

RÉSULTATS ANNUELS 2016

Paris, le 6 février 2017

- Cash-flow net courant par action à 2,31 euros, en hausse de 6,8 %¹ par rapport au précédent exercice et supérieur à l'objectif initial annoncé en février 2016 (2,23 - 2,25 euros) ;
- Proposition de paiement d'un dividende en espèces² pour l'exercice 2016 : 1,82 euro par action, soit une hausse de 7,1 % par rapport au précédent exercice ;
- Hausse des revenus locatifs nets des centres commerciaux : 3,5 % à périmètre constant³ sur l'année, surperformant l'impact moyen de l'indexation de 320 points de base ;
- Chiffre d'affaires des commerçants : + 1,6 % à périmètre constant⁴ ;
- Baisse de la dette nette de 244 millions d'euros à fin d'exercice et coût de la dette réduit à 2,1 % sur l'année ;
- EPRA NAV par action à 36,7 euros, en hausse de 5,9 % par rapport au précédent exercice ;
- 685 millions d'euros de cessions.

Klépierre, le leader *pure play* des centres commerciaux en Europe, annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.⁵

CHIFFRES CLÉS⁶

en millions d'euros (part totale)	2016	2015	Variation	Variation à périmètre constant ⁷
Chiffre d'affaires total	1 300,5	1 295,1	+ 0,4 %	
Revenus locatifs nets	1 083,4	1 069,6	+ 1,3 %	+ 3,5 %
Valeur du portefeuille à fin d'exercice (hors droits)	22 817	22 127	+ 3,1 %	+ 4,5 %
Dette nette en fin d'exercice	8 613	8 857	- 2,7%	
Ratio Loan-to-Value (LTV) à fin d'exercice	36,8 %	39,2 %	- 240 pb	
EPRA NAV par action à fin d'exercice (part groupe, en euros)	36,7	34,7	+ 5,9 %	
Cash-flow net courant par action (part groupe, en euros)	2,31	2,17	+ 6,8 %	
Dividende par action (en euro)	1,82	1,70	+ 7,1 %	

Jean-Marc Jestin, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « L'année 2016 signe la meilleure performance de Klépierre depuis 2012 et nous pouvons en être fiers. Nous avons dépassé notre objectif en générant une croissance de 6,8 % du cash-flow net courant par action et nous proposerons à nos actionnaires un dividende en hausse de 7,1 %. Ces résultats solides sont le fruit d'une stratégie claire, fondée sur un portefeuille unique d'actifs dont le mix géographique est diversifié et bien équilibré, une base de clients sans égal, une rotation dynamique des actifs avec près de 700 millions d'euros de cessions réalisées, un désendettement continu et des équipes entièrement dédiées aux enseignes. Face à une évolution plus rapide que jamais du commerce, nous avons accéléré la transformation de Klépierre au cours des cinq dernières années pour que l'avenir du retail se passe dans nos centres commerciaux. Ces excellents résultats me confortent dans l'idée que cette transformation se réalisera, pour le plus grand bénéfice de nos actionnaires, de nos enseignes et de leurs clients dans nos centres commerciaux ».



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

En 2016, en part totale, le chiffre d'affaires⁸ atteint 1 300,5 millions d'euros, un niveau quasi-inchangé par rapport à celui enregistré à fin 2015, sous l'effet des opérations de rotation d'actifs réalisées en 2015 et en 2016, l'impact des cessions ayant été en partie neutralisé par la contribution des acquisitions de 2015.

Les revenus locatifs nets des centres commerciaux à périmètre constant enregistrent une surperformance de 320 bps par rapport à l'indexation

Les revenus locatifs nets des centres commerciaux atteignent 1 054,1 millions d'euros, soit une hausse de 1,7 % par rapport à 2015. Au cours de l'exercice, la contribution de 22,0 millions d'euros de Plenilunio (Madrid) et d'Oslo City (Norvège), dont les acquisitions sont intervenues respectivement en mars et en décembre 2015, ainsi que la hausse des revenus locatifs à périmètre constant de 33,2 millions d'euros ont compensé l'impact négatif des cessions (- 35,7 millions d'euros, principalement dus à la vente de neuf centres commerciaux aux Pays-Bas en août 2015).

À périmètre constant, les revenus locatifs nets des centres commerciaux ont progressé de 3,5 %, soit une surperformance de 320 points de base par rapport à l'impact de l'indexation pour le Groupe (+ 0,3 %).

En **France-Belgique** (36,8 % des revenus locatifs nets des centres commerciaux), les revenus locatifs nets ont progressé de 3,0 % à périmètre constant, soit une surperformance de 310 points de base par rapport à l'impact de l'indexation. Cette performance résulte des opérations de relocation et de « *rightsizing* » mises en place en 2014 et en 2015. Ces initiatives, qui visent à fournir aux enseignes leaders un format de boutique optimal afin qu'elles y déploient leur tout dernier concept, se sont traduites par des hausses de chiffre d'affaires accompagnées de fortes croissances de loyers variables à Créteil Soleil, Val d'Europe et St.Lazare (Paris et région parisienne), à Grand'Place (Grenoble), à Blagnac (Toulouse), à Jaude (Clermont-Ferrand) et à L'esplanade (Louvain-la-Neuve, Belgique).

Le portefeuille **italien** (18,0 %) a enregistré une hausse de 2,7 % de ses revenus locatifs nets à périmètre constant, soit un niveau supérieur de 260 points à l'indexation. Cette performance robuste reflète le succès des opérations de relocation qui ont permis l'arrivée de nouvelles enseignes particulièrement dynamiques — FootLocker, Pandora, O'Bag, Mondo Convenienza et les marques du groupe Inditex — ces dernières ayant notamment contribué à la hausse des loyers variables.

En **Scandinavie** (17,1 %), la croissance des revenus locatifs nets à périmètre constant s'élève à 5,5 %. La Suède (+ 6,4 %) et le Danemark (+ 7,6 %) ont enregistré de fortes progressions, portées par la solidité des performances des centres commerciaux qui ont bénéficié du succès des opérations de relocation, d'une baisse de la vacance et de la rationalisation des coûts opérationnels. En Norvège, sans tenir compte d'Oslo City (acquis fin 2015), les revenus locatifs ont enregistré une solide croissance (+ 2,7 %).

L'Ibérie (9,3 %) a généré une croissance des revenus locatifs nets à périmètre constant de 5,3 %, soit un niveau supérieur de 510 points de base à l'indexation. Cette très bonne performance est le reflet de la qualité exceptionnelle du portefeuille, désormais concentré sur cinq centres leaders situés à Madrid, Barcelone et aux îles Canaries. Elle est également liée au remarquable niveau de croissance du PIB espagnol (+ 3 %) et aux niveaux élevés de réversion enregistrés en 2015 et tout au long de l'année 2016.

En **Europe centrale et en Turquie** (10,4 %), la Hongrie a affiché une croissance des revenus locatifs nets de + 15,4 % à périmètre constant essentiellement grâce à une hausse du taux d'occupation et aux gains locatifs enregistrés lors des opérations de renouvellement et de recommercialisation. En République tchèque, la progression des revenus locatifs à périmètre constant est de 12,4 %, sous l'effet positif de la réversion. Portée par un niveau solide des dépenses de consommation, la Pologne a enregistré une hausse de 1,8 %, un niveau en ligne avec celui de l'indexation. En Turquie, la baisse des revenus locatifs nets est limitée à 1,5 % dans un contexte politique et économique difficile ayant entraîné une dépréciation de la livre turque qui a eu un effet négatif sur les taux d'efforts des enseignes.

Aux **Pays-Bas** (4,3 %), les revenus locatifs nets à périmètre constant sont en baisse 5,3 % sur l'exercice, reflétant une hausse temporaire de la vacance et du taux d'impayés au cours du premier semestre liés à la faillite de quelques opérateurs locaux. Les opérations commerciales signées au cours du deuxième semestre ont toutefois permis d'améliorer le taux d'occupation et le taux d'impayés par rapport au niveau constaté au 30 juin 2016.

En **Allemagne** (4,0 %), les revenus locatifs nets à périmètre constant sont quasiment inchangés par rapport au niveau de fin 2015 (- 0,2 %) reflétant la réversion négative (- 4.9 %) compensée par l'arrivée de nouvelles enseignes qui ont contribué à faire baisser le taux d'impayés.

Chiffre d'affaires des commerçants : +1,6 % en 2016

En 2016, les chiffres d'affaires des commerçants des centres commerciaux Klépierre ont enregistré une progression de 1,6 % à périmètre constant⁹ par rapport à 2015. Tous les pays ont publié des chiffres en hausse. La performance globale a été portée par les pays scandinaves (+ 2,7 %), l'Ibérie (+ 2,4 %), et l'Europe centrale et la Turquie (+ 5,8 %). La croissance de 0,9 % enregistrée en Italie est due à un effet de base défavorable pour les centres commerciaux de Milan et de sa région qui avaient considérablement bénéficié de l'Exposition universelle organisée dans la ville au deuxième semestre 2015. En outre, quelques centres commerciaux font face à une concurrence grandissante liée à de récentes ouvertures dans la région. La France a enregistré une hausse limitée à 0,2 % sous l'effet de la faible performance des ventes du secteur de la Mode et d'un effet de base défavorable (+ 2,1 % en 2015).

Sur le plan sectoriel, ce sont les segments Beauté/Santé et Restauration (23% des chiffres d'affaires réalisés en 2016) qui ont réalisé les meilleures performances, avec des croissances respectives de 5,3 % et 4,3 %. Le segment Mode (39 % du total des ventes) a enregistré une progression de 1,1 % sur l'ensemble de l'exercice grâce aux bons résultats du quatrième trimestre (+ 4,6 %) après une baisse de 0,3 % sur les neuf premiers mois de l'année, principalement due aux conditions météorologiques défavorables. Les ventes du segment Culture/Cadeaux/Loisirs ont augmenté de 1,3 %.

Activité locative : + 13,4 % de réversion moyenne enregistrée sur les renouvellements de baux et les recommercialisations

Klépierre a signé un total de 1 789 baux en 2016, ce qui représente 29 millions d'euros de loyers minima garantis additionnels en base annuelle. Les renouvellements de baux et les recommercialisations ont représenté 15,8 millions d'euros de loyers minima garantis additionnels en base annuelle, soit un taux de réversion moyen de 13,4 %, en hausse par rapport au taux de 11,6 % enregistré en 2015.

Après une amélioration significative en 2015, le taux de vacance EPRA des centres commerciaux a baissé de 30 points de base en 2016, à 3,5 %. Le taux d'impayés a diminué de 10 points de base par rapport à 2015, pour s'établir au niveau très faible de 1,6 % pour le Groupe. Ces bonnes performances soulignent l'impact positif des campagnes de relocation et l'amélioration du niveau de recouvrement des loyers dans l'ensemble du portefeuille.

2016, une année record en matière de commercialisation pour les enseignes phares

L'année 2016 a été très dynamique en matière d'activité locative, mettant en évidence la pertinence des centres commerciaux de Klépierre pour les meilleures enseignes internationales. Au cours de l'exercice, Klépierre a signé un total de 24 baux avec Inditex et 9 avec H&M ; 78 % de ces contrats comportent une clause d'agrandissement des magasins pour permettre aux enseignes d'y déployer leur tout dernier concept. De telles opérations de location ont été enregistrées dans toutes les zones géographiques, et ceci également pour des actifs récemment acquis, tels que Centrum Galerie et Forum Duisburg (Allemagne), Akmerkez (Istanbul, Turquie), Porta di Roma (Italie), Grand Place (Grenoble, France) et Hoog Catharijne (Utrecht, Pays-Bas).

Klépierre a également signé plusieurs baux avec des marques en forte croissance — Pandora (9 baux), NYX (11), Calzedonia (15), Rituals (5), JD Sports (5) et le groupe Bestseller (16) — afin de poursuivre la différenciation du mix *merchandising* de ses centres.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Klépierre met en œuvre ses Good Choices®

Depuis 2013, Klépierre a déployé Good Choices®, sa stratégie de développement durable globale. Le Groupe est en avance sur ses objectifs à horizon 2020 qui visent à gérer des bâtiments plus efficaces en matière de coûts et de ressources énergétiques : la consommation d'énergie du Groupe a ainsi été réduite de 17 % en 3 ans sur l'ensemble du portefeuille ; cette baisse s'est traduite par des économies cumulées sur le budget énergétique d'une valeur de 18 millions d'euros sur la même période. Fin 2016, 81 centres commerciaux avaient obtenu la certification *BREEAM in Use* ou « ISO 14001 ». En outre, le Groupe a réussi à recycler 75 % des déchets provenant de ses centres commerciaux, tous pays confondus — une performance à la fois stable et élevée.

Klépierre est également une référence dans son secteur en matière d'innovation responsable, en proposant les meilleures solutions et les meilleurs services à ses parties prenantes. Ainsi, au 31 décembre 2016, plus de 58 % de sa consommation d'électricité provenait de sources renouvelables. Ses émissions de carbone ont été réduites de 15 % depuis 2013 et 80 % de ses principaux fournisseurs (nettoyage, entretien et sécurité) sont certifiés.

Les notations extra-financières attestent du leadership de Klépierre dans son secteur

En septembre 2016, Klépierre a obtenu d'excellentes notations extra-financières : le Groupe a été classé au deuxième rang des sociétés cotées dans le secteur du retail au niveau mondial et à la dixième position parmi tous les secteurs composant l'indice de référence Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le Groupe a, une nouvelle fois, été reconnu comme « *Green Star* » avec un score de 93 sur 100. Klépierre a atteint le 97^e percentile du World Dow Jones Sustainability Index (DJSI), qui a considéré Klépierre comme la société la plus efficace au monde parmi 177 sociétés immobilières pour ses actions en faveur de l'environnement. Le Groupe a en outre intégré la liste « A » du *Carbon Disclosure Project*. Klépierre est aussi classé comme le meilleur dans sa catégorie à la fois par GRESB et RobecoSAM pour sa stratégie environnementale, le suivi de sa performance et le reporting lié à ses résultats. La qualité de ce reporting a également été reconnue par l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), qui a décerné à Klépierre un *Sustainability Gold Award* pour la cinquième année consécutive, une performance que seules cinq entreprises ont réalisée.

CASH-FLOW ET VALEUR DU PORTEFEUILLE

Cash-flow net courant par action : 2,31 euros, soit + 6,8 %¹⁰

En 2016, le cash-flow d'exploitation a atteint 998,8 millions d'euros, soit une hausse de 3,2 % par rapport au niveau de 2015. Au niveau du cash-flow récurrent, Klépierre a réduit ses frais de personnel et ses frais généraux de 20,1 millions d'euros par rapport à 2015. Cette baisse significative est essentiellement portée par la matérialisation des synergies découlant de l'acquisition de Corio. La réduction de la base de coûts s'est notamment traduite par une baisse du ratio de coûts EPRA¹¹, qui s'est établi à 18,7 % fin 2016, contre 20,4 % un an plus tôt.

Le coût de l'endettement net enregistre une baisse de 8,9 % sur un an, à 197,7 millions d'euros, sous l'effet d'une diminution de la dette moyenne en 2016 par rapport à 2015 et d'une réduction du coût de l'endettement (2,1 % au 31 décembre 2016). En part du groupe, le cash-flow net courant a augmenté de 8,5 %, à 721,1 millions d'euros en 2016. Par action, il a crû de 6,8 % en 2016 et s'est établi à 2,31 euros, une performance remarquable compte tenu de la baisse de l'endettement réalisée.

Valorisation du portefeuille à 22,8 milliards d'euros : +4,5 % à périmètre constant sur 12 mois

La valeur du portefeuille de centres commerciaux de Klépierre, hors droits, s'est élevée à 22,4 milliards d'euros au 31 décembre 2016. L'augmentation en valeur de 725 millions d'euros sur un an provient, pour un montant de 939 millions d'euros, de la revalorisation du portefeuille à périmètre constant (+ 4,7 % sur 12 mois) et des investissements dans les projets de développement engagés, montant partiellement compensé par 413 millions d'euros de cessions et un impact de change limité à 46 millions d'euros.

En part du groupe, la valeur du portefeuille de centres commerciaux atteint 19,0 milliards d'euros, en hausse de 4,3 % à périmètre constant (+ 729 millions d'euros) sur 12 mois en 2016. Le rendement initial net moyen du portefeuille de centres commerciaux (format EPRA) ressort à 4,9 %, soit une baisse de 20 points de base sur 12 mois. Cette diminution reflète essentiellement la compression des rendements observée sur les marchés d'investissement de centres commerciaux au sein desquels Klépierre opère.

En ajoutant les autres activités (actifs de commerces en France), la valeur totale du portefeuille (hors droits) au 31 décembre 2016 atteint 22,8 milliards d'euros en part totale (+ 4,5 % à périmètre constant sur 12 mois) et 19,4 milliards d'euros en part groupe.

EPRA NAV à 36,7 euros par action : + 5,9 % sur 12 mois

L'EPRA NAV par action s'est établi à 36,7 euros à fin décembre 2016, à comparer à 34,7 euros au 31 décembre 2015. Cette amélioration reflète la génération de cash-flow net courant (+ 2,3 euros par action) et la hausse des valeurs d'actifs à périmètre constant (+ 2,3 euros), en partie compensée par le paiement du dividende (- 1,7 euro), les changements de calcul des droits et les ajustements de juste valeur sur le portefeuille courant (- 0,4 euro), ainsi que des effets de change et autres (- 0,5 euro). L'EPRA NNAV a augmenté de 5,8 % en glissement annuel, à 35,2 euros par action.

POLITIQUE FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2016, l'endettement net consolidé était de 8 613 millions d'euros, un chiffre en recul par rapport aux 8 857 millions d'euros enregistré au 31 décembre 2015. Cette baisse de 244 millions d'euros est liée à la génération de cash-flow (- 670 millions d'euros), au produit net des cessions (- 452 millions d'euros), en partie compensés par le paiement du dividende en avril 2016 (+ 530 millions d'euros), les investissements de l'année dans le pipeline de projets de développement engagés (+ 324 millions d'euros) et les impacts de change (+25 millions d'euros). À fin 2016, le ratio Loan-to-Value (LTV)¹² s'est établi à 36,8 %, soit une diminution de 240 points de base par rapport au niveau de fin 2015.

En 2016, Klépierre a levé 1,7 milliard d'euros de nouveaux financements tant sur les marchés obligataires que bancaires. Ces opérations — principalement destinées à rembourser de la dette arrivant à échéance en 2017 et à financer les besoins futurs en matière de développement — ont été réalisées à des taux historiquement bas et comportaient des maturités plus longues. Au 31 décembre 2016, la durée moyenne de la dette de Klépierre était de six ans (contre 5,5 ans à fin 2015). Le niveau de liquidité du Groupe a légèrement augmenté à 2,6 milliards d'euros, dont 1,9 milliard d'euros de lignes de crédit engagées non tirées, assorties d'une maturité résiduelle moyenne de 5,2 ans. Ce montant couvre largement le refinancement des dettes venant à échéance en 2017, 2018 et 2019.

Le coût moyen de la dette a continué de baisser en 2016, à 2,1 %. Ce chiffre reflète le faible niveau des taux d'intérêt, les synergies de coûts financiers suite à la fusion de Corio et des conditions de financement favorables. Sur la base des conditions de marché actuelles et des plans de refinancement à venir, le coût de la dette devrait continuer à baisser pour s'établir en deçà de 2,0 % d'ici à la fin de l'année 2017. À fin 2016, le ratio de couverture des frais financiers (ICR ou *Interest Coverage Ratio*) s'élevait à un niveau confortable de 5,2x.

Au cours des dernières semaines, Klépierre a ajusté sa position de taux fixe par le biais de plusieurs opérations de couverture afin de rendre le coût de la dette du Groupe moins sensible aux

variations de taux d'intérêt dans les prochaines années. Ces opérations ont augmenté le ratio de couverture à 97% (spot) ; ce ratio devrait s'établir en moyenne à 92 % en 2017, 83 % en 2018 et 77 % en 2019.

DISTRIBUTION

Le Directoire proposera aux actionnaires réunis en assemblée générale le 18 avril 2017 d'approuver le paiement d'un dividende en numéraire de 1,82 euro par action au titre de l'exercice 2016, soit une augmentation de 7,1 % par rapport au dividende par action versé au titre de l'exercice 2015 (1,70 euro). Ce montant correspond à un taux de distribution de 79 % du cash-flow net courant en part du groupe et proviendra à hauteur de 1,41 euro de l'activité SIIC de Klépierre. La date de paiement proposée est le 25 avril 2017 et la date de détachement le 21 avril 2017.

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

Le pipeline de développement du Groupe représente une valeur d'investissement de 3,3 milliards d'euros. Ce montant comprend 706 millions d'euros de projets engagés au rendement moyen attendu de 6,7 %¹³, 1,1 milliard d'euros de projets maîtrisés et 1,5 milliard d'euros de projets identifiés. Pour tenir compte de la stratégie des enseignes leaders de concentrer leurs magasins sur des emplacements de premier ordre, 75 % du pipeline¹⁴ est composé de projets d'extension et de rénovation de centres commerciaux existants.

En 2017, Klépierre livrera deux projets majeurs qui devraient générer des revenus locatifs nets additionnels d'un montant de 34,7 millions d'euros sur une base annuelle¹⁵ : l'extension de 17 000 m² de Val d'Europe (région parisienne) qui sera inaugurée le 26 avril 2017, et la rénovation-extension de Hoog Catharijne (Utrecht, Pays-Bas) dont la deuxième phase sera entièrement livrée à la fin de cette année.

À Val d'Europe, le transfert des locaux aux enseignes a commencé et 91 % des surfaces sont prises à bail. Les trois enseignes phares de l'extension seront Primark (7 500 m²), Uniqlo (1 600 m²) et Bershka (1 340 m²), sans oublier une extension de H&M (3 280 m²). Huit kiosques dédiés à la restauration viendront compléter la nouvelle place centrale.

À Hoog Catharijne, le Groupe ouvrira 22 424 m² au deuxième trimestre et 12 871 au quatrième trimestre (North Mile) 2017. La livraison aux locataires des coques de magasins pour leur aménagement a commencé et des contrats de bail avec les enseignes phares ont été signés, notamment avec quatre marques du groupe Inditex pour une superficie totale de 4 000 m². 85% des surfaces ouvrant en avril sont commercialisées. La troisième phase de l'extension-rénovation de ce centre commercial incontournable — directement connecté à la gare ferroviaire centrale d'Utrecht qui accueille environ 88 millions de passagers par an — sera livrée en 2019. Une fois terminé, Hoog Catharijne sera le plus grand centre commercial des Pays-Bas et se classera parmi les plus importants d'Europe en termes de fréquentation. Il offrira aux marques internationales l'occasion unique d'implanter des boutiques emblématiques dans un cadre hors du commun et doté des derniers standards Clubstore®.

À Marseille (France), le Prado, un nouveau projet de 23 000 m² situé dans le quartier le plus aisé de la ville, ouvrira au premier trimestre 2018. Il comptera 50 boutiques. Le chantier de construction progresse conformément au calendrier. La livraison de sa coque aux Galeries Lafayette (9 400 m² seront dédiés au magasin phare de l'enseigne) interviendra en avril 2017. À ce jour, 60 % de l'espace est déjà loué ou fait l'objet de négociations avancées.

Par ailleurs, le pipeline de projets contrôlés comprend plus d'une douzaine de projets d'extension et de rénovation de centres commerciaux parmi lesquels Créteil Soleil (région parisienne), pour lequel est envisagée une extension de 10 300 m² dont la livraison devrait intervenir en 2019, et Gran Reno (région de Bologne, Italie), dont la surface devrait être portée à 55 000 m² d'ici au deuxième semestre 2020.

ROTATION DES ACTIFS

En 2016, Klépierre a poursuivi la rationalisation de son portefeuille d'actifs afin de mieux le faire correspondre à la demande des grandes enseignes internationales.

Le montant des cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2016 s'élève à 685,2 millions d'euros, dont 569,1 millions d'euros réalisés en 2016 et 116,1 millions d'euros en janvier 2017. En moyenne, les prix de vente se comparent favorablement aux dernières valeurs d'expertise. En outre, des actifs pour une valeur totale de 47 millions d'euros font l'objet de promesses de vente.

GOUVERNANCE

Le 7 novembre 2016, le Conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de promouvoir Jean-Marc Jestin aux fonctions de Président du Directoire de Klépierre. Cette évolution s'inscrit dans le cadre du plan de succession établi par le Conseil de Surveillance qui incluait la nomination, en 2012, de Jean-Marc Jestin au poste de Directeur des Opérations et membre du Directoire de Klépierre. Depuis le 7 novembre 2016, Klépierre est placé sous la direction d'un Directoire composé de Jean-Marc Jestin et de Jean-Michel Gault, Directeur Général Délégué.

PERSPECTIVES

En 2017, sous réserve que le contexte macroéconomique européen ne s'écarte pas des prévisions de l'OCDE, Klépierre vise un cash-flow courant net par action compris entre 2,35 et 2,40 euros, avec un niveau d'endettement net stable ou réduit.

¹ Au cours du deuxième semestre 2016, Klépierre a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur (IAS 40) pour la comptabilisation des immeubles de placement. Les chiffres 2015 ont été retraités pour tenir compte de ce changement de principes comptables.

² Le Directoire proposera le paiement d'un dividende en espèces d'un montant de 1,82 euro par action au titre de l'exercice 2016 aux actionnaires réunis en assemblée générale le 18 avril 2017.

³ La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, c'est-à-dire hors contribution des acquisitions, des nouveaux centres, des extensions, hors impact des surfaces en cours de restructuration, des cessions réalisées depuis janvier 2015 et des effets de change.

⁴ La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, c'est-à-dire hors contribution des acquisitions et impact des cessions. Les chiffres d'affaires du portefeuille des centres aux Pays-Bas ne sont pas inclus, les commerçants ne communiquant pas leur chiffre d'affaires à Klépierre.

⁵ Le Conseil de surveillance s'est réuni au siège de la Société le 2 février 2017 pour examiner les comptes annuels arrêtés par le Directoire en date du 30 janvier 2017. Les comptes consolidés annuels ont fait l'objet de procédures d'audit pour lesquelles le rapport des commissaires aux comptes sera émis dans le cadre de la publication du document de référence.

⁶ Au cours du deuxième semestre 2016, Klépierre a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur (IAS 40) pour la comptabilisation des immeubles de placement. Les chiffres 2015 ont été retraités pour tenir compte de ce changement de principes comptables.

⁷ La variation des revenus locatifs nets porte uniquement sur les centres commerciaux.

⁸ Composé (i) des revenus locatifs bruts et (ii) des revenus de gestion, d'administration et d'autres activités.

⁹ La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, c'est-à-dire hors contribution des acquisitions et impact des cessions. Les chiffres d'affaires du portefeuille des centres aux Pays-Bas ne sont pas inclus, les commerçants ne communiquant pas leur chiffre d'affaires à Klépierre.

¹⁰ Dans cette section, les variations sont présentées par rapport à des chiffres 2015 retraités.

¹¹ Ratio de coûts EPRA, y compris coûts de vacance directs.

¹² Ratio Loan-to-Value (LTV), tel que défini par les contrats de financements bancaires, correspondant à la dette nette divisée par la valeur du portefeuille, part totale, droits compris.

¹³ Taux de rendement attendu au 31 décembre 2016, basé sur (i) un revenu locatif net cible basé sur une occupation à 100%, hors mesures d'accompagnement (le cas échéant) divisé par (ii) le prix de revient estimé du projet y compris contribution aux travaux preneur (le cas échéant), hors paliers (le cas échéant), honoraires de développement internes et frais financiers.

¹⁴ Pipeline engagé et maîtrisé.

¹⁵ Revenus locatifs nets cibles basés sur une occupation à 100%, hors mesures d'accompagnement (le cas échéant). Pour Hoog Catharijne : y compris contribution des surfaces ouvertes d'ici la fin de l'année 2019.

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En millions d'euros	Part totale		Part groupe	
	2016	2015	2016	2015
France	411,3	402,1	341,6	331,2
Belgique	17,0	16,6	17,0	16,6
France-Belgique	428,4	418,7	358,7	347,8
Italie	204,7	201,1	201,5	195,5
Norvège	75,1	57,8	42,1	32,4
Suède	67,9	67,9	38,1	38,1
Danemark	54,6	51,3	30,7	28,8
Scandinavie	197,6	177,0	110,9	99,3
Espagne	92,4	86,6	89,4	83,0
Portugal	20,7	20,5	20,7	20,4
Ibérie	113,1	107,2	110,1	103,4
Pologne	34,3	35,6	34,3	35,6
Hongrie	21,1	20,5	21,1	20,4
République tchèque	27,4	24,7	27,4	24,7
Turquie	35,5	35,3	32,7	31,9
Autres pays	3,0	3,2	2,7	2,9
Europe Centrale et Turquie	121,3	119,3	118,2	115,5
Pays-Bas	61,1	94,1	61,1	91,9
Allemagne	57,2	56,5	54,4	52,6
REVENUS LOCATIFS CENTRES COMMERCIAUX	1 183,4	1 173,8	1 014,8	1 006,1
Autres activités	30,6	34,6	30,6	34,6
REVENUS LOCATIFS TOTAUX	1 214,0	1 208,4	1 045,4	1 040,7
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	86,5	86,8	82,2	80,0
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1 300,5	1 295,1	1 127,6	1 120,7
Sociétés mises en équivalence*	95,5	97,4	89,4	90,0

* Ces contributions comprennent des investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et sous influence notable. Les sociétés mises en équivalence représentaient une valeur totale de 1 425 millions d'euros au 31 décembre 2016.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2016 PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

En millions d'euros	T4	T3	T2	T1
France	106,6	101,7	102,8	100,3
Belgique	4,4	4,4	4,2	4,1
France-Belgique	110,9	106,1	107,0	104,4
Italie	51,4	50,6	51,8	50,9
Norvège	20,2	18,8	18,4	17,7
Suède	15,6	17,7	17,5	17,1
Danemark	13,5	14,3	13,5	13,4
Scandinavie	49,4	50,8	49,3	48,2
Espagne	22,2	23,0	23,8	23,4
Portugal	5,1	5,3	5,1	5,2
Ibérie	27,4	28,3	28,9	28,5
Pologne	8,8	8,5	8,6	8,4
Hongrie	5,5	5,3	5,1	5,3
République tchèque	7,3	6,8	6,6	6,6
Turquie	9,2	9,0	8,6	8,7
Autres pays	0,8	0,4	0,8	0,9
Europe Centrale et Turquie	31,6	30,1	29,7	30,0
Pays-Bas	15,2	15,2	15,1	15,6
Allemagne	13,5	15,0	14,4	14,3
REVENUS LOCATIFS CENTRES COMMERCIAUX	299,3	296,0	296,2	291,9
Autres activités	6,8	8,0	7,9	7,9
REVENUS LOCATIFS TOTAUX	306,1	304,0	304,1	299,8
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	22,1	20,6	20,9	22,9
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	328,2	324,6	325,0	322,8
Sociétés mises en équivalence*	23,0	23,6	25,0	23,9

* Ces contributions comprennent des investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et sous influence notable. Les sociétés mises en équivalence représentaient une valeur totale de 1 425 millions d'euros au 31 décembre 2016.

WEBCAST – PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE RÉSULTATS ANNUELS 2016

Les membres du Directoire de Klépierre présenteront les résultats annuels le **mardi 7 février 2017 à 9 heures (8 heures – heure de Londres)**. Nous vous invitons à vous rendre sur le site internet de Klépierre www.klepierre.com afin d'assister au webcast. Une rediffusion sera également disponible après l'événement.

AGENDA

- 18 avril 2017** Assemblée générale
26 avril 2017 Activité des trois premiers mois de l'année 2017 (communiqué de presse après bourse)
24 juillet 2017 Résultats semestriels (communiqué de presse après bourse)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Vanessa FRICANO
+ 33 (0)1 40 67 52 24 – vanessa.fricano@klepierre.com
Julien ROUCH
+33 (0)1 40 67 53 08 – julien.rouch@klepierre.com
Hubert d'AILLIÈRES
+33 (0)1 40 67 51 37 – hubert.daillieres@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Lorie LICHTLEN, Burson-Marsteller i&e
+33 (0)1 56 03 13 01 – lorie.lichtlen@bm.com
Camille PETIT, Burson-Marsteller i&e
+33 (0)1 56 03 12 98 – camille.petit@bm.com

À PROPOS DE KLÉPIERRE

Leader pure play de l'immobilier de centres commerciaux en Europe, Klépierre associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la société est estimé à 22,8 milliards d'euros au 31 décembre 2016, et compte de grands centres commerciaux dans 16 pays en Europe continentale, qui accueillent au total 1,2 milliard de visiteurs par an. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, 1^{re} foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC 40, EPRA Euro Zone et GPR 250. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme le DJSI World et Europe, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et World 120, et est aussi classée Green Star par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Cette présence souligne l'engagement du Groupe dans une démarche active de développement durable.

Pour en savoir plus, consultez notre site Internet : www.klepierre.com

Ce communiqué de presse et ses annexes ainsi que la présentation des résultats sont disponibles sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com

