

KLEPIERRE

KléPierre

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 279 258 476 euros

Siège social : 26, boulevard des Capucines – 75009 Paris

R.C.S. 780 152 914 Paris

ACTUALISATION DU DOCUMENT DE REFERENCE 2013



La présente actualisation du document de référence a été déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) le 27 octobre 2014, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Elle complète le document de référence déposé auprès de l'AMF le 10 mars 2014 sous le numéro D.14-0130. Le document de référence et son actualisation pourront être utilisés à l'appui d'une opération financière s'ils sont complétés par une note d'opération visée par l'AMF.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le document de référence et la présente actualisation sont disponibles sur le site Internet de la Société (www.klepierre.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES.....	4
1.1. Responsable de l'actualisation du Document de Référence.....	4
1.2. Attestation du responsable de l'actualisation du Document de Référence	4
2. ELEMENTS D'ACTIVITE : EVOLUTIONS RECENTES.....	5
2.1. Notation	5
2.2. Patrimoine du Groupe.....	5
2.2.1. Patrimoine des centres commerciaux au 30 juin 2014	5
2.2.2. Patrimoine des Commerces au 30 juin 2014.....	8
2.3. Projet de rapprochement entre Klépierre et Corio et calendrier	8
2.4. Communiqués de presse	15
2.4.1. Communiqué de presse en date du 3 mars 2014.....	15
2.4.2. Communiqué de presse en date du 10 mars 2014.....	16
2.4.3. Communiqué de presse en date du 16 avril 2014	16
2.4.4. Communiqué de presse en date du 23 avril 2014	16
2.4.5. Communiqué de presse en date du 1er juillet 2014	16
2.4.6. Communiqué de presse en date du 11 juillet 2014	16
2.4.7. Communiqué de presse en date du 21 juillet 2014	16
2.4.8. Communiqué de presse en date du 25 juillet 2014	16
2.4.9. Communiqué de presse en date du 29 juillet 2014	16
2.4.10. Communiqué de presse en date du 08 août 2014	16
2.4.11. Communiqué de presse en date du 18 août 2014	17
2.4.12. Communiqué de presse en date du 22 août 2014	17
2.4.13. Communiqué de presse en date du 22 août 2014	17
2.4.14. Communiqué de presse en date du 29 août 2014	17
2.4.15. Communiqué de presse en date du 5 septembre 2014	17
2.4.16. Communiqué de presse en date du 12 septembre 2014	17
2.4.17. Communiqué de presse en date du 19 septembre 2014	18
2.4.18. Communiqué de presse en date du 26 septembre 2014	18
2.4.19. Communiqué de presse en date du 3 octobre 2014.....	18
2.4.20. Communiqué de presse en date du 10 octobre 2014.....	18
2.4.21. Communiqué de presse en date du 17 octobre 2014.....	18
2.4.22. Communiqué de presse en date du 22 octobre 2014.....	18
3. RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	20

4. FACTEURS DE RISQUE	21
5. TABLE DE CONCORDANCE	25
ANNEXE I – Communiqués de presse	27
ANNEXE II – Rapport des commissaires aux comptes sur le chiffre d'affaires trimestriel	98

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. Responsable de l'actualisation du Document de Référence

Monsieur Laurent Morel
Président du Directoire
Klépierre S.A.

1.2. Attestation du responsable de l'actualisation du Document de Référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans la présente actualisation du document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans la présente actualisation du document de référence, ainsi qu'à la lecture de l'ensemble de cette actualisation.

Les comptes consolidés au 30 juin 2014 ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes, qui contient une observation relative à la note 2.2.3, qui décrit les conséquences de l'application initiale au 1^{er} janvier 2014 des normes IFRS 10 « Etats financiers consolidés », IFRS 11 « Partenariats » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ». Il apparaît en page 75 du rapport financier semestriel 2014. »

Le 27 octobre 2014,

Laurent Morel
Président du Directoire

2. ELEMENTS D'ACTIVITE : EVOLUTIONS RECENTES

2.1. Notation

Le 16 avril 2014, la note de Klépierre a été relevée par l'agence de notation Standard & Poor's. Klépierre est passée de « BBB+ » à « A- ». A la suite de l'annonce de l'Opération (tel que ce terme est défini ci-dessous), Standard & Poor's, a placé la notation de Klépierre sous surveillance avec perspectives négatives le 29 juillet 2014.

2.2. Patrimoine du Groupe

La présente section décrit le patrimoine du Groupe au 30 juin 2014.

2.2.1. Patrimoine des centres commerciaux au 30 juin 2014

FRANCE-BELGIQUE										
FRANCE										
Région	Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre
AQUITAINE	Bègles, Rives d'Arcins	33	1995	2010 R/E 2013	1996	Carrefour, 155 unités	53 475	30 675	2.1%	52.0%
	Bègles, Rives d'Arcins, Les Arches de l'Estey	33	2010			Retail Park, 15 unités	32 859	32 859	6.9%	52.0%
	Bordeaux, Saint-Christoly	33	1985	R 1999/2004	1995	Monoprix, 23 unités	10 765	8 659	9.5%	100.0%
AUVERGNE	Riom, Riom Sud	63		R/E 2012	2012	Carrefour, 63 unités	34 000	15 000	18.6%	50.0%
	Clermont-Ferrand, Jaude et Carré jaude	63	1980	R 1990 R/E 2008 R/E 2013	1990	Fnac, C&A, 134 unités	40 855	40 855	1.8%	100.0%
BRETAGNE	Rennes, Colombia	35	1986		2005	Monoprix, Fnac, H&M, 72 unités	23 200	17 021	1.4%	100.0%
	Chartres, La Madeleine	28	1987		2001	Carrefour, 15 unités	22 239	7 118	0.0%	83.0%
HAUTE-NORMANDIE	Le Havre, Espace Coty	76	1999		2000	Fnac, Monoprix, 81 unités	27 000	20 249	1.4%	50.0%
	Touville-la-Rivière	76	1990	R 2011	2007	Centre commercial Carrefour	27 480	7 858	0.0%	85.0%
	Aubenvilliers, Le Millénaire	93	2011		2011	Carrefour Boulanger, ToysRUs, 130 unités	60 000	57 790	12.5%	50.0%
ILE-DE-FRANCE	Boulogne-Billancourt, Passages	92	2001	R 2013	2001	Inno, Fnac, 61 unités	24 398	23 266	0.6%	50.0%
	Claye-Souilly, Les Sentiers de Claye-Souilly	77	1992	E 2012	2001	Carrefour, H&M, Zara, 125 unités	61 152	33 748	2.2%	55.0%
	Créteil, Créteil Soleil	94	1974	R/E 2000	1991	Carrefour, 221 unités	125 500	91 792	1.0%	80.0%
	Drancy, Avenir	93	1995	E 2003 E 2009	2008 2000	Carrefour, 56 unités	27 386	11 333	10.8%	100.0%
	Marne-la-Vallée - Serris, Val d'Europe	77	2000	E 2003 E 2009 R 1992 E 2009	2000 1995	Auchan, 140 unités	98 400	66 931	0.9%	55.0%
LANGUEDOC-ROUSSILLON	Noisy-le-Grand, Arcades	93	1978		1995	Carrefour, 160 unités	63 000	41 042	1.9%	53.6%
	Pontault-Combault	77	1993	R/E 1993	2001	Carrefour, Go Sport, Darty, 71 unités	38 774	30 957	3.3%	83.0%
	St. Lazare Paris	75	2012		2012	Carrefour City, Esprit, 80 unités	11 924	11 924	0.9%	100.0%
	Sevran, Beau Sevran	93	1973		2003	Carrefour, 96 unités	43 809	26 197	7.3%	83.0%
	Villiers-en-Bière	77	1990	R 2005	2001	Carrefour, Fnac, 88 unités	65 849	30 529	0.6%	83.0%
MIDI-PYRENEES	Lattes, Grand Sud	34	1986	R/E 1993	2002	Carrefour, 71 unités	37 650	14 360	0.0%	83.0%
	Montpellier Odysseum	34	2009		2009	Géant Casino, 94 unités + pôle ludique (22 unités)	71 752	51 752	2.0%	100.0%
	Portet-sur-Garonne, Grand Portet	31	1972	R/E 1990	2001	Carrefour, 118 unités	60 600	24 656	1.2%	83.0%
	Roque-sur-Garonne	31	1995	E/ 2008-2009	2011	E. Leclerc, Zara, H&M, New Yorker, 100 unités	53 194	38 199	2.8%	100.0%
	Toulouse, Blagnac	31	1993	E 2009	2004	E. Leclerc, 122 unités	48 165	32 724	0.6%	54.0%
NORD-PAS-DE-CALAIS	Toulouse, Saint-Orens	31	1991	R/E 2008	2004	E. Leclerc, 110 unités	58 100	24 349	3.3%	53.6%
POITOU-CHARENTES	Valenciennes, Place d'Armes	59	2006		2006	Match, 53 unités	16 200	15 864	0.1%	100.0%
PROVENCES-ALPES-COTE D'AZUR	Angoulême, Galerie Champ de Mars	16	2007		2007	Monoprix, H&M, Zara, 44 unités	16 122	16 122	9.8%	100.0%
	Marseille Bourse	13	1977	R 1997	1990	Galerias Lafayette, Fnac, 64 unités	29 245	17 383	9.6%	50.0%
	Marseille, Le Merlan	13	1976	R 2006	2003	Carrefour, 54 unités	32 330	8 170	11.0%	100.0%
	Vitrolles, Grand Vitrolles	13	1970	R 2007	2001	Carrefour, 79 unités	61 111	24 291	0.0%	83.0%
	Anancy, Courier	74	2001		2001	Monoprix, H&M, 39 unités	19 393	19 138	0.0%	53.0%
RHONE-ALPES	Ecully, Grand Ouest	69	1972	R/E 1997	2001	Carrefour, 85 unités	46 078	13 394	0.0%	83.0%
	Givors, 2 Vallées	69	1976	R 1997	2001	Carrefour, Castorama, 37 unités	32 528	19 565	4.0%	83.0%
	Valence, Victor Hugo	26	1994		2007	Fnac, H&M, Zara, 38 unités	12 674	10 434	0.0%	100.0%
TOTAL FRANCE						1 487 207	936 207	1.7%		
BELGIQUE										
Région	Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre
BREBANT WALLON	Louvain-la-Neuve, L'esplanade		2005		2005	Delhaize, Cinéscope, 132 unités	55 684	55 684	1.4%	100.0%
TOTAL BELGIQUE							55 684	55 684	1.4%	
TOTAL FRANCE-BELGIQUE							1 542 891	991 891	1.7%	
EQUIPEMENTS DIVERS										
Région	Nom du centre	Dépt	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre
ALSACE	Strasbourg, La Vigie	67				Conforama, 6 unités	21 360	18 215	0.4%	40.9%
AQUITAINE	Mérignac	33				Darty, Flunch, McDonald's	7 591	7 591	0.0%	83.0%
BASSE-NORMANDIE	Hérouville, Saint Clair	14				Retail park, 21 unités	16 243	16 243	16.8%	100.0%
BOURGOGNE	Mazzy (Nevers)	58				Retail park, 4 unités	2 084	2 084	0.0%	100.0%
BRETAGNE	Vannes Le Fourchène Pac 2	56				Fnac, Darty, Esprit	6 546	6 546	0.0%	100.0%
FRANCHE-COMTE	Vannes Nouvelle Coutume	56				Mim, Pimkie, MS Mode	1 325	1 325	0.0%	100.0%
HAUTE-NORMANDIE	Besançon	25				Monoprix	4 604	4 604	NA	100.0%
ILE-DE-FRANCE	Dieppe	76				Centre commercial Belvédère	5 729	5 729	20.0%	50.0%
LANGUEDOC-ROUSSILLON	Boissénart, Maisonnément	77				Retail park, 35 unités	45 227	45 227	8.2%	50.0%
	Carcassonne	11				Centre commercial Salvaza	11 563	4 963	0.3%	37.0%
	Carcassonne	11				McDonald's	1 662	1 662	-	37.0%
PICARDIE	Sète Batauc	34				Centre commercial Carrefour	16 620	3 901	0.0%	33.0%
	Creil (Beauvais)	60				Centre commercial Cora	23 235	4 067	0.0%	100.0%
	Creil - Forum Rebecca	60				Boites commerciales	67 452	64 689	0.0%	70.0%
TOTAL EQUIPEMENT DIVERS							209 881	164 902		

SCANDINAVIE									
NORVEGE									
Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locale	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre	
Ås, Vinterbro Senter	1996	1999 R 2013	2008	Coop, H&M, 131 unités	53 565	34 383	1,2%	56,1%	
Bergen, Åsane Storsenter	1985/1976	2007, 2009	2008	H&M, Meny, Clas Ohlson, Expert, 201 unités	56 016	46 715	1,8%	28,0%	
Drammen, Gulsbogen Senter	1985	1986, 2000, 2008, 2009, 2010	2008	XXL, Meny, H&M, 159 Unités	41 436	38 861	0,4%	56,1%	
Hamar, Hamar Storsenter	1933	1987, 1988, 1992, 2000, 2006	2008	Meny, H&M, Clas Ohlson, 95 unités	30 525	21 070	0,0%	56,1%	
Haugesund, Amanda	1997		2008	H&M, KappAhl, Match, 127 unités	16 181	14 614	0,0%	56,1%	
Larvik, Nordbyen	1991	1995, 1997, 2007, 2009	2008	Meny, H&M, Clas Ohlson, 86 unités	18 059	15 842	0,8%	28,1%	
Lørenskog, Metro Senter	1988	2007, 2008, 2009	2008	Coop, 141 unités	59 524	51 587	8,9%	28,1%	
Stavanger, Arkaden	1993	2005, 2010	2008	H&M, Cubus, New Yorker, 108 unités	27 592	19 415	0,3%	56,1%	
Torgterrassen	1969		2008	Bertel O. Steen, Bydel, 108 unités	41 585	38 010	NC	28,1%	
Oslo, Økernsenteret	1985	1997, 2006	2008	H&M, 118 unités	26 458	21 523	2,1%	56,1%	
Skedsmo, Lillestrøm Torv	1997	2002, 2006, 2008	2008	H&M, Meny, Clas Ohlson, 162 unités	54 375	36 282	0,9%	56,1%	
Tønsberg, Farmandstredet	1998		2008	H&M, KappAhl, 63 unités	18 894	11 974	2,8%	56,1%	
Tromsø, Nerstranda									
TOTAL NORVEGE					444 210	350 276	2,0%		
SUEDE									
Suède									
Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locale	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre	
Borlänge, Kupolen	1989	1995, 2005	2008	Willy's, ICA, Jula, 118 unités	52 277	49 417	1,2%	56,1%	
Malmö, Emporia	2012		2012	ICA, Willys, Hollister, 210 unités	68 282	66 845	6,2%	56,1%	
Örebro, Marieberg	1991	2009	2008	Intersport, H&M, Jula, 124 unités	44 307	32 555	1,0%	56,1%	
Partille, Allum	2006		2008	ICA, Willys, 116 unités	61 705	54 491	3,0%	56,1%	
Uddevalla, Torp	1991	1998, 2000, 2001	2008	H&M, El Giganten, 72 unités	37 433	31 364	5,3%	56,1%	
TOTAL SUEDE					264 004	234 672	3,9%		
DANEMARK									
Danemark									
Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locale	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre	
Ahrus, Bruun's Galleri	2003		2008	Kvikly, Cinemaxx, H&M, Stadium, Bahne, 105 unités	36 675	32 632	4,0%	56,1%	
Copenhague, Field's	2004		2008	Bilka, Magasin, H&M, 152 unités	91 342	62 846	6,7%	56,1%	
Vieje, Bryggen	2008		2008	Kvikly, H&M, 75 unités	25 613	18 334	13,9%	56,1%	
TOTAL DANEMARK					153 630	113 812	6,9%		
TOTAL SCANDINAVIE					861 844	698 760	3,8%		
ITALIE									
ITALIE									
Région	Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locale	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre
Abruzzes	Citta S. Angelo, Pescara Nord	1995	R/E 2010	2002	IPER, 74 unités	34 125	19 430	4,7%	83,0%
	Colonnella (Teramo), Val Vibrata	2000	R/E 2007	2002	IPER, 56 unités	29 076	15 743	3,4%	100,0%
Basilicate	Matera	1999		2003	Ipercoop, 7 unités	10 093	1 572	0,0%	100,0%
Campanie	Capodrise (Caserta), I Giardini Del Sole	1992		2002	Despar, 25 unités	18 997	5 987	NA	83,0%
Emilie-Romagne	Savignano s. Rubicone (Rimini), Romagna Center	1992		2002	IPER, 53 unités	30 306	12 624	0,7%	100,0%
	Savignano s. Rubicone (Rimini), Parco Romagna	2004		2011	Retail park, 17 unités	30 814	30 814		100,0%
Latium	Rome, La Romanina	1992	R/E 2009	2002	Carrefour, 120 unités	31 969	18 815	8,0%	83,0%
	Rome, Tor Vergata	2004		2005	Carrefour, 63 unités	25 740	11 608	5,4%	100,0%
Lombardie	Assago (Milan), Milanofiori	1988	E 2004/2005	2005	Carrefour, 100 unités	47 485	24 921	0,0%	100,0%
	Bergame, Brembate	1977	R 2002	2002	IPER, 23 unités	13 022	2 205	5,6%	100,0%
	Bergame, Seriate, Alle Valli	1990	R/E 2001 & 2008	2002	IPER, 55 unités	33 106	10 635	0,0%	100,0%
	Côme, Grandate	1999		2002	IPER, 16 unités	13 732	2 219	0,0%	100,0%
	Cremona (Gadesco), Cremona Due	1985		2002	IPER, 62 unités	19 448	6 216	0,0%	100,0%
	Lonato, Il Leone di Lonato	2007		2008	IPER, 119 unités	45 959	30 194	0,9%	50,0%
	Novate Milanese, Metropoli	1999	R 2011/2012	1999	Ipercoop, 87 unités	30 737	16 555	1,9%	95,0%
	Pavie, Montebello della Battaglia, Montebello	1974	E 2005	2002	IPER, 59 unités	33 349	15 985	0,0%	100,0%
	Pavie, Montebello della Battaglia, Parco Montebello			2011	Retail park, 13 unités	27 183	27 182		100,0%
	Roncadelle (Brescia), Le Rondinelle	1996		1998	Auchan, 79 unités	36 880	13 656	2,7%	95,0%
	Settimo Milanese, Settimo	1995		2003	Coop, 30 unités	9 730	9 730	6,1%	95,0%
	Solbiate Olona, Le Betulle	2002	R 2006	2005	IPER, 26 unités	17 406	4 350	3,9%	100,0%
Varese, Belforte	1988	E 2006/E 2012	2002	IPER, 47 unités	26 980	10 034	0,0%	100,0%	
Vignate (Milan), Acquario center	2002		2003	Ipercoop, 62 unités	40 753	20 046	4,3%	95,0%	
Vittuone, Il Destriero	2009		2009	IPER, 65 unités	32 500	15 738	0,1%	50,0%	
Marches	Pesaro, Rossini Center	2000	R 2008	2002	IPER, 37 unités	19 807	8 595	2,1%	100,0%
Piemont	Collegno (Turin), La Certosa	2003		2003	Carrefour, 40 unités	19 982	6 197	7,3%	100,0%
	Moncalieri (Turin)	1998	R/E 2000 R 2009	2002	Carrefour, 29 unités	12 758	5 804	10,2%	83,0%
	Serravalle Scrivia, Serravalle	2003		2004	IPER, 31 unités	20 976	7 994	2,8%	100,0%
Pouilles	Bari, Viale Pasteur	1997	E 2002 / E 2007-2008	2003	Ipercoop, 24 unités	18 562	4 875	20,0%	100,0%
Vénétie	Lecce, Cavallino	2001		2005	Conad Leclerc, 27 unités	18 826	5 792	0,3%	100,0%
	Verona, Le Corti Venete	2006		2008	IPER, 74 unités	31 558	16 345	0,2%	50,0%
TOTAL ITALIE					781 859	381 862	2,4%		

IBERIE									
ESPAGNE									
Région	Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre
Aragon	Saragosse, Augusta	1995		2000	Carrefour, H&M, AKI, Tien 21, 111 unités	62 447	24 337	0,0%	83,0%
Asturies	Oviedo, Los Prados	2002		2003	Carrefour, Saturn, 84 unités	35 627	24 699	0,0%	83,0%
Canaries	Santa Cruz de Tenerife, Meridiano	2003		2003	Carrefour, Inditex, C&A, Yelmo Cineplex, Primark 100 unités	44 650	27 250	11,5%	83,0%
Madrid	Vallecas, La Gavia	2008		2008	Carrefour, IKEA, Primark, Inditex, H&M, Fnac, Cinesa, 165 unités	82 793	51 103	2,9%	100,0%
Murcie	Molina de Segura, Vega Plaza	2005		2006	Oportunidades Corte Inglés, 70 unités	16 237	10 428	0,0%	100,0%
Valence	Alicante, Puerta de Alicante	2002		2002	Carrefour, Yelmo Cineplex, Cortefield, 74 unités	34 500	20 810	0,0%	83,0%
	Vinaroz	2003		2003	Carrefour, 23 unités	22 350	870	8,6%	83,0%
TOTAL ESPAGNE						298 604	159 497	4,6%	
PORTUGAL									
Région	Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre
Lisbonne	Lisboa, Telheiras	1990		2003	Continente, Worten, Aki, 33 unités	31 398	15 699	7,4%	100,0%
	Loures, Loures	2002		2002	Continente, AKI, Decathlon, 75 unités	39 277	17 370	15,9%	100,0%
Nord	Braga, Minho Center	1997	R 2011	2006	Continente, Worten, Sport Zone, ToysRUs, 68 unités	21 603	9 602	21,4%	100,0%
	Gondomar (Porto), Parque Nascen	2003		2003	Jumbo, Leroy Merlin, Mediamarkt, Primark, 152 unités	63 500	47 071	9,2%	100,0%
	Vila Nova de Gaia (Porto), Gaia Jai	1990	R 2011	2003	Continente, Worten, Espaço Casa, Fabio Lucci, 36 unités	22 112	5 179	24,6%	100,0%
Sud	Portimão, Aqua Portimão	2011		2011	Jumbo, Primark, H&M, Inditex, 118 unités	35 499	23 617	15,2%	50,0%
TOTAL PORTUGAL						213 389	118 538	12,8%	
TOTAL IBERIE						511 993	278 035	7,7%	
EUROPE CENTRALE									
HONGRIE									
Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre	
Budapest, Corvin	2010		2009	CBA, Alexandra, H&M, 147 unités	34 488	34 488	13,2%	100,0%	
Budapest, Csepel Plaza	1997		2004	CBA, Háda, Fitness Csepel, 68 unités	13 684	13 684	0,0%	100,0%	
Budapest, Duna Plaza	1996	R 2002	2004	Cinema City, Media Saturn, CBA, H&M, 241 unités (include DO)	48 714	48 714	13,8%	100,0%	
Debrecen, Debrecen Plaza	1999	R 2007	2004	Cinema City, CBA, Bowling Club, 81 unités	14 625	14 625	11,2%	100,0%	
Gyor, Gyor Plaza	1998	R 2008	2004	Cinema City, CBA, Euronics, 78 unités	15 195	15 195	15,9%	100,0%	
Kaposvar, Kaposvar Plaza	2000	E 2008	2004	Hervis, H&M, Cinema City, 44 unités	10 079	10 079	17,6%	100,0%	
Miskolc, Miskolc Plaza	2000		2004	Cinema City, C&A, H&M, 104 unités	14 807	14 807	5,5%	100,0%	
Nagykanizsa, Kanizsa Plaza	2000		2004	CBA, Cinema, Jysk, 38 unités	7 549	7 549	49,2%	100,0%	
Nyiregyhaza, Nyir Plaza	2000		2004	Cinema City, H&M, 73 unités	13 887	13 887	10,4%	100,0%	
Szeged, Szeged Plaza	2000		2004	Cinema City, CBA, H&M, 79 unités	16 432	16 432	12,1%	100,0%	
Székesfehérvár, Alba Plaza	1999		2004	Cinema City, C&A, Hervis, 78 unités	15 082	15 082	2,7%	100,0%	
Szolnok, Szolnok Plaza	2001		2004	Spar, Hervis, Cinema City, 39 unités	6 984	6 984	6,1%	100,0%	
Zalaegerszeg, Zala Plaza	2001		2004	CBA, Cinema City, 43 unités	7 207	7 207	14,8%	100,0%	
TOTAL HONGRIE						218 734	218 734	11,0%	
POLOGNE									
Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre	
Cracovie, Krakow Plaza	2001	R 2008	2005	Carrefour, Cinema City, KappAhl, Zara, Smyk, Royal Collection, Reserved, 120 unités	29 692	29 260	20,4%	100,0%	
Lublin, Lublin Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, H&M, Reserved, Carry, Smyk, Pure, 117 unités	25 875	25 543	0,0%	100,0%	
Poznan, Poznan Plaza	2005		2005	Piotr i Pawel, Cinema City, Zara, H&M, Reserved, Smyk, 137 unités	29 504	29 325	4,7%	100,0%	
Ruda Slaska, Ruda Slaska Plaza	2001	R 2008	2005	Carrefour, Cinema City, KappAhl, 56 unités	14 618	14 491	2,1%	100,0%	
Rybnik, Rybnik Plaza	2007		2007	Cinema City, H&M, EURO AGD, Reserved, Delima, 73 unités	18 197	18 076	3,6%	100,0%	
Sosnowiec, Sosnowiec Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, C&A, 70 unités	13 494	13 271	1,5%	100,0%	
Varsovie, Sadyba Best Mall	2000		2005	Carrefour, Cinema City, RTV EURO AGD, Smyk, 116 unités	23 165	23 165	0,5%	100,0%	
TOTAL POLOGNE						154 544	153 131	3,5%	
REPUBLIQUE TCHEQUE									
Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Participation Klépierre	
Plzen, Plzen Plaza	2007		2008	Cinema City, H&M, Bowling Plaza, Supermarket Albert, Hervis, 105 unités	20 270	20 270	3,2%	100,0%	
Prague, Novodvorska Plaza	2006		2006	Tesco, Datart, Lindex, Sportissimo, H&M, 121 unités	26 929	26 929	2,9%	100,0%	
Prague, Novy Smichov	2001	R 2011	2001	Tesco, C&A, Cinema City, H&M, ZARA, M&S, 162 unités	57 192	38 464	0,0%	100,0%	
TOTAL REPUBLIQUE TCHEQUE						104 391	85 664	1,0%	
TOTAL EUROPE CENTRALE						477 669	457 529	5,1%	

AUTRES PAYS

GRECE									
Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Taux d'occupation financier 30/06/2014	Participation Klépierre
Athènes, Athinon	2002		2003	Carrefour, 8 unités	12 466	1 588	41,9%	58,1%	83,0%
Larissa	1994	E 2002	2007	Carrefour, 24 unités	25 857	12 560	31,1%	68,9%	100,0%
Patras	2002		2003	Carrefour, Kotsovolos, Intersport, 25 unités	16 797	8 039	0,9%	99,1%	83,0%
Thessalonica, Efkarpia	1995		2003	Carrefour, 14 unités	20 664	802	12,7%	87,3%	83,0%
Thessalonica, Makedonia	2000	R 2005	2001	Carrefour, Ster Century cinema, bowling, 37 unités	33 161	13 348	9,8%	90,2%	83,0%
TOTAL GRECE					108 945	36 337	11,7%	88,3%	

SLOVAQUIE									
Ville, centre	Création	Rénovation / Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux de vacance EPRA 30/06/2014	Taux d'occupation financier 30/06/2014	Participation Klépierre
Bratislava, Danubia	2000		2000	Carrefour, Nay, McDonald's, 44 unités	25 953	12 153	13,5%	86,5%	100,0%
TOTAL SLOVAQUIE					25 953	12 153	13,5%	86,5%	

TOTAL AUTRES PAYS									
					134 898	48 489	12,2%	87,8%	

2.2.2. Patrimoine des Commerces au 30 juin 2014

COMMERCES

Portefeuille	Région/ville	Composition	SCU
Buffalo Grill	France entière	157 restaurants	88 726
		80 magasins dont :	80 122
		. 67 magasins sous enseigne Défi Mode	↘
		. 4 magasins sous enseigne La Halle	↘
		. 9 magasins sous enseigne La Halle aux Chaussures	↘
Vivarte	France entière		
		28 magasins dont :	23 803
		. 27 sous enseigne King Jouet	
		. 1 sous enseigne Joupi	
Mondial Moquette	France entière	2 magasins sous enseigne Mondial Moquette	1 799
Sephora	Metz	Murs d'un magasin sous enseigne Sephora	717
Delbard	France entière	4 magasins sous enseigne Delbard et 1 sous enseigne Tablapizza	9 306
		25 magasins dont :	23 741
		2 magasins sous enseigne Chauss Expo	↘
		5 magasins sous enseigne Chausssea	↘
		3 supermarchés Leader Price	↘
		15 magasins sous enseignes diverses	↘
Autres	France entière	15 magasins	15 127
TOTAL COMMERCES	France entière	316 ACTIFS	228 214

2.3. Projet de rapprochement entre Klépierre et Corio et calendrier

I. Présentation de l'Opération

Le 29 juillet 2014, Klépierre et Corio (les « **Parties** ») ont annoncé, par voie de communiqué de presse conjoint, qu'elles avaient conclu un accord de rapprochement stratégique (l'« **Opération** »), sous certaines conditions, de leurs activités (l'« **Accord de Rapprochement** »).

A. Présentation de Corio

Corio est une société anonyme de droit néerlandais (*naamloze vennootschap*) opérant sur le marché de l'immobilier commercial, spécialisée dans la sélection, le développement et le re-développement, ainsi que dans la gestion de centres commerciaux. Sa stratégie repose sur le concept de Favourite Meeting Places.

Basée à Utrecht aux Pays-Bas, elle est présente dans sept pays : Pays-Bas, France, Italie, Allemagne, Espagne, Portugal, et Turquie. Son portefeuille est composé de 57 centres commerciaux comprenant plus de 5 000 clients et accueillant environ 400 millions de visiteurs. En France, elle détient les centres Grand Littoral à Marseille, Grand Place à Grenoble, Mondeville 2 à Caen, TNL Nice en région P.A.C.A. et Saint Jacques à Metz.

Cotée sur Euronext NYSE à Amsterdam, Corio bénéficie des dispositions du régime fiscal FBI, homologue néerlandais du régime des SIIC, et en France du régime des SIIC. Ses actionnaires principaux incluent Stichting Pensioenfond ABP, BlackRock et State Street Corporation, qui détiennent respectivement, à la date de la présente Actualisation 30,61%, 4,33% et 4,92% du capital social.

B. L'Offre

Au terme de l'Accord de Rapprochement, il est prévu que le rapprochement entre Klépierre et Corio intervienne par voie d'une offre publique d'échange de droit néerlandais (l'« **Offre** ») initiée par Klépierre sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio émises et en circulation (les « **Actions Corio** »).

Conformément à la réglementation néerlandaise, un projet de document d'offre rédigé en anglais (l'« **Offer Memorandum** ») a été déposé le 19 septembre 2014 pour visa auprès de l'autorité des marchés financiers néerlandaise (*Stichting Autoriteit Financiële Markten* – l'« **AFM** »).

Les termes et conditions de l'Offre sont décrits de manière détaillée dans l'Offer Memorandum et dans le prospectus visé par l'AMF le 27 octobre 2014 sous le numéro 14-572 (le « **Prospectus** »).

Selon les termes de l'Offre et dans l'hypothèse où toutes les conditions de l'Offre auraient été satisfaites ou qu'il y aura été renoncé, les actionnaires de Corio qui apporteront leurs Actions Corio à l'Offre se verront offrir 1,14 action ordinaire Klépierre nouvellement émise (les « **Actions Nouvelles** ») pour chaque Action Corio qu'ils détiennent (la « **Parité d'Echange** »). La Parité d'Echange fait ressortir un prix implicite de 41,4 euros par action Corio sur la base du cours de clôture de Klépierre de 36,4 euros au 28 juillet 2014, dernier jour de bourse avant l'annonce, et représente ainsi une prime de 15,6% sur le cours de clôture de 35,8 euros de Corio du 28 juillet 2014, dernier jour de négociation avant l'annonce de l'Opération. Corio et Klépierre sont convenus de ne distribuer ou verser aucun dividende intermédiaire ou acompte (hors distributions obligatoires), et de ne procéder à aucune distribution en nature avant la réalisation de l'Offre.

Il est toutefois prévu qu'entre la date de la présente actualisation et la Date de la Fusion, conformément à ses obligations sous le régime FBI, Corio entend distribuer, avant la Date de Règlement de l'Offre, un dividende à ses actionnaires afin de demeurer éligible au régime FBI pour l'exercice 2014 et pour la période allant du 1er janvier 2015 à la date de la Fusion.

A ce jour, le montant de dividende estimé devant être distribué par Corio est de 1,03 euro par action Corio. Ce montant sera ré-estimé et si nécessaire ajusté, avant distribution.

Afin de conserver la parité d'échange de la Fusion de 1,14 Action Nouvelle Klépierre par Action Corio, Klépierre distribuera concomitamment à ses actionnaires, avant la Date de Règlement de l'Offre, un acompte sur dividende par action pour l'exercice 2014 égal au montant du dividende par action effectivement distribué par Corio divisé par 1,14 (soit, sur la base du montant estimé précité de 1,03 euro par action Corio, un acompte sur dividendes de 0,91 euro par action Klépierre).

Sur la base du nombre d'actions Corio émises et en circulation, et dans l'hypothèse où toutes les actions Corio sont apportées à l'Offre, Klépierre émettra en rémunération de l'Offre un maximum de 114 885 724 Actions Nouvelles de 1,40 euro de valeur nominale chacune. Elles seront attribuées aux actionnaires de Corio, proportionnellement à leur participation au capital.

Les droits attachés aux Actions Nouvelles seront régis par et interprétés conformément à la législation française en vigueur et aux statuts de Klépierre.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris et l'ensemble des actions Klépierre (en ce compris les Actions Nouvelles) feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Amsterdam dès la date de règlement-livraison de l'Offre.

Sur la base des actions Klépierre en circulation à la date de la présente actualisation et dans l'hypothèse où toutes les Actions Corio objet de l'Offre seraient apportées à l'Offre, les actionnaires existants de Klépierre seront dilués d'approximativement 36,55%.

A l'issue du règlement-livraison, Klépierre annoncera les résultats de l'Offre par voie de communiqué de presse, en spécifiant le nombre total d'Actions Nouvelles à émettre et le pourcentage du capital de Corio détenu par elle.

C. La Fusion

La Parité d'Echange offerte par Klépierre repose sur sa capacité à acquérir 100% des actions ordinaires de Corio.

Klépierre et Corio prévoient que l'intégration complète de Corio dans Klépierre apportera des bénéfices opérationnels, commerciaux, organisationnels et financiers. Ces avantages ne peuvent cependant pas, ou

seulement partiellement, être atteints si Corio devait rester une entité cotée autonome de Klépierre avec un actionnariat minoritaire.

Ainsi, après que l'Offre soit déclarée inconditionnelle, Klépierre cherchera à acquérir la pleine propriété de Corio, grâce à l'acquisition des actions non encore détenues par elle, ou par tout autre procédé.

Klépierre et Corio ont à ce titre annoncé qu'elles pourraient achever l'intégration de leurs activités après la finalisation de l'Offre en mettant en œuvre, sous certaines conditions, une fusion transfrontalière entre Klépierre et Corio en conformité avec la directive européenne 2005/56/CE du 26 Octobre 2005 sur les fusions transfrontalières des sociétés de capitaux, Klépierre étant l'entité absorbante et Corio l'entité absorbée (la « **Fusion** » et avec l'Offre, l'« **Opération** »).

Klépierre et Corio entendent préparer la mise en œuvre de la Fusion simultanément à celle de l'Offre. Ainsi, Klépierre et Corio ont établi un traité de fusion transfrontalière qui sera mis à la disposition du public dans les formes et délais légaux.

Dans le cadre de la proposition de fusion transfrontalière par voie d'absorption de Corio par Klépierre et en vue de l'admission aux négociations sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam des actions de Klépierre émises dans le cadre de la Fusion, Klépierre et Corio ont établi le document E, visé par l'AMF en date du 27 octobre 2014.

La parité d'échange qui serait retenue dans le cadre de la Fusion serait égale à la Parité d'Echange.

Dans l'hypothèse où la Fusion serait mise en œuvre, Klépierre acquerra l'intégralité des actifs et passifs de Corio par transmission universelle de patrimoine et Corio cessera d'exister et sera radiée d'Euronext Amsterdam.

La mise en œuvre de l'Offre et de la Fusion sont soumises à la réalisation d'un certain nombre de conditions décrites en détail dans l'Offer Memorandum et dans le Prospectus, notamment au vote favorable de l'Assemblée Générale de Klépierre convoquée pour le 11 décembre 2014, au vote favorable de l'Assemblée Générale de Corio convoquée pour le 8 décembre 2014, et à l'obtention des autorisations réglementaires françaises et néerlandaises.

II. Motifs de l'Opération

A. Un effet de taille significatif avec une augmentation importante du nombre de portefeuilles opérationnels

Avec l'Opération envisagée, Klépierre et Corio vont créer un leader « pure play » européen de centres commerciaux. L'entité combinée gèrera 182 centres dans 16 pays d'Europe, pour un patrimoine de plus de 21 milliards d'euros. Le portefeuille combiné constituera la plateforme idéale pour étendre le savoir-faire et la franchise de Klépierre auprès des enseignes et des grandes marques, avec l'objectif pour Klépierre d'être reconnu comme la plateforme européenne de centres commerciaux la plus attractive d'Europe.

Klépierre, avec la réalisation de l'Opération, s'implantera solidement dans trois nouveaux pays (les Pays-Bas, l'Allemagne et la Turquie), et renforcera ses positions en France, en Italie et dans la Péninsule ibérique. Les actifs de Corio dans ces régions se situent essentiellement dans des centres urbains dynamiques (Grenoble, Marseille, Amsterdam, Istanbul) et à fort pouvoir d'achat (Rome, Turin, Rotterdam, Utrecht, Madrid, Berlin).

Ces dernières années, Corio a opéré une stratégie de recentrage sur des centres commerciaux leaders dans leur zone de chalandise, de sorte que la plupart des actifs acquis bénéficieront de la même dynamique et des mêmes avantages compétitifs que ceux de Klépierre.

B. Un portefeuille idéal présentant une opportunité de création de valeur pour le groupe

Les 182 destinations de shopping de l'entité combinée offrent un portefeuille idéal pour bénéficier de la croissance significative et d'un surcoût des revenus locatifs. Klépierre mettra à profit son expertise reconnue au sein du nouveau groupe combiné pour mettre en œuvre sa stratégie.

Sur les centres commerciaux stratégiques, l'entité combinée déclinera son savoir-faire en matière de re-location et déploiera de nouvelles solutions de marketing. En termes de re-location, le nouveau groupe mettra en œuvre une stratégie dynamique visant à offrir aux enseignes les plus performantes le format le plus adapté à leur

concept, à ouvrir de nouveaux pays aux meilleurs enseignes et à accélérer la substitution des commerces les moins performants.

En ce qui concerne les nouvelles solutions de marketing, le nouveau groupe identifiera les meilleures solutions pour les déployer sur l'ensemble des actifs, accélérera la diffusion d'outils numériques avec les enseignes et les clients, et déploiera des événements à grande échelle organisés avec des marques d'envergure sur un plus grand nombre de sites. Un développement accru de la location spécialisée est également anticipé grâce à la forte attractivité de la nouvelle plateforme pour les grandes marques.

Depuis 2012, Klépierre s'est engagée dans des opérations de remaniement de son portefeuille d'actifs, qui s'est notamment traduite par la cession de 3,6 milliards d'euros d'actifs non stratégiques. Corio a, de la même façon, réalisé des progrès importants ces dix-huit derniers mois dans des opérations de remaniement. Le succès de ces programmes permet à Klépierre et Corio de bénéficier de solides notations de crédit (Klépierre notée A- par S&P, Corio notée BBB+ par S&P et Baa2 par Moody's) avec des ratios de prêt-valeur (LTV) respectifs de 39,9% et 42% (au 30 juin 2014). Il est prévu qu'à la suite de la réalisation de l'Opération, l'entité combinée maintienne une notation de crédit élevée de la part de S&P et Moody's.

A la suite de l'Opération, l'entité combinée poursuivra la revue de ses actifs de façon systématique et définira des plans de cession pour les actifs considérés comme non stratégiques. Les produits de ces cessions pourraient fournir la flexibilité financière nécessaire à des investissements, existants ou futurs, dans des centres commerciaux, considérés comme essentiels dans la mise en œuvre de la stratégie de l'entité combinée.

Le groupe combiné espère maintenir une structure financière saine, avec un ratio d'emprunt d'environ 40%.

Le groupe combiné aura un pipeline de développement de plus de 3 milliards d'euros. Une attention particulière sera accordée aux projets déjà engagés en vue de garantir ou d'améliorer les rendements attendus grâce à une approche commune de la gestion de la location et des coûts. Tous les projets contrôlés et identifiés seront rationalisés afin d'optimiser leur conception et leur exécution. Enfin, le potentiel de développement de chaque site sera évalué. Les centres commerciaux dont le fort potentiel aura été démontré seront examinés afin de développer de nouveaux plans d'extension.

L'Opération est en cohérence avec les stratégies à long terme de Klépierre et Corio de constituer un portefeuille de centres commerciaux premium dans une sélection de pays d'Europe, grâce à une combinaison d'une gestion proactive des actifs existants, de la définition et la mise en œuvre d'une stratégie claire pour chacun d'entre eux, et de l'acquisition ou du développement de nouveaux projets qui répondront aux critères les plus stricts en termes de qualité et de retour sur investissement. Cette stratégie sera mise en œuvre par des professionnels extrêmement expérimentés, qui bénéficieront mutuellement du partage de leurs expertises.

C. Bénéfices et synergies attendus de l'Opération

Les deux groupes ont identifié des synergies potentielles de l'ordre de 60 millions d'euros par an, qui devraient être atteintes d'ici 3 à 5 ans. Ces synergies proviendront pour moitié de l'augmentation des revenus locatifs attendue en regard de la mise en œuvre des actions de gestion locative, de relocation, de marketing et de location spécialisée, et pour l'autre moitié des améliorations opérationnelles et du partage du savoir-faire des équipes de Klépierre et Corio, ainsi que des économies de charges financières associées au refinancement progressif de la dette de Corio, qui bénéficiera du profil financier robuste de l'entité combinée.

III. Calendrier prévisionnel de l'Opération

Le présent calendrier indicatif prend pour hypothèse une annonce par la Société le 13 janvier 2015 du caractère inconditionnel de l'Offre. Une extension de la période d'offre pour une période minimum de deux semaines et une période maximum de dix semaines pourra ainsi être demandée par Klépierre dans le cas où l'une des conditions à l'Offre ne serait pas satisfaite ou levée avant la fin de la période initiale de l'Offre. L'Offre pourra être réouverte pendant une période maximum de deux semaines dans le cas où Klépierre annoncerait le caractère inconditionnel de l'Offre sans annoncer de décision de procéder à la Fusion. La Fusion ne sera mise en œuvre que si Klépierre le décide après règlement livraison de l'Offre et sous réserve que les conditions suspensives relatives à la Fusion aient été satisfaites. Dans l'hypothèse où la Société annoncerait une extension de la période d'offre, le public sera informé de la modification au calendrier indicatif ci-dessous au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet (www.klepierre.com) et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

27 Octobre 2014	.....	Approbation de l'Offre par l'AFM
27 Octobre 2014	.....	Visa de l'AMF sur le Prospectus
		Visa de l'AMF sur le Document E
29 Octobre 2014	.....	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte des actionnaires de Klépierre
31 Octobre 2014	.....	Début de la période d'Offre initiale
8 Décembre 2014	.....	Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Corio
9 Décembre 2014	.....	Début de la période de retrait des actionnaires de Corio
11 Décembre 2014	.....	Assemblée générale mixte des actionnaires de Klépierre
8 Janvier 2015	.....	Fin de la période d'Offre initiale
12 Janvier 2015	.....	Fin de la période de retrait des actionnaires de Corio
13 Janvier 2015	.....	<p>Annonce par Klépierre des résultats de l'Offre et du caractère inconditionnel de l'Offre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension de la période d'Offre : Klépierre annonce si la période d'Offre est étendue ou non
16 Janvier 2015	.....	<p>Période de post-acceptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klépierre pourrait annoncer une période de post-acceptation de deux semaines • Durant la période de post-acceptation, les actionnaires qui n'auront pas apporté leurs actions à l'Offre pourront le faire selon les mêmes conditions
17 Janvier 2015	.....	Réouverture de l'Offre
20 Janvier 2015	.....	Règlement-livraison concernant la période d'Offre initiale
Après le 12 Janvier 2015	.....	<p>Décision de Klépierre sur la réalisation de la Fusion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klépierre annonce si la Fusion sera mise en œuvre ou non
Après le 20 Janvier	.....	Début du processus de vente par le trustee et détermination du montant en numéraire

2015		devant être remis aux actionnaires de Corio ayant exercé leur droit de retrait dans la Fusion
2 février 2015	.....	Fin de la période de réouverture de l'Offre ¹ (sauf en cas de mise en œuvre de la Fusion)
5 février 2015	.....	Annonce des résultats de la période de réouverture de l'Offre (sauf en cas de mise en œuvre de la Fusion)
9 Février 2015	.....	Second règlement-livraison concernant la période de réouverture de l'Offre (sauf en cas de mise en œuvre de la Fusion)
Premier trimestre 2015	.....	Réalisation de la Fusion dans l'hypothèse où celle-ci a été mise en œuvre et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - déclaration de conformité par un notaire néerlandais, - déclaration de conformité par le greffe du Tribunal de commerce de Paris - contrôle de légalité par le greffe du Tribunal de commerce de Paris ou par un notaire français attestant que la Fusion a été réalisée conformément au droit applicable, en application de l'article L.236-30 du Code de commerce

IV. Actionnariat à l'issue de l'Opération

A l'issue de la réalisation de l'Opération (c'est-à-dire en cas (i) d'apport de 100% des actions de Corio à l'Offre ou (ii) de fusion entre la Société et Corio), la répartition de l'actionnariat de la Société ressortirait tel que présenté dans le tableau ci-dessous² :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote avec autocontrôle	% des droits de vote sans autocontrôle
SPG	57.634.148	18,33	18,33	18,53
Groupe BNP Paribas	42.477.762	13,51	13,51	13,66
Groupe APG	42.361.555	13,48	13,48	13,62
Public hors autocontrôle	168.484.997	53,60	53,60	54,18
Actions autodétenues	3.397.602	1,08	1,08	/
Total	314.356.064	100	100	100

¹ En prenant pour hypothèse une période de réouverture de 2 semaines.

² Sur la base des données au 30 juin 2014.

V. Engagements de nature extra-financière

A. Gouvernance

Le 29 juillet 2014, à l'occasion de l'accord conclu entre Klépierre et Corio prévoyant le dépôt de l'Offre par Klépierre, Simon Property Group (avec ses affiliés « **Groupe SPG** »), BNP Paribas (« **BNPP** ») et avec ses affiliés « **Groupe BNP** ») et APG (avec ses affiliés « **Groupe APG** ») (ensemble les « **Actionnaires** »), agissant chacun directement ou au travers de filiales, ont conclu un pacte d'actionnaires (le « **Pacte d'Actionnaires** ») qui entrera en vigueur à la plus proche de (i) la date de règlement-livraison concernant la période d'Offre initiale et de (ii) la date de la Fusion dans le cas où celle-ci serait mise en œuvre. Le Pacte d'Actionnaires organise leurs futures relations en tant qu'actionnaires de Klépierre en cas de succès de l'Opération et met fin aux engagements pris par le Groupe SPG et le Groupe BNP dans le cadre du *share purchase agreement* conclu le 7 mars 2012.

Pour les besoins des présentes, **APG** signifie (i) Stichting Depositary APG Tactical Real Estate Pool en tant que représentant de APG Tactical Real Estate Pool, (ii) Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool en tant que représentant de APG Strategic Real Estate Pool et (iii) Stichting Depositary APG Developed Markets Equity Pool en tant que représentant de APG Developed Markets Equity Pool.

Le Pacte d'Actionnaires prévoit une représentation des Actionnaires au Conseil de surveillance de Klépierre se traduisant par des engagements de vote réciproques en assemblée générale et au sein du Conseil de surveillance (pour les nominations par voie de cooptation) en faveur des représentants présentés par chaque Actionnaire. Il est convenu qu'à l'issue de l'Offre, au cas où elle réussirait, le Conseil de surveillance sera composé de dix (10) membres, parmi lesquels le Groupe SPG disposera de trois (3) représentants (y compris le Président du conseil dont la voix sera prépondérante), le Groupe BNPP d'un (1) représentant et le Groupe APG d'un (1) représentant. Le Conseil de surveillance devra comprendre au moins cinq (5) membres indépendants au sens du Code de gouvernance français AFEP-MEDEF, nommés par l'assemblée générale des actionnaires de Klépierre, dont l'un sera nommé sur proposition de Corio.

Sous réserve du vote favorable de l'assemblée générale des actionnaires de Klépierre qui doit se tenir le 11 Décembre 2014, le Conseil de surveillance de Klépierre se composera donc, dès la réalisation du règlement-livraison de l'Offre, des membres suivants :

Nom	Mandat
<i>David Simon</i>	Président
<i>Steven E Fivel</i>	Membre
<i>François Kayat</i>	Membre
<i>Dominique Aubernon</i>	Membre
<i>John Carrafiell</i>	Membre
<i>Rose-Marie Van Lerberghe</i>	Membre
<i>Catherine Simoni</i>	Membre
<i>Bertrand Jacquillat</i>	Membre
<i>Bertrand de Feydeau</i>	Membre
<i>Jeroen Drost</i>	Membre

Dans le cas où la participation du Groupe SPG venait à être inférieure à 13,6% du nombre total d'actions Klépierre ou inférieure à la participation du Groupe BNPP ou du Groupe APG dans Klépierre, alors :

- le nombre de représentants de chaque Actionnaire au Conseil de surveillance sera déterminé au prorata de leurs participations respectives dans Klépierre, et
- le Président du Conseil ne sera plus nommé sur proposition de SPG.

Le Pacte d'Actionnaires prévoit également que le Conseil de surveillance soit assisté des comités consultatifs suivants : Comité d'audit, Comité des nominations et des rémunérations, Comité du développement durable et Comité des investissements ; les Actionnaires ont chacun droit à ce que leurs représentants au Conseil de surveillance soient membres du Comité des investissements.

Klépierre et Corio ont convenu que le Directoire de Klépierre se composera, dès la réalisation du règlement-livraison de la période initiale de l'Offre, de quatre membres. Trois d'entre eux seront les membres du Directoire de Klépierre à la date de la présente Actualisation. Corio s'est vu conférer le droit d'identifier un nouveau membre, qui sera sous réserve de l'approbation de Klépierre, désigné par le Conseil de surveillance de Klépierre conformément aux statuts de Klépierre et à la législation en vigueur. Corio a proposé que David Armitage soit désigné comme quatrième membre.

Il sera enfin proposé à l'assemblée générale du 11 décembre 2014 d'octroyer au Conseil de Surveillance le pouvoir de révoquer les membres du Directoire.

B. Suppression des droits de vote double

Le Pacte d'Actionnaires prévoit qu'au plus tard lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, les actionnaires de Klépierre devront se prononcer sur une modification des statuts visant à exclure l'application de l'article L.225-123 du Code de commerce prévoyant l'attribution automatique de droit de vote double en cas de détention par un actionnaire de ses actions au nominatif pendant au moins deux ans.

Cette modification des statuts sera proposée à l'assemblée générale de Klépierre du 11 décembre 2014.

C. Statuts FBI et SIIC

Klépierre et Corio bénéficient toutes deux aujourd'hui du statut français de SIIC et sont à ce titre soumises à un régime fiscal spécifique dit « régime SIIC » (cf. pour une description du régime SIIC, paragraphe 3.3.1 du Document de Référence et paragraphe 10.6.1 de la note d'opération relative à l'émission et à l'admission aux négociations des Actions Nouvelles visée par l'AMF (la « **Note d'Opération** »)). L'Opération sera sans incidence sur le statut de SIIC de Klépierre et, comme cela a été confirmé par les autorités fiscales françaises, sur le statut de SIIC de Corio.

Corio bénéficie également aujourd'hui du statut néerlandais de FBI et est à ce titre soumise à un régime fiscal spécifique dit « régime FBI » (cf. pour une description du régime FBI, paragraphe 10.6.2 de la Note d'Opération). Dans le cadre de l'Opération, Corio a demandé aux autorités fiscales néerlandaises de pouvoir conserver le statut de FBI pendant une période de grâce à compter de l'Opération, afin de laisser le temps à Klépierre de prendre les mesures nécessaires pour obtenir le statut de FBI et ainsi permettre à Corio et ses filiales néerlandaises ayant le même statut de maintenir leur statut FBI à l'expiration de ce délai (cf. paragraphe 10.6.3 de la Note d'Opération).

VI. Information des résidents et actionnaires américains

L'Offre et la Fusion, dans le cas où elles seraient réalisées, pourraient entraîner l'acquisition de titres d'une société néerlandaise et l'Opération et sont soumises à des obligations de divulgation en droit néerlandais, qui diffèrent de celles existant aux Etats-Unis. Toute information financière incluse ou à laquelle il est fait référence a été préparée sur la base de principes comptables non-américains et par conséquent, pourraient ne pas être comparables à l'information financière de sociétés américaines ou de sociétés dont les états financiers sont préparés conformément à des principes comptables généralement acceptés aux Pays-Bas.

Il pourrait être difficile pour les détenteurs d'actions Corio de mettre en œuvre leurs droits et toutes réclamations qu'ils pourraient avoir conformément aux lois fédérales américaines en matière de valeurs mobilières, dans la mesure où Klépierre et Corio sont situées dans des pays qui ne sont pas les Etats-Unis, et tout ou partie de leurs représentants et dirigeants pourraient être des résidents d'un Etat autre que les Etats-Unis. Les détenteurs d'actions Corio pourraient ne pas être en mesure de poursuivre une compagnie non américaine, ses représentants ou dirigeants devant un tribunal non américain. De plus, il pourrait être difficile de contraindre une société non américaine et ses affiliés à se soumettre à un jugement d'un tribunal américain.

Conformément à la pratique standard aux Pays-Bas et au Règlement 14e-5(b) de l'U.S. Securities Exchange Act, Klépierre ou ses représentants, leurs courtiers (agissant en tant qu'agents) ou les affiliés des conseils financiers de Klépierre, pourraient procéder à des achats d'actions Corio ou prendre des engagements en vue de tels achats, en dehors des Etats-Unis, autrement que conformément à l'Offre, avant ou durant la période pendant laquelle l'Offre reste ouverte. Ces achats pourraient être effectués sur le marché au prix de marché ou hors marché à des prix négociés. Un communiqué de presse relatif à ces achats sera publié et diffusé, conformément à l'article 13 du décret sur les offres publiques (besluit openbare biedingen) sur le site web de Klépierre (www.klepierre.com).

2.4. Communiqués de presse

2.4.1. Communiqué de presse en date du 3 mars 2014

Klépierre a diffusé, le 3 mars 2014, un communiqué relatif aux modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 10 avril 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.2. Communiqué de presse en date du 10 mars 2014

Klépierre a diffusé, le 10 mars 2014, un communiqué relatif à la mise à disposition du document de référence et du rapport financier annuel relatifs à l'exercice 2013. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.3. Communiqué de presse en date du 16 avril 2014

Klépierre a diffusé, le 16 avril 2014, un communiqué relatif à la finalisation de la cession d'un portefeuille de 126 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Carrefour et situées en France, Espagne et Italie à un consortium mené par Carrefour et capitalisé par des investisseurs institutionnels, pour un total de près de 2,0 milliards d'euros. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.4. Communiqué de presse en date du 23 avril 2014

Klépierre a diffusé, le 23 avril 2014, un communiqué relatif au chiffre d'affaires du groupe Klépierre pour le 1^{er} trimestre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.5. Communiqué de presse en date du 1er juillet 2014

Klépierre a diffusé, le 1^{er} juillet 2014, un communiqué relatif à la cession par sa filiale Steen & Strøm de cinq centres commerciaux implantés en Suède pour un montant total de 354 millions d'euros. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.6. Communiqué de presse en date du 11 juillet 2014

Klépierre a diffusé, le 11 juillet 2014, un communiqué relatif au bilan semestriel du contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie AFEI conclu avec Exane BNP Paribas en septembre 2005. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.7. Communiqué de presse en date du 21 juillet 2014

Klépierre a diffusé, le 21 juillet 2014, un communiqué relatif au chiffre d'affaires du groupe Klépierre pour le 1^{er} semestre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.8. Communiqué de presse en date du 25 juillet 2014

Klépierre a diffusé, le 25 juillet 2014, un communiqué relatif à la mise à disposition de son rapport financier semestriel 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.9. Communiqué de presse en date du 29 juillet 2014

Klépierre a diffusé, le 29 juillet 2014, conjointement avec Corio N.V., un communiqué relatif au projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A de l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.10. Communiqué de presse en date du 08 août 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 08 août 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 29 juillet au 07 août 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.11. Communiqué de presse en date du 18 août 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 18 août 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 08 août au 15 août 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.12. Communiqué de presse en date du 22 août 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 22 août 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 18 août au 22 août 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.13. Communiqué de presse en date du 22 août 2014

Klépierre a publié, conjointement avec Corio, en vertu des dispositions de la Section 7 Paragraphe 1 alinéa a du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*), les éléments d'actualisation concernant l'Offre dans un communiqué de presse diffusé le 22 août 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.14. Communiqué de presse en date du 29 août 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 29 août 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 25 août au 29 août 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.15. Communiqué de presse en date du 5 septembre 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 5 septembre 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 1^{er} septembre au 5 septembre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.16. Communiqué de presse en date du 12 septembre 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 12 septembre 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 8 septembre au 12 septembre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.17. Communiqué de presse en date du 19 septembre 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 19 septembre 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 15 septembre au 19 septembre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.18. Communiqué de presse en date du 26 septembre 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 26 septembre 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 22 septembre au 26 septembre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.19. Communiqué de presse en date du 3 octobre 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 3 octobre 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 29 septembre au 3 octobre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.20. Communiqué de presse en date du 10 octobre 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 10 octobre 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 6 octobre au 10 octobre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.21. Communiqué de presse en date du 17 octobre 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 17 octobre 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 13 octobre au 17 octobre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

2.4.22. Communiqué de presse en date du 22 octobre 2014

Klépierre a diffusé le 22 octobre 2014 un communiqué relatif à son chiffre d'affaires du troisième trimestre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document. Le chiffre d'affaires du troisième trimestre 2014 a par ailleurs fait l'objet d'une revue limitée des commissaires aux comptes. Le contenu de ce rapport figure en Annexe II du présent document.

2.4.23. Communiqué de presse en date du 24 octobre 2014

Klépierre a, en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (*Besluit Openbare Biedingen Wft*) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation, diffusé le 24 octobre 2014 un communiqué relatif aux transactions sur actions propres réalisées en période de pré-offre pour la période du 20 octobre au 24 octobre 2014. Le contenu de ce communiqué figure en Annexe I du présent document.

3. RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Les informations financières non auditées relatives à l'information financière semestrielle du groupe Klépierre au 30 juin 2014 figurent dans le communiqué de presse en date du 21 juillet 2014 décrit au paragraphe 2.4.8 de la présente Actualisation. Le rapport financier semestriel est incorporé par référence dans le présent document. Il est disponible sans frais sur le site internet de Klépierre (www.klepierre.com/espace-finance/information-reglementee/).

A la connaissance de Klépierre, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est intervenu entre la date de publication du rapport financier semestriel 2014 et la date de dépôt du présent document, à l'exception des changements afférents à l'Opération, ainsi que des informations figurant dans la présente actualisation du document de référence.

4. FACTEURS DE RISQUE

La politique de prévention et de gestion des risques est exposée au chapitre 3, intitulé « Facteurs de Risques », du Document de Référence 2013 déposé auprès de l'AMF le 10 mars 2014 sous le numéro D.14-0130, qui est disponible sur le site internet de Klépierre (www.klepierre.com) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

S'agissant du risque de liquidité présenté en Section 3.2.1 du Document de Référence 2013, la Société précise que compte tenu de sa politique de gestion de liquidités et de son échéancier de financements, la Société est en mesure de faire face à ses échéances de financement, y compris après l'acquisition de Corio. La Société estime par ailleurs qu'il n'existe pas, à la date du présent document, de risque de litige significatif.

Enfin, s'agissant des risques assurantiels, la Société précise que, outre les couvertures d'assurance en matière de responsabilité civile, la Société a souscrit des polices d'assurance spécifiques pour couvrir les actifs comportant des installations classées soumises à autorisation. En matière de sécurité des personnes, les couvertures d'assurance responsabilité civile du Groupe permettent d'indemniser les tiers des sinistres qui peuvent leur être causés. Les assurances dommage aux biens permettent également de faire face au risque climatique en garantissant les atteintes aux actifs. La gestion des risques est assurée au moyen des mesures de contrôle permanent qui permettent de s'assurer de la bonne couverture des actifs et de l'évolution de la sinistralité et des mesures de contrôle périodique qui permettent de s'assurer du respect de l'application de la réglementation.

A l'exception des risques présentés dans la présente Actualisation et dans le Document de Référence, la Société n'a pas identifié de risques pouvant avoir un effet défavorable significatif sur l'activité du groupe.

Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus de Klépierre et Corio pourraient également avoir un effet défavorable sur l'activité du nouveau groupe. Si l'un de ces risques, l'un des risques ci-dessous ou l'un des risques décrits dans le Document de Référence venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de Klépierre, de Corio ou de la nouvelle entité post-Fusion (si la Fusion était réalisée) pourraient être affectés.

- **La mise en œuvre de l'Opération est soumise à la réalisation d'un ensemble de conditions suspensives**

La mise en œuvre de l'Offre et de la Fusion est soumise à un ensemble de conditions suspensives énoncées dans le communiqué de presse de Klépierre en date du 29 juillet 2014, dont notamment les conditions suivantes :

- (i) l'obtention des autorisations requises en matière de concurrence ;
- (ii) le vote favorable des assemblées générales de Corio et Klépierre aux résolutions en matière de gouvernance liée à l'Opération;
- (iii) le vote favorable de l'assemblée générale de Klépierre aux résolutions relatives à l'émission des Actions Nouvelles ;
- (iv) le vote favorable de l'assemblée générale de Corio, sous certaines conditions de majorité, et le vote favorable de l'assemblée générale de Klépierre aux résolutions liées à la mise en œuvre de la Fusion ; et
- (v) concernant l'Offre uniquement, l'atteinte d'un niveau minimum d'acceptation d'au moins 95 % du capital social émis par Corio, ce seuil pouvant être réduit à 80% si l'assemblée générale de Corio approuve la Fusion.

- **Une baisse de la notation du Groupe ou de l'Entité Combinée par rapport à la notation de Klépierre pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour des besoins de financement ultérieurs**

Les notations de Klépierre par Standard & Poor's et par Moody's pourraient être impactées suite à l'annonce du rapprochement avec Corio. Klépierre pourrait ainsi se voir attribuer par ces agences de notation une note inférieure à l'issue de l'Offre ou de la Fusion. Une baisse de notation pourrait affecter la capacité du Groupe (tel que ce terme est défini ci-dessous) ou de l'Entité Combinée (tel que ce terme est défini ci-dessous) à financer ses activités ou à contracter des emprunts futurs. Notamment, une dégradation de la note de Klépierre par Standard & Poor's, qui a placé la notation de Klépierre sous surveillance avec perspectives négatives à la suite de l'annonce de l'Opération, pourrait obliger Klépierre à se financer à des conditions de financement moins favorables. Les covenants bancaires de Klépierre ne contiennent en revanche pas de clause d'accélération de crédit en cas de baisse de la notation de Klépierre. De plus, à la date du Prospectus, Klépierre n'utilise pas ses

lignes de crédit existantes. Par conséquent, Klépierre estime qu'une baisse de sa notation aurait un impact limité sur son risque de liquidité.

- **La valeur des actions Klépierre émises en rémunération de l'Opération est susceptible de varier**

1,14 Action Nouvelle sera échangée contre une Action Corio, cette parité d'échange ayant été fixée à la date de l'Accord de Rapprochement. La Parité d'Echange étant fixée, le nombre d'Actions Nouvelles que les actionnaires de Corio recevront dans le cadre de l'Offre et de la Fusion ne changera pas même si la valeur boursière des actions Klépierre a évolué depuis le 28 juillet 2014, date à laquelle a été arrêtée la Parité d'Echange.

Il ne sera procédé à aucun ajustement du rapport d'échange en cas de variation du cours de bourse des actions Corio ou des actions Klépierre. Ces fluctuations pourraient affecter défavorablement la valeur boursière des actions Klépierre (en ce compris les Actions Nouvelles).

La valeur boursière des actions Klépierre à la date de l'Offre, de la Fusion ou après leur réalisation pourrait être inférieure à la valeur boursière des actions Klépierre au 28 juillet 2014, à la date de la présente actualisation ou à la date du projet de traité de fusion dans le cas où la Fusion serait mise en œuvre.

Pour mémoire, le cours de clôture des actions Klépierre le 28 juillet 2014, dernier jour de bourse avant l'annonce de l'Opération, était de 36,4 euros par action. Le cours de clôture des actions Klépierre le 24 octobre 2014, dernier jour complet de bourse à la date du présent document, était de 33,345 euros par action.

- **Les actionnaires minoritaires pourraient vouloir céder les actions Klépierre (en ce compris les Actions Nouvelles) émises dans le cadre de l'Offre ou de la Fusion (si celle-ci était mise en œuvre)**

Les actionnaires minoritaires qui recevraient des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre ou des actions Klépierre dans le cadre de la Fusion (si celle-ci était mise en œuvre) n'étant pas liés par un engagement de conservation de leurs actions Klépierre (en ce compris les Actions Nouvelles), pourraient décider de céder sur le marché ou hors marché tout ou partie de leurs actions Klépierre (en ce compris les Actions Nouvelles), ce qui pourrait avoir un impact négatif significatif sur le cours de l'action Klépierre.

- **Le seuil nécessaire à la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire pourrait ne pas être atteint**

Dans le cas où les actionnaires minoritaires de Corio ne représenteraient pas, à l'issue de l'Offre, plus de 5% du capital ou des droits de vote de Corio, Klépierre pourrait demander à l'AFM à l'issue de la clôture de l'Offre, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions Corio non apportées à l'Offre.

Si certains actionnaires de Corio ont consenti les engagements d'apport décrits à l'article 5.4.3 a) « Tender undertakings » de la Note d'Opération relative à l'Offre, le total des participations de ces actionnaires s'élèvent à environ 30,6% du capital et des droits de Corio. Par conséquent, Klépierre n'est pas assurée de détenir à l'issue de l'Offre le minimum de 95% du capital et/ou des droits de vote de Corio lui permettant de mettre en œuvre une procédure de retrait obligatoire.

- **L'intégration de Klépierre et Corio pourrait s'avérer onéreuse et ne pas aboutir aux synergies et bénéfices attendus de l'Opération**

Klépierre estime que le rapprochement avec Corio devrait générer des synergies potentielles de l'ordre de 60 millions d'euros en rythme annuel d'ici 3 à 5 ans.

Toutefois, le montant et la date des synergies annoncées reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser. La matérialisation des avantages de l'Opération dépendra en partie de l'intégration rapide et efficace des activités de Klépierre et de Corio.

Le groupe qui serait issu de l'Offre (le « **Groupe** ») ou l'entité combinée qui serait issue de la Fusion (l' « **Entité Combinée** ») pourrait rencontrer des difficultés dans l'harmonisation de ses activités et ne pas réaliser tout ou partie des synergies et bénéfices attendus. Les facteurs pouvant affecter l'ensemble des bénéfices et des synergies escomptés comprennent notamment les difficultés éventuelles :

- à mettre en œuvre des synergies au sein d'une entité consolidée exerçant ses activités sur un espace étendu et à faire face aux difficultés liées à la direction d'un nombre accru d'employés répartis sur plusieurs zones géographiques ;
- à coordonner les activités et le personnel de Klépierre et de Corio;
- à mobiliser le personnel et à focaliser l'équipe de direction sur ces questions.

Le succès du Groupe ou de l'Entité Combinée (dans le cas où la Fusion serait mise en œuvre) dépendra ainsi de sa capacité à gérer efficacement le groupe agrandi à la suite de l'Opération.

Jusqu'à ce que Klépierre acquière plus de 95% du capital social de Corio, et sauf en cas de mise en œuvre de la Fusion, les actions Corio conserveront une cotation distincte, qui pourra diminuer et/ou retarder la capacité des parties à réaliser les synergies et les économies attendues.

Il pourrait même résulter du rapprochement une hausse des coûts en raison, notamment :

- de la perte d'employés-clés des deux sociétés et de leurs filiales que le Groupe ou l'Entité Combinée ne serait pas en mesure de conserver, y compris les membres du directoire et du conseil de surveillance qui seront amenés à diriger le Groupe ou l'Entité Combinée ;
- de la différence des normes, contrôles et procédures appliqués, des politiques en vigueur, des cultures d'entreprise, des structures de rémunération, ainsi que de la nécessité de mettre en place, d'intégrer et d'harmoniser plusieurs procédures opérationnelles et systèmes spécifiques notamment financiers, comptables et d'information de Klépierre et Corio ; et
- de la nécessité pour les dirigeants du Groupe ou de l'Entité Combinée de se concentrer sur les problèmes liés à l'intégration, ce qui pourrait détourner leur attention de leurs autres responsabilités.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, l'intégration et les bénéfices escomptés pourraient ne pas être pleinement réalisés. D'autre part, la réduction des coûts et les effets positifs attendus au niveau opérationnel pourraient être inférieurs aux attentes actuelles ou moins rapidement atteints que ceux initialement envisagés. Dans l'hypothèse où le montant des synergies annoncées ne serait pas atteint, ou bien serait atteint au-delà de l'horizon escompté, il pourrait en résulter un impact négatif significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière, les perspectives ou l'image du Groupe ou de l'Entité Combinée (dans l'hypothèse où la Fusion serait mise en œuvre).

- **Tout retard dans la réalisation de l'Opération pourrait réduire les avantages escomptés de l'Opération**

La réalisation de l'Opération, et notamment de la Fusion, est soumise à un certain nombre de conditions suspensives indépendantes de la volonté de Klépierre ou de Corio. Ces conditions pourraient empêcher, retarder ou affecter la réalisation de l'Opération. Tout retard dans la réalisation de l'Opération pourrait diminuer les synergies et avantages que Klépierre et Corio attendent d'une Opération réalisée dans les délais prévus et d'une intégration réussie de leurs activités respectives.

- **Les incertitudes liées à l'Opération pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les relations de Klépierre et Corio avec certains de leurs clients ou partenaires stratégiques**

L'Opération en cours pourrait avoir un effet défavorable sur les relations avec certains clients, partenaires stratégiques et employés de Klépierre et Corio, ce qui pourrait affecter négativement le chiffre d'affaires, les bénéfices et les flux d'exploitation de Klépierre et Corio, ainsi que la valeur boursière de leur action, indépendamment de la réalisation de l'Opération.

- **Les résultats et la situation financière de Klépierre pourraient différer significativement de ceux présentés dans les états financiers combinés résumés pro forma non audités relatifs au rapprochement avec Corio inclus dans la Note d'Opération**

Les informations financières pro forma présentées par Klépierre dans la section 10.5 de la Note d'Opération ont une valeur purement illustrative et, en raison de leur nature, elles traitent d'une situation hypothétique. Elles ne donnent pas nécessairement une indication des résultats opérationnels ou de la situation financière des entités combinées dans l'hypothèse où le rapprochement avec Corio aurait été finalisé au cours de la période présentée. De même, elles ne constituent pas non plus une indication des résultats opérationnels ou de la situation financière future des entités combinées. Les états financiers pro forma ne rendent pas compte non plus d'éléments exceptionnels tels que des paiements liés au changement de contrôle ou aux coûts d'intégration qui pourraient résulter du rapprochement avec Corio. Par ailleurs, les effets financiers de toute rationalisation ou

synergie ne sont pas reflétés dans les états financiers combinés résumés pro forma non audités. Par conséquent, les résultats et la situation financière de Klépierre pourraient différer significativement de ceux présentés dans les états financiers combinés pro forma non audités relatifs au rapprochement avec Corio inclus dans la Note d'Opération.

- **Certaines conventions contenant des clauses susceptibles d'être déclenchées dans le cadre de l'Opération pourraient être résiliées dans le cadre de l'Opération**

Klöpierre a conclu, dans le cours normal de ses affaires, des contrats comportant des clauses de changement de contrôle ou de transfert de contrat sous condition d'obtenir l'autorisation de son co-contractant. La Fusion pourrait rendre immédiatement exigible certaines sommes dues par Klöpierre ou autoriser son cocontractant à résilier le contrat.

Corio a également conclu, dans le cours normal de ses affaires, des contrats comportant des clauses de changement de contrôle ou de transfert de contrat sous condition d'obtenir l'autorisation de son co-contractant. La Fusion pourrait rendre immédiatement exigible certaines sommes dues par Corio ou autoriser son cocontractant à résilier le contrat.

Klöpierre et Corio pourraient ne pas obtenir le consentement de cocontractants ou pourraient être amenés, pour obtenir un tel consentement, à renégocier des conditions moins favorables que celles agréées antérieurement. De plus, l'exigibilité immédiate de certaines sommes pourrait avoir un impact défavorable sur les résultats et la situation financière de Klöpierre.

La réalisation d'un ou plusieurs de ces risques pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité du nouveau groupe fusionné, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

- **Risque relatif au statut de FBI**

Il conviendra de se référer aux paragraphes 10.6.2 et 10.6.3 de la Note d'Opération pour une description plus précise du régime FBI.

Klöpierre et Corio ont obtenu confirmation par l'administration néerlandaise que Corio (et ses filiales néerlandaises soumises au même régime) pourront maintenir leur statut FBI pendant le délai obtenu par Klöpierre pour lui permettre de remplir les conditions posées afin d'obtenir elle-même le statut fiscal FBI.

Pour que Klöpierre puisse obtenir le statut de FBI, Klöpierre devra respecter un certain nombre de conditions parmi lesquelles respecter les obligations de distribution annuelles, s'assurer que ses activités respectent les conditions posées par la loi néerlandaise et satisfaire aux conditions d'actionnariat.

Pendant ce délai accordé par l'administration néerlandaise, Klöpierre aura à prendre certaines mesures nécessaires pour obtenir le statut de FBI, ce qui pourrait avoir un effet significatif sur les résultats de ses activités ou sa situation financière.

Dans le cas où, suite à la réalisation de l'Offre, Klöpierre ne remplirait pas les conditions du régime FBI conformément à ce qui a été conclu avec les autorités néerlandaises, Corio et celles de ses filiales néerlandaises relevant du même régime perdront le statut FBI avec effet rétroactif à compter de leur exercice 2015.

La perte de ce statut entraînerait, notamment, pour Corio (et ses filiales néerlandaises soumises au même régime) un assujettissement à l'impôt sur les sociétés néerlandais au taux de droit commun avec effet rétroactif à compter de leur exercice 2015. Corio (et ses filiales néerlandaises soumises au même régime) seraient soumises à l'impôt sur les sociétés néerlandais au taux de droit commun sur tout revenu ou plus-value réalisé en application des règles fiscales néerlandaises.

5. TABLE DE CONCORDANCE

La table de concordance suivante permet d'identifier les principales informations prévues par l'annexe I du Règlement Européen n°809/2004 et renvoie aux pages correspondantes du présent document.

		Pages du document de référence déposé auprès de l'AMF le 10 mars 2014	Pages de l'actualisation du document de référence du 27 octobre 2014
1.	Personnes responsables	324	
2.	Contrôleurs légaux des comptes	325	
3.	Informations financières sélectionnées		
3.1.	Informations historiques	12-13 ; 16	
3.2.	Informations intermédiaires	n/a	16 ; 19
4.	Facteurs de risques	110-114	20-23
5.	Informations concernant l'émetteur		
5.1.	Histoire et évolution de la Société	96 ; 189 ; 252 ; 274-275	5-8
5.2.	Investissements	64-70 ; 81-82 ; 189 ; 212 ; 284-287	
6.	Aperçu des activités		
6.1.	Principales activités	1 ; 6-7 ; 20-33 ; 64-71 ; 81-83	5-8
6.2.	Principaux marchés	67-71	
6.3.	Evènements exceptionnels	n/a	
6.4.	Dépendance éventuelle aux brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers, ou aux nouveaux procédés de fabrication	243-244	
6.5.	Position concurrentielle	320	
7.	Organigramme		
7.1.	Description sommaire	321	
7.2.	Liste des filiales importantes	205-209 ; 259-260	
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1.	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	81-84 ; 88 ; 97-108 ; 212-213	5-8
8.2.	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	115 ; 145-156	
9.	Examen de la situation financière et du résultat		
9.1.	Situation financière	18-19 ; 92-94 ; 189 ; 216-218 ; 243-244	19
9.2.	Résultat d'exploitation	74-75 ; 110-112 ; 114	
10.	Trésorerie et capitaux		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	92-94 ; 216-218	
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	92-94 ; 186	
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	93-94 ; 216-220	
10.4.	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	93-94 ; 278-279	
10.5.	Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements mentionnés aux points 5.2.3 et 8.1	92-93 ; 216-217	
11.	Recherche et développement, brevets et licences	-	
12.	Information sur les tendances	6-7 ; 74-75 ; 81	
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	-	
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance		

	et Direction générale		
14.1.	Organes d'administration et de direction	8-10 ; 118-124	14
14.2.	Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	135	
15.	Rémunérations et avantages		
15.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	124-125 ; 244 ; 270	
15.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	233-234 ; 244	
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1.	Date d'expiration des mandats actuels	118-124	
16.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	135	
16.3.	Informations sur le comité d'audit et le Comité des rémunérations	295-296	
16.4.	Gouvernement d'entreprise	292	14
17.	Salariés		
17.1.	Nombre de salariés	13 ; 174	
17.2.	Participations et stock-options		
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	281	
18.	Principaux actionnaires		
18.1.	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social et des droits de vote	11 ; 281	13
18.2.	Existence de droits de vote différents	276	15
18.3.	Contrôle de l'émetteur	-	
18.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	281	
19.	Opérations avec des apparentés	243-244 ; 289-290 ; 304-309	
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1.	Informations financières historiques	181-245 ; 247-270 ; 328	
20.2.	Informations financières <i>pro forma</i>	-	
20.3.	Etats financiers	182-187	
20.4.	Vérification des informations historiques annuelles	246 ; 271	
20.5.	Date des dernières informations financières	303 ; 304-309	
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	-	16 ; 19
20.7.	Politique de distribution des dividendes	13 ; 86 ; 95 ; 280 ; 314	
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	275	
20.9.	Changement significatif de la situation commerciale ou financière	-	
21.	Informations complémentaires		
21.1.	Capital social	95 ; 132-134 ; 267-269 ; 277 ; 281 ; 313	
21.2.	Acte constitutif et statuts	275-276 ; 278-279 ; 282 ; 302	
22.	Contrats importants	284-289	
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	322-323	18
24.	Documents accessibles au public	324	
25.	Informations sur les participations	205-209 ; 259-260	

ANNEXE I – Communiqués de presse

Communiqué de presse du 3 mars 2014



Communiqué de presse

MODALITES DE MISE A DISPOSITION OU DE CONSULTATION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 AVRIL 2014

Paris, le 3 mars 2014

La Société informe ses actionnaires que son assemblée générale mixte est convoquée pour le **jeudi 10 avril 2014 à 10 heures au Centre Etoile Saint-Honoré, 21/25 rue Balzac – 75008 PARIS.**

L'avis de réunion est publié au BALO le 3 mars 2014.

L'avis de convocation comportant l'ordre du jour et les projets de résolutions sera publié au BALO et dans le journal d'annonces légales « La Loi » le 21 mars 2014.

Les informations relatives à cette assemblée et à son ordre du jour peuvent être :

- consultées sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com
- et obtenues auprès de :

BNP Paribas Securities Services
CTS Assemblées Générales
Les Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93761 PANTIN Cedex

L'ensemble des documents et renseignements concernant cette assemblée est tenu à la disposition des actionnaires dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

CONTACT

KLEPIERRE – Communication Financière – + 33 1 40 67 57 58 – investorrelations@klepierre.com



Communiqué de presse

COMMUNIQUE DE MISE A DISPOSITION DU DOCUMENT DE REFERENCE ET DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL RELATIFS A L'EXERCICE 2013

Paris, le 10 mars 2014

Le document de référence relatif à l'exercice 2013, comprenant le rapport financier annuel relatif à l'exercice 2013, a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») le 10 mars 2014.

Il peut être consulté ou téléchargé sur les sites internet de :

- Klépierre : www.klepierre.com
- l'AMF : www.amf-france.org

Il est également à la disposition du public, gratuitement et sur simple demande :

- par courrier : **Klépierre**
Communication Financière
21 avenue Kléber
75 116 Paris
FRANCE
- par mail : investorrelations@klepierre.com
- par téléphone : + 33 1 40 67 57 58

Le document de référence intègre notamment :

- le rapport du Président du Conseil de surveillance établi en application de l'article L.225-68 du Code de commerce ;
- les rapports des commissaires aux comptes ;
- les informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes ;
- le descriptif du programme de rachat d'actions propres.

CONTACT

KLEPIERRE – Communication Financière – + 33 1 40 67 57 58 – investorrelations@klepierre.com



Communiqué de presse

KLEPIERRE FINALISE LA CESSION D'UN PORTEFEUILLE DE 2,0 MILLIARDS D'EUROS DE GALERIES COMMERCIALES

Paris, le 16 avril 2014

Klépierre annonce ce jour la finalisation de la cession d'un portefeuille de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Carrefour et situées en France, Espagne et Italie à un consortium mené par Carrefour et capitalisé par des investisseurs institutionnels.

Le portefeuille cédé est composé de 126 galeries commerciales initialement acquises auprès de Carrefour. Il comprend 56 actifs en France¹, 63 actifs en Espagne et 7 actifs en Italie, pour une surface totale d'environ 476 000 m².

Klépierre ne conserve pas les contrats de gestion locative et immobilière attachés à ce portefeuille.

Le montant total de cette transaction – part totale, droits compris – s'élève à 1,98 milliard d'euros (1,65 milliard en part du groupe).

Suite à cette transaction, Klépierre détient et exploite un portefeuille plus ciblé, composé de 130 centres commerciaux situés en Europe continentale et dont la valeur totale s'élève à 13,4 milliards d'euros². Les centres commerciaux de France-Belgique représentent désormais 44,3% de la valeur totale du patrimoine de Klépierre, la Scandinavie 26,7%, l'Italie du nord 10,8% et les autres marchés 13,2%.

Le produit de cession net pour Klépierre s'élève à 1,5 milliard d'euros (en part du groupe). Ce produit sera utilisé au remboursement de 1,3 milliard d'euros de lignes de crédit à maturité courte (2014 et 2015) et à la restructuration du portefeuille actuel de couvertures afin d'optimiser le coût de financement de Klépierre. La transaction permet d'améliorer de manière significative le profil de crédit de Klépierre et de réduire le ratio d'endettement (LTV) du Groupe³ à 40,4%.

¹ Un actif en France a été exclu du périmètre cédé, par rapport au périmètre tel que signé en décembre 2013

² Valeurs au 31 décembre 2013, part totale, hors droits

³ Sur la base du LTV au 31/12/2013, retraité pour la norme IFRS 10/11, incluant les cessions de bureaux finalisées avant l'annonce des résultats annuels 2013.

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre a déclaré : « *Nous sommes satisfaits d'avoir finalisé la cession de ce portefeuille de galeries commerciales dans ces conditions et dans le respect d'un calendrier resserré. Grâce à un portefeuille remodelé et plus ciblé, nous nous concentrons maintenant avec une plus grande efficacité sur le renforcement de l'attrait de notre offre et sur la compétitivité de nos centres commerciaux. Notre capacité à financer la croissance future du Groupe, basée sur le développement de notre pipeline de qualité et sur la réalisation d'acquisitions opportunistes et sélectives, est également renforcée.* »

La liste mise à jour du portefeuille de centres commerciaux Klépierre en France, Espagne et Italie est disponible sur le site Klépierre : www.klepierre.com.

AGENDA

- 23 avril 2014** Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2014 (communiqué de presse après bourse)
- 21 juillet 2014** Résultats semestriels 2014 (communiqué de presse après bourse)
- 22 octobre 2014** Chiffre d'affaires du 3^{ème} 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 14,1 milliards d'euros au 31 décembre 2013 (proforma de la cession le 16 avril 2014 d'un portefeuille de galeries commerciales pour 2,0 milliards d'euros) et se compose essentiellement de grands centres commerciaux implantés dans 13 pays d'Europe continentale. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, 1^{ère} foncière scandinave de centres commerciaux.

Klépierre a pour principaux actionnaires Simon Property Group (28,9 %), leader mondial de l'industrie des centres commerciaux, et BNP Paribas (21,9 %).

Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext ParisTM, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World 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

CONTACTS

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

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

Isabelle LAURENT (Presse) – +33 1 53 32 61 51 – isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

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



Communiqué de presse

CHIFFRE D'AFFAIRES DU 1^{ER} TRIMESTRE 2014

Paris, le 23 avril 2014

Solidité des loyers des centres commerciaux

- Loyers bruts des centres commerciaux en hausse de 1,1 % à périmètre constant¹, en hausse de 1,5 % à périmètre constant proforma la cession du portefeuille de 2,0 milliards d'euros de galeries commerciales²
- Forte contribution des centres commerciaux ouverts ou agrandis au cours des quatre dernières années
- Loyers bruts des centres commerciaux stables à périmètre courant, reflétant l'impact des actifs vendus en 2013

Activité locative soutenue

- Plus de 660 baux signés au cours du trimestre améliorant encore le mix d'enseignes des centres, les renouvellements et les recommercialisations se traduisant par une réversion positive

Initiatives marketing dans les centres

- Poursuite du déploiement du Club Store[®], concept exclusif de Klépierre
- Evénements innovants en partenariat avec de grandes marques renforçant l'attractivité des centres et générateurs de revenus

Cession de 126 galeries commerciales le 16 avril 2014

- Portefeuille remodelé et cohérent de centres commerciaux incontournables
- Concentration renforcée sur des régions d'Europe dynamiques

Notation de crédit de Klépierre relevée à A- par Standard & Poor's le 16 avril 2014

- Reconnaissance de l'amélioration du profil financier et de la qualité générale du portefeuille
- Profil de risque dans la fourchette haute de la catégorie « Strong »

Klépierre, acteur majeur des centres commerciaux en Europe continentale annonce aujourd'hui son chiffre d'affaires pour le 1^{er} trimestre 2014.

¹ Variation à périmètre et changes constants

² Voir le communiqué de presse du 16 avril 2014 disponible sur www.klepierre.com

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « *Idéalement situé dans des régions ciblées de premier ordre en Europe, constamment étendu ou modernisé grâce aux nouveaux développements ouverts avec succès, le portefeuille de Klépierre est une plateforme unique pour les enseignes en Europe continentale. Le dynamisme de notre gestion commerciale améliore continuellement le mix d'enseignes dans nos centres qui se traduit par une réversion positive, et, in fine, par une augmentation de nos loyers. L'intensification des opérations marketing et la recherche continue d'optimisation des coûts sont les autres piliers de notre action.*

Grâce à la cession des 126 galeries commerciales maintenant finalisée, notre portefeuille est désormais recentré sur des centres commerciaux incontournables, ce qui nous permet de concentrer nos efforts encore plus efficacement sur l'attractivité de nos centres. Nous avons également amélioré notre profil financier et notre notation de crédit a été relevée à A-. Nous disposons désormais d'une marge de manœuvre accrue afin de financer la croissance future. »

LOYERS BRUTS CENTRES COMMERCIAUX : +1,1 % A PERIMETRE CONSTANT POUR LE TRIMESTRE

Croissance des loyers bruts portée par des centres commerciaux leaders, construits ou agrandis au cours des dernières années, bénéficiant d'un mix d'enseignes renouvelé

Les loyers bruts des centres commerciaux s'établissent à 221,9 millions d'euros pour le premier trimestre 2014, stables par rapport au premier trimestre 2013 à périmètre courant.

A périmètre constant, les loyers bruts sont en hausse de 1,1 % sous l'effet des opérations de renouvellement qualitatives réalisées dans les marchés cibles du Groupe (particulièrement en France, Belgique, Norvège et au Danemark).

En France, les centres de référence de Klépierre, comme St.Lazare Paris, Val d'Europe, Les Sentiers de Claye-Souilly, Jaude à Clermont-Ferrand ou Rives d'Arcins à Bègles ont enregistré d'importantes hausses de loyers au cours du trimestre, supérieures à celles de la moyenne du portefeuille. En Scandinavie, les recommercialisations réalisées à Gulslogen (Norvège), Emporia (Suède) – avec notamment l'arrivée de 6 nouvelles enseignes dont Armani et Zara – et à Field's (Danemark) ont contribué à la hausse des loyers. En Espagne, les centres commerciaux leaders de Klépierre La Gavia (Madrid) et Meridiano (Tenerife) ont surperformé leur marché. Nový Smíchov (Prague), s'inscrit également dans cette dynamique, avec une hausse des loyers bruts de près de 10 % ce trimestre. Les centres commerciaux récemment ouverts ou agrandis ont également affiché de fortes croissances de loyers, capitalisant sur la dynamique positive d'un mix d'enseignes revisité.

A périmètre courant, la stabilité des loyers bruts par rapport à ceux du premier trimestre 2013 s'explique par les cessions de centres (5 en Norvège et un en France), dont l'impact est partiellement compensé par la forte contribution développements ouverts en 2012-2013 en France. La croissance des loyers atteint 8,2% en France pour le trimestre. Les nouvelles surfaces ouvertes en France, comme Rives d'Arcins et Jaude, enregistrent des performances qui dépassent les attentes des enseignes Les loyers ont également bénéficié de l'augmentation de la participation de Klépierre dans le centre Odysseum (Montpellier) qui est passée de 50 % à 100 % en novembre 2013. En Norvège et en Suède, les loyers sont en hausse à taux de change constants, les variations de change de ce trimestre ont eu un impact négatif sur les loyers à périmètre courant.

Le 16 avril 2014, Klépierre a finalisé la cession d'un portefeuille de 126 galeries commerciales³ en France, en Espagne et en Italie pour un montant total de 2,0 milliards d'euros. Les actifs vendus ont contribué à hauteur de 33,6 millions d'euros aux loyers bruts du premier trimestre 2014. Proforma de cette cession, la croissance des loyers aurait été de 1,5 % à périmètre constant.

Stabilité du chiffre d'affaires malgré une politique active de cessions

Les loyers bruts consolidés atteignent 233,7 millions d'euros pour le premier trimestre 2014 contre 235,3 millions d'euros l'année précédente, sous l'effet de la baisse des loyers des commerces et des bureaux, consécutive aux cessions réalisées en 2013 (un magasin de centre-ville, un retail park et 3 immeubles de bureaux à Paris).

En ajoutant 2,4 millions d'euros d'autres revenus et 20,2 millions d'honoraires, le chiffre d'affaires du premier trimestre 2014 s'établit à 256,3 millions d'euros, en ligne avec celui du premier trimestre 2013 (-0,3 %).

Chiffres d'affaires des commerçants nettement orientés à la hausse pour les trois premiers mois de 2014

A périmètre constant et proforma la cession du portefeuille de galeries commerciales, les chiffres d'affaires des commerçants⁴ des centres Klépierre sont en progression de 1,3 % au cours du premier trimestre 2014, par rapport à la période identique de l'année dernière. Toutes les régions où le Groupe opère ont affiché de bonnes performances. Les centres commerciaux en Norvège, en Italie, au Portugal et en Europe Centrale ont notamment enregistré des ventes en forte hausse. En France, les chiffres d'affaires se sont bien tenus avec une légère baisse à périmètre constant. Val d'Europe, Rives d'Arcins, St.Lazare Paris et Le Millénaire ont enregistré de fortes hausses alors que la vacance stratégique – notamment à Créteil Soleil, en vue de l'ouverture de Primark en juin 2014 – a un effet négatif sur les ventes. Les segments Beauté/Santé, Services et Loisir sont ceux qui enregistrent les meilleures progressions. L'Habillement réalise des chiffres d'affaires solides en Italie, en Belgique et en Europe Centrale.

En prenant en compte la contribution des extensions ouvertes depuis avril 2013 (Vinterbro, Rives d'Arcins et Jaude), la hausse des chiffres d'affaires des commerçants, proforma de la cession des galeries commerciales, atteint 3,1%.

OPERATIONS

665 baux ont été signés au cours du premier trimestre, dont 568 renouvellements et recommercialisations représentant 1,4 million d'euros de loyers additionnels en année pleine (+5,0 %). Les baux renouvelés et les recommercialisations se sont traduits par une réversion positive, en particulier en France et en Belgique. Le taux d'occupation financier du Groupe est resté stable à 96,1 %.

Une gestion locative proactive et ciblée

Les nouvelles signatures du trimestre soulignent la priorité que Klépierre accorde au développement des enseignes internationales en répondant à leur demande de surfaces modernes dans des centres affichant de niveaux de fréquentation élevés. Mango et Desigual vont ainsi ouvrir un magasin à St.Lazare Paris au

³ Voir le communiqué de presse du 16 avril 2014 disponible sur www.klepiere.com

⁴ Chiffres d'affaires des commerçants des centres Klépierre, hors impact des cessions, acquisitions et ouvertures de nouvelles surfaces. Chiffre d'affaires de Primark à Meridiano basé sur des estimations Klépierre.

troisième trimestre 2014. A Belle Epine (région parisienne) H&M vient de signer un nouveau bail visant à rassembler dans un nouveau flagship inédit de 4 000 m² ses deux boutiques existantes et son offre H&M Home. Zara a ouvert un magasin de 2 000 m² à Annecy Courier en janvier et Bershka est actuellement en train d'agrandir son magasin de Rives d'Arcins. En Espagne, Primark a inauguré au mois de février un magasin de 3 000 m² à Meridiano (Iles Canaries), véritable succès à la fois pour l'enseigne et pour le centre dont le nombre de visiteurs a bondi de 55 % au mois de mars.

Les équipes commerciales de Klépierre ont attiré de nouveaux concepts, comme PittaRosso (enseigne italienne de chaussures) qui fera ses premiers pas en France à Grand Portet (Toulouse) au quatrième trimestre 2014. Sabon (l'enseigne de savons faits main) et Llaollao (la chaîne espagnole de yaourts glacés) ont chacun ouvert un magasin à Rives d'Arcins. En Europe Centrale, le Groupe a accueilli le premier TK Maxx du portefeuille à Lublin Plaza (Pologne). Cette enseigne, qui propose vêtements, chaussures, accessoires et équipements de la maison dans un concept unique en Europe, le tout vendu à prix dégriffé, fait une ouverture remarquable avec une hausse de 90 % du nombre de visiteurs le jour de l'ouverture. Kiehl's Since 1851, la marque du groupe L'Oréal proposant des produits de beauté haut de gamme et un service client personnalisé, ouvrira son premier point de vente en République tchèque à Nový Smíchov (Prague) au cours du deuxième trimestre 2014.

Le Groupe a entrepris avec succès une campagne de re-tenanting à L'esplanade (région de Bruxelles) où le taux de réversion des opérations d'ores et déjà réalisées atteint 12 %. Les baux des enseignes les plus dynamiques ont été renouvelés à des conditions financières en hausse de 22 % tandis que les efforts de re-tenanting ont permis d'attirer des nouvelles enseignes comme Calzedonia, Jules, M.A.C., Superdry, The Kase ou encore Undiz à des niveaux de loyers globalement supérieurs de 48 %.

Toujours plus d'innovations pour améliorer l'expérience shopping

Klöpierre poursuit activement le déploiement de son concept exclusif, le Club Store[®], visant à améliorer l'expérience shopping. Après les inaugurations de The Original Club Store[®] aux Passages (Boulogne-Billancourt), du Club Store[®] à Jaude (Clermont-Ferrand), Klöpierre a conçu la rénovation complète de Belle Epine⁵ (centre de plus de 140 000 m² situé en région parisienne). Les 18 millions de visiteurs annuels du centre découvriront dès l'automne 2014 le Cosmopolis Club Store[®].

Les centres Klöpierre sont une plate-forme unique pour les marques qui souhaitent cibler leurs clients efficacement, le tout en améliorant leur expérience shopping. Créteil Soleil (région parisienne) a par exemple été le premier de 7 centres à accueillir une tournée promotionnelle Nespresso en proposant aux clients du centre de découvrir de nouvelles saveurs et ses nouvelles machines.

Des événements exceptionnels et exclusifs ont également été déclinés dans les centres Klöpierre : en amont de la Coupe du Monde de football de cette année, le tournoi Barrio Brésil a fait partager aux visiteurs de 4 centres la passion du football et du Brésil. En avril, pour la première fois en France, Klöpierre a lancé, en partenariat avec Disney XD, l'Académie des Super-Héros sous la forme d'ateliers ludiques et amusants à destination des enfants. Ces événements seront déclinés dans les centres majeurs du Groupe à travers toute Europe.

⁵ Klöpierre gère Belle Epine pour compte de tiers

DETTE ET FINANCEMENTS

Au 31 mars 2014, la dette nette consolidée est de 7 088 millions d'euros, soit une baisse de 46 millions⁶ par rapport à la fin 2013. Pour le premier trimestre 2014, le coût moyen de la dette a été ramené à 3,0 %, grâce à la baisse des taux d'intérêts. A la fin du premier trimestre, le niveau de liquidité du Groupe (lignes disponibles et trésorerie nette) atteint 1,8 milliard d'euros.

DIVIDENDE

Les actionnaires de Klépierre, réunis en assemblée générale le 10 avril 2014, ont voté en faveur de la distribution d'un dividende en numéraire d'un montant de 1,55 euro par action au titre de l'année 2013. Le paiement du dividende est intervenu le 17 avril 2014 pour un montant total de 303,5 millions d'euros.

EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 MARS 2014

Le 16 avril 2014, Klépierre a annoncé⁷ avoir finalisé la cession d'un portefeuille de 128 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Carrefour en France, en Espagne et en Italie. La transaction comprend 56 actifs en France, 63 en Espagne et 7 en Italie. Désormais, Klépierre bénéficie d'un portefeuille d'actifs plus cohérent, avec 130 actifs répartis en Europe continentale⁸ pour une valeur totale de 13,4 milliards d'euros.

Le produit net de cession s'élève à 1,5 milliard d'euros et sera utilisé pour désendetter et optimiser la position de couverture du Groupe. Proforma de cette transaction, le ratio Loan-to-Value de Klépierre à fin 2013 a été réduit à 40,4 %.

Standard & Poor's a relevé la notation de crédit de Klépierre de BBB+ à A- le 16 avril 2014, suite à la réalisation de cette transaction.

PERSPECTIVES

Au cours du premier trimestre, les chantiers d'extensions et de rénovation des projets engagés du pipeline de développement se sont poursuivis, conformément au calendrier visé : Romagna Center (Italie – ouverture prévue au 3^{ème} trimestre 2014), Centre Bourse (Marseille, France – 4^{ème} trimestre 2015), les cinémas de Field's (Danemark – 2^{ème} trimestre 2015). Le Groupe a également lancé les travaux de préparation de l'extension de Val d'Europe dont l'ouverture est prévue pour 2017.

Klépierre confirme s'attendre à ce que le cash-flow net courant atteigne au moins 2,0 euros par action pour l'année 2014.

⁶ En application des règles IFRS 10/11, l'endettement net a été retraité à fin 2013 à 7 134 millions d'euros (contre 7 191 millions d'euros publié)

⁷ Voir le communiqué de presse du 16 avril 2014 disponible sur www.klepiere.com

⁸ La liste mise à jour des centres commerciaux en France, Espagne et Italie est disponible sur www.klepiere.com

ANNEXES: CHIFFRE D'AFFAIRES POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2014

CHIFFRE D'AFFAIRES DU PREMIER TRIMESTRE 2014

en millions d'euros	EN PART TOTALE		EN PART DU GROUPE	
	3 mois 2014	3 mois 2013 (retraité ⁹)	3 mois 2014	3 mois 2013 (retraité ⁹)
France	98,8	91,4	79,2	72,6
Belgique	3,7	3,6	3,7	3,6
France-Belgique	102,6	95,0	83,0	76,2
Norvège	14,7	20,2	8,3	11,3
Suède	22,5	23,7	12,6	13,3
Danemark	11,6	11,4	6,5	6,4
Scandinavie	48,9	55,2	27,4	31,0
Italie	28,1	28,1	25,5	24,1
Espagne	18,0	18,6	15,7	16,2
Portugal	3,8	3,7	3,8	3,7
Ibérie	21,8	22,3	19,6	19,9
Pologne	8,5	9,0	8,5	9,0
Hongrie	5,2	5,5	5,2	5,5
République tchèque	5,7	5,4	5,7	5,4
Europe centrale	19,5	19,9	19,5	19,9
Autres pays	1,0	1,3	0,9	1,1
Total Centres commerciaux	221,9	221,8	175,9	172,3
Commerces	9,9	10,5	9,9	8,8
Bureaux	1,8	3,0	1,8	3,0
TOTAL LOYERS	233,7	235,3	187,7	184,1
Autres revenus locatifs	2,4	1,9	1,8	1,4
Honoraires	20,2	20,0	16,7	17,0
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	256,3	257,2	206,2	202,5

⁹ La norme IFRS 10/11 s'applique à partir de 2014 et s'est traduit par un changement de méthode de consolidation : les entités non contrôlées par Klépierre et consolidées précédemment par intégration proportionnelle sont désormais consolidées par mise en équivalence. Les données 2013 ont été retraitées en conséquence (cf. Rapport annuel 2013, p. 191 pour le détail des retraitements effectués).

LOYERS PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

en millions d'euros (part totale)	2014	2013 retraité ¹⁰			
	T1	T4	T3	T2	T1
France	98,8	96,6	92,4	92,9	91,4
Belgique	3,7	3,9	3,6	3,8	3,6
France-Belgique	102,6	100,5	96,1	96,7	95,0
Norvège	14,7	16,7	18,5	19,3	20,2
Suède	22,5	23,7	24,5	23,3	23,7
Danemark	11,6	11,7	12,1	11,9	11,4
Scandinavie	48,9	52,1	55,0	54,5	55,2
Italie	28,1	28,5	27,9	27,7	28,1
Espagne	18,0	18,4	17,8	17,2	18,6
Portugal	3,8	3,4	3,6	3,6	3,7
Ibérie	21,8	21,8	21,4	20,7	22,3
Pologne	8,5	8,7	8,5	8,8	9,0
Hongrie	5,2	5,6	5,5	5,2	5,5
République tchèque	5,7	5,5	5,5	5,5	5,4
Europe centrale	19,5	19,9	19,4	19,5	19,9
Autres pays	1,0	0,7	1,1	1,3	1,3
Total Centres commerciaux	221,9	223,4	221,0	220,4	221,8
Commerces	9,9	10,2	10,4	10,6	10,5
Bureaux	1,8	2,2	2,7	2,7	3,0
TOTAL LOYERS	233,7	235,9	234,1	233,7	235,3

¹⁰ La norme IFRS 10/11 s'applique à partir de 2014 et s'est traduit par un changement de méthode de consolidation : les entités non contrôlées par Klépierre et consolidées précédemment par intégration proportionnelle sont désormais consolidées par mise en équivalence. Les données 2013 ont été retraitées en conséquence (cf. Rapport annuel 2013, p. 191 pour le détail des retraitements effectués).

EVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS SUR LE PREMIER TRIMESTRE 2014

Evolution du chiffre d'affaires des commerçants (cumul à fin mars 2014)		
	Périmètre courant	Périmètre comparable ¹¹
France	0,7%	-1,2%
Belgique	0,1%	0,1%
France-Belgique	0,7%	-1,2%
Norvège	-14,0%	5,5%
Suède	4,3%	3,1%
Danemark	-2,3%	-2,3%
Scandinavie	-5,3%	3,1%
Italie	2,0%	2,0%
Espagne	-2,0%	-2,0%
Portugal	-0,6%	-0,6%
Ibérie	-1,6%	-1,6%
Pologne	0,2%	0,2%
Hongrie	11,8%	11,8%
République tchèque	6,2%	6,2%
Europe centrale	5,1%	5,1%
CENTRES COMMERCIAUX	-0,7%	0,7%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31 MARS 2014

	31/03/2014
France-Belgique	97,7%
Scandinavie	96,5%
Italie	97,5%
Ibérie	88,8%
Europe centrale	95,2%
TOTAL	96,1%

¹¹ Chiffres d'affaires des commerçants des centres Kiépière, hors impact des cessions, acquisitions et ouvertures de nouvelles surfaces. Chiffre d'affaires de Primark à Meridiano basé sur des estimations Kiépière.

PROFORMA CESSION DES 126 GALERIES COMMERCIALES FINALISEE LE
16 AVRIL 2014

CHIFFRE D'AFFAIRES DU PREMIER
TRIMESTRE 2014 (PART TOTALE)

EVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES
DES COMMERÇANTS SUR LE PREMIER
TRIMESTRE 2014

en millions d'euros (part totale) Proforma	3 mois 2014	3 mois 2013 (retraité ¹²)	Proforma	Périmètre courant	Périmètre comparable ¹³
France	79,1	71,9	France	1,1%	-1,0%
Belgique	3,7	3,6	Belgique	0,1%	0,1%
France-Belgique	82,9	75,6	France-Belgique	1,1%	-0,9%
Norvège	14,7	20,2	Norvège	-14,0%	5,5%
Suède	22,5	23,7	Suède	4,3%	3,1%
Danemark	11,6	11,4	Danemark	-2,3%	-2,3%
Scandinavie	48,9	55,2	Scandinavie	-5,3%	3,1%
Italie	24,0	24,0	Italie	2,0%	2,0%
Espagne	8,2	8,3	Espagne	2,7%	2,7%
Portugal	3,8	3,7	Portugal	-0,6%	-0,6%
Ibérie	12,1	12,0	Ibérie	1,3%	1,3%
Pologne	8,5	9,0	Pologne	0,2%	0,2%
Hongrie	5,2	5,5	Hongrie	11,8%	11,8%
République tchèque	5,7	5,4	République tchèque	6,2%	6,2%
Europe centrale	19,5	19,9	Europe centrale	5,1%	5,1%
Autres pays	1,0	1,3			
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	188,3	188,0	CENTRES COMMERCIAUX	-0,6%	1,3%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31 MARS 2014

	31/03/2014
France-Belgique	97,8%
Scandinavie	96,5%
Italie	97,4%
Ibérie	92,1%
Europe centrale	95,2%
TOTAL	96,6%

¹² La norme IFRS 10/11 s'applique à partir de 2014 et s'est traduit par un changement de méthode de consolidation : les entités non contrôlées par Kiéplère et consolidées précédemment par intégration proportionnelle sont désormais consolidées par mise en équivalence. Les données 2013 ont été retraitées en conséquence (cf. Rapport annuel 2013, p. 191 pour le détail des retraitements effectués).

¹³ Chiffres d'affaires des commerçants des centres Kiéplère proforma la cession des 126 galeries commerciales, hors impact des cessions, acquisitions et ouvertures de nouvelles surfaces. Chiffre d'affaires de Primark à Meridiano basé sur des estimations Kiéplère.

AGENDA

- 21 juillet 2014** **Résultats semestriels 2014** (communiqué de presse après bourse)
- 22 octobre 2014** **Chiffre d'affaires du 3^{ème} 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 14,1 milliards d'euros au 31 décembre 2013 (proforma de la cession le 16 avril 2014 d'un portefeuille de galeries commerciales pour 2,0 milliards d'euros) et se compose essentiellement de grands centres commerciaux implantés dans 13 pays d'Europe continentale. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, 1^{ère} foncière scandinave de centres commerciaux.

Klöpierre a pour principaux actionnaires Simon Property Group (28,9 %), leader mondial de l'industrie des centres commerciaux, et BNP Paribas (21,3 %).

Klöpierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext ParisTM, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World 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

CONTACTS

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

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

Isabelle LAURENT (Presse) – +33 1 53 32 61 51 – isabelle.laurent@ddbfinacial.fr

Ce communiqué de presse est disponible sur le site internet de Klöpierre : www.klepierre.com



Communiqué de presse

KLEPIERRE ANNONCE LA CESSION DE CINQ CENTRES COMMERCIAUX EN SUEDE

Paris, le 1^{er} juillet 2014

Klépierre a annoncé aujourd'hui la vente par Steen & Strøm, sa filiale contrôlée à 56,1%, de cinq centres commerciaux implantés en Suède (Familia à Hyllinge – 15 769 m², Etage à Trollhättan -16 604 m², Mirum à Norrköping - 39 122 m², MittiCity à Karlstad - 16 010 m² et Sollentuna Centrum à Stockholm - 35,713 m²) pour un montant total de 354 millions d'euros¹ (3 250 millions SEK).

Ces cinq centres ont été acquis par Thon Retail Properties AB, une filiale d'Olav Thon Eiendomsselskap ASA, une société du Groupe Olav Thon (le plus important propriétaire privé d'immobilier en Norvège).

Cette vente de portefeuille entre dans le cadre de la stratégie de rotation des actifs de Klépierre pour renforcer le profil de son portefeuille. Cette transaction dégage également une capacité financière additionnelle permettant à Steen & Strøm de financer les futurs projets de développement prévus pour ces prochaines années en Norvège, en Suède et au Danemark.

¹ Taux de change au 30 juin 2014

AGENDA

21 juillet 2014 Résultats semestriels 2014 (communiqué de presse après bourse)

22 octobre 2014 Chiffre d'affaires du 3^{ème} 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 14,1 milliards d'euros au 31 décembre 2013 (proforma de la cession le 16 avril 2014 d'un portefeuille de galeries commerciales pour 2,0 milliards d'euros) 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, 1ère 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 (21,3 %).

Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext ParisTM, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World 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

CONTACTS

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

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

Isabelle LAURENT (Presse) – +33 1 53 32 61 51 – isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Ce communiqué de presse est disponible sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com

11 juillet 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 21, avenue Kléber – 75116 Paris
780 152 914 RCS Paris

***BILAN SEMESTRIEL
DU CONTRAT DE LIQUIDITE AVEC EXANE BNP PARIBAS***

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Klépierre à Exane BNP Paribas, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 30 Juin 2014, en date de transaction :

- 78 143 titres Klépierre
- 8 457 008,08 euros

Il est rappelé qu'au 31 Décembre 2013, en date de transaction, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 97 095 titres Klépierre
- 7 741 932,59 euros



Communiqué de presse

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2014

Paris, le 21 juillet 2014

Solide performance opérationnelle : revenus locatifs nets des centres commerciaux en hausse de 3,0 % à périmètre constant

- Les loyers bruts des centres commerciaux s'élèvent à 415,8 millions d'euros et les revenus locatifs nets à 378,5 millions d'euros
- Activité locative soutenue avec de l'ordre de 1 000 baux signés au cours du 1^{er} semestre 2014
- Bonne performance des commerçants dans les centres Klépierre : chiffre d'affaires en hausse de 1,7 % à périmètre constant¹ et de 3,4 % à périmètre constant incluant les extensions ouvertes depuis début 2013

Avec un portefeuille remodelé et recentré sur 125 centres commerciaux leaders, Klépierre est bien positionné pour tirer parti des dernières tendances du secteur du commerce

- Cession de 126 galeries commerciales finalisée en avril
- Opportunité saisie pour renforcer la qualité du portefeuille suédois : cession de cinq centres commerciaux réalisée le 1^{er} juillet
- Sortie complète du secteur des bureaux
- Un pipeline de développement de grande qualité d'un montant de 2,7 milliards d'euros

Cash-flow net courant par action en hausse de 2,8%

- Cash-flow net courant par action : 1,05 euro (+2,8 %)
- Progression liée aux gains d'efficacité opérationnelle et au coût moyen de la dette abaissé à 3,0 %

Valeur des centres commerciaux en augmentation de 2,5 % à périmètre constant sur douze mois

- Portefeuille de centres commerciaux évalué à 13,5 milliards d'euros en part totale
- EPRA NAV : 30,9 euros par action au 30 juin 2014

Objectif de cash-flow net courant 2014 par action revu à la hausse

- Un portefeuille bien positionné pour tirer le meilleur parti de l'environnement en pleine mutation et générer une croissance de loyers nets supérieure
- Cash-flow net courant par action revu à la hausse pour l'année 2014 et dorénavant attendu entre 2,03 et 2,05 euros contre « au moins 2,0 euros » précédemment

Laurent MOREL, Président du Directoire de Klépierre a déclaré : *"Klépierre a enregistré des résultats semestriels solides. Grâce à une activité commerciale soutenue et au renforcement de l'efficacité opérationnelle dans toutes les régions, nous avons généré une croissance robuste des loyers nets, nettement supérieure à l'indexation. Le relèvement récent de notre notation de crédit nous donne accès à des financements à un coût moindre et nous permet de continuer à améliorer la génération de cash-flow. Klépierre ressort nettement plus fort de la récente restructuration majeure de son portefeuille. Pour l'avenir, nous allons continuer à optimiser notre portefeuille de centres commerciaux leaders. Nos projets d'extension de grande qualité nous permettent également de développer les concepts de shopping et de commerce les plus avancés, tout en continuant à renforcer le mix enseignes."*

LOYERS NETS DES CENTRES COMMERCIAUX : +3,0 % À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Solide croissance des revenus locatifs nets grâce à l'activité de leasing soutenue et à la démarche continue de rationalisation des coûts

Au premier semestre 2014, les revenus locatifs nets des centres commerciaux ont augmenté de 3,0 % à périmètre constant, pour atteindre à 378,5 millions d'euros. La performance locative a été solide dans toutes les régions. Les efforts de re-tenanting ont été soutenus en particulier par la reprise des dépenses de consommation en Ibérie, en Italie et en Europe centrale. Le total des loyers bruts des centres commerciaux a augmenté de 1,6 % à périmètre constant, surperformant l'impact global de l'indexation. Les gains d'efficacité opérationnelle ont eu un impact positif sur les revenus locatifs nets, notamment en Suède, Ibérie, Italie et Europe centrale.

À périmètre courant, la performance (-4,0 % pour les revenus locatifs nets) a été affectée par les 2,2 milliards d'euros de cessions de centres commerciaux réalisés au cours des dix-huit derniers mois en France, en Espagne, en Italie et en Norvège.

Au total, la France, la Scandinavie et l'Italie ont représenté environ 82 % des revenus locatifs nets.

En France-Belgique, les revenus locatifs nets ont augmenté de 1,8 % à périmètre constant, une hausse significativement supérieure à l'impact de l'indexation. Ceci résulte de l'effet positif des renouvellements et re-commercialisations signés depuis juin 2013. La réversion a été maintenue à un niveau élevé de 18,2 % au premier semestre 2014.

En Scandinavie, la croissance des revenus locatifs nets a atteint 4,2 % à périmètre constant. Dans chacun des pays, les initiatives d'optimisation opérationnelle ont généré des gains importants et se sont traduites par une forte performance des revenus locatifs nets. En Suède et Norvège, à périmètre courant, les revenus locatifs nets ont été pénalisés par un effet de change négatif.

En Italie, les revenus locatifs nets ont surperformé l'indexation de 140 pb et ont augmenté de 2,4 % à périmètre constant.

En Ibérie, le portefeuille, qui a fait l'objet d'une restructuration importante suite à la cession des 63 galeries commerciales réalisée en avril, a enregistré une augmentation des revenus locatifs nets de 3,1 % à périmètre constant. Cette performance reflète à la fois un début de reprise économique et la bonne maîtrise des coûts des centres Klépierre. A Meridiano (Tenerife), les loyers ont bénéficié d'un effet favorable lié à l'ouverture d'un magasin Primark en février.

En Europe centrale, la croissance de 7,0 % des revenus locatifs nets à périmètre constant résulte notamment de l'important programme de rationalisation des coûts. La forte croissance, supérieure à l'indexation, enregistrée en Pologne et en République Tchèque s'explique également par les nouveaux baux et l'activité de re-tenanting.

Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 1,7 % au cours des cinq premiers mois de l'exercice 2014

À périmètre constant, le chiffre d'affaires des commerçants¹ dans les centres commerciaux de Klépierre a augmenté au cours des cinq premiers mois de l'exercice 2014 de 1,7 % par rapport à la même période de l'année dernière. En intégrant les extensions ouvertes depuis le début de l'année 2013, le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de 3,4 %.

En Scandinavie, Europe centrale et Ibérie, les chiffres d'affaires des commerçants ont enregistré une forte croissance, supérieure à 3,5 % à périmètre constant. En Europe centrale, les performances reflètent les programmes de re-tenanting mis en œuvre en 2012 et 2013 ainsi que l'attractivité des centres commerciaux de Klépierre, leaders en République Tchèque (Nový Smíchov et Plzeň Plaza). En Ibérie, l'amélioration du profil du portefeuille espagnol et la reprise économique de la région ont permis d'enregistrer une hausse du chiffre d'affaires des commerçants. Celui-ci est resté positif en Italie (+0,5 %). En France-Belgique, le chiffre d'affaires des commerçants est resté stable à périmètre constant (-0,1 %) et a progressé de 2,2 % en intégrant les deux principales extensions ouvertes l'année dernière à Bègles-Bordeaux et à Clermont-Ferrand.

UNE ACTIVITE COMMERCIALE ET MARKETING DYNAMIQUE SOUTENANT LE RENFORCEMENT DE L'EFFICACITE OPERATIONNELLE

Activité de gestion locative soutenue et dynamisation de l'offre commerciale

L'activité locative du premier semestre 2014 s'est traduite par la signature de 1 005 baux pour un montant additionnel de loyers bruts annuels de 9,4 millions d'euros. Ceci inclut 857 baux renouvelés ou re-commercialisés pour un total de 4,1 millions d'euros de loyers bruts annuels. Les renouvellements de baux et l'évolution du mix enseignes ont permis d'enregistrer une réversion positive, notamment en France-Belgique où elle a atteint un niveau élevé. Au niveau du Groupe, le taux de vacance (format EPRA) des centres commerciaux est resté faible à 3,2 %.

De grandes enseignes internationales poursuivant leur expansion ont continué à sélectionner les centres commerciaux de Klépierre pour leurs nouvelles implantations. Klépierre est le 1er bailleur de Primark, spécialiste irlandais du prêt-à-porter, en Europe continentale. Deux magasins ont été ouverts cette année dans le portefeuille de Klépierre : l'un de 5 400 m² à Créteil Soleil (région parisienne) en juin et l'autre de 3 000 m² à Meridiano (Îles Canaries) en février. Ces ouvertures réussies ont bénéficié tant à l'enseigne Primark qu'aux centres : Créteil Soleil a accueilli 260 000 visiteurs supplémentaires au cours du premier mois suivant l'ouverture tandis que le nombre de visiteurs à Meridiano a bondi de 50 % (+900 000 visiteurs) au cours des quatre derniers mois. A Field's (Danemark), en avril 2014, un nouveau flagship store Nike (leur plus grande boutique en Scandinavie) et une boutique à l'enseigne Skechers, un concept de chaussure tendance et innovant, sont venus renforcer l'offre dans le secteur Mode et sport.

Klépierre a poursuivi ses partenariats avec d'autres enseignes dynamiques telles que Mango et Desigual qui ouvriront chacune un nouveau magasin à St. Lazare Paris au 3^{ème} trimestre 2014. Trois autres baux ont été signés avec Desigual : un à L'esplanade (Belgique) et deux dans des centres commerciaux italiens.

¹Chiffres d'affaires des commerçants installés dans les centres commerciaux de Klépierre, hors impact des cessions d'actifs ou d'acquisitions, et de l'ouverture de nouvelles surfaces. Le chiffre d'affaires de Primark à Meridiano basé sur des estimations conservatrices de Klépierre.

Klépierre continue également à capitaliser sur ses relations avec les enseignes pour les exporter ou déployer leurs nouveaux concepts hors de leur marché domestique. Des baux ont été signés en Ibérie avec deux enseignes scandinaves à prix abordables dans le secteur de l'équipement de la maison, décoration et accessoires d'intérieur : TGR, enseigne suédoise, à Aqua Portimão (Portugal) et Sostrene Grene, enseigne danoise, à La Gavia (Espagne). En Europe centrale, Kiehl's Since 1851, acteur au 10^{ème} rang mondial du secteur de la parfumerie offrant des produits de beauté haut de gamme et un service personnalisé, a ouvert son premier point de vente en République Tchèque à Nový Smíchov (Prague) au mois de mai. D'autres enseignes en expansion ont également ouvert une boutique à Nový Smíchov cette année : Calzedonia, Claire's et Minelli.

Une expérience shopping unique et une approche marketing centrée sur le client

Klépierre renforce activement l'empreinte digitale de ses centres commerciaux. Depuis début 2014, Klépierre déploie sa solution numérique innovante basée sur une plate-forme internet commune qui assure une gestion cohérente des contenus générés et adaptés pour chaque centre commercial. À ce jour, 32 sites internet de centres commerciaux ont été lancés et, au total, 60 sites internet seront connectés à cette plate-forme d'ici la fin de l'année.

Klépierre déploie également le Club Store®, un concept exclusif qui vise à moderniser le parcours client. À Belle Epine, les 18 millions de visiteurs annuels découvriront le Cosmopolis Club Store® dès l'automne 2014. Le programme de déploiement du Club Store® inclut également les centres Marseille Bourse, Rennes Colombia, Annecy Courier et Besançon Pasteur en France, Field's au Danemark, Meridiano en Espagne ainsi que Romagna Center et Assago Milanofiori en Italie.

Enfin, les animations temporaires exclusives organisées depuis début 2014 en particulier à destination des familles et enfants, ont fait preuve d'efficacité dans le renforcement des liens avec les visiteurs et de la notoriété des centres commerciaux de Klépierre. Le tournoi Barrio Brésil (quatre centres), le Super Hero Academy conduit en partenariat avec Disney XD (six centres) et "Le Crazy Tour" de Nickelodeon (six centres) ont accueilli de l'ordre de 25 000 participants au total.

ACCÉLÉRATION MAJEURE DE LA ROTATION DES ACTIFS AU PREMIER SEMESTRE 2014

2,4 milliards d'euros de cessions d'actifs réalisés depuis début janvier 2014

Le 16 avril 2014, Klépierre a finalisé la cession d'un portefeuille de 126 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Carrefour, pour un total de 1,9 milliard d'euros². Ce portefeuille comprenait 56 actifs en France, 63 actifs en Espagne et 7 actifs en Italie. En outre, Klépierre a cédé un portefeuille d'actifs de commerce ainsi que les trois derniers immeubles de bureaux de son patrimoine pour un total de 149 millions d'euros.

Suite à la clôture du premier semestre 2014, Klépierre a finalisé la cession de cinq centres commerciaux en Suède pour une valeur totale de 354 millions d'euros le 1^{er} juillet. Ces cinq centres commerciaux avaient généré 2,8 % des loyers de Klépierre part totale au 1^{er} semestre 2014.

Avec ces transactions, Klépierre a réalisé cette année une restructuration majeure de son portefeuille.

Les investissements réalisés au cours du premier semestre 2014 se sont élevés à 119 millions d'euros dont 31,2 millions d'euros consacrés à l'acquisition des 12 % non détenus dans IGC en Italie

² Les prix de cession sont reportés hors droit

(portefeuille de neuf centres commerciaux). Suite au rachat de 16,7 % des parts en décembre 2013, Klépierre détient désormais IGC à 100 %.

Un pipeline de 2,7 milliards d'euros de projets de grande qualité et localisés dans des régions ciblées, dont 1,4 milliard d'euros de projets engagés et contrôlés

Le montant total du pipeline s'élève à 2,7 milliards d'euros (valeur des projets) dont 376 millions d'euros correspondent aux projets engagés (202 millions d'euros déjà dépensés), avec un rendement initial net estimé de 6,7 %. Au cours du premier semestre 2014, Klépierre a poursuivi ses travaux d'extension et de rénovation des projets engagés comme prévu. Romagna Center (Rimini, Italie) ouvrira son extension en septembre 2014 et accueillera dans cette région dynamique des enseignes internationales telles que H&M, Sergent Major, Sephora ou Terranova. Elle sera suivie par les ouvertures des cinémas à Field's (Danemark – T2 2015) et de l'extension de Centre Bourse (Marseille, France – T4 2015).

Au cours du 2^{ème} trimestre 2014, Klépierre a engagé l'important programme d'extension (+17 000 m²) de Val d'Europe qui accueille déjà 16,4 millions de visiteurs par an. Le projet vise à installer de nouvelles enseignes internationales génératrices de flux de visiteurs et à capitaliser davantage sur ce puissant pôle commercial de l'Est parisien.

Un portefeuille restructuré et réduit à 125 centres commerciaux situés dans les régions dynamiques d'Europe permet de saisir de nouvelles opportunités : le pipeline a été revisité en accordant une importance particulière aux centres commerciaux leaders tels que Créteil Soleil, Grand Portet, Vitrolles, L'esplanade ou Arcades. Les projets contrôlés s'élèvent à 1,1 milliard d'euros. Entre 2015 et 2018, environ 10 centres commerciaux leaders du portefeuille feront l'objet d'un projet d'extension. Les projets d'extension-rénovation représentent 54 % du pipeline de projets contrôlés et engagés.

VALORISATION PLUS ELEVEE DU PORTEFEUILLE DE CENTRES COMMERCIAUX

Valeur du portefeuille de centres commerciaux en augmentation de 2,5 % à périmètre constant comparée à juin 2013

Au 30 juin 2014, la valeur³ du portefeuille de Klépierre s'élevait à 14,0 milliards d'euros en part totale et à 11,0 milliards d'euros en part du Groupe. Les centres commerciaux représentent 96,2 % de ce portefeuille en part totale. A périmètre et changes constants, la variation de valeur des centres commerciaux au cours des douze derniers mois représente une hausse de 2,5 %. Le rendement moyen du portefeuille de centres commerciaux s'établit à 6,0 % (hors droits), en baisse de 20 pb comparé à fin 2013.

³Les valeurs s'entendent hors droits

EPRA NAV à 30,9 euros par action

Au 30 juin 2014, l'EPRA NAV par action s'élève à 30,9 euros, soit une baisse de 4,0 % par rapport à décembre 2013, et l'actif net réévalué de liquidation (EPRA NNNAV) par action est de 28,7 euros contre 29,9 euros en décembre 2013. Cette variation de l'EPRA NNNAV au cours du semestre résulte d'une part de l'impact positif du cash-flow (+1,05 euro par action) et, d'autre part, du paiement du dividende en numéraire de 1,55 euro par action et de la variation négative de 0,6 euro par action de la juste valeur des instruments financiers.

HAUSSE DU CASH-FLOW PAR ACTION

Bonne génération de cash-flow : +2,8 % par action, grâce au dynamisme de l'activité de re-tenanting, aux gains d'efficacité opérationnelle et à la solidité du profil financier

Le total des loyers bruts au premier semestre 2014 s'est élevé à 437,5 millions d'euros contre 468,6 millions d'euros⁴ pour la même période l'année dernière. Les 2,6 milliards d'euros de cessions d'immeubles de bureaux et de galeries commerciales réalisés au cours des dix-huit derniers mois en France, en Espagne, en Italie et en Norvège se sont traduites par une baisse de 40,4 millions d'euros des loyers bruts par rapport au premier semestre 2013. Les loyers bruts des extensions ouvertes en 2013, les renouvellements de baux et l'impact de l'indexation ont représenté 15,1 millions d'euros de loyers supplémentaires pour le premier semestre 2014.

En ajoutant 5,8 millions d'euros d'autres revenus locatifs, le total des revenus locatifs s'est élevé à 443,3 millions d'euros pour la période, soit une baisse de 6,2 % liée aux cessions effectuées en 2013 et en 2014. En ajoutant les 34,4 millions d'euros d'honoraires, le chiffre d'affaires total du premier semestre a atteint 477,7 millions d'euros.

Les efforts continus de rationalisation des coûts opérationnels ont permis de limiter à 4,8 % la baisse des revenus locatifs nets, les charges locatives et sur immeubles ayant diminué de 16,8 %.

En part totale, le cash-flow net courant s'élève à 264,4 millions d'euros, en baisse de 0,5 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Le cash-flow a bénéficié de la forte réduction des frais de personnel (-9,6 %) et de la poursuite de la baisse du coût de la dette ramené à 3,0 % pour le premier semestre 2014 contre 3,42 % au premier semestre 2013. Cette baisse est essentiellement due à l'annulation de swaps suite au remboursement de 1,3 milliard d'euros de dette et au faible niveau des taux d'intérêt à court terme.

Par action, le cash-flow net courant a atteint 1,05 euro, soit une augmentation de 2,8 % par rapport au premier semestre 2013.

Une notation de crédit de catégorie A, justifiée par une amélioration du profil financier et des indicateurs de crédit

Au 30 juin 2014, la dette nette consolidée s'élevait à 5 723 millions d'euros, en baisse de 1,4 milliard d'euros par rapport au 31 décembre 2013. Le produit de cession d'actifs d'un montant de 2,0 milliards

⁴Retraité après l'adoption d'IFRS 10/11 le 1er janvier 2014, qui a eu pour conséquence la modification de la méthode de consolidation. 28 entités précédemment consolidées par intégration proportionnelle, que Klépierre ne contrôle pas sont à présent consolidées par mise en équivalence. Le revenu de 2013 a été retraité en conséquence.

d'euros a largement compensé les 125 millions d'euros de coûts de restructuration des swaps, les 119 millions d'euros d'investissements et les 304 millions d'euros de dividendes payés.

A la fin du premier semestre, le niveau de liquidité (lignes de crédit disponibles et trésorerie nette) était supérieur à 2,0 milliards d'euros avec une maturité moyenne des lignes de crédit disponibles de 4,4 ans. Le ratio Loan to Value (LTV) s'est établi à 39,9 % au 30 juin 2014 et il baisse à 38,4% au 1^{er} juillet après la cession des actifs suédois.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLOTURE DU PREMIER SEMESTRE 2014

Le Conseil de surveillance, réuni le 17 juillet 2014, a coopté M. Philippe Thel pour succéder à M. Vivien Lévy-Garboua qui a démissionné de ses fonctions au sein du Conseil de surveillance de Klépierre avec date d'effet au 1^{er} juillet 2014. Le Conseil de surveillance a également nommé Mme Dominique Auberon en qualité de Vice-Présidente du Conseil de surveillance, ce poste étant précédemment occupé par M. Lévy-Garboua.

PERSPECTIVES

Dans les différents pays européens, la consommation est dorénavant en train de se stabiliser ou en amélioration. Les enseignes performantes et sélectives investissent pour déployer leurs derniers concepts commerciaux et intégrer une approche cross-canal dans leur business model. Klépierre est bien positionné pour tirer parti de cette dynamique et générer une croissance de ses loyers nets, grâce à sa plateforme plus cohérente de destinations commerciales de premier choix et aux extensions programmées qui constituent un levier supplémentaire pour attirer les enseignes sur-performantes. En effet, Klépierre travaille activement sur son pipeline de développement de grande qualité, principalement constitué d'extensions de centres commerciaux leaders dans les zones géographiques les plus dynamiques. Ces investissements n'empêchent pas le groupe d'étudier des opportunités d'acquisitions attractives.

Klépierre a revu à la hausse ses perspectives pour l'exercice 2014 : compte tenu du cash-flow généré au cours du premier semestre (1,05 euro par action), du plein effet des cessions au deuxième semestre et des taux d'intérêt inférieurs aux prévisions initiales, le cash-flow net courant par action en 2014 est désormais attendu entre 2,03 et 2,05 euros, contre un niveau « d'au moins 2,0 euros » précédemment annoncé.

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2014

en millions d'euros, part totale	S1 2014	S1 2013 retraité ⁵
Centres commerciaux	415,8	441,9
Commerces	19,4	21,0
Loyers bruts immobilier de commerces	435,2	462,9
Bureaux	2,4	5,8
Total loyers bruts	437,5	468,6
Autres revenus locatifs	5,8	3,8
Revenus locatifs	443,3	472,4
Honoraires	34,4	42,8
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	477,7	515,2
Revenus locatifs nets		
Centres commerciaux	378,5	394,4
Commerces	18,2	20,2
Loyers nets immobilier de commerces	396,7	414,6
Bureaux	1,9	4,1
TOTAL REVENUS LOCATIFS NETS	398,7	418,7
Cash-flow net courant part du groupe	206,2	200,2
Cash-flow net courant par action (€)	1,05	1,02
Valeur du patrimoine (part totale, hors droits)	14 002	16 244
ANR de remplacement ¹ par action (€)	32,3	34,2
EPRA NAV ² par action (€)	30,9	32,4
EPRA NNAV ³ par action (€)	28,7	29,3

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

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

3 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 17 juillet 2014 pour examiner les comptes semestriels arrêtés par le Directoire le 15 juillet 2014.

Les comptes consolidés ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes de la Société.

⁵ Retraité après l'adoption d'IFRS 10/11 le 1er janvier 2014, qui a eu pour conséquence la modification de la méthode de consolidation. 28 entités précédemment consolidées par intégration proportionnelle, que Klépierre ne contrôle pas sont à présent consolidées par mise en équivalence. Le revenu de 2013 a été retraité en conséquence.

CHIFFRE D'AFFAIRES DU PREMIER SEMESTRE 2014

en millions d'euros	EN PART TOTALE		EN PART DU GROUPE	
	30/06/2014	30/06/2013 retraité ⁶	30/06/2014	30/06/2013 retraité ⁶
France	182,2	184,3	145,5	145,8
Belgique	7,5	7,4	7,5	7,4
France-Belgique	189,8	191,7	153,0	153,2
Norvège	29,2	39,0	16,4	21,9
Suède	44,3	47,0	24,9	26,3
Danemark	23,2	23,3	13,0	13,1
Scandinavie	96,7	109,3	54,3	61,3
Italie	52,1	55,9	49,6	48,0
Espagne	28,4	35,7	25,2	31,2
Portugal	7,5	7,3	7,5	7,3
Ibérie	35,9	43,0	32,8	38,5
Pologne	17,2	17,8	17,2	17,8
Hongrie	10,4	10,8	10,4	10,7
Rép. Tchèque	11,6	10,9	11,6	10,9
Europe centrale	39,3	39,5	39,2	39,4
Autres pays	2,0	2,6	1,8	2,3
Total Centres commerciaux	415,8	441,9	330,6	342,7
Commerces	19,4	21,0	19,4	21,0
Bureaux	2,4	5,8	2,4	5,8
TOTAL LOYERS BRUTS	437,5	468,6	352,4	369,4
Autres revenus locatifs	5,8	3,8	4,4	2,8
Honoraires	34,4	42,8	36,5	36,6
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	477,7	515,2	393,2	408,8

Au premier semestre 2014, les galeries commerciales cédées le 16 avril 2014 ont représenté 22,8 millions d'euros de loyers bruts en France, 4,8 millions en Italie et 12,1 millions en Espagne.

LOYERS BRUTS PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

en millions d'euros (part totale)	2014	2014	2013 retraité ⁵			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1
France	83,4	98,8	103,6	92,4	92,9	91,4
Belgique	3,8	3,7	3,9	3,6	3,8	3,6
France-Belgique	87,2	102,6	107,4	96,1	96,7	95,0
Norvège	14,5	14,7	16,7	18,5	18,9	20,2
Suède	21,8	22,5	23,7	24,5	23,3	23,7
Danemark	11,6	11,6	11,7	12,1	11,9	11,4
Scandinavie	47,8	48,9	52,1	55,0	54,1	55,2
Italie	24,0	28,1	28,5	27,9	27,7	28,1
Espagne	10,4	18,0	18,4	17,8	17,2	18,6
Portugal	3,7	3,8	3,4	3,6	3,6	3,7
Ibérie	14,1	21,8	21,8	21,4	20,7	22,3
Pologne	8,7	8,5	8,7	8,5	8,8	9,0
Hongrie	5,2	5,2	5,6	5,5	5,2	5,5
Rép. Tchèque	5,9	5,7	5,5	5,5	5,5	5,4
Europe centrale	19,8	19,5	19,9	19,4	19,5	19,9
Autres pays	1,0	1,0	0,7	1,1	1,3	1,3
Total Centres commerciaux	193,9	221,9	230,4	221,0	220,0	221,8
Commerces	9,4	9,9	10,2	10,4	10,6	10,5
Bureaux	0,5	1,8	2,2	2,7	2,7	3,0
TOTAL LOYERS BRUTS	203,9	233,7	242,9	234,1	233,3	235,3

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS NETS AU PREMIER SEMESTRE 2014

en millions d'euros	30/06/2014	30/06/2013 (retraité) ⁶	Variation courant	Variation constant ⁸
France	171,2	170,9	0,2%	1,9%
Belgique	6,4	6,3	1,1%	1,1%
France-Belgique	177,6	177,2	0,2%	1,8%
Norvège	26,6	36,1	-26,4%	2,9%
Suède	38,7	39,4	-1,8%	6,4%
Danemark	21,2	20,1	5,6%	1,7%
Scandinavie	86,5	95,6	-9,5%	4,2%
Italie	47,6	50,5	-5,8%	2,4%
Espagne	24,2	29,5	-18,0%	3,5%
Portugal	7,2	6,9	3,4%	2,2%
Ibérie	31,3	36,4	-13,9%	3,1%
Pologne	15,5	14,7	5,4%	5,9%
Hongrie	8,5	8,4	1,0%	8,3%
Rép. Tchèque	11,5	10,2	13,2%	7,6%
Europe centrale	35,5	33,3	6,7%	7,0%
Autres pays	-0,1	1,3	-108,3%	-21,5%
Total Centres commerciaux	378,5	394,4	-4,0%	3,0%
Commerces	18,2	20,2	-9,6%	-1,6%
Bureaux	1,9	4,1	-53,2%	-
TOTAL REVENUS LOCATIFS NETS	398,7	418,7	-4,8%	-

Au premier semestre 2014, les galeries commerciales cédées le 16 avril 2014 ont représenté 23,3 millions d'euros de revenus locatifs nets en France, 4,5 millions en Italie et 11,3 millions en Espagne.

⁶ Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouverts depuis le 1er janvier 2013, cessions réalisées depuis le 1er janvier 2013 et effet de change

TÉLÉCONFÉRENCE - RÉSULTATS SEMESTRIELS 2014

Le Directoire de Klépierre tiendra une téléconférence le 21 juillet 2014 à 18h15 (CET) afin de commenter les résultats du premier semestre 2014.

Nous vous invitons à vous rendre sur le site internet de Klépierre www.klepierre.com pour écouter la téléconférence ou à scanner le code QR ci-dessous. Une rediffusion sera également disponible après la téléconférence.



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 14,0 milliards d'euros au 30 juin 2014 et se compose essentiellement de grands centres commerciaux implantés dans 13 pays d'Europe continentale. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, 1^{ère} foncière scandinave de centres commerciaux.

Klépierre a pour principaux actionnaires Simon Property Group (28,9 %), leader mondial de l'industrie des centres commerciaux, et BNP Paribas (21,3 %).

Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext ParisTM, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World 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

AGENDA

22 octobre 2014 Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2014 (communiqué de presse après bourse)

CONTACTS

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

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

Isabelle LAURENT(Media) – + 33 1 53 32 61 51 – isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Ce communiqué de presse est disponible sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com

Paris, le 25 juillet 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 21, avenue Kléber – 75116 Paris
780 152 914 RCS Paris

COMMUNIQUE DE MISE A DISPOSITION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2014

Le rapport financier semestriel 2014 de Klépierre peut être consulté ou téléchargé sur le site internet de la Société (www.klepierre.com), rubrique « Espace infos ».

Il est également à la disposition du public, gratuitement et sur simple demande :

- par courrier : Klépierre
Communication financière
21 avenue Kléber
75 116 PARIS
- par mail : investorrelations@klepierre.com
- par téléphone : +33 1 40 67 57 58



Ne pas diffuser aux États-Unis, au Canada ou au Japon

Le présent document est un communiqué de presse commun à Klépierre S.A. et Corio N.V. en vertu des dispositions de la Section 5 Paragraphe 1 et de la Section 7 Paragraphe 4 et 5 du Décret des Pays-Bas sur les Offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) et porte sur le projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A. de l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation. Cette annonce ne constitue pas une offre ni une sollicitation d'achat ou de souscription de titres de Corio N.V., une telle offre ne pouvant être présentée que par le moyen d'un document d'offre et d'un prospectus. Cette annonce n'est pas destinée à être communiquée, publiée ou diffusée, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, aux États-Unis, au Canada et au Japon ou à destination de ces pays.

Klépierre et Corio créent le leader « pure play » des centres commerciaux en Europe

Paris (France) et Utrecht (Pays-Bas), le 29 juillet 2014 – Klépierre S.A. (Klépierre) (NYSE Euronext Paris) et Corio N.V. (Corio) (NYSE Euronext Amsterdam) annoncent être parvenus à un accord soumis à des conditions suspensives usuelles portant sur la création du leader « pure play » des centres commerciaux en Europe.

Cette opération est une unique opportunité de création de valeur tant pour les actionnaires de Klépierre que de Corio :

- Effet de taille significatif, avec un portefeuille non reproductible d'actifs d'une valeur brute de plus de 21 milliards d'euros réparti dans les régions stratégiques clés d'Europe continentale
- Fort potentiel de croissance organique fondé sur une politique de commercialisation active, une accélération du recentrage du portefeuille et un programme de développement ambitieux d'une valeur de 3 milliards d'euros, qui bénéficie du soutien de Simon Property Group
- Profil financier en ligne avec les meilleurs standards, avec une capitalisation boursière combinée de plus de 10 milliards d'euros et un ratio de LTV (« loan to value ») d'environ 40%
- Une transaction créatrice de valeur immédiatement relative, avec des synergies estimées à 60 millions d'euros en rythme annuel
- David Simon, Président du Conseil de Surveillance de Klépierre, conservera la présidence du groupe combiné

Les Directoires et les Conseils de Surveillance des deux sociétés ont recommandé à l'unanimité l'opération envisagée.

Simon Property Group et BNP Paribas, les principaux actionnaires de Klépierre, ainsi que APG, premier actionnaire de Corio, apportent leur entier soutien à la transaction proposée. APG s'est d'ores et déjà engagé irrévocablement à apporter sa participation de 30,6% dans Corio à Klépierre.

Cette opération prendra la forme d'une offre publique d'échange amicale initiée par Klépierre, qui portera sur 100 % des actions ordinaires de Corio (l'« Offre »).

Selon les termes de l'Offre, les actionnaires de Corio se verront remettre 1,14 action ordinaire de Klépierre pour chaque action ordinaire Corio détenue. Cette parité d'échange

fait ressortir une valeur d'entreprise de Corio de 7,2 milliards d'euros, sur la base du cours de bourse de Klépierre au 28 juillet 2014.

Résultats semestriels préliminaires de Corio (non audités)

Klépierre a publié ses résultats semestriels le 21 juillet 2014. Les résultats provisoires non audités pour le premier semestre 2014 de Corio font ressortir un revenu locatif net de 177 millions d'euros et un cash flow net courant d'environ 123 millions d'euros, soit 1,24 euros par action. L'EPRA ANR et l'EPRA ANR triple net préliminaires non audités ressortent respectivement à environ 38,2 euros et 34,9 euros par action. Au premier semestre 2014, le ratio d'endettement et le ratio de couverture d'intérêts devraient atteindre respectivement 42% et 3,5 fois.

A fin juin 2014, la valeur brute du portefeuille ressort à 7,3 milliards d'euros (y compris droits). Les cessions effectuées au cours du premier semestre ont été réalisées pour 397 millions d'euros. En tenant compte de ces cessions, et sur une base annuelle prospective, Corio prévoit d'atteindre un résultat direct 2014 compris entre 227 millions d'euros et 233 millions d'euros, soit entre 2,28 et 2,34 euros par action. Les résultats semestriels 2014 seront publiés comme prévu le 6 août 2014 après bourse.

Eléments clés de l'opération

L'opération permettra de créer une plateforme d'investissement unique « pure play » de centres commerciaux en Europe continentale, avec les caractéristiques suivantes :

- Un effet de taille significatif en Europe continentale, avec des positions de premier plan sur les principaux marchés européens. Le portefeuille combiné comprendra 182 centres commerciaux pour une valeur d'actif brute pro forma de plus de 21 milliards d'euros (part totale, y compris droits), et un revenu locatif net de plus de 1,2¹ milliards d'euros :
 - Une plateforme élargie et unique, constituée d'un portefeuille de centres commerciaux, bénéficiant du meilleur positionnement pour attirer les clients européens, les actifs de Klépierre et Corio étant très complémentaires ;
 - Une présence accrue dans les régions à forte croissance démographique et à haut pouvoir d'achat, afin de bénéficier des tendances de consommation les plus porteuses et de créer une offre plus large et attractive pour les grandes marques et enseignes leaders, en ligne avec la stratégie de Klépierre et de Corio ; et
 - Des équipes locales totalement dédiées et expertes, tant sur les marchés régionaux qu'internationaux dans le secteur de l'immobilier commercial.
- Une opportunité accrue pour bénéficier de la croissance significative et d'un surcroît de revenus locatifs, soutenue par :
 - L'amélioration récente de la qualité du portefeuille de Klépierre, avec le support apporté par Simon Property Group, permettant d'accélérer le plan de transformation de Corio ;
 - Le levier provenant de la plateforme paneuropéenne élargie permettant de mettre en place une stratégie dynamique de gestion locative et de re-location afin d'accroître la fréquentation et les loyers ;
 - L'accélération du repositionnement du portefeuille sur les actifs les plus performants par le biais de cessions ciblées d'actifs non stratégiques ; et
 - L'utilisation de l'expertise reconnue de Klépierre en développement et de sa capacité financière pour promouvoir un pipeline combiné de plus de 3 milliards d'euros, composé pour l'essentiel de projets d'extension, dans les régions les plus prisées d'Europe continentale.

¹ Sur la base des comptes 2013 publiés de Klépierre et Corio

- Une opération créatrice de valeur qui s'accompagne d'opportunités de croissance supplémentaires et de synergies potentielles de l'ordre de 60 millions d'euros par an :
 - L'accélération de la croissance des loyers grâce aux opérations de re-location, de commercialisation et de specialty leasing ;
 - L'accès accru aux marchés financiers à un coût d'endettement réduit ; et
 - L'amélioration des opérations liées au partage des meilleures pratiques.
- Profil financier de premier plan :
 - Une capitalisation boursière combinée de plus de 10 milliards d'euros, avec plus de 5 milliards d'euros de flottant, offrant aux investisseurs un véhicule d'investissement unique bénéficiant d'une forte liquidité et entièrement dédié aux centres commerciaux en Europe continentale ; et
 - Une structure financière solide, avec un niveau d'endettement modéré (ratio de d'endettement d'environ 40 %).
- Klépierre lancera une offre publique d'échange amicale portant sur 100 % du capital de Corio sur la base d'une parité de 1,14 action Klépierre par action Corio. Sur la base du cours de clôture de Klépierre au 28 juillet 2014, le prix implicite offert par action Corio s'élève à 41,4 euros.
- L'opération a été approuvée à l'unanimité par le Directoire et le Conseil de Surveillance de Klépierre et de Corio.
- Simon Property Group et BNP Paribas, les deux principaux actionnaires de Klépierre, ainsi qu'APG, le premier actionnaire de Corio, apportent leur entier soutien à la transaction proposée. APG s'est d'ores et déjà engagé irrévocablement à apporter sa participation de 30,6% dans Corio à Klépierre.
- Il est envisagé de maintenir les dispositions fiscales applicables à Klépierre et Corio concernant les régimes SIIC en France et FBI aux Pays-Bas.
- La finalisation de l'opération est prévue pour le premier trimestre 2015.

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre

« L'opération que nous présentons aujourd'hui donnera naissance au leader « pure play » des centres commerciaux en Europe, avec une présence inégalée en Europe continentale, un portefeuille cohérent de centres commerciaux de premier plan et une équipe de professionnels expérimentés, dotés d'une connaissance approfondie des marchés régionaux et globaux du secteur de l'immobilier commercial. En nous appuyant sur l'expertise commerciale, la complémentarité géographique et le partage d'une vision stratégique commune pour les deux groupes, nous serons idéalement placés pour accélérer le repositionnement de nos portefeuilles et saisir ainsi de nouvelles opportunités de développement. C'est pour nous une opportunité unique d'impulser des changements majeurs dans le secteur de l'immobilier commercial au bénéfice de nos clients, de nos collaborateurs et de nos actionnaires. »

Gerard Groener, Président du Directoire de Corio

« Nous nous réjouissons de pouvoir créer une société paneuropéenne « pure play » dans le secteur de l'immobilier commercial. Les deux sociétés sont fermement convaincues que l'opération proposée sera bénéfique à l'ensemble des parties. La taille est devenue un facteur de plus en plus décisif dans le marché de l'immobilier commercial, afin de garantir des rendements attractifs long terme pour les actionnaires, et de bénéficier d'un avantage compétitif pour l'acquisition des centres commerciaux les plus performants. Le rapprochement des deux sociétés bénéficiera de

complémentarités géographiques, et d'importants avantages liés à sa taille, aux synergies, et à une situation financière solide. Je suis convaincu que le nouveau groupe jouera un rôle majeur dans la consolidation du secteur immobilier mondial. »

Logique industrielle

Forte montée en gamme du portefeuille d'actifs

Avec la transaction envisagée, Klépierre et Corio vont créer le leader « pure play » européen de centres commerciaux. L'entité combinée gèrera 182 centres dans 16 pays d'Europe, pour un patrimoine de plus de 21 Mds€. Le portefeuille combiné constituera la plateforme idéale pour étendre le savoir-faire et la franchise de Klépierre auprès des enseignes et des grandes marques, avec l'objectif pour Klépierre d'être reconnu comme la plateforme européenne de centres commerciaux la plus attractive d'Europe.

Par cette transaction, Klépierre s'implantera solidement dans trois nouveaux pays (les Pays-Bas, l'Allemagne et la Turquie), et renforcera ses positions en France, en Italie et dans la Péninsule ibérique. Les actifs de Corio dans ces régions se situent essentiellement dans des centres urbains dynamiques (Grenoble, Marseille, Amsterdam, Istanbul) et à fort pouvoir d'achat (Rome, Turin, Rotterdam, Utrecht, Madrid, Berlin).

Ces dernières années, Corio a opéré une stratégie de recentrage sur des centres commerciaux leaders dans leur zone de chalandise, de sorte que la plupart des actifs acquis bénéficieront de la même dynamique et des mêmes avantages compétitifs que ceux de Klépierre.

Un portefeuille idéal pour mettre en œuvre le savoir-faire de création de valeur

Les 57 sites de Corio constituent un portefeuille idéal pour cristalliser la création de valeur et le potentiel de revenu locatif dont ils disposent. Klépierre exploitera les meilleures compétences du nouveau groupe pour mettre en œuvre sa stratégie.

Sur les centres commerciaux stratégiques, l'entité combinée déclinera toute son expertise, notamment par des actions de re-location et le déploiement de nouvelles solutions de marketing.

En termes de re-location, le nouveau groupe mettra en œuvre une stratégie dynamique visant à offrir aux enseignes les plus performantes le format le plus adapté à leur concept, à ouvrir de nouveaux pays aux meilleurs enseignes et à accélérer la substitution des commerces les moins performants. En ce qui concerne les nouvelles solutions de marketing, le nouveau groupe identifiera les meilleures solutions pour les déployer sur l'ensemble des actifs, accélérera la diffusion d'outils numériques avec les enseignes et les clients, et déploiera des événements à grande échelle organisés avec les meilleurs marques sur un plus grand nombre de sites. Un développement accru des *speciality leasing* est également anticipé grâce à la forte attractivité de la nouvelle plateforme pour les grandes marques.

Depuis 2012, Klépierre a démontré sa discipline en gestion de capital à travers la cession de 3,6 milliards d'euros d'actifs non stratégiques. Corio a également franchi d'importantes étapes dans son plan de cession au cours des 18 derniers mois. A la suite de la transaction, l'entité combinée poursuivra la revue de ses actifs de façon systématique. Des plans de cession seront définis pour les actifs considérés comme non stratégiques. Le produit de ces cessions apportera une flexibilité financière qui permettra d'investir dans les centres, existants ou en projet, au cœur de la stratégie du groupe combiné.

L'entité combinée disposera de projets de développement pour plus de 3 Mds€. Une attention toute particulière sera portée aux projets engagés afin de solidifier ou d'améliorer les revenus locatifs attendus, à travers une approche commune de la commercialisation et de la gestion des coûts. Tous les projets engagés ou identifiés seront revus afin d'optimiser leur conception et leur exécution. Enfin, le potentiel de développement de chaque centre commercial existant sera évalué.

Les centres dont le potentiel de développement aura été jugé significatif feront l'objet d'études approfondies en vue d'y développer des extensions.

Des synergies identifiées pour environ 60 M€, atteintes en 3 à 5 ans

Les deux groupes ont identifié des synergies annuelles d'environ 60 M€, qui devraient être atteintes d'ici 3 à 5 ans.

Ces synergies proviendront pour moitié de l'augmentation des revenus locatifs attendue en regard de la mise en œuvre des actions de gestion locative, de re-location, de marketing et de speciality leasing.

Elles proviendront pour l'autre moitié des améliorations opérationnelles et du partage du savoir-faire des équipes de Klépierre et Corio, ainsi que des économies de charges financières associées au refinancement progressif de la dette de Corio, qui bénéficiera du profil financier robuste de l'entité combinée.

Description de la transaction

Klépierre S.A. et Corio N.V. ont conclu un accord de rapprochement stratégique, sous certaines conditions, de leurs activités en signant un accord en date du 29 juillet 2014 (l'« Accord de Rapprochement »). Il est prévu que cette opération intervienne par voie d'offre publique d'échange faite par Klépierre pour toutes les actions de Corio (l'« Offre »).

Selon les termes de l'Offre, les actionnaires Corio se verront offrir 1.14 action ordinaire Klépierre pour chaque action Corio qu'ils détiennent (la « Parité d'Echange »). La Parité d'Echange fait ressortir un prix implicite de EUR41.4 par action Corio sur la base du cours de clôture de Klépierre de EUR36.4 au 28 juillet 2014, dernier jour de bourse avant l'annonce. La Parité d'Echange représente une prime de 15.6% sur le cours de clôture de EUR35.8 de Corio du 28 juillet 2014, dernier jour de bourse avant la présente annonce. Corio et Klépierre sont convenus de ne distribuer ou verser aucun dividende intermédiaire ou acompte (hors distributions obligatoires), et de ne procéder à aucune distribution en nature avant la réalisation de l'Offre.

En supposant que 100% des actions Corio seront présentées à l'échange, Simon Property Group, BNP Paribas et APG détiendront respectivement 18.5%, 13.7% et 13.6% des actions Klépierre postérieurement à l'Offre (sur la base du nombre d'actions existantes de Corio and Klépierre en excluant les actions auto détenues).

Il est prévu que les actions Klépierre existantes et nouvellement émises soient cotées à la fois sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam dès finalisation de l'Offre.

Klépierre et Corio pourraient achever l'intégration de leurs activités après la finalisation de l'Offre en mettant en œuvre une fusion transfrontalière, Klépierre étant l'entité absorbante et Corio l'entité absorbée (la « Fusion » et, conjointement avec l'Offre, l'« Opération »).

Après un examen attentif, le Conseil de Surveillance et le Directoire de Corio ont estimé que cette opération est dans le meilleur intérêt de Corio et de toutes les parties prenantes de Corio en ce compris ses actionnaires, et ont, à l'unanimité, recommandé que l'Opération soit approuvée et soumise à l'approbation de ses actionnaires. À cet égard, Deutsche Bank, London Branch et Goldman Sachs International ont émis à l'intention du Conseil de Surveillance et du Directoire de Corio un avis quant au caractère équitable pour les actionnaires de Corio, du point de vue financier, de la Parité d'échange de 1,14 action Klépierre pour chaque action Corio.

Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Corio, convoquée pour voter la mise en œuvre de l'Offre et de la Fusion et des questions connexes de gouvernance (les « Résolutions de Corio ») doit se tenir au T4 2014. Le Conseil de Surveillance et le Directoire de Corio proposeront les Résolutions de Corio et les recommanderont aux actionnaires de Corio.

Le Conseil de Surveillance et le Directoire de Corio peuvent révoquer leur recommandation, la modifier, l'amender ou l'assortir de restrictions en cas d'Offre concurrente (telle que définie ci-dessous) si le cours de l'action Klépierre passe en-deçà de 29,8 euros et d'un cours représentant une sous-performance de 20 % par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe mesuré soit à la clôture du premier jour de bourse après l'approbation du document d'offre par l'AFM, soit cinq jours de bourse avant l'assemblée générale extraordinaire de Corio.

Recommandé à l'unanimité par le Directoire et le Conseil de surveillance de Klépierre

Le Conseil de surveillance et le Directoire de Klépierre appuient l'Opération à l'unanimité. Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Klépierre appelée à statuer sur l'émission de nouvelles actions de Klépierre aux actionnaires de Corio, la réalisation de la Fusion ainsi que sur les questions de gouvernance relatives à la transaction (les « Résolutions de Klépierre »), devrait se tenir au T4 2014. Le Conseil de Surveillance et le Directoire de Klépierre proposeront et recommanderont les Résolutions de Klépierre aux actionnaires de Klépierre.

Le Conseil de Surveillance et le Directoire de Klépierre peuvent révoquer, modifier ou apporter des nuances à leur recommandation dans le cas d'une Offre concurrente (telle que définie ci-après).

Engagements irrévocables

APG, le premier actionnaire de Corio avec une participation de 30.6%, a conclu un engagement irrévocable en vue d'apporter ses actions Corio à l'Offre et de voter en faveur des Résolutions de Corio selon les modalités prévues au dit engagement irrévocable.

Les principaux actionnaires de Klépierre, Simon Property Group, avec 29.4 % des actions de Klépierre, et BNP Paribas, avec 21,7 % des actions de Klépierre², ont accepté un engagement irrévocable en vue de soutenir l'Opération et voter en faveur des Résolutions de Klépierre.

Conformément à la réglementation néerlandaise en vigueur concernant les offres publiques, toutes les informations partagées entre APG, Simon Property Group et BNP Paribas relatives à l'Offre doivent faire partie du document d'offre et du prospectus de Klépierre (en cas de publication éventuelle).

Gouvernance d'entreprise

En cas de succès de l'Offre, le Conseil de surveillance de Klépierre comportera dix membres, dont cinq seront des indépendants au sens du Code de gouvernance français AFEP-MEDEF. Un nouveau membre indépendant du Conseil de surveillance de Klépierre sera identifié par Corio sous réserve de l'approbation de Klépierre. Les cinq autres membres du Conseil de surveillance de Klépierre seront identifiés par Simon Property Group (qui identifiera trois membres du Conseil de surveillance de Klépierre, dont le président), BNP Paribas (qui identifiera un membre) et APG (qui identifiera un membre). Par ailleurs, une fois finalisée l'Offre, le Directoire de Klépierre comprendra quatre membres, dont l'un sera identifié par Corio, sous réserve de l'approbation de Klépierre.

² Sur la base du nombre d'actions en circulation hors autocontrôle

En cas de succès de l'Offre, le Conseil de surveillance de Corio comprendra cinq membres, dont trois nouveaux membres identifiés au départ par Klépierre et deux membres actuels du Conseil de surveillance de Corio, indépendants au sens du Code de gouvernance néerlandais, qui seront identifiés par Corio avant le début de l'Offre (les « Membres restants en fonction »).

Engagements de nature extra-financière

Klépierre et Corio se sont mis d'accord sur certains engagements relatifs à la stratégie du groupe combiné, la protection des actionnaires minoritaires, le financement, la gouvernance d'entreprise, les employés et les mesures après clôture ayant vocation à s'appliquer pendant une durée de deux ans après réalisation de l'Opération.

Klépierre respectera tous les droits et engagements souscrits auprès des employés de Corio en ce compris les engagements existants à l'égard du Comité d'entreprise de Corio, les contrats, les engagements de retraite. Après réalisation de l'Opération, tous les postes en chevauchement de poste entre Klépierre et Corio seront déterminés sur la base de principes de répartition équitable ou de tout autre principe objectif privilégiant le développement de l'activité, indépendamment de la nationalité ou de l'employeur actuel. Le nouveau groupe encouragera une culture de l'excellence, dans laquelle les employés qualifiés se verront offrir des possibilités de formation attrayantes ainsi qu'une progression de carrière nationale et internationale, au regard des opportunités disponibles.

Les parties souhaitent que le groupe combiné Corio et Klépierre demeure financé de manière adéquate afin de permettre la poursuite de son activité et la mise en place de sa stratégie.

Klépierre et Corio ont convenu que les membres restant en fonction auront certains droits de véto en vue de veiller à l'application de ces engagements extra-financiers. Si, du fait de la Fusion, Corio N.V. devait cesser d'exister, Corio Nederland B.V. mettra en place un conseil de surveillance et les membres restant en fonction seront nommés au conseil de surveillance en question.

Statuts FBI et SIIC

Après la réalisation de l'Opération, Klépierre entend poursuivre l'application du régime fiscal néerlandais d'institution d'investissement (*fiscale beleggings instelling*) (FBI) s'agissant de Corio et entend conserver son statut de Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française.

Acquisition de 100% de Corio

La Parité d'échange offerte par Klépierre repose sur sa capacité à acquérir 100% des actions ordinaires de Corio. Klépierre et Corio prévoient qu'une pleine intégration des affaires de Corio apportera des avantages opérationnels, commerciaux, organisationnels et financiers substantiels qui n'auraient pas pu être obtenus, ou du moins pas en totalité, si Corio avait eu à poursuivre ses activités en tant qu'entité autonome avec une base d'actionnaires minoritaires.

La pleine intégration de Klépierre et Corio pourrait être effectuée par le biais d'une Fusion, postérieurement à la réalisation de l'Offre. Klépierre et Corio pourraient préparer la Fusion simultanément avec l'Offre (sous réserve de finaliser les procédures appropriées d'information et de consultation.) Si décision est prise de se préparer à la Fusion, Klépierre et Corio établiront une proposition commune de fusion transfrontalière qui sera mise à la disposition du public. Klépierre et Corio organiseront tous les deux une assemblée générale de leurs actionnaires respectifs afin d'obtenir l'approbation des actionnaires pour les Résolutions de Klépierre et les Résolutions de Corio.

Klépierre pourra également faire appel à tous les autres moyens légaux, comme une procédure de retrait obligatoire ou la vente des actifs et des passifs de Corio, afin d'acquérir la pleine propriété des actions en circulation de Corio et/ou ses activités.

Conditions préalables au dépôt de l'Offre

Le dépôt de l'Offre est soumis à la réalisation ou à la renonciation de conditions habituelles pour une transaction de cette nature, et ce compris :

- (i) l'accomplissement des procédures d'information et de consultation de Corio applicables selon les procédures néerlandaises de consultation des comités d'entreprise et autres procédures liées (relatives aux employés) ;
- (ii) l'accomplissement des notifications au titre du contrôle des concentrations;
- (iii) l'absence de violation significative de l'Accord de Rapprochement;
- (iv) l'absence de violation significative des engagements irrévocables souscrits par Simon Property Group, BNP Paribas and APG;
- (v) l'absence de révocation ou modification de leur recommandation par les Conseils de Klépierre et de Corio ;
- (vi) l'absence d'évènement négatif matériel affectant Corio;
- (vii) l'approbation par l'autorité des marchés financiers néerlandaise (« Autoriteit Financiële Markten » ou « AFM ») de la note d'offre et l'approbation par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») du prospectus de Klépierre, ce dernier ayant fait l'objet d'une procédure de passeport européen aux Pays-Bas ;
- (viii) l'absence de dépôt d'une d'Offre Publique Concurrente (telle que définie ci-dessous) ou d'une offre publique obligatoire;
- (ix) l'absence de suspension ou de mesures d'interruption liées à la cotation des actions de Corio et Klépierre sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris;
- (x) l'absence de notification par l'AFM indiquant que les sociétés d'investissement n'auraient pas le droit de coopérer dans le cadre l'Offre ;
- (xi) l'absence d'instruction, suspension, jugement ou ordonnance interdisant l'Offre ; et
- (xii) si l'AFM en a fait la demande, l'obtention d'une licence de gestionnaire de fonds d'investissements alternatifs conformément à la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs (la « Licence AIFM »).

Conditions suspensives à l'Offre

Si et quand elle est déposée, la réalisation de l'Offre sera sujette à la réalisation ou à la renonciation des conditions suivantes :

- (i) l'atteinte d'un niveau minimum d'acceptation d'au moins 95 % du capital social émis de Corio, ce seuil pouvant être réduit à 80% si l'assemblée générale de Corio approuve la Fusion ;
- (ii) l'obtention des autorisations requises en matière de concurrence;
- (iii) l'adoption par l'assemblée générale de Klépierre des résolutions relatives à l'émission de nouvelles actions et des résolutions en matière de gouvernance liées à l'Opération;
- (iv) l'adoption par l'assemblée générale de Corio, à une majorité de 66,67%, des résolutions nécessaires à la mise en œuvre de la Fusion, cette condition devant faire l'objet d'une renonciation par Klépierre si 95% des actions de Corio ont été apportées à l'Offre;
- (v) l'adoption par l'assemblée générale de Corio de la nomination des membres du Directoire ;
- (vi) l'absence de violation significative de l'Accord de Rapprochement;

- (vii) l'absence de violation significative des engagements irrévocables souscrits par Simon Property Group, BNP Paribas and APG;
- (viii) l'absence d'évènement significatif négatif affectant Corio;
- (ix) l'absence Offre Concurrente (telle que définie ci-dessous) ou offre publique obligatoire;
- (x) l'absence de révocation ou modification de leur recommandation par les Conseils de Klépierre et de Corio ;
- (xi) l'approbation par l'AFM d'un éventuel supplément à la note d'offre et l'approbation par l'AMF d'un éventuel supplément au prospectus de Klépierre, ce dernier ayant fait l'objet d'une procédure de passeport européen aux Pays-Bas ;
- (xii) l'obtention de l'admission aux négociations sur un marché réglementé par Euronext Amsterdam et Euronext paris pour les (nouvelles) actions Klépierre ;
- (xiii) l'absence de suspension ou de mesures d'interruption liées à la cotation des actions de Corio et Klépierre sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris;
- (xiv) l'absence de notification par l'AFM indiquant que les sociétés d'investissement n'auraient pas le droit de coopérer dans le cadre l'Offre ;
- (xv) l'absence d'instruction, suspension, jugement ou ordonnance interdisant l'Offre ;
- (xvi) si l'AFM en a fait la demande, l'obtention d'une Licence AIFM par Klépierre ; et
- (xvii) dans le cas où Corio devrait bénéficier d'une Licence AIFM, l'absence d'objection par l'AFM quant à la participation qualifiante que détiendra Klépierre dans Corio à l'issue de l'Offre

Conditions suspensives à la Fusion

L'obligation pour les Parties de mettre en place et d'effectuer la Fusion est sujette à la réalisation ou à la renonciation des conditions suivantes :

- (a) Les conditions énoncées en tant que conditions suspensives à l'Offre en (ii), (iv), (v), (vii), (viii), (ix), (x) (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvi) and (xvii) ;
- (b) le nombre d'actions détenus par les actionnaires dissidents représente moins de 5% du capital social émis de Corio ;
- (c) l'adoption par l'assemblée générale de Klépierre des résolutions relatives à la Fusion et à la Transaction et des résolutions en matière de gouvernance liées à la Transaction ;
- (d) l'adoption par l'assemblée générale de Corio, à une majorité de 66,67%, des résolutions nécessaires à la mise en œuvre de la Fusion ;
- (e) l'obtention des confirmations requises auprès des autorités fiscales françaises ; et
- (f) l'Offre a été déclarée irrévocable et a fait l'objet d'un règlement.

Offre Publique Concurrente

Klépierre et Corio peuvent mettre fin à l'Accord de Rapprochement si un tiers de bonne foi offre ou présente une offre qui excède le Rapport d'Echange, de 3% (si intégralement en numéraire) et 6% (si intégralement en actions), et qui, selon l'appréciation raisonnable du Conseil de Surveillance et du Directoire de Corio, constitue une offre substantiellement plus profitable que l'Offre et est lancée ou doit irrévocablement être lancée dans les huit (8) semaines (une « Offre Publique Concurrente »).

En cas d'Offre Publique Concurrente, Klépierre aura l'opportunité de surenchérir, auquel cas Corio ne pourra pas mettre fin au Projet de Fusion. Corio a souscrit des engagements usuels de ne pas solliciter d'offres de tiers.

Indemnités de rupture

En cas de résiliation de l'Accord de Rapprochement à raison d'une violation importante de ce dernier, la partie fautive versera une indemnité de rupture de 36,1 millions d'euros à la partie non fautive. En cas de rupture de l'Accord de Rapprochement pour cause d'Offre Publique Concurrente, Corio versera une indemnité de rupture de 36,1 millions d'euros à Klépierre.

Financement de l'opération

Klépierre tiendra une assemblée générale au plus tard sept (7) Jours Ouvrables avant la Réalisation Définitive de l'Offre pour autoriser l'émission du nombre d'actions requis dans le cadre de l'Offre.

Calendrier indicatif

Klépierre et Corio s'efforceront d'obtenir dès que possible toutes les autorisations nécessaires, notamment auprès des autorités de la concurrence dans les meilleurs délais et procéderont aux procédures d'information-consultation des comités d'entreprise et syndicats de Corio et Klépierre dans les meilleurs délais.

Offre

Klépierre a l'intention de soumettre à l'AFM une demande d'approbation du document d'offre (*Offer Memorandum*) dans un délai de douze (12) semaines à compter de ce jour, et de publier ce document après approbation de l'AFM conformément au calendrier légal applicable. Le document d'offre et le prospectus de Klépierre devraient être publiés et l'Offre devrait être lancée au T4 2014.

Assemblées générales des actionnaires

Au T4 2014, Corio devrait tenir une assemblée générale des actionnaires afin d'obtenir l'approbation des actionnaires sur les Résolutions de Corio. Klépierre devrait tenir une assemblée générale des actionnaires au T4 2014 afin d'obtenir l'approbation des actionnaires sur les Résolutions de Klépierre.

Conseils de l'opération

En lien avec l'Opération, les conseils financiers de Klépierre sont BNP Paribas et Lazard, et ses conseils juridiques sont Bredin Prat, De Brauw Blackstone Westbroek et Loyens & Loeff (pour les aspects fiscaux néerlandais).

Pour Corio, Deutsche Bank AG, London Branch et Goldman Sachs International sont les conseils financiers, et Allen & Overy LLP est son conseil juridique. Freshfields Bruckhaus Deringer a fourni des conseils juridiques à Deutsche Bank AG, London Branch et Goldman Sachs International.

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 14,0 milliards d'euros au 30 juin 2014 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, 1ère 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 (21,3%).

Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext ParisTM, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World 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.

A PROPOS DE CORIO

Corio est un des leaders paneuropéens du marché de l'immobilier commercial, spécialisé dans la sélection, le développement et le re-développement, ainsi que dans la gestion de centres commerciaux. Corio est présent dans sept pays : Pays-Bas, France, Italie, Allemagne, Espagne, Portugal, et Turquie.

Le portefeuille est composé de 57 centres commerciaux comprenant plus de 5 000 clients et accueillant environ 400 millions de visiteurs.

Le siège de Corio est basé à Utrecht aux Pays-Bas.

La stratégie de Corio est de créer des Favourite Meeting Places, le succès d'un centre commercial reposant sur le nombre de visiteurs que nous pouvons attirer. Des centres attractifs où les clients se rencontrent et font leurs achats, des lieux où ils souhaitent retourner.

Corio est coté sur Euronext NYSE à Amsterdam. Corio bénéficie des dispositions du régime fiscal FBI. Corio bénéficie également du régime SIIC en France. Depuis mars 2008, Corio fait partie de l'indice Dutch blue-chip, constitué des 25 principales capitalisations, ainsi que des indices AEX, EPRA, GPR, STOXX Europe 600, EURO STOXX, FTSE4 Good, DJSI and World, ASPI index, Euronext Vigeo 120 et ECPI. Stichting Pensioenfond ABP est le principal actionnaire de Corio (dernier communiqué de 30,6%).

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

KLEPIERRE

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

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

CORIO

Ingrid PRINS - +31 (0)30 234 67 43 / ingrid.prins@nl.corio-eu.com

CONTACTS MEDIA

FRANCE

Jérôme BISCAY - +33 6 09 94 79 88 / jbiscay@brunswickgroup.com

Aurélia DE LAPEYROUSE - +33 6 21 06 40 33 / adelapeyrouse@brunswickgroup.com

PAYS-BAS

Dirk DELMARTINO - +32 479 730 030 / ddelmartino@brunswickgroup.com

Marleen GEERLOF - +44 7974 982401 / mgeerlof@brunswickgroup.com

Maarten DIJKSMA - +31 6 21 17 04 34 / maarten.dijksma@citigateff.nl

Frank JANSEN - +31 6 21 54 23 69 / frank.jansen@citigateff.nl

ROYAUME-UNI

Elizabeth ADAMS - +44 7974 982331 / eadams@brunswickgroup.com

Déclarations prospectives

Cette annonce contient certaines « déclarations prospectives. » Lesdites déclarations sont basées sur les attentes présentes de Klépierre et Corio et sont donc manifestement sujettes à des incertitudes, à des changements et aux circonstances. Les déclarations prospectives comprennent, sans s'y limiter, les déclarations qui renferment typiquement des mots comme « avoir l'intention », « s'attend à », « prévoit », « vise », « estime » et autres termes du même ordre.

Notice légale

Toute offre d'échange faite pour les actions de Corio sera faite exclusivement aux porteurs d'actions Corio situés aux Pays-Bas. Par ailleurs, les porteurs d'actions Corio situés en dehors des Pays Bas ne peuvent participer à une offre d'échange qu'à la condition d'être autorisés à le faire en application des lois et règlements applicables dans la juridiction dans laquelle ils sont situés. L'offre d'échange à laquelle il est fait référence n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, et ne pourra être faite par courrier, ni communiqué, diffusé aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit (y compris, sans limitation, les transmissions par courrier, télécopie, telex, téléphone, courrier électronique or par internet ou par tout autre moyen). L'offre ne peut être acceptée par quelque moyen que ce soit ou instrument émanant des Etats-Unis. Aucun porteur américain, ni aucune personne agissant pour le compte d'un porteur américain ne peut être autorisé à accepter l'offre. Ce communiqué n'est pas une extension de l'offre aux Etats-Unis.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 21, avenue Kléber – 75116 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE

PERIODE DU 29 JUILLET AU 7 AOUT 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
29/07/2014	ACHAT	19 500	Ordinaires	35,553
29/07/2014	VENTE	3 000	Ordinaires	35,907
01/08/2014	ACHAT	5 000	Ordinaires	35,005
01/08/2014	VENTE	5 000	Ordinaires	35,022
04/08/2014	ACHAT	3 000	Ordinaires	34,838
04/08/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	34,898
05/08/2014	ACHAT	1 500	Ordinaires	34,839
05/08/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	34,850
06/08/2014	ACHAT	3 000	Ordinaires	34,496
06/08/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	34,553
07/08/2014	ACHAT	6 000	Ordinaires	34,280
07/08/2014	VENTE	9 500	Ordinaires	34,430

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 8 août 2014 : 123 742

18 août 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 21, avenue Kléber – 75116 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE

PERIODE DU 8 AOUT au 15 AOUT 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
08/08/2014	ACHAT	6 002	Ordinaires	34,392
08/08/2014	VENTE	5 002	Ordinaires	34,447
11/08/2014	VENTE	5 000	Ordinaires	34,79
12/08/2014	ACHAT	1 500	Ordinaires	34,96
12/08/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	35,05
13/08/2014	ACHAT	4 000	Ordinaires	34,802
13/08/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	35
14/08/2014	VENTE	9 500	Ordinaires	35,068
15/08/2014	ACHAT	6 000	Ordinaires	35,25
15/08/2014	VENTE	5 000	Ordinaires	35,376

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 15 août 2014 : 113 742



CÓRIO

Ne pas diffuser aux États-Unis, au Canada ou au Japon

Le présent document est un communiqué de presse commun à Klépierre S.A. et Corio N.V. en vertu des dispositions de la Section 7 Paragraphe 1 du Décret des Pays-Bas sur les Offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) et porte sur le projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A. de l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation. Cette annonce ne constitue pas une offre ni une sollicitation d'achat ou de souscription de titres de Corio N.V. ou Klépierre S.A., une telle offre ne pouvant être présentée que par le moyen d'un document d'offre et d'un prospectus. Cette annonce n'est pas destinée à être communiquée, publiée ou diffusée, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, aux États-Unis, au Canada et au Japon ou à destination de ces pays.

Mise à jour concernant le statut du projet d'offre publique d'échange initiée sur Corio, conformément aux dispositions réglementaires néerlandaises

Paris (France) et Utrecht (Pays Bas) – le 22 août 2014

Le 29 juillet 2014, Klépierre S.A. (Klépierre) (Euronext Paris) et Corio N.V. (Corio) (Euronext Amsterdam) ont annoncé avoir signé un accord relatif à une offre publique d'échange initiée par Klépierre qui porte sur l'intégralité des actions de Corio, émises et en circulation (l'Offre).

En vertu des dispositions de la Section 7 Paragraphe 1 alinéa a du Décret des Pays-Bas sur les Offres publiques d'achat (*Besluit openbare biedingen Wft*), imposant qu'un point d'actualisation sur le statut de l'Offre, sous forme d'un communiqué public, soit réalisé dans les quatre semaines suivant l'annonce de l'Offre, Klépierre et Corio publient aujourd'hui conjointement les éléments d'actualisation suivants concernant l'Offre.

Klépierre et Corio confirment être en bonne voie quant à la préparation de l'Offre. Klépierre prévoit de soumettre prochainement une demande d'examen et d'approbation de son Document d'Offre à l'Autorité néerlandaise des marchés financiers (*Stichting Autoriteit Financiële Markten*, AFM), et en tout état de cause, au plus tard le 20 octobre 2014, date à laquelle, selon la loi néerlandaise, une demande d'approbation doit être soumise au plus tard à l'AFM.

Information complémentaire

Dans le cadre du projet d'acquisition de Corio, Klépierre va déposer auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en France un prospectus relatif à l'émission d'actions ordinaires Klépierre. Les actionnaires de Corio et autres investisseurs sont invités à lire dès qu'ils seront disponibles le prospectus et le document d'offre (y compris les modifications ou compléments) concernant la transaction proposée, car ils contiendront des informations importantes.

A propos de Klépierre

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 14,0 milliards d'euros au 30 juin 2014 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, 1ère 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 (21,3%).

Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext ParisTM, membre des indices SBF 80, EPRA Euro Zone, GPR 250 et des indices développement durable DJSI World and Europe, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et Eurozone 120 ainsi que des registres d'investissement Ethibel Excellence et Pioneer. Ces distinctions marquent l'engagement du Groupe dans une démarche volontaire de développement durable.

A propos de Corio

Corio est un des leaders paneuropéens du marché de l'immobilier commercial, spécialisé dans la sélection, le développement et le re-développement, ainsi que dans la gestion de centres commerciaux. Corio est présent dans sept pays: Pays-Bas, France, Italie, Allemagne, Espagne, Portugal, et Turquie. Le portefeuille est composé de 57 centres commerciaux comprenant plus de 5 000 clients et accueillant environ 400 millions de visiteurs. Le siège de Corio est basé à Utrecht aux Pays-Bas.

La stratégie de Corio est de créer des Favourite Meeting Places, le succès d'un centre commercial reposant sur le nombre de visiteurs que nous pouvons attirer. Des centres attractifs où les clients se rencontrent et font leurs achats, des lieux où ils souhaitent retourner.

Corio est coté sur Euronext NYSE à Amsterdam. Corio bénéficie des dispositions du régime fiscal FBI. Corio bénéficie également du régime SIIC en France. Depuis mars 2008, Corio fait partie de l'indice Dutchblue-chip, constitué des 25 principales capitalisations, ainsi que des indices AEX, EPRA, GPR, STOXX Europe 600, EURO STOXX, FTSE4 Good, DJSI and World, ASPI index, Euronext Vigeo 120 et ECPI. StichtingPensioenfond ABP est le principal actionnaire de Corio (dernier pourcentage de détention communiqué de 30,6%).

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

KLEPIERRE

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

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

CORIO

Ingrid PRINS - +31 (0)30 234 67 43 / ingrid.prins@nl.corio-eu.com

CONTACTS MEDIA

FRANCE

Jérôme BISCAY - +33 6 09 94 79 88 / jbiscay@brunswickgroup.com

Aurélia DE LAPEYROUSE - +33 6 21 06 40 33 / adelapeyrouse@brunswickgroup.com

PAYS-BAS

Dirk DELMARTINO - +32 479 730 030 / ddelmartino@brunswickgroup.com

Marleen GEERLOF - +44 7974 982401 / mgeerlof@brunswickgroup.com

Maarten DIJKSMA - +31 6 21 17 04 34 / maarten.dijksma@citigateff.nl

Frank JANSEN - +31 6 21 54 23 89 / frank.jansen@citigateff.nl

ROYAUME-UNI

Elizabeth ADAMS - +44 7974 982331 / eadams@brunswickgroup.com

Déclarations prospectives

Cette annonce contient certaines « déclarations prospectives. » Lesdites déclarations sont basées sur les attentes présentes de Klépierre et Corio et sont donc manifestement sujettes à des incertitudes, à des changements et aux circonstances. Les déclarations prospectives comprennent, sans s'y limiter, les déclarations qui renferment typiquement des mots comme « avoir l'intention », « s'attend à », « prévoit », « vise », « estime » et autres termes du même ordre.

Avertissement important

La présente annonce n'est faite qu'à titre informatif et ne constitue pas une offre ou une invitation d'acquies, de souscrire, de vendre, ni un conseil ou une sollicitation d'investissement ou de souscription à quelque investissement financier que ce soit. La présente annonce ne constitue pas une offre de vendre ou par ailleurs d'aliéner, ni une sollicitation d'une offre d'acheter ou d'acquies des titres de Corio dans une quelconque juridiction.

La diffusion de ce communiqué peut, dans certains pays, être limitée par la loi ou la réglementation. En conséquence, les personnes qui entrent en possession du présent document doivent s'informer et respecter ces restrictions. Dans la mesure où la loi applicable le permet, Klépierre et Corio déclinent toute responsabilité en cas de violation de ces restrictions par toute personne. Tout manquement à ces restrictions peut constituer une violation des lois sur les valeurs mobilières de ce territoire. Ni Klépierre, ni Corio, ni aucun de leurs conseillers respectifs n'assument aucune responsabilité en cas de violation par toute personne de l'une de ces restrictions. Tout actionnaire Corio qui a un doute quant à sa situation devrait consulter un conseiller professionnel compétent sans délai. Cette annonce n'est pas destinée à être publiée ou diffusée aux États-Unis, au Canada ou au Japon.

22 août 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 21, avenue Kléber – 75116 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

***DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES
REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE***

PERIODE DU 18 AOUT au 22 AOUT 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
18/08/2014	ACHAT	4 500	Ordinaires	35,154
18/08/2014	VENTE	4 500	Ordinaires	35,313
19/08/2014	ACHAT	3 000	Ordinaires	35,175
19/08/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	35,325
20/08/2014	ACHAT	3 000	Ordinaires	35,025
20/08/2014	VENTE	3 000	Ordinaires	35,089
21/08/2014	VENTE	4 500	Ordinaires	35,450

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 22 août 2014 : 110 742

29 août 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 21, avenue Kléber – 75116 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE

PERIODE DU 25 AOUT AU 29 AOUT 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (C)
25/08/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
25/08/2014	VENTE	7 000	Ordinaires	35,816
26/08/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
26/08/2014	VENTE	4 000	Ordinaires	36,374
27/08/2014	ACHAT	2 500	Ordinaires	36,31
27/08/2014	VENTE	4 000	Ordinaires	36,437
28/08/2014	ACHAT	4 500	Ordinaires	36,45
28/08/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	36,65
29/08/2014	ACHAT	3 000	Ordinaires	36,06
29/08/2014	VENTE	3 000	Ordinaires	36,17

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 29 août 2014 : 101 242

5 septembre 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 21, avenue Kléber – 75116 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

**DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES
REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE
PERIODE DU 1^{ER} AU 5 SEPTEMBRE 2014**

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
01/09/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
01/09/2014	VENTE	3 000	Ordinaires	36,430
02/09/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
02/09/2014	VENTE	2 500	Ordinaires	36,686
03/09/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
03/09/2014	VENTE	4 000	Ordinaires	36,966
04/09/2014	ACHAT	6 500	Ordinaires	36,900
04/09/2014	VENTE	4 000	Ordinaires	37,003
05/09/2014	ACHAT	1 500	Ordinaires	36,750
05/09/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	36,850

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 5 septembre 2014 : 94 242

12 septembre 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 26, boulevard des Capucines – 75009 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

***DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES
REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE***

PERIODE DU 8 AU 12 SEPTEMBRE 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
08/09/2014	ACHAT	6 000	Ordinaires	36,684
08/09/2014	VENTE	3 000	Ordinaires	36,770
09/09/2014	ACHAT	4 500	Ordinaires	36,491
09/09/2014	VENTE	-	Ordinaires	-
10/09/2014	ACHAT	3 000	Ordinaires	36,150
10/09/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	36,250
11/09/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
11/09/2014	VENTE	-	Ordinaires	-
12/09/2014	ACHAT	271	Ordinaires	35,950
12/09/2014	VENTE	-	Ordinaires	-

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 12 septembre 2014 : 103 513

19 septembre 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 26, boulevard des Capucines – 75009 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

**DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES
REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE**

PERIODE DU 15 Au 19 SEPTEMBRE 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
15/09/2014	ACHAT	13 000	Ordinaires	35,350
15/09/2014	VENTE	-	Ordinaires	-
16/09/2014	ACHAT	9 962	Ordinaires	34,485
16/09/2014	VENTE	-	Ordinaires	-
17/09/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
17/09/2014	VENTE	2 500	Ordinaires	34,306
18/09/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
18/09/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	34,450
19/09/2014	ACHAT	18 000	Ordinaires	34,960
19/09/2014	VENTE	18 000	Ordinaires	35,050

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 19 septembre 2014 : 122 475



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 26, boulevard des Capucines – 75009 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE

PERIODE DU 22 AU 26 SEPTEMBRE 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
22/09/2014	ACHAT	2 500	Ordinaires	35,980
22/09/2014	VENTE	8 000	Ordinaires	35,088
23/09/2014	ACHAT	4 000	Ordinaires	34,825
23/09/2014	VENTE	-	Ordinaires	-
24/09/2014	ACHAT	4 500	Ordinaires	34,550
24/09/2014	VENTE	4 500	Ordinaires	34,598
25/09/2014	ACHAT	8 000	Ordinaires	34,288
25/09/2014	VENTE	-	Ordinaires	-
26/09/2014	ACHAT	1 500	Ordinaires	34,050
26/09/2014	VENTE	5 500	Ordinaires	34,433

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 26 septembre 2014 : 124 975



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 26, boulevard des Capucines – 75009 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE

PERIODE DU 29 SEPTEMBRE AU 3 OCTOBRE 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
29/09/2014	ACHAT	8 000	Ordinaires	34,488
29/09/2014	VENTE	8 000	Ordinaires	34,564
30/09/2014	ACHAT	1 500	Ordinaires	34,380
30/09/2014	VENTE	4 500	Ordinaires	34,577
01/10/2014	ACHAT	12 000	Ordinaires	34,306
01/10/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	34,620
02/10/2014	ACHAT	21 000	Ordinaires	33,631
02/10/2014	VENTE	13 532	Ordinaires	33,799
03/10/2014	ACHAT	1 300	Ordinaires	33,538
03/10/2014	VENTE	500	Ordinaires	33,690

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 03 octobre 2014 : 140 743

10 octobre 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 26, boulevard des Capucines – 75009 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE

PERIODE DU 6 AU 10 OCTOBRE 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
06/10/2014	ACHAT	8 000	Ordinaires	33,526
06/10/2014	VENTE	4 500	Ordinaires	33,672
07/10/2014	ACHAT	6 500	Ordinaires	33,108
07/10/2014	VENTE	2 000	Ordinaires	33,148
08/10/2014	ACHAT	8 000	Ordinaires	32,737
08/10/2014	VENTE	8 000	Ordinaires	32,819
09/10/2014	ACHAT	6 000	Ordinaires	32,701
09/10/2014	VENTE	1 535	Ordinaires	32,949
10/10/2014	ACHAT	9 000	Ordinaires	32,289
10/10/2014	VENTE	7 500	Ordinaires	32,413

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 10 octobre 2014 : 154 708

2014

17 octobre



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 26, boulevard des Capucines – 75009 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

**DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES
REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE**

PERIODE DU 13 AU 17 OCTOBRE 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
13/10/2014	ACHAT	2 300	Ordinaires	32,237
13/10/2014	VENTE	3 000	Ordinaires	32,352
14/10/2014	ACHAT	10 000	Ordinaires	32,076
14/10/2014	VENTE	1 000	Ordinaires	32,128
15/10/2014	ACHAT	19 500	Ordinaires	31,395
15/10/2014	VENTE	1 500	Ordinaires	32,125
16/10/2014	ACHAT	16 000	Ordinaires	30,628
16/10/2014	VENTE	18 000	Ordinaires	30,789
17/10/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
17/10/2014	VENTE	9 500	Ordinaires	31,780

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 17 octobre 2014 : 169 508



Communiqué de presse

CHIFFRE D'AFFAIRES DES 9 PREMIERS MOIS 2014

Paris, le 22 octobre 2014

Le chiffre d'affaires total s'élève à 692,9 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'année 2014, avec des performances positives dans toutes les régions d'implantation du Groupe

- Loyers bruts des centres commerciaux en hausse de 1,6 % à périmètre constant sur les neuf premiers mois de l'année 2014 ; toutes les régions affichent une croissance des loyers
- Performance positive des commerçants dans les centres Klépierre, avec des ventes en hausse de 3,0 % à périmètre constant¹
- 1 349 baux signés sur la période avec une augmentation de 6,6 % des loyers bruts sur les baux renouvelés et les surfaces recommercialisées
- Taux d'occupation financier élevé : 96,8 % au niveau du Groupe

L'optimisation du portefeuille se poursuit

- Cession de 2,2 milliards d'euros de galeries commerciales depuis le début de l'année
- Portefeuille composé de 125 centres commerciaux de référence à fin septembre 2014
- Finalisation de l'extension-rénovation de Romagna Center (Rimini, Italie), qui a ouvert ses portes au mois de septembre

Klépierre monte en gamme en offrant une expérience client innovante dans ses centres commerciaux

- Lancement de la nouvelle campagne publicitaire « Let's Play[®] » à l'échelle européenne avec un premier lancement dans le centre phare de Klépierre en France, Val d'Europe, avant une première phase de déploiement dans 11 centres en 2015

Perspectives pour l'exercice 2014 confirmées

- Cash-flow net courant compris entre 2,03 et 2,05 euros par action

Klépierre prévoit de lancer son offre d'échange sur Corio au 4^{ème} trimestre 2014 conformément au calendrier annoncé.

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « Klépierre continue à enregistrer une croissance organique de ses revenus dans toutes ses régions d'implantation et ce trimestre ne fait pas

¹ Chiffre d'affaires des commerçants des centres Klépierre, hors impact des ventes et acquisitions d'actifs, y compris extensions. Données pour les neuf premiers mois de l'année 2014.

exception. Notre performance reflète la pertinence de notre stratégie active de rotation du portefeuille et le dynamisme de notre gestion locative. Nos concepts innovants, vont impulser les changements à l'œuvre dans l'industrie des centres commerciaux, et faire la différence. En conjuguant nos forces avec celles de Corio nous allons pleinement bénéficier des conséquences positives de notre stratégie, en capitalisant sur un portefeuille unique de destinations commerciales incontournables et sur l'expertise de professionnels chevronnés. En créant le premier pure player de l'immobilier de commerces en Europe, le Groupe aura tous les atouts pour poursuivre sa dynamique de croissance. »

HAUSSE DE 1,6 % DES LOYERS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX A PERIMETRE CONSTANT SUR LES NEUF PREMIERS MOIS DE L'ANNEE 2014

Toutes les régions affichent une hausse des loyers, bénéficiant du recentrage du portefeuille

Le montant total des loyers bruts des centres commerciaux s'est élevé à 597,9 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'année 2014, contre 662,7 millions d'euros pour la même période en 2013. L'évolution des loyers bruts à périmètre courant reflète principalement l'impact des 2,5 milliards d'euros de cessions réalisées depuis janvier 2013 et plus particulièrement la vente de 126 galeries commerciales en France², en Espagne et en Italie, et celle de 9 centres commerciaux en Scandinavie³.

A périmètre constant, les loyers bruts ont progressé de 1,6 %, toutes les régions enregistrant une hausse des loyers. La France, la Belgique, la Suède, la Norvège et la République tchèque ont surperformé.

En France, les centres commerciaux bénéficiant des taux de croissance les plus forts sont Créteil Soleil, soutenu par l'ouverture de Primark sur 5 400 m² et par la montée en gamme de son offre mode ; Val d'Europe, et St.Lazare Paris portés par une hausse de leurs compléments de loyers variables ; et Claye-Souilly qui a bénéficié de l'impact de l'ouverture de son extension sur une année pleine.

En Scandinavie, le portefeuille remodelé de centres commerciaux en Norvège et en Suède a affiché une plus forte hausse des loyers, à la suite de la cession de centres sous-performants. Les actifs les plus emblématiques de Klépierre, comme Gulsbogen (Norvège), qui a récemment reçu le prix du meilleur centre commercial dans le cadre des NCSC Nordic Awards, et Emporia (Suède), ont enregistré des performances particulièrement satisfaisantes. Les actions de gestion locative ont été concentrées sur la réduction du taux de vacance, avec deux baux importants signés à Kupolen (Suède) avec deux nouveaux concepts de mode distincts.

Le portefeuille d'actifs remodelé de l'Ibérie a poursuivi sa dynamique de croissance au cours du trimestre : Meridiano (Tenerife) a continué d'attirer des enseignes très performantes, bénéficiant notamment de la récente ouverture de Primark (fréquentation en hausse de 27 % pour les huit premiers mois de 2014 par rapport à la même période l'année dernière).

Enfin, en Europe centrale, la hausse des loyers bruts a été portée par de forts taux de réversion, en particulier à Nový Smichov (Prague).

En ajoutant les loyers de Klémurs et ceux des immeubles de bureaux cédés au cours du premier semestre, le total des loyers bruts atteint à 629,0 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'année 2014 contre

² Voir le communiqué de presse du 16 avril 2014 – disponible sur www.klepierre.com

³ Voir les communiqués de presse du 2 décembre 2013 et du 1^{er} juillet 2014 – disponibles sur www.klepierre.com

702,6 millions d'euros l'année dernière. En incluant les 63,9 millions d'euros d'autres revenus locatifs et honoraires (contre 65,5 millions euros pour les neuf premiers mois de l'année 2013), le chiffre d'affaires total pour la période atteint 692,9 millions d'euros, contre 768,1 millions d'euros sur la même période l'année dernière.

Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 3,0% sur les neuf premiers mois de l'année 2014

A périmètre constant et en prenant en compte la contribution des extensions qui ont ouvert depuis avril 2013, le chiffre d'affaires des commerçants⁴ des centres Klépierre a progressé de 3,0% sur les neuf premiers mois de l'année par rapport à la même période l'année dernière. Le mois de septembre a enregistré des performances moindres en 2014, les ventes étant en hausse de 3,2 % sur la période janvier-août par rapport à la période correspondante de l'année dernière.

Le Groupe a enregistré une croissance dans toutes les régions où il opère. Citons notamment les particulièrement bonnes performances réalisées en Norvège, en Suède, en Ibérie et en République tchèque. En France (+1,2 %), Val d'Europe et Claye Souilly ont bien performé. Dans l'ensemble, en France, les unités de taille moyenne (>750 m²) ont enregistré de meilleurs résultats. En Scandinavie, le chiffre d'affaires des commerçants a progressé de 5,5 %, porté par les centres commerciaux en Norvège (+5,6 %) et en Suède (+8,8 %), où l'attrait du mix d'enseignes d'Emporia se confirme. Les chiffres d'affaires des commerçants en Ibérie (+6,1 %) sont alimentés par les bonnes performances de La Gavia et Meridiano. La hausse du chiffre d'affaires des commerçants en Europe centrale (+ 4,6 %) reflète les efforts importants de re-tenanting qui ont débuté en 2012 et qui se traduisent par de bonnes performances en termes de ventes. En Italie, la croissance des ventes a atteint 1,2 % par rapport à la même période l'année dernière.

A périmètre constant et hors impact des extensions livrées depuis avril 2013 (Vinterbro en Norvège, Rives d'Arcins et Jaude Clermont-Ferrand en France), le chiffre d'affaires des commerçants du Groupe a progressé de 1,6 %.

OPERATIONS : REVERSION POSITIVE DANS TOUTES LES REGIONS AVEC UNE AMELIORATION DU MIX D'ENSEIGNES

Au cours des neuf premiers mois de l'année 2014, le dynamisme de la gestion locative a abouti à la signature de 1 349 baux, représentant une hausse des loyers bruts annuels de 11,4 millions d'euros. Le nombre total de baux renouvelés ou recommercialisés s'établit à 1 164, représentant 4,8 millions d'euros de loyers bruts annuels supplémentaires (soit une hausse de 6,6 %). Les renouvellements de baux et autres variations du mix d'enseignes se sont traduits par une réversion positive dans toutes les régions, et en particulier en France, en Belgique, au Danemark et en République tchèque. Le taux d'occupation financier du Groupe est resté stable et élevé à 96,8 % au 30 septembre 2014, confirmant la qualité et la performance opérationnelle du portefeuille des centres commerciaux Klépierre.

⁴ Chiffre d'affaires des commerçants des centres Klépierre, hors impact des ventes et acquisitions d'actifs. Chiffre d'affaires de Primark à Meridiano et Créteil Soleil sur la base des estimations conservatrices de Klépierre.

Une approche de re-tenanting dynamique pour les marques en croissance dans toutes les régions

Dans toutes ses régions d'implantation, Klépierre a signé plusieurs baux au cours du troisième trimestre 2014 avec des marques leaders et des enseignes exclusives, augmentant ainsi le nombre de marques différenciantes dans ses centres : Calzedonia, la marque italienne de sous-vêtements qui a ouvert l'année dernière son premier magasin dans un centre commercial en France à Rives d'Arcins (région de Bordeaux), a poursuivi son expansion en ouvrant 3 nouvelles boutiques dans les centres Klépierre depuis le début de l'année : Ecully (Lyon), Corvin (Budapest) et Nový Smichov (Prague). De même, Claire's – la marque à succès d'accessoires pour femmes bon marché – a poursuivi son développement européen avec deux ouvertures de magasins : Marieberg (Suède) et Nový Smichov (Prague). Desigual, la marque de prêt-à-porter espagnole, a ouvert des magasins aux Sentiers de Claye-Souilly (région parisienne) et à Romagna Center (Rimini) au cours du trimestre. Des enseignes exclusives ont également signé pour des nouveaux points de vente au cours du trimestre : Stradivarius à La Gavia (Madrid); en France, Karl Marc John à Odysseum (Montpellier), Carnet de Vol à Besançon Pasteur et Father & Sons dans l'extension du centre Jaude (Clermont-Ferrand).

Au Millénaire (région parisienne), un bail a été signé avec Carrefour, qui va étendre la surface occupée par son hypermarché de 6 400 m² au cours du deuxième semestre 2015.

Enfin, les magasins Primark continuent de doper la fréquentation à Meridiano (Tenerife) et à Créteil Soleil (région parisienne), où celle-ci a progressé de 14 %⁵ depuis l'arrivée de Primark début juin 2014. La montée en gamme de l'offre mode s'est poursuivie à Créteil Soleil avec la signature de trois baux significatifs : Zara va plus que tripler les surfaces occupées au sein du centre pour atteindre 3 200 m² au cours du premier trimestre 2015.

Ouverture de l'extension de Romagna Shopping Valley

La première phase de l'extension de 7 800 m² de Romagna Center (Rimini, Italie) a ouvert ses portes en septembre 2014. Elle comprend 18 nouveaux magasins avec notamment Terranova, H&M, Swatch, Sergent Major, Superdry, Sephora, Harmond&Blaine et Desigual. Les nouvelles surfaces de l'extension sont intégralement commercialisées. Avec au total 24 nouveaux magasins au sein de l'extension, Romagna Shopping Valley rassemblera 98 unités. L'inauguration de l'extension est prévue pour la mi-Novembre 2014.

Klépierre bouscule les codes du commerce et de la mode avec sa dernière campagne publicitaire Let's Play®

Klépierre a choisi Sid Lee, l'agence de création la plus récompensée au cours de l'édition 2014 du festival international de créativité Cannes Lions, avec l'attribution de 15 Lions, pour concevoir sa nouvelle campagne publicitaire, Let's Play®.

Cette campagne ludique est une invitation destinée aux consommateurs désireux de se faire plaisir, de vivre des instants d'insouciance et de légèreté tout en maîtrisant leur budget.

L'esprit Let's Play est valorisé par le photographe Benni Valsson, mondialement reconnu pour ses portraits de célébrités du spectacle et ses collaborations avec des titres phares de la mode comme Esquire, Elle, Vogue.

⁵ Juin, juillet et août 2014 par rapport à la même période de l'année dernière

La campagne Let's Play s'inscrit dans une approche plus large visant à transformer l'expérience shopping des consommateurs qui a commencé avec le lancement du Club Store[®], au moyen de nouveaux programmes et événements, associée à des améliorations dans le parcours clients et dans les services, tant physiques que digitaux. Sur la base de codes communs à l'ensemble du Groupe, le concept sera déployé dans chaque centre, adapté au caractère unique de chacun et des enseignes qu'il accueille, avec des événements, des animations gratuites et des expériences numériques innovantes.

L'ambition de Klépierre est de développer un marketing innovant et différenciant afin d'anticiper les évolutions de comportements des consommateurs.

Klépierre en première position du classement GRESB⁶ - Retail en matière de développement durable pour ses centres commerciaux en Scandinavie

Klépierre et Steen & Strøm se sont vu décerner à nouveau le statut « Green Star » par GRESB. Steen & Strøm décroche la 1^{ère} place des opérateurs de centres commerciaux dans le monde et devient leader du secteur. Klépierre est classée au 4^{ème} rang de ce secteur en Europe. Ces résultats viennent récompenser les actions concrètes réalisées par le Groupe ces dernières années en matière de développement durable, avec en particulier la mise en place d'un système de management environnemental exigeant, composé de plus de 140 données, suivies sur chacun de ses centres et l'obtention de certifications/labels environnementaux.

SITUATION FINANCIERE

L'endettement net consolidé atteint 5 355 millions d'euros, en baisse de 368 millions d'euros par rapport au 30 juin 2014 grâce aux cessions réalisées en Suède en juillet dernier. Le coût moyen de la dette pour les neuf premiers mois de 2014 reste inchangé à 3,0 %. A la fin du troisième trimestre, le niveau de liquidité du Groupe (lignes disponibles et trésorerie nette) est stable à plus de 2,0 milliards d'euros.

⁶ Global Real Estate Sustainability Benchmark

MISE A JOUR DU STATUT DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE ENVISAGÉE SUR LES ACTIONS DE CORIO

Le 29 juillet 2014, Klépierre et Corio ont annoncé être parvenus à un accord conditionnel portant sur la création du leader « pure play » des centres commerciaux en Europe, par le biais d'une offre publique d'échange de Klépierre sur 100% des actions ordinaires de Corio (l'« Offre »). Selon les termes de l'Offre, les actionnaires de Corio se verront remettre 1,14 action ordinaire de Klépierre pour chaque action ordinaire Corio détenue, faisant ressortir une valeur d'entreprise de Corio de 7,2 milliards d'euros, sur la base du cours de bourse de Klépierre au 28 juillet 2014. Les Directoires et les Conseils de Surveillance des deux sociétés ont recommandé à l'unanimité l'opération envisagée.

Conformément aux dispositions réglementaires hollandaises, Klépierre a soumis une requête en vue de la revue et l'approbation de son document d'offre à l'autorité des marchés financiers néerlandaise (Stichting Autoriteit Financiële Markten, AFM) avant la date butoir du 20 octobre 2014. L'Offre devrait être lancée au cours du quatrième trimestre 2014 et la transaction devrait être finalisée au cours du premier trimestre 2015.

Cette section ne doit pas faire l'objet d'une diffusion au Canada ou au Japon.

CHIFFRE D'AFFAIRES POUR LES NEUF PREMIERS MOIS 2014

en millions d'euros	PART TOTALE		PART GROUPE	
	9 mois 2014	9 mois 2013 retraité ⁷	9 mois 2014	9 mois 2013 retraité ⁸
France	261.4	276.7	208.2	218.7
Belgique	11.2	11.0	11.2	11.0
France-Belgique	272.6	287.7	219.4	229.7
Norvège	44.5	57.5	25.0	32.3
Suède	59.8	71.5	33.5	40.1
Danemark	35.5	35.3	19.9	19.8
Scandinavie	139.8	164.3	78.4	92.2
Italie	75.8	83.7	71.7	71.9
Espagne	36.9	53.5	33.2	46.8
Portugal	11.1	10.9	11.1	10.9
Ibérie	48.1	64.5	44.4	57.7
Pologne	25.7	26.3	25.7	26.3
Hongrie	15.7	16.2	15.6	16.1
République tchèque	17.4	16.3	17.4	16.3
Europe centrale	58.8	58.9	58.7	58.8
Autres pays	2.9	3.7	2.6	3.3
Centres commerciaux	597.9	662.7	475.3	513.6
Commerces	28.7	31.4	28.7	31.4
Bureaux	2.4	8.5	2.4	8.5
TOTAL LOYERS BRUTS	629.0	702.6	506.3	553.4
Autres revenus locatifs	8.6	5.9	6.5	4.3
Honoraires	55.3	59.6	49.3	51.4
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	692.9	768.1	562.1	609.1

Au cours des neuf premiers mois de l'année, les cessions de galeries commerciales réalisées le 16 avril 2014 représentaient des loyers bruts de 22,8 millions d'euros en France, 4,8 millions d'euros en Italie et 12,1 millions d'euros en Espagne.

⁷ Les chiffres de 2013 ont été retraités suivant l'application des nouvelles règles IFRS 10 et 11 au 1^{er} janvier 2014 : 28 sociétés qui étaient auparavant consolidées par intégration proportionnelle et qui ne sont pas contrôlées par Klépierre sont désormais consolidées par mise en équivalence.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

en millions d'euros (part totale)	2014			2013 retraité ⁸
	3T	2T	1T	4T
France	79.2	83.4	98.8	103.6
Belgique	3.7	3.8	3.7	3.9
France-Belgique	82.8	87.2	102.6	107.4
Norvège	15.3	14.5	14.7	16.7
Suède	15.5	21.8	22.5	23.7
Danemark	12.3	11.6	11.6	11.7
Scandinavie	43.1	47.8	48.9	52.1
Italie	23.6	24.0	28.1	28.5
Espagne	8.5	10.4	18.0	18.4
Portugal	3.6	3.7	3.8	3.4
Ibérie	12.1	14.1	21.8	21.8
Pologne	8.5	8.7	8.5	8.7
Hongrie	5.2	5.2	5.2	5.6
République tchèque	5.7	5.9	5.7	5.5
Europe centrale	19.5	19.8	19.5	19.9
Autres pays	0.9	1.0	1.0	0.7
Centres commerciaux	182.1	193.9	221.9	230.4
Commerces	9.4	9.4	9.9	10.2
Bureaux	0.0	0.5	1.8	2.2
TOTAL LOYERS BRUTS	191.5	203.9	233.7	242.9
Autres revenus locatifs	2.8	3.4	2.4	2.3
Honoraires	20.9	14.2	20.2	21.7
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	215.2	221.4	256.3	266.9

EVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS POUR LES NEUF PREMIERS MOIS 2014

Evolution du chiffre d'affaires des commerçants (cumul à fin septembre 2014)		
	Périmètre comparable	Périmètre comparable hors extensions
France	1.2%	-0.7%
Belgique	1.1%	1.1%
France-Belgique	1.2%	-0.6%
Norvège	5.6%	4.8%
Suède	8.8%	3.5%
Danemark	-0.6%	-0.6%
Scandinavie	5.5%	3.4%
Italie	1.2%	1.0%
Espagne	6.2%	6.2%
Portugal	6.0%	6.0%
Ibérie	6.1%	6.1%
Pologne	-2.0%	-2.0%
Hongrie	13.1%	13.1%
République tchèque	6.3%	6.3%
Europe centrale	4.6%	4.6%
CENTRES COMMERCIAUX	3.0%	1.6%

TAUX DE VACANCE EPRA AU 30 SEPTEMBRE 2014

	30/09/2014
France-Belgique	1.8%
Scandinavie	4.0%
Italie	2.6%
Ibérie	6.6%
Europe centrale	4.2%
TOTAL	3.2%

TÉLÉCONFÉRENCE – CHIFFRE D’AFFAIRES DES 9 PREMIERS MOIS 2014

Le Directoire de Klépierre tiendra une téléconférence le 22 octobre 2014 à 18h15 (CET) afin de commenter le chiffre d'affaires des 9 premiers mois 2014.

Nous vous invitons à vous rendre sur le site internet de Klépierre www.klepierre.com pour écouter la téléconférence ou à scanner le code QR ci-dessous. Une rediffusion sera également disponible après la téléconférence.



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 14,0 milliards d'euros au 30 juin 2014 et se compose essentiellement de grands centres commerciaux implantés dans 13 pays d'Europe continentale. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, 1^{ère} foncière scandinave de centres commerciaux.

Klépierre a pour principaux actionnaires Simon Property Group (28,9 %), leader mondial de l'industrie des centres commerciaux, et BNP Paribas (21,3 %).

Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris™, 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

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

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

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

CONTACTS MEDIAS

Aurélia de LAPEYROUSE – + 33 1 53 96 83 83 – adelapeyrouse@brunswickgroup.com

Nathalie BAUDON – + 33 1 53 96 83 83 – nbaudon@brunswickgroup.com

Ce communiqué de presse est disponible sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com

24 octobre 2014



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 279 258 476 euros
Siège social : 26, boulevard des Capucines – 75009 Paris
780 152 914 RCS Paris

Le présent document est un communiqué de presse de Klépierre S.A. émis en vertu des dispositions de la Section 5, Paragraphe 4 du Décret des Pays-Bas sur les offres publiques d'achat (Besluit Openbare Biedingen Wft) dans le cadre du projet d'offre publique d'échange effectuée par Klépierre S.A sur l'ensemble des actions ordinaires de Corio N.V. émises et en circulation.

**DECLARATION DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES
REALISEES EN PERIODE DE PRE-OFFRE**

PERIODE DU 20 AU 24 OCTOBRE 2014

Intermédiaire: EXANE BNP PARIBAS (contrat de liquidité)

SEANCE DE BOURSE	ACHAT / VENTE	NOMBRE DE TITRES	TYPE	PRIX MOYEN PONDERE (€)
20/10/2014	ACHAT	4 500	Ordinaires	31,745
20/10/2014	VENTE	6 000	Ordinaires	31,894
21/10/2014	ACHAT	-	Ordinaires	-
21/10/2014	VENTE	7 500	Ordinaires	32,438
22/10/2014	ACHAT	1 500	Ordinaires	32,750
22/10/2014	VENTE	7 500	Ordinaires	32,977
23/10/2014	ACHAT	9 000	Ordinaires	32,242
23/10/2014	VENTE	9 000	Ordinaires	33,336
24/10/2014	ACHAT	1 000	Ordinaires	33,300
24/10/2014	VENTE	1 000	Ordinaires	33,400

Nombre animation boursière (en nombre d'actions autodétenues) au 24 octobre 2014 : 154 508

Klépierre

Société Anonyme

26 boulevard des Capucines

75009 PARIS

**Rapport d'examen limité des commissaires
aux comptes sur l'état du chiffre d'affaires
consolidé de la période du 1^{er} janvier au 30
septembre 2014**

Klépierre

Société Anonyme

26, Boulevard des Capucines

75009 PARIS

Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur l'état du chiffre d'affaires consolidé de la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2014

Au Président du directoire,

En notre qualité de commissaires aux comptes de **Klépierre** et en réponse à votre demande dans le cadre de l'instruction par l'Autorité Financière Markten (AFM) du document d'offre établi à l'occasion de l'offre publique d'échange initiée par la société Klépierre sur les actions de la société Corio N.V, nous avons effectué un examen limité de l'état du chiffre d'affaires consolidé de la société Klépierre pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2014, tel qu'il est joint au présent rapport et inclus dans ledit document d'offre ainsi que dans la note d'opération établie à l'occasion de l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Paris et d'Euronext Amsterdam des actions Klépierre créées en rémunération des actions apportées à l'offre publique d'échange portant sur les actions Corio N.V.

L'état du chiffre d'affaires consolidé pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2014 a été établi sous votre responsabilité. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur l'état du chiffre d'affaires consolidé.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que l'état du chiffre d'affaires consolidé pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2014, pris dans son ensemble, ne comporte pas d'anomalies significatives obtenue

dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité de l'état du chiffre d'affaires consolidé pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2014 avec la base de préparation décrite dans la note qui l'accompagne.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Ce rapport est régi par la loi française.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 24 octobre 2014

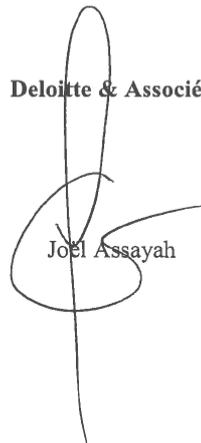
Les commissaires aux comptes

Mazars



Gilles Magnan

Deloitte & Associés



Joël Assayah

CHIFFRE D'AFFAIRES DES 9 PREMIERS MOIS 2014

CHIFFRE D'AFFAIRES POUR LES NEUF PREMIERS MOIS 2014

en millions d'euros	PART TOTALE		PART GROUPE	
	9 mois 2014	9 mois 2013 retraité ¹	9 mois 2014	9 mois 2013 retraité ¹
France	261.4	276.7	208.2	218.7
Belgique	11.2	11.0	11.2	11.0
France-Belgique	272.6	287.7	219.4	229.7
Norvège	44.5	57.5	25.0	32.3
Suède	59.8	71.5	33.5	40.1
Danemark	35.5	35.3	19.9	19.8
Scandinavie	139.8	164.3	78.4	92.2
Italie	75.8	83.7	71.7	71.9
Espagne	36.9	53.5	33.2	46.8
Portugal	11.1	10.9	11.1	10.9
Ibérie	48.1	64.5	44.4	57.7
Pologne	25.7	26.3	25.7	26.3
Hongrie	15.7	16.2	15.6	16.1
République tchèque	17.4	16.3	17.4	16.3
Europe centrale	58.8	58.9	58.7	58.8
Autres pays	2.9	3.7	2.6	3.3
Centres commerciaux	597.9	662.7	475.3	513.6
Commerces	28.7	31.4	28.7	31.4
Bureaux	2.4	8.5	2.4	8.5
TOTAL LOYERS BRUTS	629.0	702.6	506.3	553.4
Autres revenus locatifs	8.6	5.9	6.5	4.3
Honoraires	55.3	59.6	49.3	51.4
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	692.9	768.1	562.1	609.1

Au cours des neuf premiers mois de l'année, les cessions de galeries commerciales réalisées le 16 avril 2014 représentaient des loyers bruts de 22,8 millions d'euros en France, 4,8 millions d'euros en Italie et 12,1 millions d'euros en Espagne.

¹ Les chiffres de 2013 ont été retraités suivant l'application des nouvelles règles IFRS 10 et 11 au 1^{er} janvier 2014



CONTEXTE D'ETABLISSEMENT

Le présent document relatif au chiffre d'affaires du groupe Klepierre pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2014 a été établi dans le cadre de l'instruction par l'Autoriteit Financiële Markten (AFM) du document d'offre établi à l'occasion de l'offre publique d'échange initiée par la société Klépierre sur les actions de la société Corio N.V.

PRINCIPES COMPTABLES

Le chiffre d'affaires a été présenté selon les secteurs opérationnels retenus par Klépierre et tels que définis dans la note 3.1 des états financiers consolidés condensés du Groupe au 30 juin 2014. Les principes comptables retenus pour la reconnaissance du chiffre d'affaires au 30 septembre 2014 sont identiques à ceux retenus au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014. En ce qui concerne l'exercice 2013, à des fins de comparaisons, le chiffre d'affaires a été retraité de l'application des nouvelles règles IFRS 10 et 11 applicables au 1^{er} janvier 2014 : 28 sociétés qui étaient auparavant consolidées par intégration proportionnelle et qui ne sont pas contrôlées par Klépierre sont désormais consolidées par mise en équivalence.

Les revenus locatifs regroupent :

- Les loyers des immeubles, les produits assimilables aux revenus locatifs tels que les loyers de parking et les indemnités de résiliation,
- Les autres revenus locatifs : produits de droits d'entrée et autres produits divers.

Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs, mais sont présentées en moins des charges locatives.

Laurent Morel
Président du Directoire de Klépierre
Signature :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Morel', written over the printed name and title.