %), Hongrie (+ 2,0 %) et République tchèque (+ 1,1 %) alors que la croissance du PIB demeurera plus modérée en France (+ 1,0 %) et en Belgique (+ 1,1 %). Elle sera plus faible, mais positive, en Europe du Sud : Italie (+ 0,6 %), Espagne (+ 0,5 %) et Portugal (+ 0,4 %).

Dans l'ensemble, les dépenses des ménages continueront à résister, avec des chiffres positifs dans la plupart des pays, à l'exception de l'Espagne (- 0,4 %) et du Portugal (- 0,5 %).

### Prévisions de croissance du PIB pour 2014<sup>10</sup>

| France-Belgique |          | Scandinavie |       |          | Italie | Ibérie  |          | Europe centrale |         |              |
|-----------------|----------|-------------|-------|----------|--------|---------|----------|-----------------|---------|--------------|
| France          | Belgique | Norvège     | Suède | Danemark |        | Espagne | Portugal | Pologne         | Hongrie | Rép. tchèque |
| 1,0%            | 1,1%     | 2,8%        | 2,3%  | 1,6%     | 0,6%   | 0,5%    | 0,4%     | 2,7%            | 2,0%    | 1,1%         |

<sup>10</sup> OCDE (Novembre 2013)

## 7. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

En 2013, les chiffres d'affaires des commerçants<sup>11</sup> dans les centres commerciaux Klépierre sont restés stables (- 0,1 %) par rapport à 2012. À périmètre constant (hors cessions et ouvertures de nouvelles surfaces), le chiffre d'affaires des commerçants s'inscrit en légère baisse en 2013, reflétant la consommation atone des ménages européens en 2013 (- 0,7 %).

| Evolution du chiffre d'affaires des commerçants<br>(cumul à fin décembre 2013) |                   |                      |
|--|-------------------|----------------------|
|  | périmètre courant | périmètre comparable |
| France   | -2,6%             | -1,4%                |
| Belgique   | -0,8%             | -0,8%                |
| <b>France-Belgique</b>   | <b>-2,5%</b>      | <b>-1,4%</b>         |
| Norvège  | -3,5%             | -1,2%                |
| Suède  | 17,2%             | 1,7%                 |
| Danemark   | -0,4%             | -0,4%                |
| <b>Scandinavie</b>   | <b>4,0%</b>       | <b>0,0%</b>          |
| <b>Italie</b>  | <b>-0,5%</b>      | <b>-0,5%</b>         |
| Espagne  | -5,7%             | -5,7%                |
| Portugal   | 2,0%              | 2,0%                 |
| <b>Ibérie</b>  | <b>-3,6%</b>      | <b>-3,6%</b>         |
| Pologne  | -0,9%             | -0,9%                |
| Hongrie  | 10,9%             | 10,9%                |
| République tchèque   | 3,4%              | 3,4%                 |
| <b>Europe centrale</b>   | <b>3,6%</b>       | <b>3,6%</b>          |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX</b>   | <b>-0,1%</b>      | <b>-0,7%</b>         |

### 7.1. FRANCE-BELGIQUE

En France, les chiffres d'affaires des commerçants dans les centres commerciaux Klépierre ont surperformé par rapport aux indices nationaux en 2013. Pour l'exercice jusqu'à fin novembre, les chiffres d'affaires au plan national (source CNCC) ont baissé de 1,5 % contre 1,0 % pour les enseignes situées dans les centres commerciaux de Klépierre.

#### *Evolution à périmètre constant*

En France, les chiffres d'affaires des commerçants ont été tirés par les centres commerciaux régionaux où les ventes ont progressé de 1,3 % par rapport à 2012. Val d'Europe (+ 9,4 %), Le Millénaire (+ 7,9 %), Blagnac (Toulouse : + 4,3 %) et Odysseum (Montpellier : + 3,3 %) ont affiché des progressions particulièrement fortes.

Sur l'ensemble du portefeuille, l'activité a légèrement diminué au cours de l'exercice entier (- 1,4 %), affectée par des résultats faibles en décembre (effets calendaires négatifs).

Le secteur « Équipement de la personne », secteur le plus important en termes de chiffres d'affaires, a encore bien résisté et a même légèrement progressé au second semestre de l'année 2013 (- 0,9 % sur le même périmètre de magasins, contre - 1,4 % pour le premier semestre de l'année).

En Belgique, le chiffre d'affaires de L'esplanade (Louvain-la-Neuve) a diminué de 0,8 %, principalement affecté par le segment de l'équipement ménager. En excluant ce segment, les chiffres d'affaires ont légèrement augmenté (+ 0,4 %).

<sup>11</sup> Les chiffres d'affaires pour la France, la Suède et l'Italie incluent les estimations de chiffres d'affaires d'Apple Store basées sur une approche conservatrice des rapports et informations d'Apple Inc. accessibles au public.

## ***Evolution à périmètre courant***

Les cessions d'actifs, réalisées pour la plupart 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), ont affecté l'ensemble des ventes. En France, le chiffre d'affaires des commerçants a diminué de 2,6 % comparé à l'année passée.

## **7.2. SCANDINAVIE**

### ***Evolution à périmètre constant***

En Suède, les ventes ont progressé de 1,7 %. Cette bonne performance est principalement due à Sollentuna (région de Stockholm), Marieberg (Örebro) et Mirum Galleria (Norrköping) qui comptent parmi les centres les plus dynamiques du portefeuille scandinave.

En Norvège (- 1,2 % pour l'exercice complet), les ventes ont été tirées à la baisse, durant la plus grande partie de l'année 2013, par la décision du distributeur alimentaire ICA de fermer ses points de vente ICA MAXI et par la réouverture de plusieurs centres concurrents après d'importants travaux d'extension. Néanmoins, les ventes ont dépassé les chiffres de l'année passée en novembre (+ 3,3 %) et en décembre (+ 1,2 %).

Au Danemark, les chiffres d'affaires sont restés quasiment inchangés en 2013 (- 0,4 %), notamment grâce à la bonne santé enregistrée par Field's (+ 0,6 %), le centre commercial le plus important en termes de chiffres d'affaires.

### ***Evolution à périmètre courant***

En Suède, les performances (+ 17,2 %) ont été portées par les bons résultats du centre commercial Emporia (ouvert en octobre 2012), le plus important centre en termes de chiffres d'affaires qui accueille 6 millions de visiteurs cette année.

En Norvège, les chiffres d'affaires ont souffert de la cession de quatre centres commerciaux en décembre (Halden Storsenter, Markedet, Stovner Senter et Torvbyen). Vinterbro (région d'Oslo), où les travaux d'extension-rénovation ont été achevés en juin, a affiché une forte augmentation de ses ventes en décembre (+ 15,5 %), et + 5,5 % sur l'année.

## **7.3. ITALIE**

Les chiffres d'affaires cumulés des commerçants ont bien résisté (- 0,5 %) en 2013, les ventes des enseignes implantées dans les centres commerciaux de Klépierre dépassant l'indice national des ventes (pour les 11 premiers mois de l'année, inchangé à 0% pour Klépierre, contre -2.1% pour l'indice national<sup>12</sup>). Après les bonnes performances enregistrées en novembre (+ 2,3 %), le mois de décembre s'est avéré négatif (- 4,2 %) en raison d'une contrainte calendaire (un samedi en moins par rapport à l'année précédente). De plus, en décembre, contrairement à l'an passé, les commerçants n'ont pas été autorisés à offrir des promotions, créant ainsi un différentiel important entre les deux années.

## **7.4. IBÉRIE**

En Espagne, pays dans lequel l'environnement macro-économique reste difficile, le chiffre d'affaires des commerçants a baissé de 5,7 % en 2013. La Gavia (Madrid) continue d'enregistrer d'excellentes performances, avec un chiffre d'affaires en hausse de 3,5 % pour la période.

---

<sup>12</sup> Source ISTAT

Au Portugal, l'activité des centres commerciaux s'est également améliorée depuis le premier semestre de l'année. Les chiffres d'affaires des commerçants ont progressé de 2,0 % en 2013 (contre - 2,2 % à fin juin). Le centre commercial Aqua Portimão (Algarve) affiche toujours la meilleure performance (+ 4,1 %).

## **7.5. EUROPE CENTRALE**

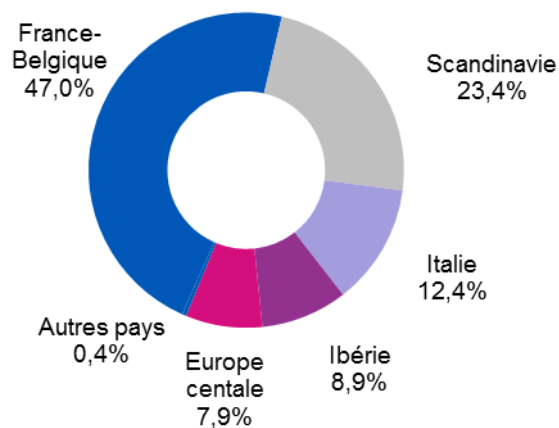
En Pologne, les chiffres d'affaires des commerçants ont légèrement baissé en 2013 (- 0,9 %), mais se sont progressivement redressés au cours du second semestre de l'année, surtout au quatrième trimestre (à fin juin les ventes enregistraient une baisse de 2,6 %). Les résultats restent globalement affectés par les chiffres du centre commercial Ruda qui doit faire face à un nouveau concurrent. À l'inverse, le centre commercial Lublin a affiché de bons chiffres (+8,1 %).

En Hongrie, la stratégie commerciale active menée en 2012 et 2013 s'est traduite par une progression du chiffre d'affaires des commerçants de 10,9 % sur l'année. Le chiffre d'affaires a augmenté de 17,2 % à Corvin, centre commercial de Budapest (ouvert en 2010).

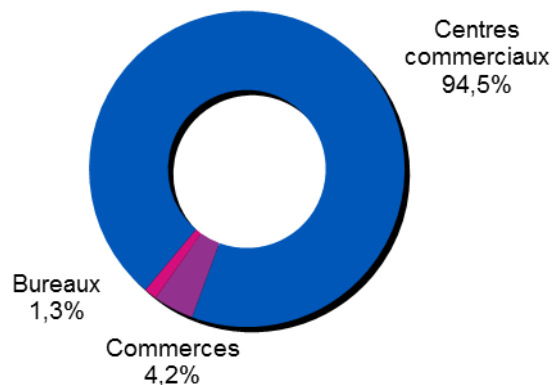
En République Tchèque, grâce au programme de renouvellement lancé à Nový Smíchov (principal contributeur en termes de chiffre d'affaires), le chiffre d'affaires des commerçants a continué de croître (+ 3,4 % pour l'exercice complet contre + 3,0 % pour le premier semestre de l'année). Les chiffres d'affaires des commerçants sont également en hausse dans les trois autres centres commerciaux du pays.

## 8. ACTIVITÉ LOCATIVE

**Répartition des loyers bruts par zone géographique au 31 décembre 2013 (part totale)**



**Répartition des loyers bruts par activité au 31 décembre 2013 (part totale)**



| M€, part totale                       | LOYERS BRUTS 12 MOIS |              |                             |              |              |                              |
|---------------------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
|                                       | 2013                 | 2012         | Variation périmètre courant | 2013         | 2012         | Variation périmètre constant |
| Centres commerciaux                   | 945,2                | 918,8        | 2,9%                        | 860,1        | 838,4        | 2,6%                         |
| Commerces                             | 41,6                 | 44,0         | -5,3%                       | 41,6         | 43,7         | -4,7%                        |
| <b>LOYERS IMMOBILIER DE COMMERCES</b> | <b>986,8</b>         | <b>962,8</b> | <b>2,5%</b>                 | <b>901,7</b> | <b>882,1</b> | <b>2,2%</b>                  |
| Bureaux                               | 13,0                 | 20,2         | -                           |              |              |                              |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>999,7</b>         | <b>983,0</b> | <b>1,7%</b>                 |              |              |                              |

### 8.1. PÔLE CENTRES COMMERCIAUX (94,5 % DES LOYERS CONSOLIDÉS)

Les loyers bruts des centres commerciaux ont augmenté de 2,9 % à périmètre courant et de 2,6 % à périmètre constant. Après déduction des charges locatives et immobilières, les revenus locatifs nets des centres commerciaux ont augmenté de 2,3 % et de 3,5 % à périmètre constant.

#### Synthèse de l'activité des centres commerciaux

|                                | Volume de baux renouvelés et recommercialisés (€M) | Réversion (%) | Réversion (€M) | Taux d'effort | Taux d'occupation financier | Taux d'impayés <sup>(1)</sup> |
|--------------------------------|--|---------------|----------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------|
| France-Belgique                | 20,7   | 17,8%         | 3,7            | 11,9%         | 97,8%                       | 1,2%                          |
| Scandinavie                    | 33,8   | 1,4%          | 0,5            | 10,5%         | 97,0%                       | 0,4%                          |
| Italie                         | 11,9   | -2,9%         | -0,3           | 12,0%         | 98,3%                       | 2,4%                          |
| Ibérie <sup>(2)</sup>          | 13,0   | -7,7%         | -1,0           | 13,7%         | 89,9%                       | 3,2%                          |
| Europe Centrale <sup>(2)</sup> | 12,7   | -4,1%         | -0,5           | 12,9%         | 95,3%                       | 2,6%                          |
| <b>TOTAL<sup>(3)</sup></b>     | <b>92,6</b>  |               | <b>2,1</b>     | <b>11,7%</b>  | <b>96,5%</b>                | <b>1,7%</b>                   |

<sup>1</sup> Taux à 6 mois

<sup>2</sup> Les données pour l'Ibérie et l'Europe centrale incluent des réductions de loyers temporaires

<sup>3</sup> Total des centres commerciaux, y compris Grèce et Slovaquie

### 8.1.1. France-Belgique (41,5 % des loyers consolidés)

| M€, part totale        | LOYERS BRUTS 12 MOIS |              |                                   |                                    | Taux d'occupation financier |              | Taux d'impayés <sup>1</sup> |             |
|------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
|                        | 2013                 | 2012         | Variation<br>périmètre<br>courant | Variation<br>périmètre<br>constant | 2013                        | 2012         | 2013                        | 2012        |
| France                 | 400,0                | 385,9        | 3,6%                              | 4,7%                               | 97,8%                       | 98,5%        | 1,2%                        | 1,1%        |
| Belgique               | 14,9                 | 14,4         | 3,8%                              | 3,8%                               | 97,8%                       | 99,3%        | 1,3%                        | 1,6%        |
| <b>FRANCE-BELGIQUE</b> | <b>414,9</b>         | <b>400,3</b> | <b>3,7%</b>                       | <b>4,6%</b>                        | <b>97,8%</b>                | <b>98,5%</b> | <b>1,2%</b>                 | <b>1,1%</b> |

<sup>1</sup> Taux à six mois

#### France

Les loyers bruts ont augmenté de 4,7 % à périmètre constant, surperformant l'indexation (+ 3,4 %) grâce à l'impact positif des renouvellements de baux et des recommercialisations signés au quatrième trimestre de 2012 et en 2013. Cette année, 258 baux ont été signés avec une réversion moyenne de + 17,9 %. Cette forte performance, atteinte grâce à des équipes commerciales renouvelées et réorganisées, montre l'appétit qu'ont les enseignes à investir dans les actifs de haute qualité du portefeuille de Klépierre.

À périmètre courant, les loyers bruts sont en progression de 3,6 %, malgré 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 2013 (Lomme), grâce aux nouveaux développements et à des acquisitions stratégiques :

- Les travaux d'extension-rénovation du centre commercial Rives d'Arcins (Bordeaux), ouvert en mai 2013. Depuis sa réouverture, le nombre de visiteurs a augmenté de plus de 12 % comparé à la même période avant travaux. Avec 150 magasins et un mix commercial renouvelé (Adidas Originals, Intimissimi (Groupe Calzedonia), Mango Touch, Hema et Terranova (pour la première fois en France)), Rives d'Arcins a bien rafraîchi l'offre commerciale de la région bordelaise et s'est naturellement imposé comme la plus grande destination shopping de cette grande ville dynamique.
- Le nouveau Centre Jaude (Clermont-Ferrand, France) a ouvert en novembre 2013. Il compte 54 nouveaux magasins et a lancé de nouvelles marques dans la région (Hollister, Mauboussin, Kiko, Hema, American Vintage, etc.). Le Centre Jaude, qui attirait déjà 9,5 millions de visiteurs par an auparavant, a réussi sa transformation et est devenu le premier centre commercial en Auvergne.
- St.Lazare Paris, l'espace commercial de la gare Saint-Lazare, a ouvert le 30 mars 2012. Une nouvelle année de grand succès pour ce centre commercial unique situé en plein cœur de Paris. En 2013, St. Lazare Paris a encore enregistré des performances exceptionnelles et a renforcé son attractivité auprès des plus grandes enseignes. Aux troisième et quatrième trimestres, des baux ont été signés avec Moleskine, le fabricant de carnets haut de gamme italien, et Burger King, l'une des enseignes les plus attendues par les consommateurs français.
- L'extension-rénovation des Sentiers de Claye-Souilly (région parisienne) a ouvert le 21 novembre 2012. Un an après son inauguration, ce centre commercial s'est révélé être un véritable succès. Son offre commerciale renforcée ainsi que le déploiement de nouveaux concepts de grandes enseignes internationales (H&M, Zara, Mango) ont assis la domination du centre dans sa zone de chalandise. Depuis sa réouverture l'an dernier, le nombre de visiteurs a augmenté de plus de 20 % comparé à la même période avant les travaux d'extension-rénovation.
- L'acquisition en décembre 2013 de 50 % des parts restantes dans le centre commercial Odysseum (Montpellier), la première destination shopping de Montpellier ouverte en 2009.

#### Belgique

Les loyers bruts du centre commercial L'esplanade (Louvain-la-Neuve) ont augmenté de 3,8 % (dont 1,4% sous l'effet de l'indexation). Cette excellente performance, qui reflète l'attraction de Louvain-la-Neuve auprès des enseignes et des clients, est principalement due à la gestion dynamique du centre commercial et à son renouvellement. Le 28 septembre, par exemple, le centre a ouvert un magasin Superdry qui a affiché le meilleur chiffre d'affaires enregistré par la marque dans le pays au cours de ses premiers jours d'exploitation. Plusieurs baux ont été signés depuis le début de l'année, notamment avec M.A.C (la marque de maquillage haut de gamme du groupe Estée Lauder) et Undiz (la marque de lingerie jeune du groupe Etam).

## 8.1.2. Scandinavie (23,4 % des loyers consolidés)

| M€, part totale    | LOYERS BRUTS 12 MOIS |              |                                   |                                    | Taux d'occupation financier |              | Taux d'impayés <sup>1</sup> |             |
|--------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
|                    | 2013                 | 2012         | Variation<br>périmètre<br>courant | Variation<br>périmètre<br>constant | 2013                        | 2012         | 2013                        | 2012        |
| Norvège            | 91,9                 | 98,2         | -6,4%                             | 3,3%                               | 97,9%                       | 97,9%        | 0,0%                        | 0,1%        |
| Suède              | 95,2                 | 75,6         | 26,0%                             | 1,6%                               | 96,7%                       | 96,0%        | 0,5%                        | 0,4%        |
| Danemark           | 47,1                 | 44,2         | 6,3%                              | 6,5%                               | 95,7%                       | 93,6%        | 0,9%                        | 0,4%        |
| <b>SCANDINAVIE</b> | <b>234,2</b>         | <b>218,0</b> | <b>7,4%</b>                       | <b>3,5%</b>                        | <b>97,0%</b>                | <b>96,1%</b> | <b>0,4%</b>                 | <b>0,3%</b> |

<sup>1</sup> Taux à six mois

### Norvège

Les loyers bruts ont augmenté de 3,3 % à périmètre constant, surperformant ainsi l'impact de l'indexation (+ 1,1 %). En 2013, 360 changements/renouvellements de baux ont été conclus, avec un taux de réversion de 3,9 %. Le renouvellement et la recommercialisation du centre commercial Gulskogen se sont une nouvelle fois traduits par d'excellentes performances.

À périmètre courant, les loyers bruts ont enregistré :

- Une baisse due à la cession de 50 % des titres du centre commercial Nordbyen (Larvik) conclue le 1er février 2013, à la vente de quatre centres commerciaux le 29 novembre 2013 (Halden Storsenter, à Halden ; Torvbyen, à Fredrikstad ; Stovner Senter, à Oslo ; et Markedet, à Haugesund) et par un effet de change négatif important.
- Une hausse due aux 7 600 m<sup>2</sup> d'extension-rénovation du centre commercial Vinterbro (région d'Oslo). Avec la création de cette extension en juin 2013, le nouveau Vinterbro totalise désormais 42 000 m<sup>2</sup> GLA et accueille 25 nouveaux magasins. En outre, 35 magasins existants du centre commercial ont également déployé leurs nouveaux concepts, y compris Benetton, Burger King, Carlings et H&M.

### Suède

Les loyers bruts ont augmenté de 1,6 % à périmètre constant (y compris un effet d'indexation de 0,4 %). La forte activité commerciale (195 baux signés depuis le début de l'année) ainsi que la bonne santé du pays expliquent cette réussite. Ses positions stratégiques dans les villes les plus dynamiques et florissantes permettent, en effet, à Klépierre de tirer parti de la solide hausse de la consommation sur ce marché (dépenses des ménages en hausse de 2 %<sup>13</sup> sur les trois dernières années).

La progression à périmètre courant (+ 26,0 %) est principalement imputable à Emporia, centre commercial ouvert le 25 octobre 2012 à Malmö qui a accueilli 6,5 millions de visiteurs lors de sa première année d'exploitation. Un an après son ouverture, Emporia s'est déjà imposé comme l'un des centres commerciaux les plus rentables de Suède pour les enseignes.

### Danemark

Les loyers bruts ont augmenté de 6,5 % à périmètre constant grâce à la réussite des opérations commerciales de Field's et à l'indexation (+ 1,9 %). Un bail a été signé notamment avec Helly Hansen (la marque norvégienne spécialisée dans les vêtements et accessoires destinés aux sports extrêmes et à la voile) et avec StyleBox by Matas (la chaîne de cosmétique danoise qui offre une expérience shopping éblouissante).

<sup>13</sup> Source : Commission européenne, Automne 2013



### 8.1.3. Italie (12,4 % des loyers consolidés)

| M€, part totale | LOYERS BRUTS 12 MOIS |       |                                |                                 | Taux d'occupation financier |       | Taux d'impayés <sup>1</sup> |      |
|-----------------|----------------------|-------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|------|
|                 | 2013                 | 2012  | Variation<br>périmètre courant | Variation<br>périmètre constant | 2013                        | 2012  | 2013                        | 2012 |
| ITALIE          | 124,2                | 123,6 | 0,5%                           | 1,7%                            | 98,3%                       | 98,1% | 2,4%                        | 2,6% |

<sup>1</sup> Taux à six mois

Les loyers bruts des centres commerciaux italiens ont augmenté de 1,7 % à périmètre constant. 158 baux ont été signés depuis le début de l'année. On peut citer notamment l'enseigne Roadhouse Grill (la première chaîne de steakhouse en Italie) sur 600 m<sup>2</sup> dans Milanofiori (Milan), ainsi que Scarpe&Scarpe (un acteur majeur de la mode italienne avec plus de 100 magasins dans le pays) qui s'est implanté à La Romanina (Rome). Les écarts de performance entre les centres performants du nord et les centres commerciaux du sud se sont creusés en 2013.

La progression des loyers bruts à périmètre courant résulte principalement de vacances stratégiques dans le Centre Romagna, nécessaires à l'achèvement des travaux de réaménagement, et de plusieurs éléments positifs non récurrents survenus en 2012.

### 8.1.4. Ibérie (8,9 % des loyers consolidés)

| M€, part totale | LOYERS BRUTS 12 MOIS |             |                                |                                 | Taux d'occupation financier |              | Taux d'impayés <sup>1</sup> |             |
|-----------------|----------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
|                 | 2013                 | 2012        | Variation<br>périmètre courant | Variation<br>périmètre constant | 2013                        | 2012         | 2013                        | 2012        |
| Espagne         | 72,0                 | 75,3        | -4,4%                          | -3,9%                           | 89,5%                       | 89,7%        | 3,7%                        | 3,1%        |
| Portugal        | 16,7                 | 17,8        | -6,0%                          | -6,0%                           | 91,6%                       | 93,2%        | 1,8%                        | 2,0%        |
| <b>IBERIE</b>   | <b>88,7</b>          | <b>93,1</b> | <b>-4,7%</b>                   | <b>-4,3%</b>                    | <b>89,9%</b>                | <b>90,3%</b> | <b>3,2%</b>                 | <b>2,9%</b> |

<sup>1</sup> Taux à six mois

En Espagne, les loyers bruts ont diminué de 3,9 % à périmètre constant, reflétant le déclin des chiffres d'affaires des commerçants et l'environnement économique généralement difficile. Les défis se concentrent néanmoins sur cinq centres commerciaux. En excluant ces actifs, la baisse des loyers bruts à périmètre constant est limitée à 1,5 % (-1 million d'euros), en raison notamment des bonnes performances enregistrées par les deux plus grands centres commerciaux (La Gavia à Madrid et Meridiano à Tenerife).

Au Portugal, les loyers bruts ont baissé de 6,0 %.

Sur ces marchés, qui devraient repartir lentement après 2014 (la croissance du PIB 2014 prévue<sup>14</sup> pour l'Espagne et le Portugal est respectivement de + 0,5 % et + 0,4 % après deux ans de baisse), la stratégie de Klépierre vise à se concentrer sur les marques internationales les plus attendues et à les développer dans le portefeuille. Primark, par exemple, a commencé les travaux d'aménagement à Meridiano, où il prévoit d'ouvrir un magasin de 4 000 m<sup>2</sup> en 2014.

<sup>14</sup> Source : OCDE, Novembre 2013

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

| M€, part totale        | LOYERS BRUTS 12 MOIS |             |                                   |                                    | Taux d'occupation financier |              | Taux d'impayés <sup>1</sup> |             |
|------------------------|----------------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
|                        | 2013                 | 2012        | Variation<br>périmètre<br>courant | Variation<br>périmètre<br>constant | 2013                        | 2012         | 2013                        | 2012        |
| Pologne                | 35,0                 | 35,3        | -0,8%                             | 1,9%                               | 96,3%                       | 95,5%        | 2,4%                        | 3,6%        |
| Hongrie                | 21,9                 | 22,1        | -1,0%                             | -0,7%                              | 91,1%                       | 89,5%        | 3,7%                        | 5,4%        |
| République tchèque     | 21,9                 | 21,1        | 3,9%                              | 5,2%                               | 98,2%                       | 98,0%        | 1,3%                        | 3,2%        |
| <b>EUROPE CENTRALE</b> | <b>78,8</b>          | <b>78,4</b> | <b>0,4%</b>                       | <b>2,0%</b>                        | <b>95,3%</b>                | <b>94,3%</b> | <b>2,6%</b>                 | <b>4,1%</b> |

<sup>(1)</sup> Taux à six mois

En Pologne, les loyers bruts ont progressé de 1,9 % à périmètre constant et ont baissé de 0,8 % à périmètre courant, y compris un effet de change négatif. Des baux ont notamment été signés en 2013 avec Douglas (l'une des principales enseignes de parfum en Europe) à Lublin Plaza, avec le Sony Center à Poznań Plaza et avec Gino Rossi (le fabricant de chaussures polonais qui compte 80 magasins répartis à travers la Pologne, l'Allemagne et la Russie) dans le centre commercial Sadyba.

En Hongrie, les loyers bruts ont enregistré une baisse de 0,7 % à périmètre constant. En 2013, des baux ont été signés avec KFC à Alba Plaza et avec CCC (un fabricant de chaussures polonais opérant en Europe de l'est et au Royaume-Uni) à Zala Plaza.

En République Tchèque, l'augmentation des loyers bruts à périmètre constant (+ 5,2 %) a surperformé l'impact de l'indexation moyen (+ 2,5 %) grâce à la renégociation des baux à Nový Smíchov. Le programme de recommercialisation en cours à Nový Smíchov a été matérialisé par la signature de nouveaux baux : parmi les nouveaux commerçants figurent des enseignes internationales, telles que Ecco (l'enseigne danoise de chaussures spécialisée dans le confort pour hommes, femmes et enfants), Gerry Weber (l'enseigne de vêtements allemande pour femmes modernes et sophistiquées), La Martina (le fabricant de polo argentin), Nike, Paul (la célèbre boulangerie et pâtisserie française) et Samsung. Le centre commercial Plzen Plaza accueillera en son sein un magasin Mohito (l'enseigne polonaise de vêtements tendances pour femmes) en novembre 2014.

### 8.1.6. Impact des variations change sur les loyers bruts sur 12 mois

|                            | Variation à périmètre constant sur 12 mois (part totale) |                |
|----------------------------|--|----------------|
|                            | change constant  | change courant |
| Norvège                    | 3,3%   | -1,1%          |
| Suède                      | 1,6%   | 2,3%           |
| Danemark                   | 6,5%   | 6,3%           |
| <b>Scandinavie</b>         | <b>3,5%</b>  | <b>2,0%</b>    |
| Pologne                    | 1,9%   | 1,4%           |
| Hongrie                    | -0,7%  | -1,7%          |
| République tchèque         | 5,2%   | 3,9%           |
| <b>Europe centrale</b>     | <b>2,0%</b>  | <b>1,2%</b>    |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>2,6%</b>  | <b>2,2%</b>    |
| <b>TOTAL LOYERS</b>        | <b>2,2%</b>  | <b>1,9%</b>    |

## 8.2. PÔLE COMMERCES - KLÉMURS (4,2 % des loyers consolidés)

| M€, part totale      | LOYERS BRUTS 12 MOIS |      |                                |                                    | Taux d'occupation financier |       | Taux d'impayés <sup>1</sup> |      |
|----------------------|----------------------|------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|------|
|                      | 2013                 | 2012 | Variation<br>périmètre courant | Variation<br>périmètre<br>constant | 2013                        | 2012  | 2013                        | 2012 |
| COMMERCES<br>KLEMURS | 41,6                 | 44,0 | -5,3%                          | -4,7%                              | 99,5%                       | 99,1% | 0,1%                        | 0,5% |

<sup>(1)</sup> Taux à six mois

Les loyers bruts de commerces/Klémurs ont baissé de 4,7 %, sous l'effet des éléments suivants :

- Le renouvellement anticipé en janvier 2013 des baux Buffalo Grill pour une période de 12 ans ;
- L'impact de l'indexation (+ 3,2 %) sur les loyers garantis minimums ;
- Une diminution des loyers variables ;
- La cession d'un magasin Sephora en juillet.

## 8.3. PÔLE BUREAUX (1,3 % des loyers consolidés)

| M€, part totale | LOYERS BRUTS 12 MOIS |      |                                | Taux d'occupation financier |       | Taux d'impayés <sup>1</sup> |      |
|-----------------|----------------------|------|--------------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|------|
|                 | 2013                 | 2012 | Variation<br>périmètre courant | 2013                        | 2012  | 2013                        | 2012 |
| BUREAUX         | 13,0                 | 20,2 | -36,0%                         | 98,1%                       | 83,7% | 0,0%                        | 0,0% |

<sup>(1)</sup> Taux à six mois

La variation des loyers bruts provenant des Bureaux reflète principalement l'impact progressif des cessions réalisées en 2012 et 2013 pour un montant total de 211 millions d'euros.

## 8.4. HONORAIRES

Les honoraires pour 2013 s'établissent à 78,2 millions d'euros, en baisse de 13,4 % comparé à 2012. Cette diminution est due à la livraison de grands projets du pipeline de développement du Groupe (en particulier, Emporia, Les Sentiers de Claye-Souilly et Rives d'Arcins).

Au total, le chiffre d'affaires de 2013 a atteint 1 087,4 millions d'euros, soit une hausse de 0,5 % par rapport à 2012.

## 8.5. ÉCHEANCIERS DES BAUX AU 31 DÉCEMBRE 2013

### Échéancier des baux du pôle Centres commerciaux

| Pays/Zone              | < 2014       | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019        | 2020         | 2021         | 2022+        | TOTAL         | Durée moyenne des baux |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------------------|
| France                 | 8,2%         | 4,7%         | 4,3%         | 7,5%         | 9,7%         | 7,4%         | 9,6%        | 12,5%        | 13,9%        | 22,2%        | 100,0%        | 5,4                    |
| Belgique               | 1,0%         | 59,5%        | 4,1%         | 10,5%        | 2,1%         | 1,7%         | 12,2%       | 1,6%         | 1,6%         | 5,6%         | 100,0%        | 2,4                    |
| <b>France-Belgique</b> | <b>8,0%</b>  | <b>6,5%</b>  | <b>4,3%</b>  | <b>7,6%</b>  | <b>9,4%</b>  | <b>7,2%</b>  | <b>9,7%</b> | <b>12,2%</b> | <b>13,6%</b> | <b>21,7%</b> | <b>100,0%</b> | <b>5,3</b>             |
| Danemark               |              |              |              |              |              |              |             |              |              |              |               |                        |
| Norvège                | 12,1%        | 13,9%        | 10,8%        | 16,0%        | 15,7%        | 19,1%        | 5,3%        | 2,7%         | 1,4%         | 2,9%         | 100,0%        | 3,5                    |
| Suède                  | 13,6%        | 15,8%        | 20,8%        | 19,4%        | 13,5%        | 5,7%         | 3,3%        | 2,5%         | 0,3%         | 5,2%         | 100,0%        | 3,0                    |
| <b>Scandinavie</b>     | <b>13,0%</b> | <b>15,0%</b> | <b>16,5%</b> | <b>17,9%</b> | <b>14,5%</b> | <b>11,5%</b> | <b>4,1%</b> | <b>2,6%</b>  | <b>0,8%</b>  | <b>4,2%</b>  | <b>100,0%</b> | <b>3,2</b>             |
| <b>Italie</b>          | <b>4,6%</b>  | <b>10,5%</b> | <b>8,8%</b>  | <b>14,7%</b> | <b>12,3%</b> | <b>8,4%</b>  | <b>8,0%</b> | <b>9,5%</b>  | <b>3,4%</b>  | <b>19,9%</b> | <b>100,0%</b> | <b>4,7</b>             |
| Espagne                | 0,6%         | 9,9%         | 6,5%         | 9,9%         | 7,4%         | 7,2%         | 9,8%        | 3,4%         | 5,4%         | 39,9%        | 100,0%        | 6,5                    |
| Portugal               | 2,3%         | 11,0%        | 12,6%        | 12,2%        | 24,5%        | 9,9%         | 5,3%        | 1,5%         | 2,0%         | 18,7%        | 100,0%        | 5,3                    |
| <b>Ibérie</b>          | <b>1,0%</b>  | <b>10,1%</b> | <b>7,8%</b>  | <b>10,4%</b> | <b>11,0%</b> | <b>7,7%</b>  | <b>8,9%</b> | <b>3,0%</b>  | <b>4,7%</b>  | <b>35,4%</b> | <b>100,0%</b> | <b>6,2</b>             |
| Pologne                | 0,6%         | 6,7%         | 32,1%        | 7,9%         | 36,5%        | 6,6%         | 2,7%        | 3,8%         | 0,0%         | 3,1%         | 100,0%        | 3,1                    |
| Hongrie                | 3,6%         | 22,3%        | 35,5%        | 11,0%        | 9,9%         | 11,2%        | 0,6%        | 0,2%         | 1,4%         | 4,4%         | 100,0%        | 3,1                    |
| Rép. tchèque           | 1,5%         | 9,3%         | 12,0%        | 27,0%        | 24,1%        | 0,0%         | 0,0%        | 0,0%         | 0,0%         | 26,2%        | 100,0%        | 3,3                    |
| <b>Europe centrale</b> | <b>1,8%</b>  | <b>12,1%</b> | <b>27,1%</b> | <b>14,5%</b> | <b>24,9%</b> | <b>6,0%</b>  | <b>1,3%</b> | <b>1,6%</b>  | <b>0,4%</b>  | <b>10,3%</b> | <b>100,0%</b> | <b>3,2</b>             |
| <b>SOUS-TOTAL</b>      | <b>7,2%</b>  | <b>9,5%</b>  | <b>9,4%</b>  | <b>11,4%</b> | <b>12,2%</b> | <b>8,1%</b>  | <b>7,6%</b> | <b>8,2%</b>  | <b>7,8%</b>  | <b>18,6%</b> | <b>100,0%</b> | <b>4,7</b>             |
| <b>TOTAL</b>           | <b>7,2%</b>  | <b>9,5%</b>  | <b>9,4%</b>  | <b>11,3%</b> | <b>12,1%</b> | <b>8,1%</b>  | <b>7,6%</b> | <b>8,3%</b>  | <b>7,7%</b>  | <b>18,6%</b> | <b>100,0%</b> | <b>4,7</b>             |

### Echéancier des baux du pôle Commerces/Klémurs

| < 2014 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020  | 2021 | 2022+ | Durée moyenne des baux |
|--------|------|------|------|------|------|------|-------|------|-------|------------------------|
| 3,4%   | 1,1% | 3,0% | 2,3% | 0,3% | 4,5% | 1,8% | 14,9% | 6,1% | 59,1% | <b>8,6</b>             |

## 9. DÉVELOPPEMENT - CESSIONS

### 9.1. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN 2013<sup>15</sup>

En 2013, le total des transactions réalisées sur le marché de l'immobilier de commerces en Europe continentale s'établit à 18,1 milliards d'euros, soit une baisse de 34 % par rapport à la même période de 2012 qui s'explique par l'absence de programmes d'envergure et de qualité.

Les centres commerciaux représentent 67 % des investissements dans l'immobilier de commerces en Europe continentale.

Le marché de l'immobilier de commerces a été dominé en 2013 par une forte activité en Allemagne, dans les pays nordiques et en France. L'Allemagne, les pays nordiques et la France continuent à capturer la majeure partie des flux de capitaux ciblant le marché européen en 2013, avec respectivement 27 %, 19 % et 12 % du marché. Plusieurs ventes de portefeuilles importants et d'actifs de grande taille ont accéléré cette performance.

<sup>15</sup> Source : Jones Lang LaSalle

L'écart entre l'offre et la demande persiste pour les actifs « prime ». Les taux de rendement sont restés globalement inchangés au cours des 6 derniers mois, à l'exception des actifs français en baisse de 15 points de base et des actifs espagnols en hausse de 25 points de base.

Les négociations en cours en France (le centre commercial de Beaugrenelle à Paris, le projet de transaction de 127 galeries commerciales rattachées à des hypermarchés Carrefour de Klépierre, etc.) pourraient fortement dynamiser le marché.

## 9.2. INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2013

En 2013, Klépierre a investi un total de 408,3 millions d'euros pour des acquisitions stratégiques et pour ses projets de développement. Dans cette démarche, Klépierre a continué à favoriser les régions qui bénéficient d'un haut pouvoir d'achat et de perspectives démographiques favorables pour les années à venir.

Les acquisitions se sont élevées à 201,6 millions d'euros en 2013 avec deux transactions majeures :

- Acquisition des 50 % de participation restants du centre commercial Odysseum (Montpellier, France) le 29 novembre 2013. Ouvert en 2009, situé à seulement 15 minutes du centre-ville de Montpellier et desservi par le réseau de tramway de la ville, ce centre commercial en plein air abrite plus de 120 magasins sur plus de 50 000 m<sup>2</sup> et est devenu la première destination de shopping de la région de Montpellier ces dernières années.
- Acquisition de 16,7 % additionnels dans IGC, en Italie, le 5 décembre 2013, portant la participation de Klépierre à 88 % dans ce véhicule regroupant 9 centres commerciaux. Cette transaction a permis à Klépierre d'accroître sa présence dans les régions les plus dynamiques d'Italie (Lombardie et Émilie-Romagne) qui surperforment les indices nationaux italiens moyens à la fois en termes de PIB par habitant et de croissance démographique.

130,2 millions d'euros ont été investis dans des centres commerciaux récemment développés ainsi que dans des extensions-rénovations de centres commerciaux ouverts en 2013. Ces centres ont largement répondu à la demande des enseignes et étaient presque entièrement loués à leur ouverture.

- Rives d'Arcins (Grand Bordeaux) a été inauguré le 16 mai 2013. L'extension et la restructuration ont porté la taille totale de ce centre régional à 87 000 m<sup>2</sup>. Le nouveau complexe de 150 magasins qui comprend un grand nombre de nouvelles enseignes pour la région a enregistré de très bonnes performances depuis son ouverture.
- Le centre commercial Jaude (Clermont-Ferrand) a été inauguré le 13 novembre 2013. Ce centre totalement renouvelé et agrandi a été une grande révolution pour les consommateurs de la région de Clermont-Ferrand. Avec un tout nouveau design répondant aux dernières tendances, le nouveau centre Jaude a introduit des enseignes exclusives dans la ville de Clermont-Ferrand, grâce à ses 54 nouvelles enseignes ouvertes en centre-ville.
- Vinterbro (Grand Oslo, Norvège), inauguré le 13 juin 2013, dispose maintenant de 85 magasins répartis sur plus de 40 000 m<sup>2</sup>. L'extension-rénovation a permis de renforcer l'offre commerciale du centre : 25 nouveaux magasins ont ouvert et 35 commerces existants ont renouvelé leur concept.
- Le centre commercial Salanca (Perpignan, France) a été inauguré le 2 avril 2013. Le centre a été transformé en une zone commerciale régionale de 40 000 m<sup>2</sup> disposant de 65 magasins.

Un total de 76,5 millions d'euros a été dédié au pipeline de développement du Groupe, principalement en France et en Suède (voir la section 9.3. intitulée « Pipeline de développement 2014-2018 »). En outre, un total de 32,2 millions d'euros a été décaissé pour racheter les parts minoritaires de Klémurs au cours du premier semestre de l'année.

## 9.3. PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT 2014-2018

Avec la livraison de quatre extensions-rénovations réussies et le lancement de quatre nouveaux projets en 2013, Klépierre a démontré, une fois de plus cette année, sa capacité à développer des centres commerciaux leaders de grande qualité offrant des perspectives de croissance élevées :

- Val d'Europe (région parisienne, France) : Pour continuer l'extraordinaire histoire de Val d'Europe, Klépierre a décidé de lancer une extension de la galerie commerçante et a déjà signé avec de grands noms comme Primark pour l'occupation de la nouvelle surface.

- Romagna Center (Rimini, Italie) : Situé en Émilie-Romagne, l'une des régions italiennes les plus dynamiques démographiquement (prévision de 20 %<sup>16</sup> d'ici 2040 contre 5 % en moyenne pour le pays), le programme d'extension est composé du réaménagement du centre commercial existant pour le transformer en un centre commercial régional adapté à l'attraction touristique et à la croissance de cette ville.
- Galleria Boulevard (Kristianstad, Suède) : Situé près de la frontière danoise, dans l'une des régions les plus attrayantes de Suède, Klépierre a lancé le réaménagement de Galleria Boulevard en plusieurs étapes. Le développement qui devrait ouvrir fin 2014 finalisera ce programme et offrira une toute nouvelle façon de consommer pour la région.
- Field's (Copenhague, Danemark) : pour rester leader sur le marché compétitif de Copenhague, Klépierre a lancé un projet ambitieux afin de créer l'unique super jumbo du marché danois. Outre une nouvelle galerie commerçante, le nouveau complexe accueillera plusieurs cinémas, un hypermarché, une grande zone de restauration et un centre de loisirs.

La France, la Belgique, l'Italie du nord ainsi que la Scandinavie concentrent 99 % des investissements :

- 57,3 % des projets engagés et maîtrisés sont des programmes d'extension-rénovation qui permettront au Groupe de capitaliser sur les centres qui ont prouvé leur attractivité dans leurs zones de chalandise respectives.
- 42,7 % sont des projets nouveaux qui font partie intégrante de grands programmes de réaménagement urbain appuyés par des réseaux de transport, des projets de construction d'habitations et d'immeubles de bureaux.

Le total des projets de développement du Groupe s'élève à 3,0 milliards d'euros, dont 0,4 milliard d'euros de projets engagés<sup>17</sup>, 1,1 milliard d'euros de projets maîtrisés<sup>18</sup> et 1,5 milliard d'euros de projets identifiés<sup>19</sup>. En part du groupe, les montants respectifs sont de 2,5 milliards d'euros, 0,2 millions d'euros, 0,9 milliard d'euros et 1,4 milliard d'euros.

Pour la période 2014-2018, le Groupe prévoit d'investir 2,3 milliards d'euros (en part totale) qui se décomposent ainsi : 0,2 milliard d'euros pour les projets engagés, 0,8 milliard d'euros pour les projets maîtrisés, et 1,3 milliard d'euros pour les projets identifiés.

| Projet de développement         | Pays     | Ville               | Type                  | Part. Klépierre | Prix de revient estimé <sup>(1)</sup> | Coût à date  | Taux de rendement net initial estimé <sup>(2)</sup> | Surface (m <sup>2</sup> ) | Date d'ouverture prévisionnelle | Taux de précommercialisation (%) |         |  |
|---------------------------------|----------|---------------------|-----------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------|---|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------|--|
|                                 |          |                     |                       |                 | (M€)                                  | (M€)         |   |                           |                                 | LMG <sup>(3)</sup>               | Surface |  |
| Romagna Center                  | Italie   | Rimini              | extension-rénovation  | 88,0%           | 26,4                                  | 3,9          | 7,9%  | 7 800                     | 3T 2014                         | 73%                              | 76%     |  |
| Galleria Boulevard              | Suède    | Kristianstad        | redéveloppement       | 56,1%           | 129,8                                 | 86,1         | 4,7%  | 21 760                    | 4T 2014                         | 73%                              | 74%     |  |
| Centre Bourse                   | France   | Marseille           | extension-rénovation  | 50,0%           | 20,7                                  | 5,4          | 6,0%  | 2 700                     | 2T 2015                         | 77%                              | 84%     |  |
| Les Passages Pasteur            | France   | Besançon            | nouveau développement | 100,0%          | 56,9                                  | 17,9         | 5,8%  | 15 000                    | 3T 2015                         | 25%                              | 37%     |  |
| Field's                         | Danemark | Copenhague          | extension             | 56,1%           | 15,7                                  | 1,7          | 11,3%   | 8 500                     | 4T 2015                         | -                                | -       |  |
| Val d'Europe                    | France   | région parisienne   | extension             | 55,0%           | 99,1                                  | 12,5         | 7,3%  | 17 000                    | 1T 2017                         | 26%                              | 44%     |  |
| Autres projets                  |          |                     |                       |                 |                                       |              |   |                           |                                 |                                  |         |  |
| <b>TOTAL PROJETS ENGAGES</b>    |          |                     |                       |                 | <b>395,5</b>                          | <b>167,1</b> | <b>6,4%</b>   | <b>82 813</b>             |                                 |                                  |         |  |
| Allum                           | Suède    | Allum               | redéveloppement       | 56,1%           | 56,3                                  | 5,1          | 8,7%  | 14 500                    |                                 |                                  |         |  |
| Viva                            | Danemark | Odense              | nouveau développement | 56,1%           | 175,6                                 | 41,0         | 7,9%  | 48 500                    |                                 |                                  |         |  |
| Grand Portet                    | France   | région parisienne   | extension-rénovation  | 83,0%           | 60,1                                  | 3,8          | 7,8%  | 8 000                     |                                 |                                  |         |  |
| L'esplanade                     | Belgique | région parisienne   | extension             | 100,0%          | 128,1                                 | 18,1         | 6,4%  | 18 000                    |                                 |                                  |         |  |
| Les Portes de Chaumont          | France   | Chaumont            | nouveau développement | 100,0%          | 37,9                                  | 0,6          | 9,4%  | 31 600                    |                                 |                                  |         |  |
| Créteil Soleil - Phase 1        | France   | région parisienne   | extension             | 80,0%           | 66,3                                  | 0,0          | 8,2%  | 7 500                     |                                 |                                  |         |  |
| Arcades                         | France   | région parisienne   | extension             | 53,6%           | 142,0                                 | 0,0          | 6,6%  | 28 000                    |                                 |                                  |         |  |
| Økernsenteret (50%)             | Norvège  | Oslo                | redéveloppement       | 56,1%           | 211,2                                 | 4,4          | 6,2%  | 25 300                    |                                 |                                  |         |  |
| Vitrolles                       | France   | région de Marseille | extension             | 83,0%           | 56,0                                  | 0,0          | 7,0%  | 10 900                    |                                 |                                  |         |  |
| <b>TOTAL PROJETS MAITRISES</b>  |          |                     |                       |                 | <b>1 118,9</b>                        | <b>106,5</b> | <b>7,1%</b>   | <b>258 758</b>            |                                 |                                  |         |  |
| <b>TOTAL PROJETS IDENTIFIES</b> |          |                     |                       |                 | <b>1 525,5</b>                        | <b>29,4</b>  | <b>-</b>  | <b>289602</b>             |                                 |                                  |         |  |
| <b>TOTAL</b>                    |          |                     |                       |                 | <b>3 039,9</b>                        | <b>303,0</b> | <b>-</b>  | <b>631 172</b>            |                                 |                                  |         |  |

<sup>1</sup> Prix de revient estimé hors frais financiers

<sup>2</sup> Loyers nets attendus/prix de revient estimé hors frais financiers

<sup>3</sup> LMG : loyer minimum garanti

<sup>16</sup> Source : ISTAT

<sup>17</sup> Projets en cours de réalisation pour lesquels Klépierre contrôle le foncier et a obtenu les autorisations administratives nécessaires

<sup>18</sup> Projets au stade d'étude avancée pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise foncière (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liée à l'obtention des autorisations administratives)

<sup>19</sup> Projets pour lesquels les montages et les négociations sont en cours

Dans les années à venir, le Groupe continuera à livrer des projets de développement inclus dans ce pipeline. Le lancement de projets maîtrisés est soumis aux critères de rentabilité, de durée et de pré-location. Soutenu par un fort niveau de liquidité (1,9 milliards d'euros au 31 décembre 2013), le Groupe sera en mesure de renforcer sa présence dans ses zones cibles en Europe continentale, soit en lançant des projets inclus dans le pipeline soit grâce à des acquisitions stratégiques.

#### 9.4. CESSIONS RÉALISÉS EN 2013

##### 9.4.1. Actifs cédés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013

La stratégie de Klépierre (réaffirmée il y a deux ans) consiste à devenir un pur acteur de centres commerciaux en Europe. Très ambitieux lors de son annonce au début de 2012, ce programme de cession d'1,0 milliard d'euros de Klépierre s'est avéré être un grand succès. L'objectif d'1 milliard d'euros a largement été dépassé (1 236 millions d'euros d'actifs cédés au 31/12/2013) et la stratégie d'approche actif par actif a entraîné un taux moyen de cession d'actifs de 5,8 % en 2012 et de 5,2 % en 2013.

Klépierre a vendu 11 actifs cette année, pour un montant total de 538,4 millions d'euros (hors droits, en part totale).

| Actifs   | GLA (m <sup>2</sup> ) | Prix de vente | Date       |
|--|-----------------------|---------------|------------|
| Nordbyen (50%; Norvège)                              | 21 000                |               | 01/02/2013 |
| Lomme (France)                                       | 30 000                |               | 28/03/2013 |
| Halden (90%; Norvège)                                | 14 200                |               | 29/11/2013 |
| Markedet (90%; Norvège)                              | 17 000                |               | 29/11/2013 |
| Torvbyen (90%; Norvège)                              | 19 000                |               | 29/11/2013 |
| Stovner (90%; Norvège)                               | 51 000                |               | 29/11/2013 |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b>                     |                       | <b>308,0</b>  |            |
| Sephora (Avignon, France)                            |                       |               | 17/07/2013 |
| Unité commerciale (Châlon, France)                   |                       |               | 04/11/2013 |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>                               |                       | <b>19,5</b>   |            |
| 21 La Pérouse / 21 Kléber (Paris 16 <sup>ème</sup> ) | 4 000                 |               | 25/06/2013 |
| Meyerbeer (Paris 9 <sup>ème</sup> )                  | 4 200                 |               | 27/12/2013 |
| 192 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine)            | 13 500                |               | 20/12/2013 |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>                                 |                       | <b>211,0</b>  |            |
| <b>TOTAL CESSIONS (M€, hors droits)</b>              |                       | <b>538,4</b>  |            |

##### 9.4.2. Actifs en cours de cession en janvier 2014

Klépierre a signé un protocole d'accord avec Carrefour et un consortium d'investisseurs pour la cession d'un portefeuille de 2 milliards d'euros de galeries commerciales. Ce portefeuille est composé de 127 galeries de petite à moyenne taille, acquises initialement de Carrefour en 2000-2001. Leur cession rééquilibrerait de manière significative le portefeuille de centres commerciaux de Klépierre en faveur des régions stratégiques clés de Klépierre et des centres commerciaux leaders. La transaction devrait être finalisée au cours du deuxième trimestre 2014.

Le 20 janvier 2014, Klépierre a finalisé la vente de ses 50 % de participation dans les bureaux Le Millénaire (17 063 m<sup>2</sup>).

De plus, une promesse d'achat a été signée pour l'immeuble de bureaux situé à Paris (Javel) en décembre 2013, qui devrait être vendu début février.



## 10. RÉSULTATS ET CASH FLOW CONSOLIDÉS

### 10.1. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Cette section fait référence au compte de résultat de la Section 1. « Bilans financiers consolidés ».

Les revenus locatifs s'élèvent à 1 009,2 millions d'euros, dont 954,6 millions d'euros proviennent du pôle Centres commerciaux, 41,6 millions d'euros du pôle Commerces et 13,0 millions d'euros du pôle Bureaux.

Les loyers nets s'élèvent à 892,8 millions d'euros, soit une augmentation de 1,0 % par rapport à la même période se terminant au 31 décembre 2012.

Les revenus de gestion et d'administration (honoraires) provenant des activités de services ont totalisé 78,2 millions d'euros, soit une baisse de 12,1 millions d'euros due principalement à la livraison de grands projets provenant du pipeline de développement du Groupe.

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement des gains sur des travaux refacturés à des locataires et divers dédommagements.

Les charges sur immeubles non-refacturables pour la période s'élèvent à 65,9 millions d'euros, soit une hausse de 9,0 millions d'euros (+ 15,7 %) suite aux ouvertures récentes et à cause d'une augmentation des créances douteuses.

Les dotations aux amortissements et provisions des immeubles s'élèvent à 392,8 millions d'euros pour l'exercice, soit une hausse de 18,2 millions d'euros par rapport à fin 2012. Cette variation inclut 80,1 millions d'euros d'amortissement, soit une hausse de 7,1 millions d'euros. La hausse de 3,7% des dépréciations et amortissements reflète le développement du portefeuille immobilier.

Les dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation ont atteint 11,3 millions d'euros, contre 10,9 millions d'euros pour l'année précédente.

Les provisions pour l'exercice ont atteint 1,1 million d'euros contre 0,3 million d'euros fin 2012.

Les produits nets de cessions d'actifs s'élèvent à 173,4 millions d'euros pour l'exercice, contre 204,8 millions d'euros l'année précédente. Cet élément inclut les plus-values sur les cessions des bureaux en France de la galerie marchande de Lomme en France, de 50 % de Nordbyen et de quatre autres centres commerciaux norvégiens.

Le résultat d'exploitation, de 587,2 millions d'euros pour l'exercice, a baissé de 8,4 % par rapport au 31 décembre 2012.

Le coût net de l'endettement s'élève à 326,7 millions d'euros (+ 2,8 %). L'augmentation des charges financières s'explique surtout par une réduction des frais capitalisés en relation avec les ouvertures récentes et les changements dans les statuts des projets de développement. Le coût moyen de la dette (le ratio entre les frais financiers et l'encours moyen de dette) a diminué en-dessous de 3,5 % en fin d'année 2013.

La variation en juste valeur des instruments financiers était de - 94,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre - 41,6 millions d'euros l'année dernière. Cette différence provient de la reclassification d'instruments de couverture en instruments de trading, de swaps portant sur un notionnel de 1,3 milliard d'euros (en rapport avec le produit net attendu de la réalisation de la cession envisagée des galeries commerciales).

La politique et la structure financière de Klépierre sont décrites de manière plus détaillée au paragraphe 12.

Les charges d'impôt s'élèvent à 31,3 millions d'euros contre 21,7 millions d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 :

- l'impôt exigible s'élève à 31,1 millions d'euros, contre 26,8 millions d'euros pour l'exercice précédent, incluant l'impôt de 3 % sur les dividendes en France.
- le crédit d'impôts différés est de 0,3 million d'euros, contre 5,1 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net consolidé est de 137,0 millions d'euros, soit une baisse de 47,7 % par rapport au 31 décembre 2012.

Les intérêts minoritaires pour l'exercice ont atteint 83,5 millions d'euros, et proviennent principalement du pôle Centres commerciaux, portant ainsi le résultat net à 53,6 millions d'euros, en part du groupe, soit une diminution de 67,8 %.

## 10.2. ÉVOLUTION DU CASH-FLOW NET COURANT

Cette section fait référence à l'état des flux de trésorerie présenté à la Section 2 « État des flux de trésorerie ».

Après impôt, le cash-flow net courant de l'exercice s'établit à 533,5 millions d'euros, soit une augmentation de 4,8 % par rapport à l'année dernière. En part du groupe, il s'élève à 403,8 millions d'euros (soit 2,07 euros par action), en hausse de 6,1 % (+ 3,8 % par action) par rapport à 2012.

## 11. RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION

### Compte de résultat simplifié de Klépierre S.A.

| <i>in millions of euros</i>                           | 12/31/2013    | 12/31/2012   | %            |
|---|---------------|--------------|--------------|
| Operating revenue                                     | 16.2          | 27.5         | -41.0%       |
| Operating expenses                                    | - 27.6        | - 31.6       | -12.7%       |
| <b>Operating Income</b>                               | <b>- 11.4</b> | <b>- 4.1</b> | <b>175%</b>  |
| Share income from subsidiaries                        | 158.9         | 371.9        | -57.3%       |
| Net financial income                                  | - 157.6       | 104.1        | -251.4%      |
| <b>NET INCOME FROM ORDINARY OPERATIONS BEFORE TAX</b> | <b>- 10.0</b> | <b>471.9</b> | <b>-102%</b> |
| Non-recurring income                                  | 86.2          | 43.4         | 98.7%        |
| Corporate income tax                                  | - 0.6         | - 0.5        | 21.8%        |
| <b>NET INCOME</b>                                     | <b>75.5</b>   | <b>514.8</b> | <b>-85%</b>  |

Le résultat net de Klépierre S.A. s'établit à 75,5 millions d'euros pour l'exercice financier 2013, contre 514,8 millions d'euros pour l'exercice financier 2012. Cette diminution est principalement attribuable aux éléments suivants :

- La diminution des produits d'exploitation liée à la baisse des revenus locatifs à la suite de la cession des bureaux réalisée au cours de l'exercice (21 rue La Pérouse à Paris, 21 avenue Kléber, 192 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine et 7 rue Meyerbeer à Paris). Ces cessions expliquent l'augmentation du résultat exceptionnel au 31 décembre 2013.
- La diminution de la quote-part du résultat des filiales qui s'explique principalement par l'effet du résultat exceptionnel généré par Klecar en 2012. Pour mémoire, le résultat de Klecar l'an passé incluait les plus-values sur les cessions de plusieurs centres commerciaux.
- La diminution des produits financiers nets due aux changements intervenus dans les dividendes reçus des filiales (principalement Klecar et Klemurs) et à l'impact des provisions pour annulation de swaps.

L'obligation de distribution est de 174,6 millions d'euros après s'être acquitté de l'obligation liée aux plus-values dégagées sur des cessions d'actifs.

Le Conseil de surveillance recommandera aux actionnaires présents ou représentés à l'assemblée générale des actionnaires d'avril 2014 d'approuver le règlement d'un dividende en espèces, pour l'exercice 2013, de 1,55 euro par action, contre 1,50 euro par action pour l'exercice 2012 (+ 3,3 %), ce qui reflète un taux de distribution de 77 % du cash-flow net courant en part du groupe.

## 12. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (NAV)

### 12.1. EXPERTISE DES ACTIFS DU GROUPE

#### 12.1.1. Méthodologie

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

Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Au 31 décembre 2013, ces estimations ont été réalisées par les experts suivants :

| Experts                                   | Patrimoine                                       | Nombre d'actifs | En valeur <sup>1</sup> | %     | Type de rapport en juin | Type de rapport en décembre |
|---|--|-----------------|------------------------|-------|-------------------------|-----------------------------|
| JLL<br>39%                                | - France   | 208             | 3 294                  | 19,5% | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Italie   | 27              | 1 563                  | 9,3%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Pologne  | 7               | 449                    | 2,7%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Hongrie  | 7               | 149                    | 0,9%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Grèce  | 5               | 36                     | 0,2%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Belgique                                       | 2               | 280                    | 1,7%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Norvège  | 6               | 839                    | 5,0%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
| DTZ<br>38%                                | - France   | 8               | 2 375                  | 14,1% | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Italie : Klépierre Italie                      | 35              | 277                    | 1,6%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Espagne : KFI                                  | 8               | 352                    | 2,1%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Hongrie  | 7               | 135                    | 0,8%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - RT et Slovaquie                                | 4               | 362                    | 2,1%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Norvège  | 6               | 608                    | 3,6%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Suède  | 10              | 1 483                  | 8,8%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Danemark                                       | 3               | 891                    | 5,3%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
| Auguste Thouard / BNPP Real Estate<br>22% | - France (Bureaux+centres commerciaux+commerces) | 222             | 2 782                  | 16,5% | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Espagne : KFE et KFV                           | 36              | 721                    | 4,3%  | résumé                  | détaillé + résumé           |
|   | - Portugal                                       | 7               | 286                    | 1,7%  | résumé                  | détaillé + résumé           |

<sup>(1)</sup> Valeurs en millions d'euros, y compris les droits de mutation

Les missions d'évaluation ont été réalisées conformément au Code de déontologie 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 normes de la RICS et de l'IVSC.

#### 12.1.2. Résultats des expertises

La valeur du patrimoine immobilier de Klépierre, hors droits, s'élève à 16,0 milliards d'euros et à 12,6 milliards d'euros, en part du groupe. La part totale des centres commerciaux représente 95,6 % du portefeuille, les commerces 3,6 % et les immeubles de bureaux 0,8 %. En part du groupe, ces pourcentages sont respectivement de 94,4 %, 4,5 % et 1,0 %.

Conformément à la norme IAS 40, les projets de développement engagés du Groupe sont constatés à leur juste valeur à partir d'expertises établies par des équipes internes. Tout particulièrement, 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, en particulier Kristianstad (Suède) et Viva à Odense (Danemark). Les projets en cours de développement représentent 3,7 % du portefeuille immobilier du Groupe.

Pour l'évaluation en fin d'année des galeries commerciales rattachées à Carrefour, les prix convenus dans le cadre de la transaction proposée<sup>20</sup> ont été retenus.

À périmètre et change constants, la variation de la valeur des actifs, hors droit, sur six mois est de + 0,4 % (+ 54 millions d'euros) pour le pôle Centres commerciaux et de - 0,6 % pour le pôle Commerces. Sur douze mois, la variation est de -0,1 % (- 19 millions d'euros) pour les centres commerciaux et de - 0,5 % pour l'activité commerces.

### Valeur du patrimoine, part totale (hors droits)

| En millions d'euros              | 31/12/2013    | En % du patrimoine total | Variation sur 6 mois |                     |                       | Variation sur 12 mois |                     |                       |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                                  |               |                          | 30/06/2013           | A périmètre courant | A périmètre constant* | 31/12/2012            | A périmètre courant | A périmètre constant* |
| France                           | 7 247         | 45,4%                    | 6 940                | 4,4%                | 1,6%                  | 6 841                 | 5,9%                | 3,3%                  |
| Belgique                         | 299           | 1,9%                     | 280                  | 6,9%                | 7,4%                  | 277                   | 8,2%                | 8,8%                  |
| <b>France- Belgique</b>          | <b>7 546</b>  | <b>47,2%</b>             | <b>7 220</b>         | <b>4,5%</b>         | <b>1,9%</b>           | <b>7 118</b>          | <b>6,0%</b>         | <b>3,5%</b>           |
| Norvège                          | 1 209         | 7,6%                     | 1 561                | -22,5%              | -0,9%                 | 1 706                 | -29,1%              | 0,2%                  |
| Suède                            | 1 588         | 9,9%                     | 1 586                | 0,1%                | 0,1%                  | 1 540                 | 3,1%                | -1,7%                 |
| Danemark                         | 970           | 6,1%                     | 944                  | 2,8%                | 2,7%                  | 930                   | 4,3%                | 4,0%                  |
| <b>Scandinavie</b>               | <b>3 767</b>  | <b>23,6%</b>             | <b>4 091</b>         | <b>-7,9%</b>        | <b>0,4%</b>           | <b>4 176</b>          | <b>-9,8%</b>        | <b>0,6%</b>           |
| <b>Italie</b>                    | <b>1 728</b>  | <b>10,8%</b>             | <b>1 702</b>         | <b>1,5%</b>         | <b>1,5%</b>           | <b>1 780</b>          | <b>-2,9%</b>        | <b>-3,5%</b>          |
| Espagne                          | 845           | 5,3%                     | 993                  | -14,9%              | -14,9%                | 1 047                 | -19,3%              | -19,3%                |
| Portugal                         | 247           | 1,5%                     | 247                  | -0,2%               | -0,2%                 | 248                   | -0,4%               | -0,4%                 |
| <b>Ibérie</b>                    | <b>1 092</b>  | <b>6,8%</b>              | <b>1 240</b>         | <b>-11,9%</b>       | <b>-11,9%</b>         | <b>1 295</b>          | <b>-15,7%</b>       | <b>-15,7%</b>         |
| Pologne                          | 446           | 2,8%                     | 432                  | 3,3%                | 3,3%                  | 441                   | 1,2%                | 1,2%                  |
| Hongrie                          | 289           | 1,8%                     | 294                  | -1,5%               | 2,1%                  | 324                   | -10,8%              | -8,1%                 |
| République tchèque               | 347           | 2,2%                     | 334                  | 3,9%                | 3,9%                  | 334                   | 3,8%                | 3,8%                  |
| <b>Europe centrale</b>           | <b>1 083</b>  | <b>6,8%</b>              | <b>1 060</b>         | <b>2,1%</b>         | <b>3,1%</b>           | <b>1 100</b>          | <b>-1,6%</b>        | <b>-0,6%</b>          |
| <b>Autres pays</b>               | <b>50</b>     | <b>0,3%</b>              | <b>52</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>              | <b>56</b>             | <b>-</b>            | <b>-</b>              |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>15 266</b> | <b>95,6%</b>             | <b>15 366</b>        | <b>-0,7%</b>        | <b>0,4%</b>           | <b>15 525</b>         | <b>-1,7%</b>        | <b>-0,1%</b>          |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>           | <b>574</b>    | <b>3,6%</b>              | <b>596</b>           | <b>-3,7%</b>        | <b>-0,6%</b>          | <b>596</b>            | <b>-3,7%</b>        | <b>-0,5%</b>          |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>             | <b>132</b>    | <b>0,8%</b>              | <b>282</b>           | <b>-53,2%</b>       | <b>NA</b>             | <b>324</b>            | <b>-59,3%</b>       | <b>NA</b>             |
| <b>TOTAL PATRIMOINE</b>          | <b>15 972</b> | <b>100,0%</b>            | <b>16 244</b>        | <b>-1,7%</b>        | <b>0,3%</b>           | <b>16 445</b>         | <b>-2,9%</b>        | <b>-0,1%</b>          |

### Valeur du patrimoine, part du groupe (hors droits)

| En millions d'euros              | 31/12/2013    | En % du patrimoine total | Variation sur 6 mois |                     |                       | Variation sur 12 mois |                     |                       |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                                  |               |                          | 30/06/2013           | A périmètre courant | A périmètre constant* | 31/12/2012            | A périmètre courant | A périmètre constant* |
| France                           | 5 813         | 46,0%                    | 5 540                | 4,9%                | 1,5%                  | 5 464                 | 6,4%                | 3,0%                  |
| Belgique                         | 299           | 2,4%                     | 280                  | 6,9%                | 7,4%                  | 277                   | 8,2%                | 8,8%                  |
| <b>France- Belgique</b>          | <b>6 113</b>  | <b>48,4%</b>             | <b>5 820</b>         | <b>5,0%</b>         | <b>1,7%</b>           | <b>5 741</b>          | <b>6,5%</b>         | <b>3,3%</b>           |
| Norvège                          | 678           | 5,4%                     | 876                  | -22,5%              | -0,9%                 | 957                   | -29,1%              | 0,2%                  |
| Suède                            | 891           | 7,0%                     | 890                  | 0,1%                | 0,1%                  | 864                   | 3,1%                | -1,7%                 |
| Danemark                         | 544           | 4,3%                     | 530                  | 2,8%                | 2,7%                  | 522                   | 4,3%                | 4,0%                  |
| <b>Scandinavie</b>               | <b>2 113</b>  | <b>16,7%</b>             | <b>2 295</b>         | <b>-7,9%</b>        | <b>0,4%</b>           | <b>2 343</b>          | <b>-9,8%</b>        | <b>0,6%</b>           |
| <b>Italie</b>                    | <b>1 586</b>  | <b>12,5%</b>             | <b>1 489</b>         | <b>6,5%</b>         | <b>1,2%</b>           | <b>1 556</b>          | <b>1,9%</b>         | <b>-3,6%</b>          |
| Espagne                          | 749           | 5,9%                     | 871                  | -14,0%              | -14,0%                | 917                   | -18,3%              | -18,3%                |
| Portugal                         | 247           | 2,0%                     | 247                  | -0,2%               | -0,2%                 | 248                   | -0,4%               | -0,4%                 |
| <b>Ibérie</b>                    | <b>996</b>    | <b>7,9%</b>              | <b>1 119</b>         | <b>-11,0%</b>       | <b>-11,0%</b>         | <b>1 165</b>          | <b>-14,5%</b>       | <b>-14,5%</b>         |
| Pologne                          | 446           | 3,5%                     | 432                  | 3,3%                | 3,3%                  | 441                   | 1,2%                | 1,2%                  |
| Hongrie                          | 289           | 2,3%                     | 294                  | -1,5%               | 2,1%                  | 324                   | -10,8%              | -8,1%                 |
| République tchèque               | 347           | 2,7%                     | 334                  | 3,9%                | 3,9%                  | 334                   | 3,8%                | 3,8%                  |
| <b>Europe centrale</b>           | <b>1 083</b>  | <b>8,6%</b>              | <b>1 060</b>         | <b>2,1%</b>         | <b>3,1%</b>           | <b>1 100</b>          | <b>-1,6%</b>        | <b>-0,6%</b>          |
| <b>Autres pays</b>               | <b>45</b>     | <b>0,4%</b>              | <b>46</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>              | <b>50</b>             | <b>-</b>            | <b>-</b>              |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>11 936</b> | <b>94,4%</b>             | <b>11 829</b>        | <b>0,9%</b>         | <b>0,3%</b>           | <b>11 954</b>         | <b>-0,1%</b>        | <b>-0,4%</b>          |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>           | <b>574</b>    | <b>4,5%</b>              | <b>596</b>           | <b>-3,7%</b>        | <b>-0,6%</b>          | <b>501</b>            | <b>14,5%</b>        | <b>-0,5%</b>          |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>             | <b>132</b>    | <b>1,0%</b>              | <b>282</b>           | <b>-53,2%</b>       | <b>NA</b>             | <b>324</b>            | <b>-59,3%</b>       | <b>NA</b>             |
| <b>TOTAL PATRIMOINE</b>          | <b>12 642</b> | <b>100,0%</b>            | <b>12 707</b>        | <b>-0,5%</b>        | <b>0,3%</b>           | <b>12 779</b>         | <b>-1,1%</b>        | <b>-0,4%</b>          |

<sup>20</sup> Le projet de transaction fait référence à la proposition de cession des 127 galeries marchandes rattachées à Carrefour à un consortium d'investisseurs annoncée en décembre 2013 (Cf. communiqué de presse de Klépierre du 16 décembre 2013)

## Centres commerciaux

La valeur du portefeuille des centres commerciaux, hors droits, s'établit à 15 266 millions d'euros (11 936 millions d'euros en part du groupe) au 31 décembre 2013, soit une baisse de 100 millions d'euros par rapport au 30 juin 2013 (- 0,7 %). Sur 12 mois, le portefeuille part totale a diminué en valeur de 259 millions d'euros (- 1,7 %).

La variation à périmètre courant inclut l'impact du taux de change lié à la dépréciation des devises scandinaves depuis le 31 décembre 2012 (pour - 257 M€ en part totale et - 144 M€ en part groupe). Cet effet de change a pour conséquence de diminuer le montant de dette contracté en monnaies scandinaves une fois converti en euros.

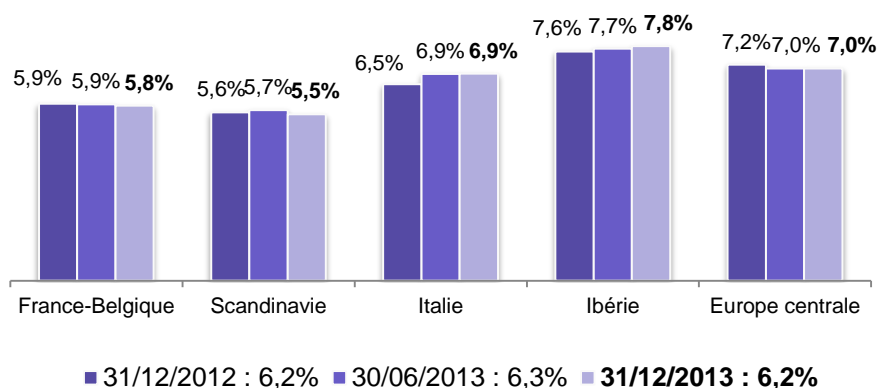
La croissance externe contribue à hauteur de 312 millions d'euros à l'augmentation de la valeur de ce portefeuille sur douze mois, à périmètre courant. La majeure partie de la progression est due aux développements et aux ouvertures en France (+ 214 M€) et en Scandinavie (+ 98 M€). Les variations les plus majeures sont indiquées ci-dessous :

- En France, l'acquisition des 50 % restants d'Odysseum à Montpellier en décembre 2013, l'acquisition de Monoprix au Havre et l'impact de l'ouverture du centre Jaude (Clermont-Ferrand) en novembre 2013 ;
- En Suède, la première expertise externe d'Emporia (Malmö) qui avait été réalisée par des équipes internes en décembre 2012.

Cette variation est en partie compensée par l'impact du programme de cessions (- 296 M€) en France avec Lomme en mars 2013, et en Norvège avec la vente de 50 % des actions Nordbyen en février 2013 et les cessions de 4 centres en décembre 2013 (Halden, Torvbyen, Stovner, Markedet).

En part du groupe, le taux de rendement moyen du portefeuille s'établit à 6,2 %, hors droits, soit une diminution de 4 points de base par rapport au 30 juin 2013 et une augmentation de 3 points de base par rapport au 31 décembre 2012.

### Évolution des taux de rendement (part groupe) - Centres commerciaux



## Commerces - Klémurs

La valeur du portefeuille de commerces, hors droits, s'établit à 574 millions d'euros (idem en part du groupe), soit une diminution de 3,7 % sur 6 mois et sur 12 mois. À périmètre constant, la variation de la valeur des actifs est de - 0,6 % sur 6 mois (- 0,5 % sur 12 mois).

La variation en part du groupe à périmètre courant sur 12 mois (+ 14,5 %) est attribuable à l'acquisition des intérêts minoritaires (15,9 %) en mars 2013.

Le taux de rendement moyen du portefeuille d'actifs de commerces s'établit à 6,9 %, hors droits, soit une baisse de 10 points de base par rapport au 30 juin 2013 et de 13 par rapport au 31 décembre 2012.

## 12.2. ÉVOLUTION DE L'EPRA NNAV PAR ACTION

| En millions d'euros                                 | 31/12/2013   | 30/06/2013   | 31/12/2012   | Var. 6 mois |              | Var. 12 mois |              |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Capitaux propres consolidés (part du groupe)</b> | <b>2 089</b> | <b>1 981</b> | <b>2 210</b> | <b>109</b>  | <b>5,5%</b>  | <b>-121</b>  | <b>-5,5%</b> |
| Effet des options dilutives                         | 0            | 0            | 0            | 0           | #DIV/0!      | 0            | #DIV/0!      |
| Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)  | 4 095        | 4 121        | 4 032        | -26         | -0,6%        | 62           | 1,5%         |
| Juste valeur des instruments financiers             | 182          | 293          | 413          | -111        | -37,9%       | -231         | -55,9%       |
| Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs   | 278          | 299          | 306          | -20         | -6,9%        | -27          | -9,0%        |
| <b>ANR de remplacement</b>                          | <b>6 644</b> | <b>6 693</b> | <b>6 961</b> | <b>-49</b>  | <b>-0,7%</b> | <b>-317</b>  | <b>-4,5%</b> |
| Droits et frais de cession effectifs                | -344         | -354         | -327         | 9           | -2,6%        | -18          | 5,4%         |
| <b>EPRA NAV</b>                                     | <b>6 300</b> | <b>6 339</b> | <b>6 634</b> | <b>-40</b>  | <b>-0,6%</b> | <b>-334</b>  | <b>-5,0%</b> |
| Impôts effectifs sur plus-values latentes           | -144         | -188         | -210         | 44          | -23,4%       | 66           | -31,5%       |
| Juste valeur des instruments financiers             | -182         | -293         | -413         | 111         | -37,9%       | 231          | -55,9%       |
| Juste valeur de la dette à taux fixe                | -137         | -125         | -108         | -11         | NA           | -29          | NA           |
| <b>Actif net de liquidation (EPRA NNAV)</b>         | <b>5 837</b> | <b>5 733</b> | <b>5 903</b> | <b>104</b>  | <b>1,8%</b>  | <b>-66</b>   | <b>-1,1%</b> |
| Nombre d'actions fin de période                     | 195 556 518  | 195 485 003  | 195 217 631  |             |              |              |              |
| Par action (€)                                      |              |              |              |             |              |              |              |
| <b>ANR de remplacement par action</b>               | <b>34,0</b>  | <b>34,2</b>  | <b>35,7</b>  | <b>-0,3</b> | <b>-0,8%</b> | <b>-1,7</b>  | <b>-4,7%</b> |
| <b>EPRA NAV par action</b>                          | <b>32,2</b>  | <b>32,4</b>  | <b>34,0</b>  | <b>-0,2</b> | <b>-0,7%</b> | <b>-1,8</b>  | <b>-5,2%</b> |
| <b>ANR de liquidation (EPRA NNAV) par action</b>    | <b>29,9</b>  | <b>29,3</b>  | <b>30,2</b>  | <b>0,5</b>  | <b>1,8%</b>  | <b>-0,4</b>  | <b>-1,3%</b> |

L'actif net réévalué de liquidation (EPRA NNAV<sup>21</sup>) est de 29,9 euros par action, contre 29,3 euros par action le 30 juin 2013 et de 30,2 euros par action le 31 décembre 2012.

L'impact positif du cash-flow pour 2013 sur l'EPRA NNAV (+ 2,1 euros) a été neutralisé par le paiement du dividende (- 1,5 euro) et par la valorisation du portefeuille (- 0,6 euro), dont la baisse est principalement liée à la transaction proposée avec Carrefour.

## 13. POLITIQUE FINANCIÈRE

### 13.1. RESSOURCES FINANCIÈRES

#### 13.1.1. Évolution de l'endettement net

L'endettement net consolidé s'élève à 7 191 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 7 353 millions d'euros au 31 décembre 2012 (- 162 millions d'euros).

Les principaux versements de l'exercice résultent des éléments suivants :

- le paiement du dividende 2012 en numéraire (293 millions d'euros) versé en avril et les distributions à d'autres minoritaires (110 millions d'euros) ;
- 440 millions d'euros d'investissements au cours de 2013, y compris le rachat des parts minoritaires de Klémurs (32,2 millions d'euros) et les acquisitions, pour un montant total de 180 millions d'euros incluant le rachat des 50 % de participation restants dans Odysseum et des 17 % supplémentaires des parts minoritaires d'IGC.

Ces dépenses ont été plus que compensées par les cessions (538,4 millions d'euros) et les flux de trésorerie de l'année. Comme les devises scandinaves ont baissé face à l'euro en 2013, l'effet de change sur l'endettement net représente - 159 millions d'euros cette année.

#### 13.1.2. Ressources disponibles

Le niveau de liquidité du Groupe reste élevé à 1,9 milliard d'euros, un total qui inclut 1,6 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées. La qualité de la liquidité a été améliorée au cours de 2013, notamment grâce à la signature de nouvelles lignes auprès de plusieurs banques pour 1 050 millions d'euros venant remplacer d'anciennes facilités de crédit bilatérales. En Scandinavie, le groupe a confirmé son bon accès au marché

<sup>21</sup> Hors droits, après impôts sur plus-value latente et mise en valeur de marché des instruments financiers.

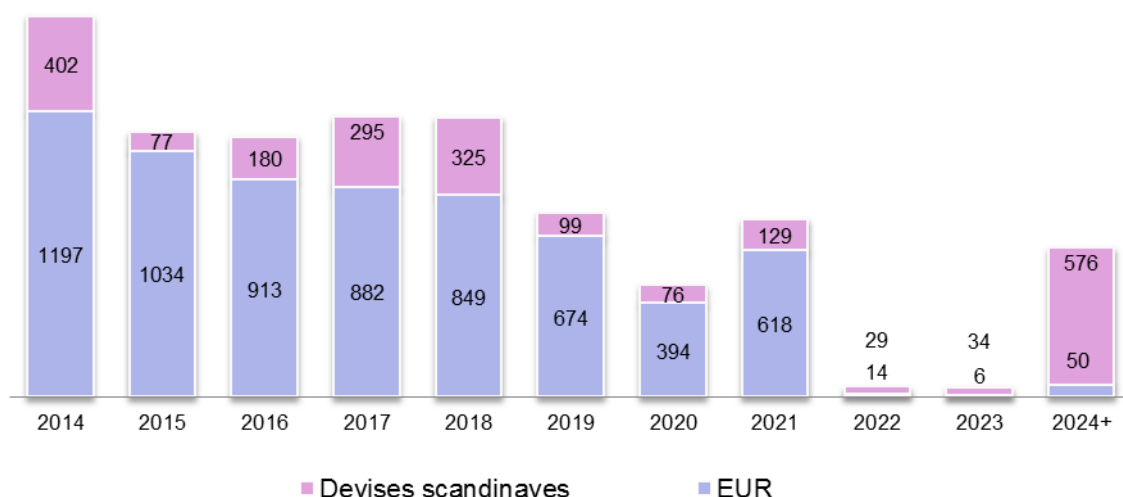
obligataire norvégien en levant 690 millions NOK de nouvelles obligations (à échéance de 3,5 ans en moyenne), y compris non sécurisées.

Au 31 décembre 2013 :

- la maturité moyenne résiduelle des lignes de crédit disponibles est de 3,5 ans (contre 3 ans à la fin de 2012) ;
- le syndicat rassemblant plusieurs banques a été élargi à 11 nouveaux établissements et BNP Paribas représente désormais moins de 22 % de l'ensemble des financements autorisés ;
- la durée moyenne de la dette du Groupe est toujours élevée (4,9 ans).

En janvier 2014, Klépierre a souscrit une facilité de crédit renouvelable de 200 millions d'euros. En prenant en compte cette transaction, la liquidité du Groupe s'élève à plus de 2,0 milliards d'euros. Cette solide position de liquidité devrait être renforcée par les produits nets du Projet de Transaction<sup>22</sup> (1,5 milliards d'euros). Une partie importante de ces fonds serait consacrée au remboursement anticipé de la dette arrivant à échéance en 2014 et 2015. Au vu de ces éléments, le groupe couvre très largement tous ses besoins de financement pour les deux prochains exercices.

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



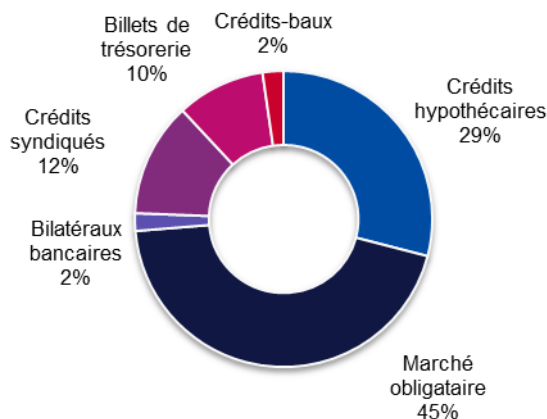
### **13.1.3. Structure et durée de la dette**

La répartition des sources de financements reste équilibrée et reflète un bon degré de diversification entre les marchés de capitaux (55 %) et les ressources bancaires (45 %).

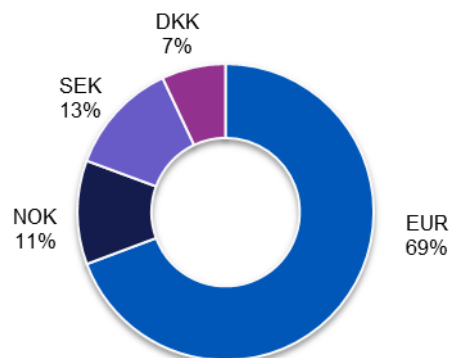
<sup>22</sup> La transaction proposée se réfère à la cession proposée des 127 galeries marchandes rattachées à Carrefour à un consortium d'investisseurs annoncé en décembre 2013 (cf, communiqué de presse de Klépierre du 16 décembre 2013)



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



**Répartition des financements du groupe Klépierre par devise (utilisations)**



La répartition des sources de financement par devise reste cohérente avec la répartition géographique du patrimoine du Groupe. En tenant compte du projet de transaction avec Carrefour, la part des marchés de capitaux atteindrait 66 %, l'essentiel du produit de la vente devant être consacré au remboursement des facilités bancaires.

### 13.2. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Le taux de couverture du Groupe a été ajusté en 2013 afin de tenir compte de l'émission de nouvelles obligations en 2012 et de la réalisation du programme de cessions. Klépierre a cassé 700 millions d'euros de *swaps* payeurs moyen terme, tirant partie de la hausse subite des taux de *swap* en euro depuis le début de l'année. À la fin de l'année, le taux de couverture du Groupe a atteint 69 % et la durée moyenne des positions à taux fixe (3,8 ans) reste cohérente avec la structure du bilan. À l'issue du projet de transaction avec Carrefour, Klépierre envisage de restructurer son portefeuille de couverture de taux en remplaçant une partie de son portefeuille de *swaps* payeurs par des caps, tout en maintenant son taux cible de couverture de 70 %. Les *swaps* liés à la dette à taux variable remboursée (1,3 milliards) grâce à la transaction seront annulés.

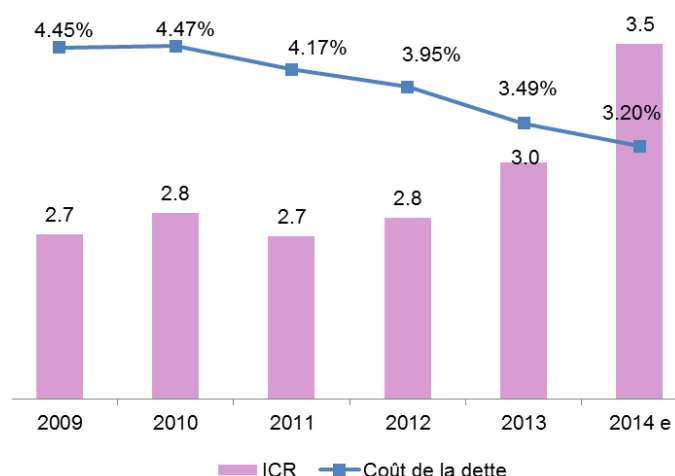
Sur la base de la structure des financements et de la couverture à la fin de l'année 2013, le risque d'augmentation du coût annuel du financement du groupe s'élève à 9 millions d'euros, c'est-à-dire que la perte liée à des variations des taux d'intérêt à court terme serait inférieure à 9 millions d'euros dans 99 % des cas.

### 13.3. COÛT DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette sur la période a continué de diminuer pour atteindre 3,5 %. Ce chiffre reflète le niveau faible des taux d'intérêts à court terme, l'ajustement du ratio de couverture, et l'impact des opérations de refinancement les plus récentes, qui ont été effectuées à un coût nettement plus bas. Le faible coût de la dette au cours de l'année 2013 a eu pour conséquence une amélioration du ratio de couverture des frais financiers (ICR) à 3x. Après la réalisation du Projet de Transaction avec Carrefour, le coût de la dette devrait diminuer de 30 points de base grâce à la restructuration en cours du portefeuille de couverture du risque de taux et l'ICR devrait s'améliorer à 3,5x.



### Évolution de l'ICR et du coût de la dette



#### 13.4. RATIOS FINANCIERS ET NOTATION FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2013, les covenants financiers du Groupe sont conformes aux engagements applicables au titre de ses contrats de financement.

Le ratio Loan-to-Value s'établit à 43,9 % à la fin de l'année 2013. En prenant en compte les cessions ainsi que les promesses signées en janvier 2014, ce ratio diminue à 43,6 %, soit un ratio stable par rapport à la fin 2012. Proforma de la transaction proposée, il devrait s'établir autour de 40 %.

Au vu du projet de transaction, Standard & Poor's a placé la notation de Klépierre (BBB+) sous surveillance avec implications positives en décembre 2013. Standard & Poor's a déclaré qu'elle pourrait relever la notation d'un cran (passant de BBB+ à A-) en cas de réalisation de la transaction dans les 6 mois, permettant ainsi à Klépierre d'améliorer de manière significative les ratios de crédit (ICR et ratio dette sur dette et capitaux propres).

| Financements concernés                                  | Ratios / covenants   | Limite <sup>1</sup> | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|--|---------------------|------------|------------|
| <b>Crédits syndiqués et bilatéraux<br/>Klépierre SA</b> | Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine ("Loan to Value")   | ≤ 60%               | 43,9%      | 43,6%      |
|   | EBITDA / Frais financiers nets   | ≥ 2,0 <sup>2</sup>  | 3,0        | 2,6        |
|   | Dettes financières sécurisées / Valeur réévaluée du patrimoine   | ≤ 20%               | 14,0%      | 15,7%      |
|   | Patrimoine réévalué part du groupe   | ≥ 10 Md€            | 13,0 Md€   | 13,1 Md€   |
|   | Ratio de la dette financière des filiales (hors Steen & Strøm) sur la dette financière brute totale                                    | ≤ 25% <sup>2</sup>  | 9,2%       | 3,6%       |
| <b>Emprunts obligataires<br/>Klépierre SA</b>           | Pourcentage des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers sur l'actif net réévalué (hors Steen & Strøm) <sup>2</sup> | ≤ 50% <sup>2</sup>  | 8,9%       | 9,0%       |

<sup>1</sup> Le cas échéant, la limite imposée par le contrat le plus contraignant est adoptée

<sup>2</sup> 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 en permanence de maintenir les fonds propres à un niveau supérieur ou égal à 20 % de la valeur de l'actif net (ANR). Au 31 décembre 2013, ce ratio était de 36,1 %.

## 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Au mois de janvier 2014, Klépierre a annulé pour 300 millions d'euros de swaps à taux fixe et a signé un crédit pour 200 millions d'euros.

Le 20 janvier 2014, Klépierre a vendu sa participation dans les bureaux Le Millénaire, bureaux situés aux portes de Paris.

Le 24 janvier 2014, Klépierre a signé le protocole d'accord de cession d'un portefeuille de 127 galeries commerciales rattachées à des hypermarchés Carrefour en Europe. Cet accord confirme les modalités stipulées dans le protocole d'entente signé le 16 décembre 2013. La transaction reste assujettie à l'approbation des autorités réglementaires compétentes et devrait être finalisée au cours du deuxième trimestre 2014.

## 15. PERSPECTIVES

En 2014, les loyers de Klépierre vont continuer de bénéficier d'une réversion globalement positive. Le groupe s'attend à une progression de ses loyers nets liée également à la poursuite de l'optimisation de ses charges opérationnelles et à une contribution limitée de l'indexation (inférieure à 1%).

Compte tenu du projet de transaction en cours, le cash-flow net courant devrait être d'au moins 2,0 euros par action ; cette prévision sera mise à jour en fonction de la réalisation définitive de cette cession (attendue au deuxième trimestre 2014).

---