

**OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE
PORTANT SUR LES ACTIONS DE**



KLEMURS

INITIÉE PAR



KLEPIERRE

PRÉSENTÉE PAR

Morgan Stanley

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT
JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE KLEPIERRE**



Le présent document relatif aux autres informations de la société Klépierre a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 19 février 2013, conformément à l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et à l'instruction AMF n°2006-07 du 25 juillet 2006. Ce document a été établi sous la responsabilité de Klépierre.

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat simplifiée visée par l'AMF le 19 février 2013 sous le numéro 13-045, en application d'une décision de conformité du même jour.

Le présent document est disponible gratuitement sur les sites internet de Klépierre (www.klepierre.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et peut être obtenu sans frais auprès de :

Klepierre
21 avenue Kléber
75116 Paris

Morgan Stanley
21 rue de Monceau
75008 Paris

Un communiqué sera diffusé au plus tard le 20 février 2013 conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du Règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

TABLE DES MATIERES

1.	INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES DE KLÉPIERRE	3
2.	EVÉNEMENTS RÉCENTS INTERVENUS DEPUIS LE DÉPÔT DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE DE KLÉPIERRE	3
2.1	Communiqué de presse du 16 mai 2012 – 81,4% des actionnaires optent pour le paiement du dividende en actions.....	3
2.2	Communiqué de presse du 25 mai 2012 – Changement au sein du Conseil de surveillance	4
2.3	Communiqué de presse du 29 mai 2012 – Klépierre lève 300 millions d’euros sur le marché obligataire	4
2.4	Communiqué de presse du 24 juillet 2012 – Résultats semestriels 2012.....	5
2.5	Communiqué de presse du 10 septembre 2012 – Klépierre lève avec succès une obligation de 500 millions d’euros à 7 ans.....	51
2.6	Communiqué de presse du 12 septembre 2012 – Jean-Marc Jestin rejoint le Directoire de Klépierre	51
2.7	Communiqué de presse du 22 octobre 2012 – Chiffre d’affaires du 3 ^{ème} trimestre 2012	52
2.8	Communiqué de presse du 25 octobre 2012 – Ouverture d’Emporia à Malmö, le centre commercial qui crée l’évènement en Scandinavie.....	70
2.9	Communiqué de presse du 6 décembre 2012 – « Les Sentiers de Claye-Souilly », à la conquête de l’Est Parisien	72
2.10	Communiqué de presse du 15 janvier 2013 – Nomination au sein du Conseil de surveillance de Klépierre.....	75
2.11	Communiqué de presse du 31 janvier 2013 - Résultats annuels 2012.....	76
3.	CAPITAL SOCIAL DE KLÉPIERRE	126
3.1	Répartition du capital social de Klépierre.....	126
3.2	Déclarations de franchissement de seuils.....	126
3.2.1	Franchissement en baisse par la société BNP Paribas du seuil de 25% des droits de vote de la société Klépierre le 23 avril 2012.....	126
3.2.2	Franchissement en hausse par la société BNP Paribas des seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote de la société Klépierre le 30 septembre 2012	127
4.	FINANCEMENT DE L’OFFRE	128
5.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRÉSENT DOCUMENT.....	128

1. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES DE KLÉPIERRE

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), il est précisé que les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la société Klépierre figurent dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2012 sous le numéro D.12-0230 (le « **Document de Référence** »), et dans le rapport financier semestriel de Klépierre au 30 juin 2012 (le « **Rapport Financier Semestriel** »), sous réserve de ce qui est indiqué dans le présent document.

Le présent document intègre par référence le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel.

Le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel sont disponibles en version électronique sur le site internet de Klépierre (www.klepierre.com), rubrique « Espace Infos ». Le Document de Référence est disponible en version électronique sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org). Le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel peuvent par ailleurs être obtenus sans frais auprès de Klépierre, 21 avenue Kléber 75116 Paris.

Klépierre a notamment publié les communiqués et déclarations suivants depuis le dépôt du Document de Référence :

- Communiqué de presse du 25 avril 2012 intitulé « Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012 : 262,4 millions d'euros (+3,3%) » ;
- Communiqué de presse du 24 janvier 2013 intitulé « Klépierre simplifie sa politique de marque et se dote d'un nouveau logo »
- Déclarations des 11 avril 2012, 26 avril 2012 et 25 mai 2012 intitulées « Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social » ; et
- Déclarations des 10 juillet 2012 et 11 janvier 2013 intitulées « Bilan semestriel du contrat de liquidité avec Exane BNP Paribas ».

Ces déclarations et communiqués de presse sont disponibles en ligne sur le site internet de Klépierre (www.klepierre.com) rubrique « Espace Infos ».

Les communiqués portant sur les événements significatifs survenus depuis le dépôt du Document de Référence sont reproduits à la Section 2 ci-dessous.

2. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS INTERVENUS DEPUIS LE DÉPÔT DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE DE KLÉPIERRE

2.1 Communiqué de presse du 16 mai 2012 – 81,4% des actionnaires optent pour le paiement du dividende en actions

Klépierre annonce ce jour que 81,4% des droits au dividende 2011 ont été exercés en faveur d'un paiement en actions. Simon Property Group et BNP Paribas ont, comme annoncé, opté pour ce mode de règlement, ce qui représente un taux de succès de 61,3% auprès des autres actionnaires.

Pour mémoire, les actionnaires, réunis en assemblée générale le 12 avril dernier, avaient fixé le montant du dividende au titre de l'exercice 2011 à 1,45 euro par action et décidé que ce dividende pouvait, au choix de l'actionnaire, être perçu soit en numéraire, soit en actions. Le prix de l'action nouvelle remise en paiement du dividende, correspondant à 90% de la moyenne des cours d'ouverture des vingt séances de bourse précédant la date de l'Assemblée générale diminuée du montant du dividende, ressortait à 22,16 euros.

Le succès de cette opération permet à Klépierre de renforcer ses fonds propres de 217,7 millions d'euros, par la création de 9 822 100 actions nouvelles (5,2% du capital actuel) dont la livraison et l'admission aux négociations sur Euronext ParisTM interviendront le 21 mai 2012. A cette date, le nombre d'actions composant le capital social de la Société sera ainsi porté à 199 470 340.

Les actions nouvelles seront des actions ordinaires de la même catégorie que celles donnant droit au dividende et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2012. Elles comporteront les mêmes droits et restrictions que les actions ordinaires en circulation, tels que décrits dans les statuts de la société disponibles sur le site internet de la société (www.klepierre.com).

Le paiement du dividende en numéraire s'élève à 51 millions d'euros. Il sera versé le 21 mai 2012.

2.2 Communiqué de presse du 25 mai 2012 – Changement au sein du Conseil de surveillance

Lors de sa séance du 25 mai 2012, le Conseil de surveillance de Klépierre a pris acte de la démission de Monsieur Jérôme Bédier de son mandat de membre du Conseil de surveillance suite à sa nomination en tant que Secrétaire général du groupe Carrefour.

Le Conseil de surveillance a par ailleurs donné mission au Comité des nominations et des rémunérations d'examiner les conditions de son remplacement.

2.3 Communiqué de presse du 29 mai 2012 – Klépierre lève 300 millions d'euros sur le marché obligataire

Klépierre annonce avoir levé 300 millions d'euros sur le marché obligataire sous forme de trois placements privés. Ces émissions, réalisées au cours du mois dans le cadre du programme Euro Medium Term Notes (EMTN) ont suscité l'intérêt de nombreux investisseurs à l'échelle européenne :

- 50 millions d'euros sur une nouvelle souche à 15 ans ;
- 50 millions d'euros sur l'obligation d'échéance avril 2020, ce qui porte la taille de cette souche à 300 millions d'euros ;
- 200 millions d'euros sur l'obligation d'échéance mars 2021, ce qui porte la taille de cette souche à 500 millions d'euros.

Les nouvelles obligations présentent, en moyenne, une maturité d'environ 10 ans (de 2020 à 2027) et font ressortir un rendement de 3,85%. La marge moyenne de 191 points de base atteste de la compression significative du spread secondaire de Klépierre depuis le mois de janvier dernier.

Klépierre poursuit ainsi la gestion dynamique de l'échéancier de ses financements ainsi que leur diversification tout en optimisant le coût de ses ressources.

2.4 Communiqué de presse du 24 juillet 2012 – Résultats semestriels 2012

- **Programme de cessions en avance sur le calendrier visé**
 - ✓ 520 M€ d'actifs cédés ou sous promesse
- **Renforcement du profil financier**
 - ✓ Liquidités disponibles augmentées à 1,5 Md€
 - ✓ Ratio LTV ramené de 45,8% à 44,8%
- **Bonne performance opérationnelle confortant un niveau de cash-flow élevé**
 - ✓ Loyers totaux en hausse de 3,2% ; +4,0% pour les centres commerciaux
 - ✓ Cash-flow net courant, part du groupe : 185,8 M€ (+0,9%)
 - ✓ Ouverture avec succès de St.Lazare Paris
- **Stabilité des valeurs d'actifs**
- **Perspectives positives**
 - ✓ Croissance des loyers à périmètre constant confirmée pour 2012
 - ✓ Génération de cash-flow net courant confirmée pour 2012
 - ✓ Important pipeline de développement concentré sur les régions européennes les plus dynamiques

NOUVELLE HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS

- Les loyers consolidés de Klépierre s'élèvent à 486,1 millions euros pour le 1^{er} semestre 2012, soit une hausse de 3,2% à périmètre courant (+2,1% à périmètre et change constants).
- Les loyers **centres commerciaux** (93,2% des loyers consolidés) sont en hausse de 4,0% et atteignent 453,3 millions d'euros, portés notamment par les nouvelles surfaces :
 - Deux centres commerciaux ouverts en avril 2011 : Le Millénaire, centre commercial de 56 000 m² aux portes de Paris et Portimão, en Algarve, région touristique populaire du Portugal.
 - Le centre régional de Roques-sur-Garonne, acquis en Novembre 2011, situé à Toulouse, une aire urbaine puissante en France.
 - St.Lazare Paris, le nouvel espace de la nouvelle gare Saint-Lazare ouvert fin mars 2012, au cœur de la capitale française.

A périmètre et change constants, les loyers sont en hausse de 1,6%. Cette progression est tirée par la France, la Belgique, la Scandinavie, l'Italie et la République tchèque qui représentent 82,8% des loyers centres commerciaux, alors que d'autres pays comme l'Espagne, le Portugal et la Hongrie ont enregistré des chiffres négatifs, reflétant des situations macroéconomiques difficiles.

- Les loyers des **commerces** (21,9 M€ soit 4,5% des loyers consolidés) sont en hausse de 3,7% à périmètre courant. A périmètre constant, la progression des loyers est de 2,1% sur les six premiers mois de l'année traduisant un fort impact positif de l'indexation qui a absorbé une part importante des loyers variables.
- Pour le 1^{er} semestre 2012, les loyers des **bureaux** (2,2% des loyers consolidés) s'établissent à 10,9 millions d'euros contre 13,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011. Cette évolution intègre l'impact des cessions réalisées en 2011 et en 2012 qui est partiellement compensé par une croissance des loyers. A périmètre constant, les loyers sont en hausse de 26,7%, portés en particulier par la prise à bail de l'immeuble Séreinis à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) par Veolia Transdev, avec prise d'effet au 1^{er} septembre 2011. Le 26 mars 2012, Klépierre a annoncé la signature d'un bail de 9 ans ferme avec Safran portant sur l'intégralité des surfaces de l'immeuble de bureaux Equilis situé à proximité immédiate de Séreinis. Ce bail prend effet au 1^{er} septembre 2012.
- Les honoraires atteignent 43,5 millions d'euros pour les six premiers mois de 2012, soit une hausse de 9,6%, principalement due à la hausse des honoraires de développement liée à l'avancée des projets engagés compris dans le pipeline de développement de Klépierre.
- Au total, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2012 atteint 529,6 millions d'euros, contre 510,7 millions d'euros pour les six premiers mois de l'année 2011, soit une hausse de 3,7%.

HAUSSE DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES LOCATAIRES

Dans un contexte de consommation ralentie en Europe les chiffres d'affaires des commerçants locataires des centres commerciaux de Klépierre sont en hausse de 1,4% sur les six premiers mois de l'année 2012, attestant à la fois de l'ouverture réussie de nouvelles surfaces (extensions et nouveaux centres) et de la qualité intrinsèque des centres existants. Les performances sont contrastées selon les régions, avec des ventes en hausse en France, en Belgique, en Scandinavie, en Pologne et en République tchèque, compensant les baisses enregistrées dans les autres pays, notamment en Espagne.

A périmètre comparable (i.e. hors nouvelles surfaces), les ventes sont quasi-stables (-0,2%) grâce au travail de gestion locative, notamment en termes de renouvellement et d'amélioration du mix commercial des centres.

GESTION LOCATIVE SOUTENUE

Dans un contexte de consommation atone, l'activité de gestion locative soutenue du 1^{er} semestre démontre l'attractivité pour les enseignes des centres commerciaux de Klépierre. 1 186 baux ont été signés au cours du 1^{er} semestre (représentant 2,3 M€ de loyers annuels additionnels) ; recommercialisations et renouvellements de baux existants affichent des taux de réversion élevés notamment en France (+15,9%).

Parmi les preneurs figurent des acteurs dominants de l'industrie de la grande distribution européenne comme H&M, Sephora, McDonald's, C&A ou encore New Yorker. Ces signatures ont aussi concerné d'autres enseignes qui accélèrent leur développement en Europe à l'image de Hema, Kiko, Primark, Apple...

Le taux d'occupation financier reste élevé (96,45%) et le taux d'impayés est maintenu à un faible niveau (1,9%).

DEVELOPPEMENTS: 206,7 MILLIONS D'EUROS INVESTIS AU S1 2012

Le 21 mars 2012, Klépierre et ses partenaires SNCF et Spie batignolles ont inauguré St.Lazare Paris, le nouvel espace commercial de la gare Saint-Lazare. La fréquentation de la gare, sa localisation au cœur du 1^{er} quartier marchand et d'affaires de Paris, font de St.Lazare Paris un équipement commercial unique. Ses 80 boutiques proposent sur une surface de 10 000 m², un mix commercial novateur et varié, capable de répondre aux attentes des 450 000 voyageurs quotidiens de la gare et des visiteurs du quartier. Ce nouvel espace commercial est déjà un succès : les chiffres d'affaires de la plupart des commerçants dépassent les attentes.

La priorité continue d'être donnée aux projets de développement fortement créateurs de valeur. Au cours du 1^{er} semestre 2012, Klépierre a réalisé un montant d'investissement de 206,7 millions d'euros ; 88,7% de ce montant a été consacré aux projets engagés du pipeline de développement du Groupe en France et en Scandinavie pour lesquels les taux de précommercialisation ont encore progressé au cours du 1^{er} semestre.

Pour la période 2^{ème} semestre 2012-2016, le pipeline de développement du Groupe comprend pour 3,3 milliards d'euros de projets de centres commerciaux. Le pipeline de développement comprend pour près d'1 milliard d'euros de projets engagés visant la construction de centres commerciaux dominants, dont la plupart a déjà trouvé la faveur des enseignes, ou l'extension-rénovation de centres d'ores et déjà dominants sur leur zone de chalandise, à la commercialité avérée et au potentiel de croissance clairement identifié. Au total, ces projets engagés représentent un montant de loyers nets additionnels en année pleine de 65 millions d'euros. La prochaine ouverture sera celle d'Emporia, qui accueillera ses premiers clients le 25 octobre 2012, commercialisé à près de 90%.

PROGRAMME DE CESSIONS EN AVANCE SUR LE CALENDRIER VISE

Depuis le début de l'année, plus de 520 millions d'euros d'actifs ont été cédés ou font l'objet de promesses de vente.

Klépierre a procédé à des cessions pour un montant de 334,1 millions d'euros (hors droits) concernant à la fois des immeubles de bureaux dans la première couronne de Paris et des centres commerciaux en France. Ces ventes ont été réalisées à des niveaux offrant une légère prime par rapport aux dernières valeurs d'expertises, démontrant le

fort appétit des investisseurs pour des actifs offrant des rendements sécurisés sur de longues périodes.

Par ailleurs, des promesses de vente portant sur un montant total de 190 millions d'euros ont été signées depuis le début de l'année. D'autres actifs font actuellement l'objet de due diligences.

Au total, le Groupe est en avance sur son objectif intermédiaire de cessions de 500 millions d'euros à réaliser d'ici la fin de l'année.

RENFORCEMENT DU PROFIL FINANCIER

L'endettement net consolidé s'établit à 7 598 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 7 618 millions d'euros au 31 décembre 2011 (-20 M€). Hors effet de change, l'endettement net consolidé s'inscrit en baisse de 61 million euros. Cette réduction de l'endettement net permet une amélioration du ratio Loan-To-Value qui s'établit, après prise en compte des cessions réalisés après la clôture (115 M€), à 44,8% soit une baisse d'environ un point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2011 et qui est en bonne voie pour atteindre l'objectif d'une baisse de 2 points de pourcentage sur l'ensemble de l'année.

Le niveau de liquidité du Groupe (lignes disponibles et trésorerie nette) a fortement augmenté au cours du 1^{er} semestre 2012 pour atteindre un montant proche d'1,5 milliard d'euros soit une augmentation de près de 800 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011. Ce niveau représente près de 60% des besoins de financements de Klépierre à l'horizon 2015, une amélioration qui reflète : le bon déroulement du programme de cessions, le paiement en numéraire du dividende limité à 51 millions d'euros (grâce au taux de succès élevé de souscription au paiement du dividende en actions : 81,4%) et l'impact des opérations de financement réalisées depuis le début de l'année.

Klépierre a notamment confirmé son bon accès au marché obligataire en levant 488,5 millions d'euros depuis le début de l'année. L'ensemble de ces transactions a concerné de nombreux investisseurs à travers l'Europe et a permis à Klépierre de lever des financements à long terme (8,5 ans en moyenne) à un coût très compétitif (rendement moyen de 3,65% inférieur d'environ 20 pbs au marché secondaire).

Le coût moyen de la dette de Klépierre sur le 1^{er} semestre est en baisse de 3 points de base par rapport à 2011 et s'établit à 4,14%, un niveau qui pourrait encore s'améliorer au 2nd semestre 2012 et en 2013.

CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION : 0,99 €

L'excédent brut d'exploitation pour le 1^{er} semestre 2012 atteint 409,4 millions d'euros, en hausse de 2,3% par rapport au 1^{er} semestre 2011.

Hors effet du paiement du dividende en actions, le cash-flow net courant par action s'élève à 1,00 euro, soit une progression de 1,5% par rapport au 30 juin 2011. Après prise en compte de l'augmentation du nombre d'actions suite au paiement du

dividende en actions, le cash-flow net courant par action s'établit à 0,99 euro par action.

PATRIMOINE : 16.4 MILLIARDS D'EUROS (+0,4% A PERIMETRE CONSTANT)

La valeur du portefeuille hors droits s'élève à 16,4 milliards d'euros au 30 juin 2012, soit une hausse de 246 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011 (+1,5%). Cette progression s'explique par la hausse des valeurs à périmètre constant (+53 M€), aux développements et aux acquisitions (+231 M€) dont l'effet positif est en partie atténué par l'impact du programme de cessions (-103 M€) et intègre également un effet de change positif (+65 M€) lié à l'appréciation des devises scandinaves.

A périmètre et change constants, la valeur du portefeuille est en hausse de 0,4% sur 6 mois. Le taux de rendement moyen du portefeuille s'établit à 6,3%, inchangé par rapport au 31 décembre 2011.

Au 30 juin 2012, l'EPRA NNNAV¹ par action s'établit à 30 euros contre 31,4 euros au 31 décembre 2011. Cette évolution reflète la stabilité des valeurs d'expertise et enregistre l'effet positif du cash-flow du 1^{er} semestre 2012 (+1,0 euro) compensé par la variation de juste valeur des instruments financiers (-1,0 euro) qui découle de l'amélioration du spread secondaire de la dette à taux fixe de Klépierre et de la baisse des taux d'intérêt au cours du 1^{er} semestre. Le paiement du dividende aux actionnaires a un impact de -1,5 euro.

Enfin, le 21 mai 2012, après que 81,4% des droits au dividende aient été exercés en faveur d'un paiement en actions, 9 822 100 actions nouvelles ont été créées : l'impact sur l'EPRA NNNAV par action est de -0,4 euro, ce qui porte l'EPRA NNNAV par action à 29,6 euros.

L'ANR de remplacement² par action atteint 34,3 euros par action contre 35,7 euros six mois plus tôt.

PERSPECTIVES POSITIVES

Le renforcement de la structure financière du Groupe est en bonne voie : Klépierre a enregistré une amélioration de son niveau de liquidité et de ses ratios financiers. Ces réalisations sont imputables au paiement d'une partie de son dividende 2011 en actions, à un bon accès du Groupe au marché obligataire et au déroulement satisfaisant de son programme de cessions.

Le Groupe est en bonne voie pour atteindre son objectif d'un milliard de ventes d'actifs à fin 2013.

Klépierre confirme s'attendre à une progression de ses loyers comprise entre 2 et 2,5% à périmètre constant pour l'ensemble de l'année 2012. A périmètre courant, l'avancée plus rapide qu'attendue de son programme de cessions devrait se traduire par une hausse de loyers comprise entre 3 et 4%, un niveau légèrement inférieur à la hausse de l'ordre de 4% initialement prévue.

Hors effet du paiement du dividende en actions (9 822 100 actions nouvelles créées en mai 2012), le cash-flow net courant par action est toujours attendu en légère croissance (i.e. sur un niveau identique à la progression enregistrée en 2011 soit +1,8%). Après prise en compte de l'impact mécanique de la hausse du nombre d'actions, cet objectif se traduit par une légère baisse du cash-flow net courant par action attendue pour l'année 2012.

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « *En mars dernier, Simon Property Group est devenu le premier actionnaire de Klépierre. Cette opération met en évidence la qualité du portefeuille et conforte Klépierre dans sa stratégie consistant à se concentrer sur la gestion et le développement d'un portefeuille leader de centres commerciaux dominants dans les régions les plus dynamiques d'Europe. L'arrivée de Simon Property Group ouvre par ailleurs des perspectives prometteuses en termes de synergies tant sur le plan de la gestion locative que des actions marketing.*

Au cours du 1^{er} semestre, nous avons une nouvelle fois enregistré une hausse de nos revenus locatifs, grâce notamment aux emplacements stratégiques occupés par nos centres commerciaux et à leurs qualités intrinsèques. L'ouverture de St.Lazare Paris est d'ores et déjà un succès et nous poursuivons activement d'autres opportunités de développement - création, rénovation ou extension de centres commerciaux-, essentiellement en France et en Scandinavie afin d'offrir de nouvelles implantations attractives aux enseignes européennes les plus performantes. Dans le même temps, notre programme de cessions est en bonne voie et, ajouté à nos émissions obligataires réussies contribuent à accroître notre liquidité et à renforcer notre profil financier. »

PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS AU 30/06/2012

M€	Périmètre courant			Périmètre constant ³		
	S1 2012	S1 2011	Variation	H1 2012	H1 2011	Variation
Centres commerciaux	453,3	436,0	+4,0%	426,0	419,2	+1,6%
Commerces	21,9	21,1	+3,7%	21,5	21,0	+2,1%
Bureaux	10,9	13,8	-20,9%	9,9	7,8	+26,7%
TOTAL LOYERS	486,1	471,0	+3,2%	457,4	448,0	+2,1%
HONORAIRES	43,5	39,7	+9,6%			
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	529,6	510,7	+3,7%			
Cash-flow net courant par action (€) avant paiement dividende en actions	1,00	0,99	+1,5%			
Cash-flow net courant par action (€) après paiement dividende en actions	0,99	0,99	+0,6%			
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011			
		1	1			
Valeur du patrimoine (part totale, hors droits)	16 422	16 176	15 623			
ANR de remplacement par action² (€)	34,3	35,7	33,3			
ANR liquidatif (EPRA NNAV)¹ (€)	29,6	31,4	29,2			

¹ Hors droits, après impôts sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers

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

³ Hors nouvelles surfaces (nouveaux centres et extensions) ouvertes depuis le 1^{er} janvier 2011, hors cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2011 et hors effet de change

Le Conseil de surveillance s'est réuni au siège de la Société le 18 juillet 2012 pour examiner les comptes arrêtés par le Gérant le 16 juillet 2012.

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

<i>M€</i>	<i>S1 2012</i>	<i>S1 2011</i>	<i>Variation (M€)</i>	<i>Variation à périmètre constant³</i>	<i>% des loyers consolidés</i>
France	191,7	174,7	+17,0	+4,9%	39,4%
Belgique	7,1	6,9	+0,2	+2,6%	1,5%
France-Belgique	198,8	181,6	+17,2	+4,8%	40,9%
Norvège	48,1	47,5	+0,6	+1,8%	9,9%
Suède	34,2	32,7	+1,4	+2,9%	7,0%
Danemark	22,0	21,0	+1,0	+4,5%	4,5%
Scandinavie	104,3	101,3	+3,0	+2,8%	21,5%
Italie	61,7	59,6	+2,1	+2,3%	12,7%
Espagne	37,6	39,5	-1,9	-5,0%	7,7%
Portugal	9,0	8,8	+0,2	-3,3%	1,9%
Ibérie	46,6	48,3	-1,7	-4,7%	9,6%
Pologne	17,5	17,7	-0,3	-1,6%	3,6%
Hongrie	11,0	13,5	-2,5	-18,6%	2,3%
Rép. Tchèque	10,4	10,1	+0,3	+3,9%	2,1%
Europe centrale	38,9	41,4	-2,5	-5,8%	8,0%
Grèce	2,2	3,0	-0,8	-26,7%	0,5%
Slovaquie	0,8	0,8	-0,1	-6,5%	0,2%
Autres pays	3,0	3,8	-0,9	-22,3%	0,6%
Centres commerciaux	453,3	436,0	+17,2	+1,6%	93,2%
Commerces	21,9	21,1	+0,8	+2,1%	4,5%
Bureaux	10,9	13,8	-2,9	+26,7%	2,2%
Loyers	486,1	471,0	+15,1	+2,1%	100%

ANNEXES

1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 30/06/2012
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES
3. ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE
4. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D’AFFAIRES DES COMMERÇANTS (cumul à fin juin)
5. ACTIVITÉ LOCATIVE
6. DEVELOPPEMENT – CESSIONS
7. RESULTATS ET CASH FLOW CONSOLIDES
8. PERSPECTIVES
9. ACTIF NET REEVALUE
10. POLITIQUE FINANCIERE
11. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE
12. TABLEAUX DE SYNTHESE

1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 30/06/2012

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (format EPRA)

en milliers d'€	30 juin 2012	30 juin 2011
Revenus locatifs	490 673	477 716
Charges sur terrain (foncier)	-2 226	-1 242
Charges locatives non récupérées	-21 462	-17 565
Charges sur immeuble (propriétaire)	-29 227	-32 601
Loyers nets	437 758	426 308
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	43 519	39 717
Autres produits d'exploitation	6 575	8 839
Frais d'études	-380	-644
Frais de personnel	-57 700	-54 092
Autres frais généraux	-20 365	-19 801
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-180 186	-163 931
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	-5 346	-4 665
Provisions	1 179	-3 145
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	111 155	83 382
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	-60 752	-54 189
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	50 403	29 193
Profit sur vente d'actifs court terme	0	0
Dépréciation des écarts d'acquisition	0	0
Résultat opérationnel	275 457	257 779
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	14	109
<i>Produits financiers</i>	<i>79 599</i>	<i>71 007</i>
<i>Charges financières</i>	<i>-236 522</i>	<i>-225 281</i>
Coût de l'endettement net	-156 923	-154 273
Variation de valeur des instruments financiers	-2 027	420
Effet des actualisations	0	-330
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	660	657
Résultat avant impôts	117 181	104 362
Impôts sur les sociétés	-8 181	-12 061
Résultat net de l'ensemble consolidé	109 000	92 301
dont		
<i>Part du Groupe</i>	<i>68 565</i>	<i>60 534</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>40 435</i>	<i>31 767</i>
Nombre moyen d'actions non dilué	187 399 561	186 799 952
Résultat net non dilué par action en euros	0,4	0,3
Nombre moyen d'actions dilué	187 399 561	186 799 952
Résultat net dilué par action en euros	0,4	0,3

en milliers d'€	30 juin 2012	30 juin 2011
Résultat net de l'ensemble consolidé	109 000	92 301
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	-3 306	109 495
Résultat de cession d'actions propres	997	531
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	-54 542	63 360
Profits et pertes de conversion	41 677	56 236
Impôt sur les autres éléments du résultat global	8 562	-10 632
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		0
Résultat global total	105 694	201 796
dont		
<i>Part du Groupe</i>	<i>58 268</i>	<i>157 923</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>47 426</i>	<i>43 873</i>
Résultat global non dilué par action en euros	0,3	0,8
Résultat global dilué par action en euros	0,3	0,8

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

<i>en milliers d'€</i>	30 juin 2012	31 décembre 2011
Ecart d'acquisition	134 980	134 647
Immobilisations incorporelles	31 421	30 462
Immobilisations corporelles et encours	31 792	28 244
Immeubles de placement	11 092 139	11 064 739
Immeubles de placement en cours de construction	772 712	748 084
Participations dans les entreprises associées	19 142	19 914
Autres actifs non courants	20 527	22 490
Instruments dérivés non courants	105 872	97 028
Impôts différés actifs	113 921	101 285
ACTIFS NON COURANTS	12 322 506	12 246 893
Immeubles de placement destinés à la vente	108 053	61 418
Stocks	409	408
Clients et comptes rattachés	134 252	98 939
Autres créances	395 296	312 627
<i>Créances fiscales</i>	46 746	37 471
<i>Autres débiteurs</i>	348 551	275 156
Instruments dérivés courants	0	0
Trésorerie et équivalents trésorerie	240 681	287 088
ACTIFS COURANTS	878 691	760 480
TOTAL ACTIF	13 201 197	13 007 373
Capital	279 259	265 507
Primes	1 773 876	1 569 970
Réserve légale	26 551	26 551
Réserves consolidées	-40 115	92 739
<i>Actions propres</i>	-101 042	-101 088
<i>Réserve de couverture</i>	-374 234	-327 941
<i>Autres réserves consolidées</i>	435 161	521 768
Résultat consolidé	68 565	142 414
Capitaux propres part du Groupe	2 108 136	2 097 181
Participations ne donnant pas le contrôle	1 397 953	1 326 040
CAPITAUX PROPRES	3 506 089	3 423 221
Passifs financiers non courants	6 782 153	6 856 237
Provisions long terme	13 180	13 602
Engagements de retraite	15 618	14 389
Instruments dérivés non courants	458 459	454 455
Dépôts et cautionnements	147 763	142 135
Impôts différés passifs	423 313	429 481
PASSIFS NON COURANTS	7 840 486	7 910 299
Passifs financiers courants	1 188 315	1 079 811
Concours bancaires	50 308	98 934
Dettes fournisseurs	190 155	109 464
Dettes sur immobilisations	31 722	34 084
Autres dettes	295 793	251 509
Instruments dérivés courants	5 711	8 191
Dettes fiscales et sociales	92 618	91 860
Provisions court terme	0	0
PASSIFS COURANTS	1 854 622	1 673 853
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	13 201 197	13 007 373

RESULTAT SECTORIEL

EN M€	CENTRES COMMERCIAUX		COMMERCES		BUREAUX		NON AFFECTE		GROUPE KLEPIERRE	
	Total		France		France		30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11				
Loyers	453,3	436,0	21,9	21,1	10,9	13,8			486,1	471,0
Autres revenus locatifs	4,3	6,7	0,0	0,1	0,2	0,0			4,6	6,8
Revenus locatifs	457,6	442,7	22,0	21,2	11,1	13,8			490,7	477,7
Charges locatives et immobilières	-49,7	-48,9	-1,0	-0,7	-2,3	-1,8			-52,9	-51,4
Loyers nets	407,9	393,8	21,0	20,5	8,9	12,0			437,8	426,3
Revenus de gestion et autres produits	49,2	47,8	0,1	0,3	0,8	0,2	0,0	0,3	50,1	48,6
Frais de personnel et frais généraux	-65,5	-61,8	-0,8	-1,1	-0,4	-0,5	-11,7	-11,2	-78,4	-74,5
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	391,6	379,8	20,3	19,7	9,2	11,7	-11,7	-10,9	409,4	400,3
<i>Coefficient d'exploitation</i>	14,3%	14,0%	3,9%	5,1%	4,3%	4,0%			16,1%	15,7%
Amortissements et provisions	-173,5	-161,9	-6,5	-4,8	-3,8	-4,8	-0,5	-0,2	-184,4	-171,7
Résultat de cessions	46,3	6,7	0,0	-0,1	4,1	22,5			50,4	29,2
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0			0,7	0,7
RESULTAT SECTORIEL	265,0	225,3	13,7	14,8	9,6	29,5	-12,2	-11,1	276,1	258,4

ETAT DU RESULTAT GLOBAL (format EPRA) – JUSTE VALEUR (format EPRA)

<i>en milliers d'€</i>	30 juin 2012	30 juin 2011
Revenus locatifs	490 673	477 716
Charges sur terrain (foncier)	-1 063	0
Charges locatives non récupérées	-21 462	-17 565
Charges sur immeuble (propriétaire)	-28 964	-32 339
Loyers nets	439 184	427 812
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	43 519	39 717
Autres produits d'exploitation	6 575	8 839
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-39 007	290 523
Frais d'études	-380	-644
Frais de personnel	-57 700	-54 092
Autres frais généraux	-20 365	-19 801
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	0	0
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	-5 346	-4 665
Provisions	1 179	-3 145
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	111 155	83 382
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	-109 257	-77 373
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	1 898	6 009
Profit sur vente d'actifs court terme	0	0
Dépréciation des écarts d'acquisition	0	0
Résultat opérationnel	369 557	690 553
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	14	109
<i>Produits financiers</i>	79 599	71 007
<i>Charges financières</i>	-236 522	-225 281
Coût de l'endettement net	-156 923	-154 273
Variation de valeur des instruments financiers	-2 027	420
Effet des actualisations	0	-330
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	443	-366
Résultat avant impôts	211 064	536 113
Impôts sur les sociétés	-12 424	-72 406
Résultat net de l'ensemble consolidé	198 640	463 707
<i>Part du Groupe</i>	104 533	347 099
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	94 107	116 609
Nombre moyen d'actions non dilué	187 399 561	186 799 952
Résultat global non dilué par action en euros	0,6	1,9
Nombre moyen d'actions dilué	187 399 561	186 799 952
Résultat global dilué par action en euros	0,6	1,9

<i>en milliers d'€</i>	30-juin-12	30-juin-11
Résultat net de l'ensemble consolidé	198 640	463 707
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	-11 463	109 362
Résultat de cession d'actions propres	997	531
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	-54 542	63 360
Profits et pertes de conversion	33 520	56 103
Impôt sur les autres éléments du résultat global	8 562	-10 632
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	0	0
Résultat global total	187 177	573 069
dont		
<i>Part du Groupe</i>	85 520	442 508
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	101 657	130 562
Résultat global par action en euros	0,5	2,4
Résultat global dilué par action en euros	0,5	2,4

ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE – JUSTE VALEUR (format EPRA)

<i>en milliers d'€</i>	30 juin 2012	31 décembre 2011
Ecarts d'acquisition	130 330	117 844
Immobilisations incorporelles	31 421	30 462
Immobilisations corporelles et encours	31 792	28 244
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	15 677 541	15 635 736
Immeubles de placement évalués au coût	312 544	207 495
Participations dans les entreprises associées	25 370	26 359
Autres actifs non courants	20 527	22 490
Instruments dérivés non courants	105 872	97 028
Impôts différés actifs	95 688	90 559
ACTIFS NON COURANTS	16 431 085	16 256 217
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	115 228	65 539
Stocks	409	408
Clients et comptes rattachés	134 252	98 939
Autres créances	339 230	257 251
<i>Créances fiscales</i>	46 746	37 471
<i>Autres débiteurs</i>	292 485	219 780
Instruments dérivés courants	0	0
Trésorerie et équivalents trésorerie	240 681	287 088
ACTIFS COURANTS	829 800	709 225
TOTAL ACTIF	17 260 885	16 965 442
Capital	279 259	265 507
Primes	1 773 876	1 569 970
Réserve légale	26 551	26 551
Réserves consolidées	3 016 463	2 533 853
<i>Actions propres</i>	-101 042	-101 088
<i>Réserves de couverture</i>	-374 234	-327 941
<i>Juste valeur des immeubles de placement</i>	3 075 816	2 460 370
<i>Autres réserves consolidées</i>	415 923	502 512
Résultat consolidé	104 533	764 066
Capitaux propres part du Groupe	5 200 682	5 159 947
Participations ne donnant pas le contrôle	2 115 811	1 971 069
CAPITAUX PROPRES	7 316 493	7 131 016
Passifs financiers non courants	6 782 153	6 856 237
Provisions long terme	13 180	13 602
Engagements de retraite	15 618	14 389
Instruments dérivés non courants	458 459	454 455
Dépôts et cautionnements	147 763	142 135
Impôts différés passifs	672 597	679 755
PASSIFS NON COURANTS	8 089 770	8 160 573
Passifs financiers courants	1 188 315	1 079 811
Concours bancaires	50 308	98 934
Dettes fournisseurs	190 155	109 464
Dettes sur immobilisations	31 722	34 084
Autres dettes	295 793	251 509
Instruments dérivés courants	5 711	8 191
Dettes fiscales et sociales	92 618	91 860
Provisions court terme	0	0
PASSIFS COURANTS	1 854 622	1 673 853
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	17 260 885	16 965 442

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

Les comptes semestriels consolidés sont établis et présentés de manière condensée conformément à la norme IAS 34, relative à l'Information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS, n'intègrent pas toutes les informations et notes annexes requises pour l'établissement des états financiers annuels et à ce titre doivent être lus en liaison avec les états financiers consolidés (*ou document de référence*) du Groupe publiés au titre de l'exercice 2011.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 30 juin 2012 du groupe Klépierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

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

Ce référentiel est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

- IAS 24 : Informations à fournir sur les parties liées (révisée)
- IFRIC 19 : Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres
- Amendement à IFRS 1: Exemptions relatives aux informations à fournir au titre d'IFRS 7
- Amendement à IFRS 7 : Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers
- Amendement à IFRIC 14 : Paiements anticipés des exigences de financement minimal
- Amendement à IAS 32 : Classification de droits de souscription
- Améliorations des IFRS 2010 : (Amélioration annuelle des normes IFRS - mai 2010)
 - IFRS 1 "Première adoption des IFRS" ; IFRS 3 "Regroupement d'entreprises" ; IFRS 7 "Instruments financiers - informations à fournir" ; IAS 1 "Présentation des états financiers" ; IAS 27 "Etats financiers consolidés et individuels" ; IAS 34 "Information financière intermédiaire" ; IFRIC 13 "Programmes de fidélisation de la clientèle"

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 30 juin 2012.

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

Klépierre n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne lorsque l'application en 2012 n'est

qu'optionnelle.

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

- Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global
- Amendement à IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendement à IFRS 7 : Information à fournir - Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendement à IAS 12 : Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents
- IAS 19 : Avantages du personnel
- IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises
- Amendement à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants
- IFRS 9 : Instruments financiers
- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Accords conjoints
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités
- IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur

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

2.2 COMPTES CONSOLIDES CONDENSES – BASE DE PREPARATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klépierre SA et de ses filiales au 30 juin 2012. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur. La valeur comptable des actifs et passifs qui sont des éléments couverts selon une relation de couverture de juste valeur, et qui sont par ailleurs évalués au coût, est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts.

Les états financiers consolidés sont présentés en euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche sauf indication contraire.

2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La consolidation du Groupe comprend 247 sociétés au 30 juin 2012 contre 254 au 31 décembre 2011, dont 214 sociétés en intégration globale, 26 sociétés en intégration proportionnelle et 7 sociétés mises en équivalence.

Les principales variations de périmètre par rapport au 31 décembre 2011 sont :

Sociétés	Pays	Méthodes 30/06/2012	% d'intérêt		% de contrôle	
			30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
Les Bureaux de l'Esplanade II	Belgique	IG	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
SCI Portes de Claye	France	IG	55,00%	0,00%	55,00%	0,00%
Kleprim's	France	IP	50,00%	0,00%	50,00%	0,00%
SNC KC2	France	NC	0,00%	83,00%	0,00%	100,00%
SCI des Salines	France	NC	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%
SCI les Bas Champs	France	NC	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%
SCI Des dunes	France	NC	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%
SCI la Française	France	NC	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%
Ségécé India	Inde	NC	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Möln dal Centrum Byggnads FAB	Suède	NC	0,00%	56,10%	0,00%	100,00%
Möln dal Centrum Karpen FAB	Suède	NC	0,00%	56,10%	0,00%	100,00%
Möln dal Centrum Kojlan FAB	Suède	NC	0,00%	56,10%	0,00%	100,00%
Östra Centrum i Kristianstad Fastighets AB	Suède	NC	0,00%	56,10%	0,00%	100,00%

(1) IG : Intégration globale , IP : Intégration proportionnelle, ME : Mise en équivalence, NC : Déconsolidée au cours de la période

Intégration de 2 entités par la méthode de l'intégration globale et d'une entité consolidée proportionnellement :

- La société belge Les Bureaux de l'Esplanade II acquise par Coimbra le 25 avril 2012 pour porter la future extension du centre commercial de Louvain La Neuve. L'écart d'acquisition s'élève à 12,5 millions d'euros.
- La société foncière française SCI Portes de Claye filiale de Klépierre (55%) et de la société Cardif Assurances Vie (45%). Le 16 avril 2012, elle a reçu en apport de la société SNC KC2 un ensemble immobilier situé à Claye-Souilly. SNC KC2 étant détenue par le groupe Klépierre à hauteur de 83%, la mise en place de ce co-partenariat avec Cardif Assurances Vie transfère à cette dernière 28% de la propriété de la galerie.
- La société française Kléprim's codétenue à 50% par Kleprojet 1 et à 50% par Holprim's. Cette entité gère un projet foncier à Riom (Puy-de-Dôme).

Sortie du périmètre de consolidation de 10 sociétés :

- Les sociétés françaises SCI des Salines, SCI des Dunes, SCI des Bas Champs et SCI La Française sans activité ni actif depuis décembre 2011 sont déconsolidées au 1^{er} janvier 2012.
- La société de gestion indienne, Ségécé India est déconsolidée.
- Les sociétés suédoises Möln dal Centrum Karpen, Möln dal Centrum Kojlan et Möln dal Centrum Byggnads cédées le 29 février 2012 à la municipalité de Möln dal en exécution d'un accord de cession à la ville en cas de non réalisation du projet de galerie.
- La SNC KC2, sans actif depuis l'apport de Claye-Souilly à SCI Portes de Claye, absorbée par Klecar France le 4 juin 2012.
- La société suédoise Östra Centrum i Kristianstad absorbée le 31 mai 2012 par sa mère.

Les regroupements d'entreprises réalisés au premier semestre 2012 ont été comptabilisés selon la méthode de l'acquisition en application de la norme IFRS 3 révisée.

La contribution des entités acquises au cours de l'exercice aux principaux postes des états financiers consolidés du Groupe s'analyse comme suit :

en milliers d'€	pays	date d'acquisition	loyers	résultat d'exploitation	résultat net	immobilisations incorporelles	immobilisations corporelles	immeubles de placement et immobilisations en cours	immobilisations nettes	endettement net y compris découverts bancaires
Les Bureaux de l'Esplanade II	Belgique	25 avril 2012	-	-	-	-	-	14 376	14 376	-
TOTAL			0	0	0	0	0	14 376	14 376	0

en milliers d'€	Prix d'achat des titres	Montant décaissé en 2012 pour l'acquisition des titres	Montant décaissé en 2012 pour le rachat des comptes courants	Montant de trésorerie à la date d'acquisition
Les Bureaux de l'Esplanade II	14 398	14 398	-	62

3. ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE¹

Les perspectives d'activité demeurent faibles en Europe dans un contexte de durcissement des politiques budgétaires et de poursuite des tensions sur les dettes souveraines. Le PIB stagnera ainsi en moyenne pour la zone Euro (OCDE : - 0,1% / FMI : -0,3%), avec une prévision ayant peu évolué au cours des six derniers mois (OCDE : +0,2%). Dans les pays d'implantation de Klépierre, la situation est plus contrastée. Les nouvelles prévisions anticipent une dégradation en Hongrie (-1,5%), en République tchèque (-0,5%), en Espagne (OCDE : -1,6% / FMI : -1,5%) et en Italie (OCDE : -1,7% / FMI : -1,9%). Les prévisions ont également été revues à la baisse pour la Suède, mais restent positives (+0,6%). La croissance devrait au contraire se renforcer en Pologne (+2,9%), en Norvège (+2,3%). Pour la France, le PIB devrait rester inchangé en 2012 (OCDE : +0,6% / FMI : +0,3%). Les prévisions sont inchangées dans les autres pays : Belgique (+0,4%), Danemark (+0,8%) et Portugal (-3,2%).

4. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS (cumul à fin juin)

Les chiffres d'affaires des commerçants sont en hausse de 1,4% sur les six premiers mois de l'année 2012 par rapport à la même période en 2011.

A périmètre comparable (hors nouvelles surfaces : extensions et nouveaux centres), les chiffres d'affaires des commerçants sont quasiment inchangés (-0,2%) malgré un effet calendaire défavorable et de mauvaises conditions météorologiques en avril et en mai.

	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	Autres pays	TOTAL
Δ périmètre courant	2,8%	3,1%	-3,1%	-5,4%	3,0%	-10,8%	1,4%
Δ périmètre comparable	-0,5%	3,1%	-3,1%	-7,3%	3,0%	-10,8%	-0,2%

¹ OCDE (mai 2012) / FMI (juillet 2012)

Cette performance atteste de la qualité intrinsèque des centres commerciaux de Klépierre dans un contexte de morosité de la consommation. Elle est également le résultat du travail de gestion locative, en termes de renouvellement du mix commercial et d'amélioration de l'offre commerciale notamment.

Par secteur, le marché de la Beauté/Santé reste très bien orienté (+3,5%). L'activité reste stable pour l'Équipement de la personne (-0,2%), la Restauration (- 0,3%). Le secteur Culture/Cadeaux/Loisirs (-2,1%), et l'Équipement du ménage (-6,5%), par rapport à la même période de l'an dernier.

4.1 FRANCE-BELGIQUE

En France, malgré un contexte de consommation morose et des conditions météorologiques défavorables, les centres commerciaux de Klépierre affichent des chiffres d'affaires quasi-stables pour les six premiers mois de l'année (-0,6%). Des centres comme Odysseum (Montpellier; +11.1%), Rennes Colombia (+9.3%), Les Passages de l'Hôtel-de-Ville (Boulogne-Billancourt; +2.7%), Val d'Europe (région parisienne ; +1.7%) ou Blagnac (Toulouse; +1.7%) enregistrent de bonnes performances.

Les ventes sont en hausse à l'Esplanade (Louvain-la-Neuve, Belgique) : au cours des cinq premiers mois de l'année, les chiffres d'affaires des commerçants ont progressé de 2,3%.

4.2 SCANDINAVIE

Les centres commerciaux scandinaves ont enregistré les plus fortes hausses de chiffres d'affaires (+3,1%).

En Norvège, les ventes sont en hausse de 2,2% après une progression de 4,1% au mois de juin. Sur les six premiers mois de l'année, l'activité a été soutenue par les performances de Gulskogen à Drammen (+11,9%), et de Metro à Lørenskog (+7,3%).

En Suède les ventes sont également en progression au 1^{er} semestre 2012 (+3,5%). Sollentuna, le plus grand centre suédois du Groupe enregistre une hausse de 9,1%.

Les chiffres d'affaires augmentent pour les trois centres danois : Field's à Copenhague (+9,1%), Brunn's Galleri à Arhus (+2,5%) et Bryggen à Viejle (+2,0%). Au total pour le pays, les ventes sont supérieures de 5,6% à celles observées durant les six premiers mois de l'année 2011.

4.3 ITALIE

Au cours des six premiers mois de l'année, les chiffres d'affaires des centres italiens sont en baisse de 3,1%. La baisse est principalement due au secteur Equipement du ménage, le secteur Equipement de la personne est particulièrement touché par les mauvaises conditions météorologiques des mois d'avril et de mai.

4.4 IBÉRIE

En Espagne, la situation macroéconomique s'est détériorée au 2^{ème} trimestre 2012. Les chiffres d'affaires des commerçants sont en baisse de 8,2% sur les cinq premiers mois de

l'année. Les deux plus grands centres commerciaux du Groupe dans le pays (La Gavia à Madrid et Meridiano à Tenerife), continuent à bien résister.

Malgré un contexte économique difficile marqué par une intensification des mesures d'austérité budgétaires la baisse des chiffres d'affaires des commerçants portugais resté limitée à 3,7% pour le 1^{er} semestre 2012 (le chiffre d'affaires réalisé à Aqua Portimão, ouvert en avril 2011, n'est pas compris dans cette variation). Parque Nascente à Gondomar, plus grand centre du Groupe au Portugal, enregistre des ventes en hausse de 2%.

4.5 EUROPE CENTRALE

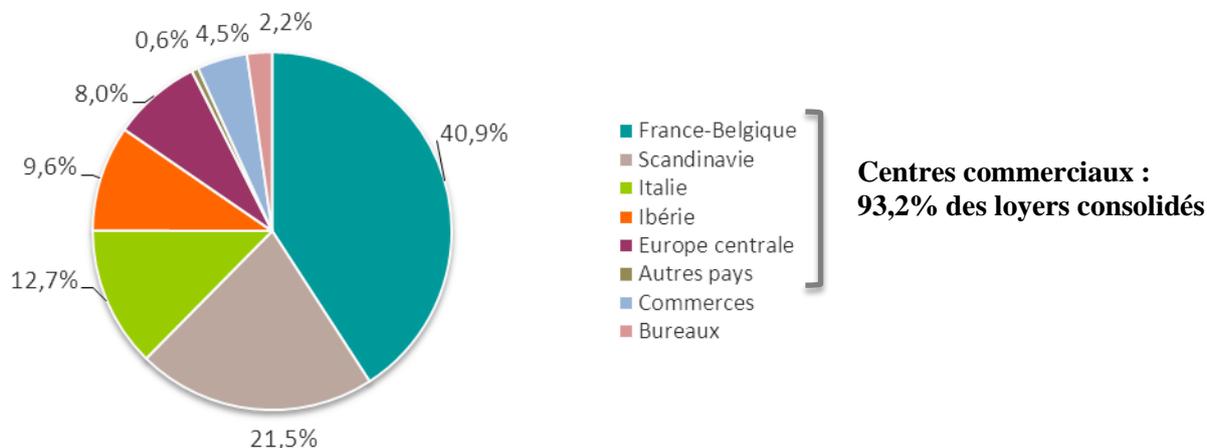
En Pologne, les chiffres d'affaires des commerçants sont en hausse de 3,7% pour les six premiers mois de l'année.

En Hongrie, la situation macroéconomique s'est à nouveau dégradée et les mesures d'austérité pèsent sur le pouvoir d'achat des ménages. Les ventes des centres du Groupe affichent toutefois une hausse de 3,0% portées par les bonnes performances de Corvin à Budapest où les chiffres d'affaires des commerçants sont en hausse de 36,3% par rapport aux six premiers mois de l'année 2011.

Les ventes sont en hausse dans les trois centres tchèques pour les cinq premiers mois de l'année : +2,1%.

5. ACTIVITÉ LOCATIVE

RÉPARTITION DES LOYERS CONSOLIDÉS AU 30/06/2012 PAR SECTEUR



Les loyers consolidés de Klépierre pour le 1^{er} semestre 2012 s'élèvent à 486,1 millions d'euros (+3,2% par rapport au 1^{er} semestre 2011). Les loyers du pôle Centres commerciaux atteignent 453,3 millions d'euros (+4,0% à périmètre courant), ceux du pôle Commerces (Klémurs) 21,9 millions d'euros (+3,7%) et ceux du pôle Bureaux 10,9 millions d'euros (-20,9%). A périmètre et change constants les variations respectives sont les suivantes : +2,1% pour les loyers consolidés, +1,6% pour le pôle Centres commerciaux, +2,1% pour le pôle Commerces et +26,7% pour le pôle Bureaux.

Les honoraires pour le 1^{er} semestre 2012 s'établissent à 43,5 millions d'euros, en hausse de 9,6%.

Au total, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2012 atteint 529,6 millions d'euros, soit une hausse de 3,7% par rapport au 30 juin 2011.

5.1 PÔLE CENTRES COMMERCIAUX

30/06/2012	Δ CA des commerçants ¹	LOYERS (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. et change constants ²	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ³	
		S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
France-Belgique	-0,5%	198,8	181,6	9,5%	4,8%	98,4%	98,8%	1,0%	0,6%
Scandinavie	3,1%	104,3	101,3	3,0%	2,8%	96,3%	95,7%	0,5%	0,5%
Italie	-3,1%	61,7	59,6	3,5%	2,3%	97,9%	98,7%	3,6%	3,4%
Ibérie	-7,3%	46,6	48,3	-3,6%	-4,7%	91,5%	92,2%	3,5%	2,2%
Europe centrale	3,0%	38,9	41,4	-6,0%	-5,8%	94,8%	93,8%	4,2%	5,2%
Autres pays	-10,8%	3,0	3,8	-22,3%	-22,3%	91,6%	89,4%	19,8%	21,0%
TOTAL	-0,2%	453,3	436,0	4,0%	1,6%	96,5%	96,7%	1,9%	1,9%

¹ A périmètre comparable (hors nouveaux centres et extensions). Variation sur 6 mois.

² A périmètre constant et change courant les loyers sont en hausse de 4,6% pour la Scandinavie, en baisse de 6,0% en Europe centrale et en hausse de 2,0% pour l'ensemble du pôle centres commerciaux.

³ Taux à 6 mois.

Les loyers consolidés du pôle centres commerciaux s'inscrivent en hausse de 4,0% au cours du 1^{er} semestre 2012, pour atteindre 453,3 millions d'euros et sont notamment portés par :

- deux nouveaux centres ouverts au public au mois d'avril 2011 : Le Millénaire, équipement commercial couvrant 56 000 m² aux portes de Paris, et Aqua Portimão, en Algarve, région touristique de premier ordre au Portugal.
- le centre commercial régional de Roques-sur-Garonne acquis au mois de novembre 2011, dans une aire urbaine puissante (Toulouse, France).
- St.Lazare Paris, le nouvel espace commercial de la gare Saint-Lazare inauguré en mars 2012, situé au cœur du 1^{er} quartier commerçant et d'affaires de la capitale française.

A périmètre et taux de change constants, la progression des loyers est de 1,6%, portée par la France, la Belgique, la Scandinavie, l'Italie et la République tchèque qui représentent ensemble 82,8% des loyers du pôle centres commerciaux, alors que d'autres pays comme l'Espagne, le Portugal et la Hongrie enregistrent des chiffres négatifs, reflets d'un contexte macroéconomique difficile.

Le taux d'occupation financier reste élevé (96,4%) et le taux d'impayés demeure faible (1,9%). Ces indicateurs sont en ligne avec les niveaux enregistrés à fin 2011.

L'activité de gestion locative a été particulièrement dynamique au cours du 1^{er} semestre 2012 : 1 186 baux ont été signés. Parmi les preneurs figurent des acteurs dominants de l'industrie de la grande distribution européenne comme H&M, Sephora, McDonald's, C&A ou encore New Yorker. Ces signatures ont aussi concerné d'autres enseignes qui accélèrent leur développement en Europe à l'image de Hema, de Kiko, de Primark, d'Apple...

5.1.1 FRANCE-BELGIQUE (40,9% des loyers consolidés)

30/06/2012	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
France	-0,6%	191,7	174,7	9,8%	4,9%	98,4%	98,8%	0,9%	0,6%
Belgique	2,3%	7,1	6,9	2,6%	2,6%	100,0%	99,2%	2,5%	1,2%
TOTAL	-0,5%	198,8	181,6	9,5%	4,8%	98,4%	98,8%	1,0%	0,6%

¹ Taux à 6 mois

En France (39,4% des loyers consolidés), les loyers progressent de 4,9% à périmètre constant, pour un impact moyen de l'indexation de 3,0%. Cette surperformance s'explique par l'effet positif des signatures de nouveaux baux réalisées en 2011 (taux de réversion moyen de +18,8%). Au cours du 1^{er} semestre 2012, 97 renouvellements de baux et recommercialisations ont été signés à des conditions financières en hausse de 15,9%. Parmi ces signatures, on peut citer Hema ou encore Adidas Performance qui ont chacun ouvert une boutique à Val d'Europe (région parisienne) et qui seront rejoints par Apple (777 m²) au cours du 4^{ème} trimestre 2012. Les loyers bénéficient également de l'arrivée d'un point de vente Saturn (opérant désormais sous enseigne Boulanger) à Créteil Soleil (région parisienne).

A champ courant, la hausse est de 9,8%, portée par l'acquisition du centre commercial régional Roques-sur-Garonne en novembre 2011 (Toulouse) et par la contribution sur un semestre plein du centre commercial Le Millénaire, aux portes de Paris, ouvert le 27 avril 2011. Ce dernier a par ailleurs été distingué par l'International Council of Shopping Centers (ICSC) en obtenant le prix ReStore recognition, qui récompense un projet contribuant au développement durable à l'échelle locale et régionale. Les loyers enregistrent également la contribution de St.Lazare Paris, le nouvel espace commercial de la gare Saint-Lazare, inauguré le 21 mars 2012. Les enseignes ont trouvé là une opportunité unique de s'implanter au cœur d'un des plus importants quartiers marchands d'Europe qui constitue également le 1^{er} pôle tertiaire de la capitale française. Esprit, Hema, Kickers, Kiko, Kusmi tea, Lacoste, Lush, L'Occitane, Marypaz, Muji to Go, Pandora, Pylones, Virgin, ou encore Yellow Korner figurent parmi les enseignes proposées aux 450 000 voyageurs quotidiens de la gare et aux visiteurs du quartier.

La progression des loyers à périmètre constant intègre également l'effet des cessions réalisées en 2011 (Aire-sur-la-Lys, La Roche-sur-Yon, Melun-Boissénart, notamment). Les ventes d'actifs finalisées depuis le début de l'année n'ont pas d'impact sur les loyers au 30 juin 2012.

En Belgique (1,5% des loyers consolidés), les loyers de L'esplanade (Louvain-la-Neuve) sont en hausse de 2,6%, portés par l'indexation.

5.1.2 SCANDINAVIE (21,5% des loyers consolidés)

30/06/2012	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. et change courants ¹	Δ périm. et change constants ¹	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ²	
		S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
Norvège	2,2%	48,1	47,5	1,3%	1,8%	97,7%	96,7%	0,1%	0,3%
Suède	3,5%	34,2	32,7	4,4%	2,9%	96,7%	96,4%	1,1%	0,4%
Danemark	5,6%	22,0	21,0	4,8%	4,5%	93,5%	92,6%	0,7%	1,4%
TOTAL	3,1%	104,3	101,3	3,0%	2,8%	96,3%	95,7%	0,5%	0,5%

¹ A périmètre constant et change courant, les loyers sont en hausse de 5,2% en Norvège, de 3,6% en Suède, de 4,8% au Danemark et de 4,6% pour l'ensemble de la Scandinavie.

² Taux à 6 mois

Les loyers des centres norvégiens (9,9% des loyers consolidés) progressent de 1,8% à périmètre et change constants, pour une indexation de +1,4%. Gulskogen à Drammen, dont l'extension a été inaugurée en novembre 2010 affiche des performances satisfaisantes. Le centre a par ailleurs reçu un prix dans la catégorie "Refurbishments and/or Extensions" décerné par l'International Council of Shopping Centers. Arkaden à Oslo bénéficie notamment des renégociations de baux intervenues en 2011 (+18% en moyenne).

A champ courant, les loyers enregistrent l'impact de la cession de Sjøsiden en décembre 2011.

En Suède (7,0% des loyers consolidés), les loyers sont en hausse de 2,9% à périmètre et change constants, grâce à des fondamentaux solides. Du point de vue de la gestion locative, le 1^{er} semestre 2012 a été particulièrement productif, avec un volume de signature de 10,7 millions d'euros en loyer annuel, à des conditions en légère hausse en moyenne.

Au Danemark (4,5% des loyers consolidés), les loyers progressent de 4,5% sous l'effet de l'indexation et d'une réduction de la vacance.

5.1.3 ITALIE (12,7% des loyers consolidés)

30/06/2012	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
Italie	-3,1%	61,7	59,6	3,5%	2,3%	97,9%	98,7%	3,6%	3,4%

¹ Taux à 6 mois

Les loyers des centres italiens progressent de 2,3% à périmètre constant, une hausse légèrement supérieure à l'indexation moyenne (+1,9%), grâce notamment aux recommercialisations (enseignes Footlocker et Douglas) effectuées en 2011 à Metropoli (Milan).

A périmètre courant, les loyers enregistrent l'impact de l'acquisition des retail parks Romagna Center (Savignano ; acquis en janvier 2011) et Montebello (finalisation de l'acquisition en février 2012).

5.1.4 IBÉRIE (9,6% des loyers consolidés)

30/06/2012	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
Espagne	-8,2%	37,6	39,5	-4,8%	-5,0%	90,9%	91,5%	3,9%	2,1%
Portugal	-3,7%	9,0	8,8	2,0%	-3,3%	94,4%	96,0%	2,0%	2,9%
TOTAL	-7,3%	46,6	48,3	-3,6%	-4,7%	91,5%	92,2%	3,5%	2,2%

¹ Taux à 6 mois

En Espagne (7,7% des loyers consolidés), les loyers diminuent de 5,0% à périmètre constant. Si La Gavia résiste, le reste du patrimoine souffre de la situation économique et sociale du pays. Ainsi, les chiffres d'affaires des commerçants diminuent de 8,2%, pesant sur le niveau d'impayés. Dans ce contexte, les renégociations de baux se font en légère diminution (-3,6% en moyenne sur les baux signés au 1^{er} semestre 2012) et le taux d'occupation financier est en baisse par rapport au 30 juin 2011.

Au Portugal (1,9% des loyers consolidés), les loyers baissent de 3,3% à périmètre constant. La vacance progresse de 1,6 point de pourcentage par rapport au 30 juin 2011, et les renégociations de baux se font à la baisse. Le taux d'impayés reste néanmoins raisonnable.

A champ courant, les loyers bénéficient de la contribution d'Aqua Portimão, ouvert avec succès le 14 avril 2011.

5.1.5 EUROPE CENTRALE (8,0% des loyers consolidés)

30/06/2012	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. et change courants ¹	Δ périm. et change constants ¹	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ²	
		S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
Pologne	3,7%	17,5	17,7	-1,5%	-1,6%	95,6%	97,4%	4,0%	3,5%
Hongrie	3,0%	11,0	13,5	-18,4%	-18,6%	91,0%	88,3%	5,3%	6,5%
Rép. tchèque	2,1%	10,4	10,1	2,7%	3,9%	97,6%	94,9%	3,4%	6,3%
TOTAL	3,0%	38,9	41,4	-6,0%	-5,8%	94,8%	93,8%	4,2%	5,2%

¹ A périmètre constant et change courant les loyers sont en baisse de 1,5% pour la Pologne, de 18,4% pour la Hongrie, en hausse de 2,7 % pour la République tchèque et en baisse de 6,0% pour la zone Europe centrale.

² Taux à 6 mois

En Pologne (3,6% des loyers consolidés), à périmètre et change constants, les loyers s'inscrivent en légère baisse (-1,6%). La vacance continue de progresser à Krakow et à Sosnowiec. Les renégociations de baux se sont traduites au 1^{er} semestre 2012 par une baisse moyenne de 4,5% du loyer garanti.

En Hongrie (2,3% des loyers consolidés), les mesures d'accompagnement ont été renforcées au cours du 1^{er} semestre 2012, se traduisant par une baisse des loyers à périmètre constant de 18,6%.

En République tchèque (2,1% des loyers consolidés), la progression des loyers à périmètre constant est en ligne avec celle de l'indexation.

5.1.6 AUTRES PAYS (0,6% des loyers consolidés)

30/06/2012	Δ CA des commerçants	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
		S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
Grèce	-16,0%	2,2	3,0	-26,7%	-26,7%	93,0%	89,0%	25,3%	25,3%
Slovaquie	-2,4%	0,8	0,8	-6,5%	-6,5%	86,6%	91,0%	6,5%	7,4%
TOTAL	-10,8%	3,0	3,8	-22,3%	-22,3%	91,6%	89,4%	19,8%	21,0%

¹ Taux à 6 mois

5.2 PÔLE COMMERCES-KLÉMURS (4,5% des loyers consolidés)

30/06/2012	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
Commerces-Klémurs	21,9	21,1	3,7%	2,1%	99,1%	99,4%	0,4%	0,3%

¹ Taux à 6 mois

A périmètre constant, les loyers du pôle commerces sont en hausse de 2,1% sous l'effet de :

- de l'indexation (+4,1%) : 65% des baux en valeur ont été indexés sur l'Indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2011 en hausse de 5,01% ;
- une légère diminution des compléments de loyers variables (-0,3 M€), sous l'effet de la forte indexation qui a contribué à leur absorption.

A champ courant, Klémurs enregistre la contribution des acquisitions réalisées en octobre 2011 (jardineries Delbard et restaurant acquis en bail à construction) et l'impact de la cession d'une cafétéria à Saint-Malo réalisée en 2011.

5.3 PÔLE BUREAUX (2,2% des loyers consolidés)

30/06/2012	Loyers (M€)		Δ périm. courant	Δ périm. constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	S1 2012	S1 2011			S1 2012	S1 2011	S1 2012	S1 2011
Bureaux	10,9	13,8	-20,9%	26,7%	90,1%	95,1%	0,8%	0,0%

² Taux à 6 mois

À périmètre constant, les loyers affichent une progression de 26,7 % (+2,1 M€) sous l'effet conjugué de l'indexation (+0,2 M€) et des modifications locatives intervenues en 2011 et 2012 (+1,8 M€), dont notamment la commercialisation des surfaces de l'immeuble Séreinis (12 000 m² ; Issy-les-Moulineaux) au 1^{er} septembre 2011.

À périmètre courant, les loyers enregistrent l'impact des cessions réalisées :

- en 2011, Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt) le 31 mai et Le Barjac (Paris, 15^{ème} arrondissement) le 30 juin ;
- en 2012, Anatole France (Levallois-Perret) le 19 mars.

L'immeuble Equilis à Issy-les-Moulineaux est en rénovation depuis le départ du preneur Steria intervenu le 31 octobre 2011 et participe à la baisse des loyers à périmètre courant. Les travaux devraient s'achever à la fin du mois de juillet 2012. Cependant, l'immeuble est d'ores et déjà commercialisé à Safran pour l'ensemble des surfaces (17 038 m²) avec une prise d'effet au 1^{er} septembre 2012 et une durée ferme de 9 ans.

Enfin, les loyers du 1^{er} semestre 2012 bénéficient de l'entrée dans le patrimoine de l'immeuble Les Bureaux du Canal jouxtant le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers et développant 17 194 m² de surfaces de bureaux. Cet immeuble (Klépierre 50% ; Icade 50%) est commercialisé à hauteur de 71%.

Le taux d'occupation financier s'établit à 90,1% au 30 juin 2012 contre 95,1% un an plus tôt. La vacance représente 9 070 m² au 30 juin 2012 contre 4 215 m² au 30 juin 2011 et est répartie sur deux immeubles :

- 6 405m² au 192 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) ; cet immeuble fait l'objet d'un projet de restructuration et est actuellement proposé à la location précaire.
- 2 664 m² pour Les Bureaux du Canal à Aubervilliers.

Echéancier des baux au 30 juin 2012

Années	≤2012	2013	2014	2015	2016	2017+	Total
Par date de prochaine option de sortie	3,4	9,9	1,1	0,3	0,0	8,4	23,1
<i>En % du total</i>	<i>14,8%</i>	<i>42,9%</i>	<i>4,6%</i>	<i>1,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>36,4%</i>	<i>100,0%</i>
Par date de fin de bail	3,4	7,7	0,4	0,1	2,3	9,3	23,1
<i>En % du total</i>	<i>14,8%</i>	<i>33,1%</i>	<i>1,5%</i>	<i>0,3%</i>	<i>9,9%</i>	<i>40,4%</i>	<i>100,0%</i>

L'échéance 2012 concerne le locataire Lexisnexis dans l'immeuble 141 rue de Javel (Paris, 15^{ème} arrondissement) dont le bail est en cours de renouvellement et le locataire Chanel au 192 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) qui libèrera ses surfaces au cours du 2^{ème} semestre 2012.

5.4 HONORAIRES

Les honoraires s'établissent à 43,5 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 39,7 millions d'euros un an plus tôt. Cette hausse de 9,6% s'explique par la progression des honoraires de développement, liés à l'avancement des projets engagés du pipeline de développement du Groupe.

6 DEVELOPPEMENT – CESSIONS

6.1 LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER COMMERCIAL AU 1^{ER} SEMESTRE 2012

6.1.1 Le marché de l'investissement en immobilier de commerces en Europe continentale²

L'année 2011 avait enregistré un montant de 19,1 milliards d'euros de transactions sur le marché de l'immobilier de commerces en Europe continentale, en hausse de 36% par rapport à l'année 2010 où il s'élevait à 14,0 milliards d'euros. Au cours du 1^{er} semestre 2012, les transactions ont atteint 6,6 milliards d'euros, en baisse de 40% par rapport au 1^{er} semestre 2011 (11,1 Md€).

La baisse des transactions traduit les difficultés de financement et la rareté sur le marché des actifs prime qui restent privilégiés par les investisseurs. Il faut aussi noter que l'activité est particulièrement faible dans les pays du Sud de l'Europe alors qu'elle se maintient mieux au Nord. L'Allemagne reste le marché le plus actif avec 40% des transactions réalisées. La France (17%) vient en deuxième position, suivie de la Norvège (11%), puis de la Pologne (7%), de la Suède (5%), de la Belgique (5%) et de la Finlande (4%). Le 2^{ème} trimestre 2012 a été actif, avec notamment, l'acquisition d'un immeuble sur les Champs-Élysées par un fonds qatari pour 500 millions d'euros. Cette transaction permet de donner une orientation positive au marché français : le volume des transactions au 1^{er} semestre 2012 (1,1 Md€) s'inscrit en nette hausse (+58%) par rapport à la même période de 2011 (0,7 Md€).

Le décalage entre l'offre et la demande de produits prime persiste. Les taux de rendement se stabilisent à des niveaux bas. Même si les investisseurs domestiques restent importants, le marché français demeure toutefois prisé par les étrangers, notamment anglo-saxons et moyen-orientaux.

6.1.2 Le marché de l'investissement en immobilier de bureaux en Ile-de-France³

Avec près d'1,1 million de m² commercialisés durant le 1^{er} semestre 2012, la demande a progressé (+3%) par rapport à celle constatée lors du 1^{er} semestre 2011 bien qu'un ralentissement soit à constater au 2^{ème} trimestre. Paris et le Croissant Ouest ont respectivement concentré 22% et 30% des transactions en volume. La part des surfaces

² Source : Jones Lang LaSalle

³ Source : CBRE

neuves ou redéveloppées est en légère baisse par rapport à 2011 et représente 34% des commercialisations depuis le début de l'année (contre 39%). Les transactions comprises entre 1 000 et 5 000 m² ont porté le marché. Les secteurs Banque-Assurance et Industrie ont été les preneurs les plus actifs avec chacun 23% des surfaces louées durant le 1^{er} semestre.

L'offre immédiate, représentant 3,7 millions de m², est quasi-stable depuis la fin 2009. La part du neuf et du restructuré est de 25% en ligne avec les niveaux observés à fin 2011. Le taux de vacance moyen en Ile-de-France est de 6,7% (contre 6,6% à fin 2011), les différences d'un secteur à un autre étant inchangées.

Le loyer moyen facial pour les surfaces neuves, redéveloppées ou restructurées s'établit à 306 €/ m² (contre 298 €/m² en 2011) avec des écarts importants entre les locations prime et secondaires. Les aménagements commerciaux restent importants et excèdent généralement 1 mois de franchise par année d'engagement.

Les bureaux ont eu la préférence des investisseurs en France avec 3,6 milliards d'euros investis au cours du 1^{er} semestre 2012. L'emplacement est toujours un critère privilégié par les investisseurs : Paris et le Croissant Ouest représentant 72% des transactions.

6.2 INVESTISSEMENTS- REALISES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2012

En M€	Actifs en exploitation au 30/06/2012	Projets de développement	TOTAL
France-Belgique	Le Millénaire* St.Lazare Paris	Bègles Rives d'Arcins Claye-Souilly (extension-rénovation) Clermont Jaude (extension) Perpignan Clairra (extension-rénovation) L'esplanade (extension)	120,5
Scandinavie	-	Emporia Viva	70,5
Italie	Montebello	-	13,8
CENTRES COMMERCIAUX	25,5	181,2	206,7
TOTAL	25,5	181,2	206,7

* quote-part Klépierre (50%)

Klépierre a investi 206,7 millions d'euros au cours du 1^{er} semestre 2012. Ces investissements ont concerné :

- pour 25,5 millions d'euros des actifs en exploitation ou ouverts récemment :
 - Le centre commercial Le Millénaire ouvert au public le 27 avril 2011 (Aubervilliers, France) ;
 - St.Lazare Paris, le nouvel espace commercial de la gare Saint-Lazare (Paris, France) ouvert fin mars 2012 ;
 - Un parc d'activités commerciales situé à Montebello (Lombardie, Italie).
- pour 181,2 millions d'euros des centres commerciaux en cours de développement principalement en France et en Scandinavie (voir section 6.3. ci-après).

6.3 PIPELINE DE DEVELOPPEMENT 2S 2012-2016

Le Groupe dispose d'un pipeline global représentant 3,3 milliards d'euros en valeur de projets, dont 0,9 milliard d'euros de projets engagés⁴, 1,4 milliard d'euros de projets maîtrisés⁵ et 1,1 milliard de projets identifiés⁶. Ramenés en part du groupe, ces montants sont respectivement de 2,8 milliards d'euros, 0,7 milliard d'euros, 1,1 milliard d'euros et 0,9 milliard d'euros.

Pour la période 2^{ème} semestre 2012-2016, le Groupe prévoit d'investir 2,5 milliards d'euros (part totale) soit 0,3 milliard d'euros pour les projets engagés, 1,2 milliard d'euros pour les projets maîtrisés et 0,9 milliard d'euros pour les projets identifiés.

En millions d'euros	Prix de revient estimé ¹	Montants à investir 2S 2012-2016	Taux de rendement initial net attendu ²	Surface SCU (m ²)	Date d'ouverture prévisionnelle	Taux de précommercialisation (%)	
						LMG ³	surfaces
Emporia (Malmö, Suède)	360,0	82,6	7,4%	79 000	4T 2012	90%	81%
Claye-Souilly (extension/renovation - France)	105,8	29,5	6,6%	13 000	4T 2012	86%	89%
Perpignan Clairia (extension/renovation, France)	36,0	12,1	8,3%	8 200	4T 2012	86%	89%
Bègles Rives d'Arcins (extension - France)	63,5	22,4	7,9%	12 900	2T 2013	78%	73%
Jaude 2 (extension - Clermont-Ferrand - France)	100,2	57,8	7,5%	16 000	4T 2013	19%	13%
Besançon Pasteur (France)	56,0	43,3	6,4%	15 000	1T 2015	30%	30%
Autres opérations							
TOTAL OPERATIONS ENGAGEES	890,7	345,0	7,2%	201 168			
Romagna Center (extension - Italie)	34,3	34,2		8 000	1T 2014		
Marseille Bourse (extension/renovation - France)*	16,9	15,9		2 661	2T 2014		
Chaumont (France)	39,0	38,4		29 000	2T 2014		
Kristianstad (Suède)	106,4	71,5		25 000	4T 2014		
Allum (extension/rénovation - Suède)	56,6	54,2		14 500	1T 2015		
Viva (Odense - Danemark)	201,4	165,3		48 500	1T 2015		
Grand Portet (extension/renovation - France)	50,7	47,7		8 000	4T 2015		
Torp (Suède)	121,1	117,9		56 000	2 016		
Asane (Norvège)	109,6	89,5		52 000	2 018		
Val d'Europe (extension - France)	99,5	98,6		17 000	2T 2016		
L'esplanade (extension - Belgique)	130,3	109,8		26 000	2016-2017		
TOTAL OPERATIONS MAITRISEES	1377,9	1199,8	~ 8%	470 465			
TOTAL OPERATIONS IDENTIFIEES	1055,4	940,2	-	401 001			
TOTAL	3 324,1	2 484,9	-	1 072 634			

* Quote-part Klépierre (50%)

¹ Prix de revient estimé après provisions, hors frais financiers.

² Loyers nets attendus / investissement prévisionnel total, hors frais financiers.

³ LMG : Loyer minimum garanti.

Les investissements prévisionnels engagés et maîtrisés du Groupe sur la période 2^{ème} semestre 2012-2016 resteront concentrés sur la France-Belgique (45%) et la Scandinavie (46%) et consacrés soit à la réalisation de projets de centres commerciaux dominants, ayant pour la plupart trouvé avant leur lancement la faveur des enseignes, soit à des chantiers d'extension-rénovation de centres commerciaux existants, d'ores et déjà dominants sur leur zone de chalandise, bénéficiant d'une commercialité avérée et d'un potentiel de croissance clairement identifié. Ces projets sont pour la plupart situés dans les régions européennes

⁴ Projets cours de réalisation pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires.

⁵ Projets au stade d'étude avancé pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise foncière (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liée à l'obtention des autorisations administratives).

⁶ Projets pour lesquels les montages et les négociations sont en cours.

identifiées par Klépierre qui offrent d'une part une assise solide en termes de pouvoir d'achat et d'autre part des perspectives de croissance démographique favorables pour les années à venir.

La progression des taux de précommercialisation des principaux projets en cours de développement atteste de l'appétence des enseignes pour des emplacements de qualité, situés dans des bassins de consommation puissants qui ont déjà trouvé la faveur des enseignes à l'image des opérations suivantes :

- Le centre commercial Emporia (Malmö, Suède) qui ouvrira ses portes le 25 octobre 2012, commercialisé à près de 90%. Situé au cœur du projet de renouvellement urbain de Malmö, le centre commercial bénéficie d'une localisation de premier plan, grâce à une gare dédiée et à la proximité immédiate de la voie rapide vers le centre-ville de Malmö, et de l'autoroute E20 qui relie la Suède et le Danemark.
- L'extension-rénovation du centre commercial Claye-Souilly (région parisienne, France) qui sera inaugurée en novembre 2012 commercialisée à hauteur de 86% ;
- L'extension-rénovation du centre commercial Perpignan Clair (France), dont la dernière phase d'ouverture interviendra au 1^{er} trimestre 2013, commercialisée à hauteur de 86% ;
- L'extension-rénovation du centre commercial Bègles Rives d'Arcins (Bordeaux, France) qui accueillera ses premiers clients au cours du 2^{ème} trimestre 2013, commercialisée à hauteur de 78% ;
- L'extension du centre commercial Jaude (Clermont-Ferrand, France) dont l'ouverture est prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2013, commercialisée à hauteur de 19%.
- La galerie de centre-ville Besançon Pasteur (France), qui accueillera ses premiers clients au cours du 1^{er} trimestre 2015, commercialisée à hauteur de 30%.

6.4 CESSIONS

Depuis le début de l'année 2012, Klépierre a réalisé un volume de cessions de 334,1 millions d'euros hors droits. Les ventes ont porté à la fois sur des centres commerciaux en France et sur des immeubles de bureaux situés dans la première couronne de Paris.

Actifs	Prix de cession (M€, hors droits)	Date
Claye-Souilly – quote-part de 45% (région parisienne, France) ¹		16/04/2012
Bourges (Centre, France)		27/06/2012
Flins-sur-Seine (région parisienne, France)		28/06/2012
Portefeuille de 5 actifs commerciaux (France) ²		29/06/2012
Lormont (Bordeaux, France)		23/07/2012
Centres commerciaux	210,4	
Anatole France – quote-part de 50% (Levallois-Perret) ³		19/03/2012
Séreinis (Issy-les-Moulineaux)		11/07/2012
Collines de l'Arche – quote-part de 30,44% (La Défense) ⁴		17/07/2012
Bureaux	123,6	
TOTAL	334,1	

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

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

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

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

Ces ventes ont été effectuées à des prix légèrement supérieurs aux dernières valeurs d'expertise, ce qui confirme le fort intérêt des investisseurs pour des produits offrant des rendements sécurisés sur de périodes longues.

Le Groupe a par ailleurs signé des promesses de vente pour un montant total de près de 190 millions d'euros. Au global, le montant des cessions réalisées ou sous promesse, s'élève à ce jour à plus de 520 millions d'euros soit à fin juillet 2012, la moitié du milliard d'actifs du programme de cessions 2012-2013 annoncé par Klépierre début 2012. D'autres actifs font actuellement l'objet de due diligences.

7 RESULTATS ET CASH FLOW CONSOLIDES

7.1 RESULTATS SECTORIELS

7.1.1 Pôle Centres commerciaux

En millions d'euros	30/06/12	30/06/11	Variation
Loyers	453,3	436,0	4,0%
Autres revenus locatifs	4,3	6,7	-35,1%
REVENUS LOCATIFS	457,6	442,7	3,4%
Charges locatives et immobilières	- 49,7	- 48,9	1,6%
LOYERS NETS	407,9	393,8	3,6%
Revenus de gestion et autres produits	49,2	47,8	3,0%
Frais de personnel et frais généraux	- 65,5	- 61,8	6,0%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	391,6	379,8	3,1%
Amortissements et provisions	- 173,5	- 161,9	7,2%
Résultat de cessions	46,3	6,7	
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	0,7	0,7	0,4%
RESULTAT SECTORIEL	265,0	225,3	17,6%

Les revenus locatifs s'élèvent à 457,6 millions d'euros, en hausse de 14,9 millions d'euros (+3,4%).

La variation observée sur les autres revenus locatifs provient notamment de la fin de l'étalement des droits d'entrée facturés sur les extensions de Blagnac et Saint-Orens (Toulouse).

Les charges locatives et immobilières augmentent de 0,8 million d'euros. Cette évolution intègre une hausse des impôts et taxes suite notamment à la mise en place de l'IMU (*Imposta Municipale Unica*) en Italie et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises en France.

Les revenus de gestion et autres produits affichent une hausse de 1,4 million d'euros qui s'explique par la progression des honoraires de développement, liés à l'avancement des projets engagés du pipeline de développement du Groupe.

Les frais de personnel et frais généraux s'élèvent à 65,5 millions d'euros en hausse de 6,0% par rapport au 30 juin 2011.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 391,6 millions d'euros, en hausse de 11,8 millions d'euros.

Les amortissements s'établissent à 140,5 millions d'euros, en augmentation de 7,8 millions d'euros. La variation résulte principalement du développement du patrimoine en partie neutralisé par l'effet des cessions. Les dotations aux provisions pour dépréciation d'actifs de 34,4 millions d'euros sont en hausse de 7,8 millions d'euros par rapport à la période précédente.

Les provisions pour risques et charges sont de 1,4 million d'euros contre - 2,6 millions d'euros au 30 juin 2011.

Le résultat de cessions de 46,3 millions d'euros, intègre l'effet de la vente des centres de Flins-sur-Seine (région parisienne, France), Bourges (Centre, France), et d'un portefeuille de 5 actifs commerciaux français⁷. Le montant de l'ensemble de ces opérations, auxquelles s'ajoute la cession d'une quote-part de 45% dans le centre de Claye-Souilly, s'élève à 202,9 millions d'euros.

Après prise en compte du résultat des sociétés mises en équivalence (groupe Progest) de 0,7 million d'euros, le résultat sectoriel des centres commerciaux est de 265,0 millions d'euros en augmentation de 17,6%.

En millions d'euros	France-Belgique		Scandinavie		Italie		Ibérie		Europe centrale		Autres pays	
	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
Loyers	198,8	181,6	104,3	101,3	61,7	59,6	46,6	48,3	38,9	41,4	3,0	3,8
Autres revenus locatifs	3,4	5,6	-	-	0,8	0,9	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
REVENUS LOCATIFS	202,2	187,2	104,3	101,3	62,5	60,6	46,7	48,4	38,9	41,4	3,0	3,8
Charges locatives et immobilières	- 15,2	- 14,9	- 14,9	- 15,8	- 6,4	- 5,0	- 4,9	- 4,8	- 8,0	- 7,1	- 0,2	- 1,3
LOYERS NETS	187,0	172,3	89,4	85,5	56,1	55,6	41,7	43,6	30,9	34,3	2,8	2,5
Revenus de gestion et autres produits	24,9	23,6	15,0	15,6	3,1	3,4	2,9	3,1	3,2	1,9	0,1	0,2
Frais de personnel et frais généraux	- 27,2	- 27,0	- 20,8	- 17,8	- 6,1	- 5,5	- 7,2	- 6,7	- 4,0	- 4,5	- 0,2	- 0,2
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	184,7	168,9	83,7	83,3	53,0	53,5	37,4	40,1	30,1	31,7	2,6	2,4
Amortissements et provisions	- 55,8	- 47,7	- 37,9	- 38,9	- 18,4	- 17,9	- 23,2	- 23,2	- 31,9	- 30,4	- 6,4	- 3,7
Résultat de cessions	45,3	3,4	1,1	0,2	-	-	-	3,1	0,1	0,0	-	-
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	0,7	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT SECTORIEL	174,9	125,3	46,8	44,6	34,6	35,5	14,2	19,9	-1,8	1,3	-3,8	-1,2

7.1.2 Pôle Commerces - Klémurs

En millions d'euros	30/06/12	30/06/11	Variation
Loyers	21,9	21,1	3,7%
Autres revenus locatifs	0,0	0,1	-29,7%
REVENUS LOCATIFS	22,0	21,2	3,6%
Charges locatives et immobilières	- 1,0	- 0,7	38,1%
LOYERS NETS	21,0	20,5	2,4%
Revenus de gestion et autres produits	0,1	0,3	-71,3%
Frais de personnel et frais généraux	- 0,8	- 1,1	-22,6%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	20,3	19,7	2,9%
Amortissements et provisions	- 6,5	- 4,8	35,0%
Résultat de cessions	-	0,1	
RESULTAT SECTORIEL	13,7	14,8	-7,3%

Les revenus locatifs sont en hausse de 3,6% (+0,8 M€) à 22,0 millions d'euros.

Les charges locatives et immobilières s'élèvent à 1,0 million d'euros et comprennent essentiellement des honoraires versés à des prestataires externes.

⁷ Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune, Moulins, Guingamp, retail park La Roche-sur-Yon

Les honoraires de gestion locative et d'administration versés à Klépierre Conseil sont éliminés dans cette présentation.

Les frais de personnel et frais généraux sont de 0,8 million d'euros et tiennent notamment compte de l'affectation analytique du coût des personnels en charge de la gestion et du développement de la société.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 20,3 millions d'euros en hausse de 0,6 million d'euros.

Malgré une légère diminution de la valeur du patrimoine, des reprises de provision pour dépréciation des immeubles ont été enregistrées pour 0,4 million d'euros sous l'effet des dotations aux amortissements du semestre. Le 1^{er} semestre 2011 intégrait une reprise de provision pour dépréciation de 2,0 millions d'euros.

Le résultat sectoriel présente un bénéfice de 13,7 millions d'euros.

7.1.3 Pôle Bureaux

En millions d'euros	30/06/12	30/06/11	Variation
Loyers	10,9	13,8	-20,9%
Autres revenus locatifs	0,2	-	
REVENUS LOCATIFS	11,1	13,8	-19,5%
Charges locatives et immobilières	- 2,3	- 1,8	25,6%
LOYERS NETS	8,9	12,0	-26,3%
Revenus de gestion et autres produits	0,8	0,2	306,6%
Frais de personnel et frais généraux	- 0,4	- 0,5	-14,3%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	9,2	11,7	-21,2%
Amortissements et provisions	- 3,8	- 4,8	-22,0%
Résultat de cessions	4,1	22,5	
RESULTAT SECTORIEL	9,6	29,5	-67,5%

Les revenus locatifs diminuent de 19,5% à 11,1 millions d'euros sous l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2011 et 2012.

Les charges locatives et immobilières enregistrent notamment le coût de la vacance sur les immeubles Equilis (Issy-les-Moulineaux) et 192 Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), ainsi que des honoraires versés à des prestataires externes.

Les frais de personnel et frais généraux sont de 0,4 million d'euros.

L'excédent brut d'exploitation atteint 9,2 millions d'euros, en baisse de 21,2% par rapport au 30 juin 2011.

Les dotations aux amortissements diminuent de 1,0 million d'euros du fait des cessions réalisées.

Le secteur bureaux dégage un résultat de cessions de 4,1 millions d'euros suite à la vente d'une quote-part de 50% de l'immeuble Anatole France (Levallois-Perret) détenue en indivision. Au 1^{er} semestre 2011, le résultat de cessions était de 22,5 millions d'euros suite à

la cession des immeubles Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt) et Le Barjac (Paris, 15^{ème} arrondissement).

Le résultat sectoriel s'élève à 9,6 millions d'euros, en baisse de 67,5%.

7.2 RESULTAT CONSOLIDE ET CASH-FLOW

7.2.1 Résultat

En millions d'euros	30 juin 2012		30 juin 2011		Var.	
	M€	%	M€	%	M€	%
REVENUS LOCATIFS	490,7		477,7		13,0	2,7%
Charges locatives et immobilières	- 52,9		- 51,4		1,5	2,9%
LOYERS NETS	437,8		426,3		11,4	2,7%
Revenus de gestion et d'administration	43,5		39,7		3,8	9,6%
Autres produits d'exploitation	6,6		8,8		2,3	-25,6%
Frais de personnel	- 57,7		- 54,1		3,6	6,7%
Autres charges d'exploitation	- 20,7		- 20,4		0,3	1,5%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	409,4		400,3		9,1	2,3%
Dotations aux amortissements et provisions sur immeubles	- 185,5		- 168,6		16,9	10,0%
Dotations aux provisions risques et charges	1,2		3,1		4,3	-137,5%
Résultat de cessions	50,4		29,2		21,2	72,7%
RESULTAT OPERATIONNEL	275,5		257,8		17,7	6,9%
Résultat financier	- 158,9		- 154,1		4,9	3,2%
Quote-part de SME	0,7		0,7		0,0	0,4%
RESULTAT AVANT IMPOT	117,2		104,4		12,8	12,3%
Impôt sur les sociétés	- 8,2		- 12,1		3,9	-32,2%
RESULTAT NET	109,0		92,3		16,7	18,1%
Participations ne donnant pas le contrôle	- 40,4		- 31,8		8,7	27,3%
RESULTAT NET PART DU GROUPE	68,6		60,5		8,0	13,3%

Les revenus locatifs sont de 490,7 millions d'euros et se répartissent en 457,6 millions d'euros pour les centres commerciaux, 22,0 millions d'euros pour les commerces et 11,1 millions d'euros pour les bureaux. Par rapport au 30 juin 2011, les loyers des centres commerciaux progressent de 4,0% à champ courant (+1,6% à périmètre constant), les loyers des commerces enregistrent une hausse de 3,7% (+2,1% à périmètre constant) et les loyers des bureaux sont en retrait de 20,9% à périmètre courant (+26,7% à périmètre constant). Les loyers nets s'établissent à 437,8 millions d'euros en progression de 2,7% par rapport au 30 juin 2011.

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services atteignent 43,5 millions d'euros, en hausse de 3,8 millions d'euros.

Les autres produits d'exploitation intègrent principalement des produits de refacturations aux locataires et des indemnités diverses.

Les charges locatives et immobilières sont de 52,9 millions d'euros, en augmentation de 1,5 million d'euros soit 2,9%. Cette évolution reflète notamment une hausse des impôts et taxes.

Les frais de personnel s'élèvent à 57,7 millions d'euros contre 54,1 millions d'euros pour la période précédente. L'effectif s'établit à 1 495 personnes au 30 juin 2012.

Les autres charges d'exploitation affichent 20,7 millions d'euros en hausse de 1,5%.

L'ensemble des charges rapporté aux produits d'exploitation nets donne un coefficient d'exploitation de 16,1% au 30 juin 2012 contre 15,7% pour le 1^{er} semestre 2011.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 409,4 millions d'euros en progression de 2,3% par rapport au 30 juin 2011.

Les dotations aux amortissements et provisions sur immeubles sont de 185,5 millions d'euros en hausse de 16,9 millions d'euros par rapport au 30 juin 2011. Cette évolution intègre une dotation pour dépréciation d'actifs de 33,9 millions d'euros, en augmentation de 9,4 millions d'euros. L'évolution des dotations aux amortissements (7,5 M€) est en partie atténuée par l'effet des cessions d'actifs.

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont de 1,2 million d'euros contre - 3,1 millions d'euros au 30 juin 2011.

Le résultat de cessions s'élève à 50,4 millions d'euros alors qu'il était de 29,2 millions d'euros au 30 juin 2011. Ce poste enregistre notamment le résultat de la vente des centres de Flins-sur-Seine (région parisienne, France) et Bourges (Centre, France), d'un portefeuille de 5 actifs commerciaux français⁸ et d'une quote-part de 50% de l'immeuble Anatole France (Levallois-Perret) détenue en indivision.

Le résultat opérationnel s'élève à 275,5 millions d'euros en augmentation de 6,9% par rapport au 30 juin 2011.

Le résultat financier est négatif de 158,9 millions d'euros à comparer à 154,1 millions d'euros au 30 juin 2011. La charge financière du groupe est en hausse de 4,8 millions d'euros dont 2,4 millions au titre des variations de juste valeur des instruments financiers. La hausse du coût de l'endettement net est essentiellement liée à l'augmentation de l'encours moyen. Par ailleurs, le coût moyen de la dette de Klépierre constaté sur le 1^{er} semestre 2012 - rapport des frais financiers (retraités des étalements de soulté sur swaps) aux encours moyens de dettes financières – est en baisse de 3 points de base par rapport au 1^{er} semestre 2011 (4,14%). La politique et la structure financière de Klépierre sont plus amplement décrites au paragraphe 10.

La charge d'impôt est de 8,2 millions d'euros au 30 juin 2012, en diminution de 3,9 millions d'euros :

- L'impôt exigible s'élève à 15,8 millions d'euros contre 14,5 millions d'euros au 30 juin 2011.
- Les produits d'impôts différés sont de 7,6 millions d'euros contre 2,4 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2011. La variation est essentiellement liée aux produits d'impôts différés enregistrés sur les dotations aux provisions pour dépréciation d'actifs.

Le résultat net consolidé s'élève à 109,0 millions d'euros, en progression de 18,1% comparé au 30 juin 2011.

⁸ Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune, Moulins, Guingamp, retail park La Roche-sur-Yon

La part des minoritaires est de 40,4 millions d'euros et provient essentiellement du secteur Centres commerciaux : le résultat net part du groupe s'établit ainsi à 68,6 millions d'euros en hausse de 13,3%.

7.2.2 Evolution du cash-flow net courant

En millions d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011	Var.	
			M€	%
En part totale				
Excédent brut Centres Commerciaux	391,6	379,8	11,8	3,1%
Excédent brut Bureaux	9,2	11,7	- 2,5	-21,2%
Excédent brut Commerces	20,3	19,7	0,6	2,9%
Frais de siège et charges communes	- 11,7	- 10,9	- 0,8	7,2%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	409,4	400,3	9,1	2,3%
Retraitement frais de personnel / charges étalées	2,3	1,6	0,7	41,4%
CASH-FLOW D'EXPLOITATION	411,7	402,0	9,8	2,4%
Coût de l'endettement net	- 156,9	- 154,1	- 2,8	1,8%
Retraitement amortissements financiers	5,7	11,1	- 5,4	-49,0%
CASH-FLOW COURANT AVANT IMPOT	260,5	259,0	1,5	0,6%
Quote-part de SME	0,7	0,7	0,0	0,4%
Impôt courant	- 12,5	- 12,7	0,3	-2,2%
CASH-FLOW NET COURANT (PART TOTALE)	248,7	246,9	1,8	0,7%
En part du groupe avant paiement du dividende en actions				
CASH-FLOW NET COURANT (PART GROUPE)	185,3	184,1	1,1	0,6%
En part du groupe après paiement du dividende en actions				
CASH-FLOW NET COURANT (PART GROUPE)	185,8	184,1	1,6	0,9%
Retraitement frais de personnel (engagements sociaux, stock-options)	- 2,1	- 1,5	- 0,6	
Retraitement amortissements d'exploitation et provisions risques et charges	- 3,6	- 6,0	2,4	
Autres retraitements liés à l'impôt	- 1,9	- 0,9	- 1,1	
EPRA EARNINGS	178,1	175,7	2,4	1,3%
Nombre d'actions avant paiement du dividende en actions	185 271 440	186 799 952		
Nombre d'actions après paiement du dividende en actions	187 399 561	186 799 952		
Avant paiement du dividende en actions				
CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION (EN EURO)	1,00	0,99	0,01	1,5%
Après paiement du dividende en actions				
CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION (EN EURO)	0,99	0,99	0,01	0,6%
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EN EURO)	0,95	0,94	0,01	1,0%

Calculé après impôt, le cash-flow net courant global ressort à 248,7 millions d'euros soit +0,7%. En part du groupe, il atteint 185,3 millions d'euros, soit 1,00 euro par action en hausse de 1,5% par rapport au 1^{er} semestre 2011 (avant paiement du dividende en actions).

8 PERSPECTIVES

Le renforcement de la structure financière du Groupe est en bonne voie : Klépierre a enregistré une amélioration de son niveau de liquidité et de ses ratios financiers. Ces réalisations sont imputables au paiement d'une partie de son dividende 2011 sous la forme d'actions, au bon accès du Groupe au marché obligataire et au déroulement satisfaisant de

son programme de cessions. Le Groupe est en bonne voie pour atteindre son objectif d'un milliard de ventes d'actifs à fin 2013.

Klépierre confirme s'attendre à une progression de ses loyers comprise entre 2 et 2,5% à périmètre constant pour l'ensemble de l'année 2012. A périmètre courant, l'avancée plus rapide qu'attendue de son programme de cessions devrait se traduire par une hausse de loyers comprise entre 3 et 4%, un niveau légèrement inférieur à la hausse de l'ordre de 4% prévue.

Hors effet du paiement du dividende en actions (9 822 100 actions nouvelles créées en mai 2012), le cash-flow net courant par action est toujours attendu en légère croissance (i.e. d'au moins du niveau de progression enregistré en 2011 soit +1,8%). Après prise en compte de l'impact mécanique de la hausse du nombre d'actions, cet objectif se traduit en une légère baisse du cash-flow net courant par action pour l'ensemble de l'année 2012.

9. ACTIF NET REEVALUE

9.1 EXPERTISE DES ACTIFS DU GROUPE

9.1.1 Méthodologie

Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Klépierre calcule son actif net réévalué (ANR) par action. La méthode consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes du patrimoine de Klépierre résultant de la différence entre les valeurs de marché estimées par des experts indépendants et les valeurs nettes issues des comptes consolidés.

Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Au 30 juin 2012, les expertises ont été réalisées par les experts suivants :

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur ¹	en %	Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre	
RCGE	- France (commerces inclus)	223	4 820	28%	44%	résumé	détaillé + résumé
	- Italie	29	1 639	10%		résumé	détaillé + résumé
	- Espagne	37	736	4%		résumé	détaillé + résumé
	- Portugal	7	293	2%		résumé	détaillé + résumé
	- Grèce	5	49	0%		résumé	détaillé + résumé
JLL	- France : Progest, Scoo, Le Havre Coty, Odysseum	34	1 773	10%	21%	résumé	détaillé + résumé
	- Pologne	7	442	3%		résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	7	912	5%		résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	7	168	1%		résumé	détaillé + résumé
	- Belgique	1	256	2%		résumé	détaillé + résumé
DTZ	- Danemark	3	836	5%	23%	résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	9	871	5%		résumé	détaillé + résumé
	- Suède	10	1 033	6%		résumé	détaillé + résumé
	- Espagne	34	330	2%		résumé	détaillé + résumé
	- Italie	8	366	2%		résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	7	146	1%		résumé	détaillé + résumé
- Rep. tchèque et Slovaquie	4	346	2%	résumé	détaillé + résumé		
Auguste Thouard / BNPP Real Estate	- France (Bureaux et commerces inclus)	203	1 928	11%	11%	résumé	détaillé + résumé

¹ Montants droits compris en millions d'euros

Les missions confiées aux experts ont été conduites conformément au Code de déontologie des SIIC, aux prescriptions de la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNC présidé par M. Barthès de Ruyther et selon les normes de la RICS et de l'IVSC.

9.1.2 Résultats des expertises

La valeur du patrimoine immobilier hors droits s'élève à 16,4 milliards d'euros en part totale et à 12,9 milliards d'euros en part du groupe. Les centres commerciaux représentent en part totale 92,9%, l'activité commerces représente 3,8% et les bureaux 3,2%. En part du groupe, ces ratios sont respectivement de 91,7%, 4,1% et 4,2%.

Conformément à l'évolution du périmètre d'application de la norme IAS 40, le Groupe valorise ses projets en développement suffisamment avancés, à partir d'expertises établies par les équipes internes. Sont notamment concernés, les projets Jaude à Clermont-Ferrand (France) et Emporia à Malmö (Suède). Les projets non expertisés sont valorisés à leur prix de revient. Il s'agit principalement des projets scandinaves : Kristianstad (Suède) et Viva à Odense (Danemark). Les projets en développement représentent 4,2% de la valeur du patrimoine.

Appréciée à périmètre et change constants, la valorisation des actifs sur 6 mois est de +0,4% dans le secteur centres commerciaux, de -0,5% dans le secteur commerces et de +0,6% dans le secteur bureaux. Sur 12 mois, la progression s'établit à 2,9% : +2,8% sur les centres commerciaux, 1,5% sur l'activité commerces et 5,6% sur les bureaux.

Valeur du patrimoine en part totale (hors droits)

En millions d'euros	30/06/2012	En % du patrimoine total	Variation sur 6 mois			Variation sur 12 mois		
			31/12/2011	A périmètre courant	A périmètre constant*	30/06/2011	A périmètre courant	A périmètre constant*
France	6 856	41,7%	6 704	2,3%	1,8%	6 354	7,9%	6,5%
Belgique	272	1,7%	250	8,8%	2,3%	246	10,9%	4,3%
France- Belgique	7 128	43,4%	6 954	2,5%	1,9%	6 599	8,0%	6,5%
Norvège	1 581	9,6%	1 503	5,2%	0,1%	1 514	4,4%	1,1%
Suède	1 383	8,4%	1 308	5,7%	2,4%	1 180	17,2%	5,0%
Danemark	906	5,5%	892	1,5%	1,2%	890	1,8%	0,5%
Scandinavie	3 870	23,6%	3 703	4,5%	1,1%	3 584	8,0%	2,1%
Italie	1 777	10,8%	1 779	-0,1%	-0,8%	1 746	1,8%	0,2%
Espagne	1 066	6,5%	1 110	-3,9%	-3,9%	1 099	-3,0%	-2,7%
Portugal	253	1,5%	266	-4,8%	-4,8%	271	-6,6%	-5,6%
Ibérie	1 320	8,0%	1 376	-4,1%	-4,1%	1 370	-3,7%	-3,2%
Pologne	439	2,7%	431	2,1%	2,1%	422	4,1%	4,1%
Hongrie	331	2,0%	363	-8,9%	-9,7%	380	-12,8%	-16,3%
République tchèque	330	2,0%	310	6,4%	6,4%	299	10,2%	10,2%
Europe centrale	1 100	6,7%	1 104	-0,3%	-0,4%	1 101	-0,1%	0,1%
Grèce	49	0,3%	67	-26,6%	-26,6%	77	-35,6%	-35,6%
Slovaquie	16	0,1%	15	5,8%	5,8%	15	4,9%	4,9%
Autres pays	66	0,4%	83	-20,7%	-20,7%	92	-28,9%	-28,9%
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	15 261	92,9%	14 999	1,7%	0,4%	14 493	5,3%	2,8%
TOTAL COMMERCES	627	3,8%	630	-0,3%	-0,5%	608	3,2%	1,5%
TOTAL BUREAUX	534	3,2%	547	-2,4%	0,6%	522	2,3%	5,6%
TOTAL PATRIMOINE	16 422	100,0%	16 176	1,5%	0,4%	15 623	5,1%	2,9%

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

Valeur du patrimoine en part du groupe (hors droits)

En millions d'euros	30/06/2012	En % du patrimoine total	Variation sur 6 mois			Variation sur 12 mois		
			31/12/2011	A périmètre courant	A périmètre constant*	30/06/2011	A périmètre courant	A périmètre constant*
France	5 482	42,7%	5 443	0,7%	1,7%	5 119	7,1%	6,5%
Belgique	272	2,1%	250	8,8%	2,3%	246	10,9%	4,3%
France- Belgique	5 755	44,8%	5 693	1,1%	1,7%	5 364	7,3%	6,3%
Norvège	887	6,9%	843	5,2%	0,1%	849	4,4%	1,1%
Suède	776	6,0%	734	5,7%	2,4%	662	17,2%	5,0%
Danemark	508	4,0%	501	1,5%	1,2%	499	1,8%	0,5%
Scandinavie	2 171	16,9%	2 078	4,5%	1,1%	2 011	8,0%	2,1%
Italie	1 520	12,3%	1 523	-0,2%	-0,8%	1 518	0,1%	0,2%
Espagne	932	7,3%	967	-3,6%	-3,6%	958	-2,7%	-2,2%
Portugal	253	2,0%	266	-4,8%	-4,8%	271	-6,6%	-5,6%
Ibérie	1 185	9,2%	1 233	-3,9%	-3,9%	1 229	-3,5%	-2,9%
Pologne	439	3,4%	431	2,1%	2,1%	422	4,1%	4,1%
Hongrie	331	2,6%	363	-8,9%	-9,7%	380	-12,8%	-16,3%
République tchèque	330	2,6%	310	6,4%	6,4%	299	10,2%	10,2%
Europe centrale	1 100	8,6%	1 104	-0,3%	-0,4%	1 101	-0,1%	0,1%
Grèce	42	0,3%	57	-26,9%	-26,9%	66	-36,4%	-36,4%
Slovaquie	16	0,1%	15	5,8%	5,8%	15	4,9%	4,9%
Autres pays	58	0,5%	72	-20,0%	-20,0%	81	-28,6%	-28,6%
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	11 789	91,7%	11 703	0,7%	0,2%	11 303	4,3%	2,7%
TOTAL COMMERCES	528	4,1%	530	-0,3%	-0,5%	512	3,2%	1,5%
TOTAL BUREAUX	534	4,2%	547	-2,4%	0,6%	522	2,3%	5,6%
TOTAL PATRIMOINE	12 850	100,0%	12 779	0,6%	0,2%	12 337	4,2%	2,8%

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

Centres commerciaux

La valeur du portefeuille de centres commerciaux hors droits s'élève à 15 261 millions d'euros (11 789 M€ en part du groupe) en augmentation de 261 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011 (+1,7%). Sur 12 mois, le portefeuille enregistre une progression de 768 millions d'euros (+5,3%).

43 actifs ont une valeur unitaire supérieure à 100 millions d'euros et représentent 58,4% de la valeur estimée de ce portefeuille ; 46 ont une valeur comprise entre 50 et 100 millions d'euros (22,6%) ; 71 ont une valeur comprise entre 15 et 50 millions d'euros (13,9%), 106 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros (5,2%).

A périmètre et change constants, la valeur hors droits des centres commerciaux augmente de 0,4% (+53 M€) sur 6 mois. Sur un an, la hausse est de 2,8% (+371 M€). Le taux de rendement moyen hors droits du portefeuille s'établit à 6,3% stable par rapport au 31 décembre 2011 et par rapport au 30 juin 2011.

L'évolution à périmètre courant intègre un effet change lié à une appréciation des devises scandinaves depuis le 31 décembre 2011 qui a pour conséquence une hausse des valeurs de 65 millions d'euros.

La croissance externe participe à la progression sur 6 mois du patrimoine à périmètre courant à hauteur de 230 millions d'euros.

La variation provient notamment des développements et acquisitions en France (+134 M€), en Scandinavie (+66 M€), en Belgique (+16 M€) et en Italie (+12 M€). Les variations significatives concernent :

- En France, la première expertise du centre de Roques-sur-Garonne (Toulouse) qui était valorisé au prix d'acquisition en décembre 2011 et l'avancement des projets

d'extension de Claye Souilly (région parisienne), de Bègles Rives d'Arcins (Bordeaux) et de Jaude (Clermont-Ferrand) ;

- En Belgique l'acquisition du site de la future extension du centre L'esplanade (Louvain-la-Neuve) ;
- En Italie, l'acquisition d'un parc d'activités commerciales situé à Montebello (Lombardie) ;
- En Suède, l'avancement du projet Emporia (Malmö).

Cette évolution est en partie compensée par l'effet du programme d'arbitrage (-86 M€) en France avec la cession des centres de Bourges, d'Aulnoy-lez-Valenciennes, de Beaune Saint-Jacques, de Flins-sur-Seine, de Guingamp, de Moulins et d'un retail park à La Roche-sur-Yon.

Commerces - Klémurs

La valeur du portefeuille des commerces s'élève à 627,4 millions d'euros (527,8 M€ en part du groupe) soit une baisse de 0,3% sur 6 mois et une hausse de 3,2% sur 12 mois.

À périmètre constant, la valeur hors droits des commerces diminue de 0,5% (-3,2 M€) sur 6 mois (+1,5% sur 12 mois) Le taux de rendement moyen hors droits du portefeuille s'établit à 7,0% au 30 juin 2012, inchangé par rapport au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2011.

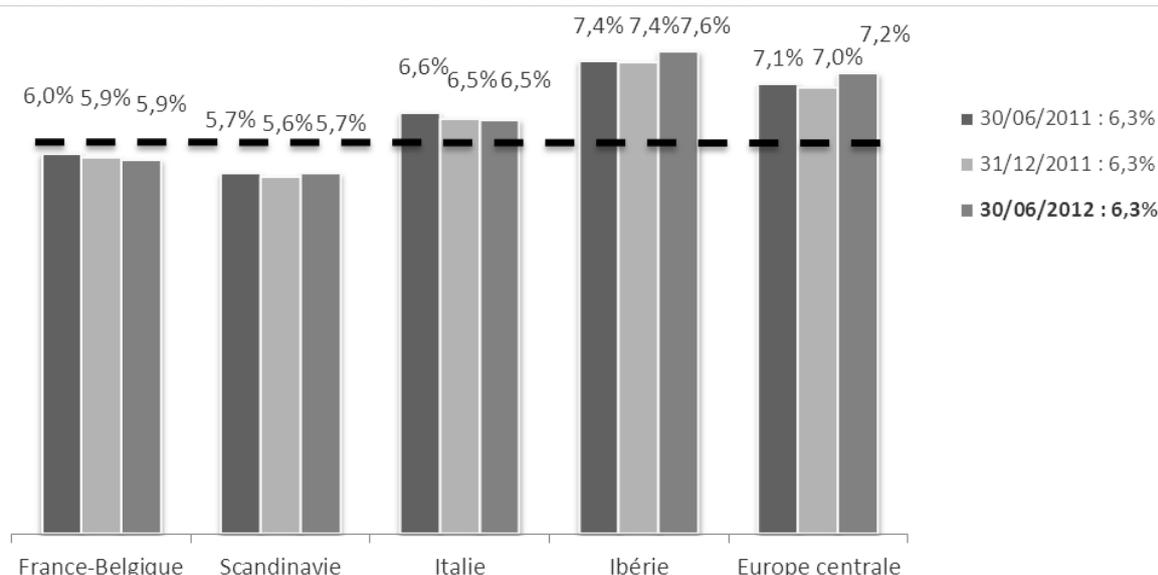
À périmètre courant, la variation des actifs intègre l'acquisition en octobre 2011 de 4 jardineries Delbard et d'un restaurant en bail à construction.

La valeur du portefeuille de bureaux s'élève à 533,5 millions d'euros hors droits.

À périmètre constant, la valorisation des actifs en part totale progresse de 0,6% sur 6 mois (+5,6% sur 12 mois). Le taux de rendement hors droits du portefeuille s'établit à 6,2% en baisse de 10 points de base par rapport au 31 décembre 2011 et en baisse de 40 points de base par rapport au 30 juin 2011.

À périmètre courant, la variation est de -2,4% sur 6 mois (+2,3% sur 12 mois). La baisse sur 6 mois tient compte de la cession de l'immeuble Anatole France à Levallois Perret au 1^{er} trimestre 2012. La hausse sur 12 mois tient compte de l'appréciation en valeur de l'immeuble Séreinis suite à sa location en septembre 2011.

Evolution des taux de rendement – Centres commerciaux

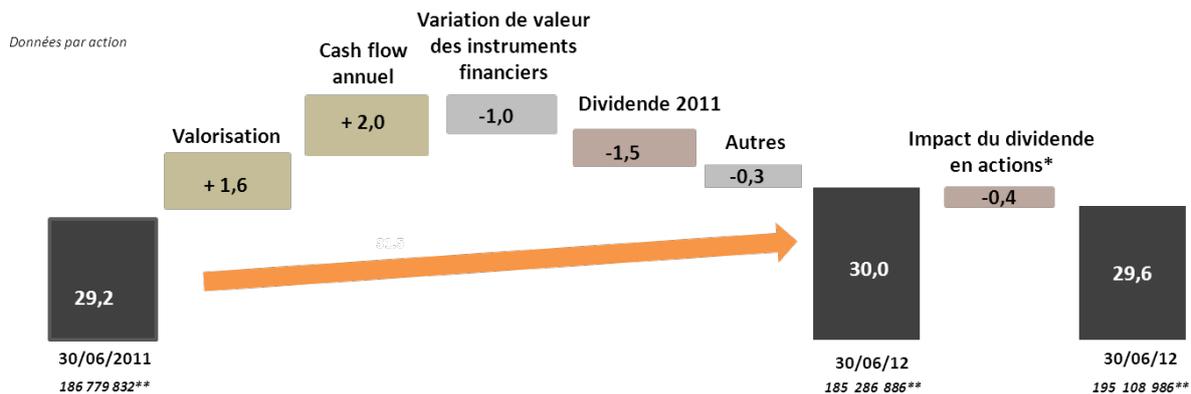


9.2 EVOLUTION DE L'EPRA NNAV PAR ACTION

En millions d'euros	30 juin 2012	31 décembre 2011	30 juin 2011	Var. 6 mois		Var. 12 mois	
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	2 108	2 101	2 301	7	0,3%	- 193	-8,4%
Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	3 894	3 880	3 420	13	0,3%	474	13,8%
Juste valeur des instruments financiers	371	306	171	65	21,2%	200	116,9%
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	321	320	320	1	0,4%	1	0,2%
ANR de remplacement	6 694	6 607	6 212	87	1,3%	481	7,7%
Droits et frais de cession effectifs	- 341	- 381	- 335	40	-10,4%	- 6	1,8%
EPRA NAV	6 352	6 226	5 877	126	2,0%	475	8,1%
Impôts effectifs sur plus-values latentes	- 210	- 235	- 226	25	-10,7%	16	-7,2%
Juste valeur des instruments financiers	- 371	- 306	- 171	- 65	21,2%	- 200	116,9%
Juste valeur de la dette à taux fixe	- 2	- 123	- 22	- 125	-101,7%	20	-90%
Actif net de liquidation (EPRA NNAV)	5 770	5 808	5 458	- 38	-0,7%	311	5,7%
Nombre d'actions fin de période après effet dilutif (hors autocontrôle)	195 108 986	185 250 832	186 779 092				
Par action (€)							
ANR de remplacement par action	34,3	35,7	33,3	- 1,4	-3,8%	1,0	3,1%
EPRA NAV par action	32,6	33,6	31,5	- 1,1	-3,1%	1,1	3,5%
ANR de liquidation (EPRA NNAV) par action	29,6	31,4	29,2	- 1,8	-5,7%	0,3	1,2%

L'Actif net de liquidation (EPRA NNAV)⁹ s'élève à 29,6 euros par action contre 31,4 euros au 31 décembre 2011 et 29,2 euros au 30 juin 2011. Cette baisse de 1,8 euro sur 6 mois s'explique comme suit :

⁹ Actif net réévalué hors droits après fiscalité latente et remise en valeur de marché des instruments financiers.



* EPRA NNAV 30/06/2012 après paiement du dividende en actions / Nombre d'actions après paiement du dividende en actions – (EPRA NNAV 30/06/2012 après paiement du dividende en actions – Augmentation de capital après paiement du dividende en actions) / (Nombre d'actions après paiement du dividende en actions / Nombre d'actions créées après paiement du dividende en actions) = $5\,770\text{ M€} / 195\,108\,986 - (5\,770\text{ M€} - 217,7\text{ M€}) / (195\,108\,986 - 9\,822\,100) = -0,4\text{ €}$

** Nombre d'actions (fin de période)

L'évolution de l'EPRA NNAV reflète la stabilité des valeurs d'expertise et enregistre l'effet positif du cash-flow du 1^{er} semestre 2012 (+1,0 euro) compensé par la variation de juste valeur des instruments financiers (-1,0 euro) qui découle de l'amélioration du spread secondaire de la dette à taux fixe de Klépierre et de la baisse des taux d'intérêt au cours du 1^{er} semestre. Le paiement du dividende aux actionnaires a un impact de -1,5 euro. Enfin, le 21 mai 2012, après que 81,4% des droits au dividende aient été exercés en faveur d'un paiement en actions, 9 822 100 actions nouvelles ont été créées : l'impact sur l'EPRA NNAV par action est de -0,4 euro.

10. POLITIQUE FINANCIERE

10.1 RESSOURCES FINANCIERES

10.1.1 Evolution de l'endettement net

L'endettement net consolidé de Klépierre s'élève à 7 598 millions d'euros, contre 7 618 millions d'euros au 31 décembre 2011 (-20 M€).

Hors effet de change, l'endettement net s'inscrit en baisse de 61 millions d'euros :

- Les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (207 M€) et par la mise en paiement du dividende à distribuer au titre de l'année 2011, soit 270 millions d'euros ;
- Les ressources propres ont largement couvert les besoins de financement du 1^{er} semestre et se répartissent entre les cessions (200 M€ en part du groupe), l'augmentation de capital liée au paiement du dividende en actions (218 M€) et le cash-flow libre ;
- La conversion en euros de l'endettement net libellé en devises génère un effet de change positif de 41 millions d'euros qui traduit l'appréciation des devises scandinaves contre l'euro.

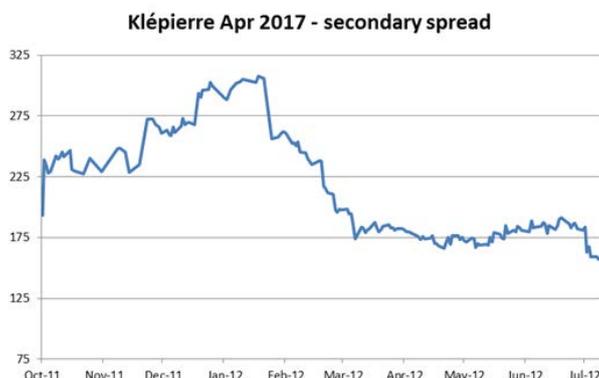
Cette réduction de l'endettement net permet une amélioration du ratio Loan-To-Value qui s'établit, après prise en compte des cessions réalisés après la clôture (115 M€), à 44,8% soit une baisse d'environ un point par rapport au 31 décembre 2011.

10.1.2 Ressources disponibles

Le niveau de liquidité du Groupe (lignes disponibles et trésorerie nette) a fortement augmenté au cours du 1^{er} semestre 2012 et dépasse désormais un milliard d'euros soit une augmentation de près de 300 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011.

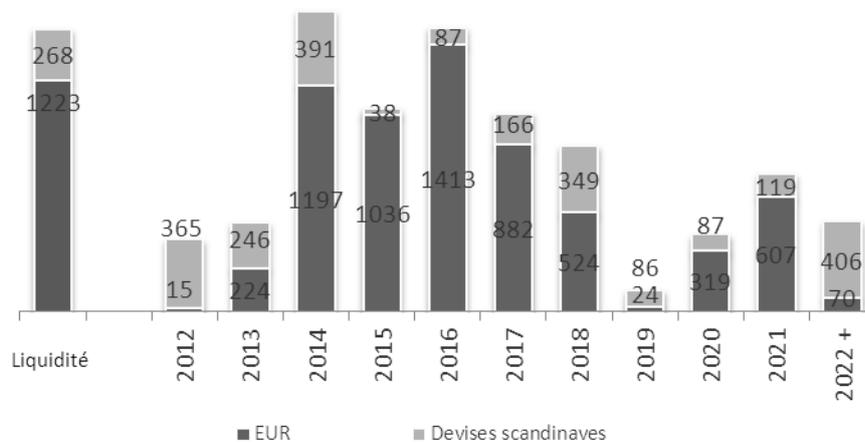
Après prise en compte des opérations de financement réalisées et des cessions finalisées après la clôture, la liquidité du Groupe devrait encore s'accroître d'environ 500 millions d'euros, soit près de 60% de ses besoins de financement à horizon 2015. Cette amélioration provient du bon déroulement du programme de cession et des opérations de financement réalisées au cours du 1^{er} semestre 2012 :

- Au 1^{er} trimestre 2012, Klépierre a obtenu une extension de 4 ans en moyenne d'une ligne de crédit d'un milliard d'euros arrivant à maturité en 2013.
- Au 2^{ème} trimestre 2012, Klépierre a profité de son bon accès au marché obligataire en euros pour lever 300 millions d'euros sous forme de placements privés ou d'abondements de souches existantes. Ces opérations ont été complétées au début du mois de juillet par deux abondements des souches 2017 et 2021 pour un total de 188,5 millions d'euros. L'ensemble de ces transactions a concerné de nombreux investisseurs à travers l'Europe et a permis au Groupe de lever des financements à long terme (8,5 ans en moyenne) à un coût très compétitif (rendement moyen de 3,65% inférieur d'environ 20 pbs au marché secondaire).



- Concernant la Scandinavie, la principale échéance sur 2012 se situe au 4^{ème} trimestre et concerne un prêt hypothécaire de 2 milliards de couronnes norvégiennes (265 M€) pour lequel des discussions sont en cours avec plusieurs banques. A ce stade, Steen & Strøm dispose d'un montant d'engagements de financement de 1,2 milliard de couronnes norvégiennes (165 M€) sous forme de prêts hypothécaires qui permet de couvrir l'essentiel du besoin de financement. Pour la part résiduelle Steen & Strøm se réserve la faculté d'arbitrer selon les conditions offertes entre emprunts bancaires et émission obligataire sur le marché scandinave. D'une manière générale, l'accès du Groupe aux marchés scandinaves reste très satisfaisant, Steen & Strøm dispose début juillet de 268 millions d'euros de liquidité disponibles.

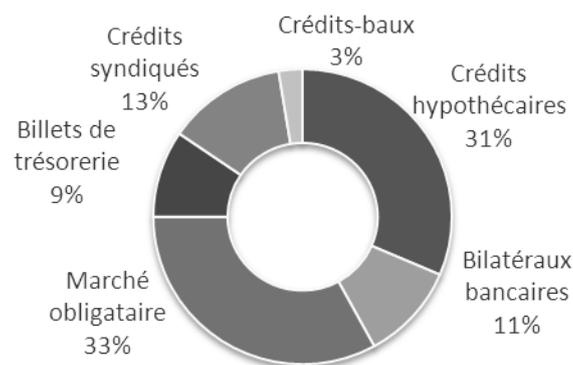
Echéancier des dettes du groupe Klépierre
Autorisations - en millions d'euros



10.1.3 Structure et durée de la dette

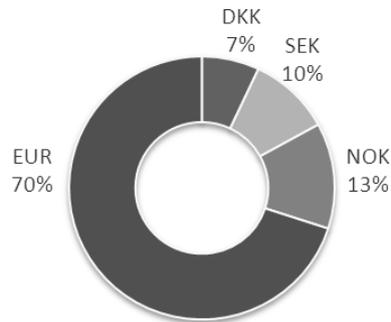
Les émissions obligataires réalisées au cours du 1^{er} semestre 2012 ont permis au Groupe de continuer à diversifier la répartition de ses sources de financement au profit du marché obligataire, qui représente désormais plus de 33% des ressources, après prise en compte de deux abondements réalisés au début du mois de juillet sur les souches 2017 (100 M€) et 2021 (88,5 M€).

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



La répartition des devises reste cohérente avec la répartition géographique du portefeuille d'actifs du Groupe.

Répartition des financements du groupe Klépierre
par devise
Utilisations



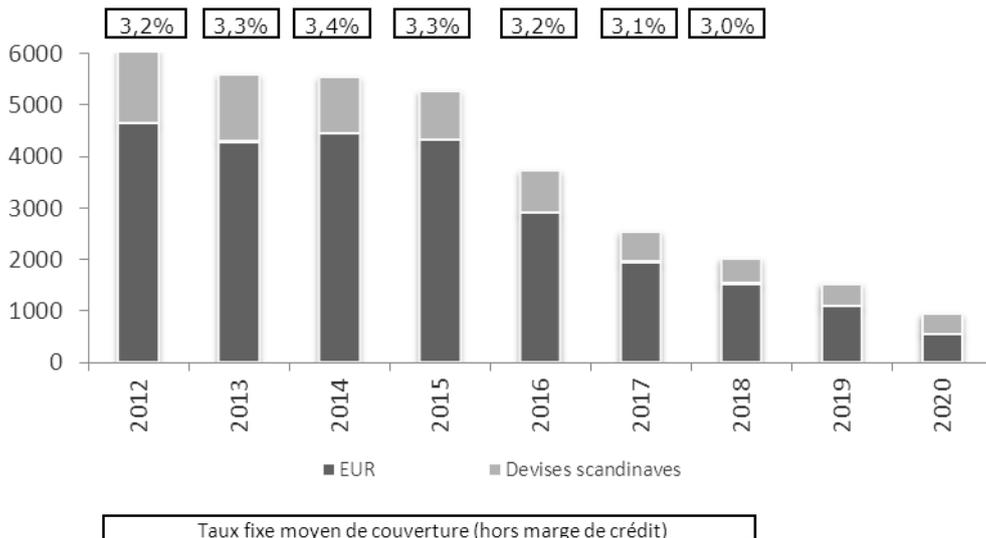
Avec la mise en place des nouveaux crédits bilatéraux et la réalisation des émissions obligataires la durée moyenne de la dette s'établit à 5,3 ans en augmentation de 0,4 an par rapport au 31 décembre 2011.

10.2 COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Compte tenu de la réduction attendue de son endettement et afin de prendre en compte la mise en place de nouvelles dettes obligataires à taux fixe, Klépierre a procédé à l'annulation de 900 millions d'euros de swaps d'échéances inférieures à 3 ans.

Les nouvelles dettes obligataires ayant été conservées à taux fixe, le taux de couverture du Groupe reste stable (80%). Klépierre a ainsi allongé la durée moyenne de sa couverture de taux tout en réduisant de 25 points de base le taux fixe moyen de la dette.

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



10.3 COUT DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette de Klépierre constaté sur l'exercice - rapport des frais financiers (retraités des étalements de soultte sur swaps) aux encours moyens de dettes financières - est en baisse de 3 points de base par rapport à l'exercice 2011 à 4,14%. Sur la base de la

structure des taux au 30 juin 2012, le coût de la dette du Groupe varierait de 0,10% en cas de variation des taux monétaires de 0,50%, soit un impact sur le coût de l'endettement de 7,7 millions d'euros.

10.4 RATIOS FINANCIERS ET NOTATION FINANCIERE

Au 30 juin 2012, l'ensemble des ratios du Groupe reste conforme aux engagements applicables au titre de ses contrats de financement.

La notation financière de Klépierre par l'agence Standard & Poor's a été maintenue au mois d'avril 2012 à BBB+/A2 (notes à long-terme et court terme respectivement), avec une perspective stable.

Financements concernés	Montant maximum des financements concernés (M€)	Incidence du non-respect	Ratios / covenants	Limite ¹	30/06/2012	31/12/2011
Crédits syndiqués	3 289	Cas de défaut	Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine ("Loan-to-Value")	≤ 60%	45,1%	45,8%
			EBITDA / Frais financiers nets	≥ 2,0	2,6	2,5
			Dettes financières sécurisées / Valeur réévaluée du patrimoine	≤ 20%	14,7%	14,5%
			Patrimoine réévalué part du groupe	≥ 6 Md€	13,2 Md€	13,2 Md€
			Dettes financières des filiales (hors Steen & Strøm) / Dette financière brute totale	≤ 30%	6,0%	7,9%
Emprunts obligataires Klépierre SA	2 289	Cas de défaut	Pourcentage des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers sur l'actif net réévalué (hors Steen & Strøm) ²	≤ 50%	9,2%	9,2%

¹ Limite du contrat le plus contraignant

² ANR droits compris après fiscalité latente

Après prise en compte des cessions réalisées après la clôture, le ratio Loan-To-Value s'établit à 44,8%.

Une partie de l'endettement de Steen & Strøm est assorti d'un covenant financier portant sur la nécessité de maintenir des fonds propres représentant au minimum 20% de l'actif réévalué. Au 30 juin 2012, ce ratio s'élevait à 31,6%.

11. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

12. TABLEAUX DE SYNTHÈSE

CHIFFRE D'AFFAIRES (PART TOTALE)				
LOYERS			2012/2011 (%)	
En millions d'euros	30/06/2012	30/06/2011	Périmètre et change courants	Périmètre et change constants
France	191,7	174,7	9,8%	4,9%
Belgique	7,1	6,9	2,6%	2,6%
Norvège	48,1	47,5	1,3%	1,8%
Suède	34,2	32,7	4,4%	2,9%
Danemark	22,0	21,0	4,8%	4,5%
Italie	61,7	59,6	3,5%	2,3%
Espagne	37,6	39,5	-4,8%	-5,0%
Portugal	9,0	8,8	2,0%	-3,3%
Pologne	17,5	17,7	-1,5%	-1,6%
Hongrie	11,0	13,5	-18,4%	-18,6%
République tchèque	10,4	10,1	2,7%	3,9%
Grèce	2,2	3,0	-26,7%	-26,7%
Slovaquie	0,8	0,8	-6,5%	-6,5%
CENTRES COMMERCIAUX	453,3	436,0	4,0%	1,6%
COMMERCE	21,9	21,1	3,7%	2,1%
BUREAUX	10,9	13,8	-20,9%	26,7%
TOTAL DES LOYERS	486,1	471,0	3,2%	2,1%
HONORAIRES	43,5	39,7	9,6%	
CHIFFRE D'AFFAIRES	529,6	510,7	3,7%	

CHIFFRE D'AFFAIRES (PART GROUPE)				
LOYERS			2012/2011 (%)	
En millions d'euros	30/06/2012	30/06/2011	Périmètre et change courants	Périmètre et change constants
France	156,0	139,8	11,6%	5,1%
Belgique	7,1	6,9	2,6%	2,6%
Norvège	27,0	26,7	1,3%	1,8%
Suède	19,2	18,4	4,4%	2,9%
Danemark	12,4	11,8	4,8%	4,5%
Italie	52,7	51,7	1,9%	2,2%
Grèce	1,8	2,6	-28,3%	-28,3%
Espagne	32,6	34,3	-4,8%	-4,9%
Portugal	9,0	8,8	2,0%	-3,3%
Pologne	17,5	17,7	-1,5%	-1,6%
Hongrie	11,0	13,5	-18,8%	-19,0%
République tchèque	10,4	10,1	2,7%	3,9%
Slovaquie	0,8	0,8	-6,5%	-6,5%
CENTRES COMMERCIAUX	357,4	343,1	4,2%	1,3%
COMMERCE	18,4	17,8	3,7%	2,1%
BUREAUX	10,9	13,8	-20,9%	26,7%
TOTAL DES LOYERS	386,8	374,6	3,2%	1,9%
HONORAIRES	37,1	33,6	10,5%	
CHIFFRE D'AFFAIRES	423,9	408,2	3,8%	

»

2.5 **Communiqué de presse du 10 septembre 2012 – Klépierre lève avec succès une obligation de 500 millions d’euros à 7 ans**

Klépierre annonce avoir levé ce jour avec succès une obligation de 500 millions d’euros à 7 ans, d’échéance 17 septembre 2019. La marge a été fixée à 145 points de base au-dessus du taux de swap ce qui porte le coupon à 2,75%, un niveau historiquement bas qui conforte Klépierre dans ses perspectives de rentabilité.

Souscrite à près de six fois, l’obligation a été placée rapidement après son lancement auprès d’investisseurs paneuropéens principalement, avec un fort intérêt de la part de gestionnaires de fonds, d’assureurs, de banques et de fonds de pension.

Avec cette nouvelle émission, consécutive aux placements privés et aux abondements de souches obligataires existantes réalisés cette année pour un montant total de 488,8 millions d’euros, Klépierre poursuit la mise en place de ses objectifs d’accroissement de son niveau de liquidité et de gestion active de ses ressources financières tout en optimisant leur coût. Depuis le début de l’année Klépierre a ainsi levé près d’un milliard d’euros sur les marchés de crédit.

Après cette opération le niveau de liquidité du Groupe (lignes disponibles et trésorerie nette) sera porté à près de 1,8 milliard d’euros. La prochaine échéance significative de refinancement en euros se situe au 4^{ème} trimestre 2014 (1 Md€).

2.6 **Communiqué de presse du 12 septembre 2012 – Jean-Marc Jestin rejoint le Directoire de Klépierre**

Klépierre annonce la nomination de Jean-Marc Jestin, en tant que nouveau membre du Directoire du Groupe. Jean-Marc Jestin aura la fonction de Directeur des Opérations (Chief Operating Officer) de Klépierre. Son arrivée sera effective le 29 octobre 2012.

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « La venue de Jean-Marc Jestin nous permettra de renforcer l’équipe managériale de Klépierre sur le plan opérationnel. Nous sommes convaincus que son expertise immobilière, ainsi que son expérience dans le développement et la gestion de centres commerciaux en Europe, contribueront à la réussite du projet stratégique de Klépierre visant à consolider sa position de leader européen des centres commerciaux. »

Jean-Marc Jestin, quarante-quatre ans, diplômé d’HEC, a commencé sa carrière en 1991 chez Arthur Andersen en audit où il a participé au développement de la Practice Immobilier. En 1999, il devient Directeur Financier puis Chief Operating Officer de la plateforme pan-européenne Simon Ivanhoé, filiale commune de Simon Property Group et Ivanhoé Cambridge, filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec. En 2007, il rejoint les équipes internationales d’Unibail Rodamco en tant que Deputy Chief Investment Officer en charge des acquisitions, des cessions et des opérations de M&A.

Avant de rejoindre Klépierre, il était depuis 2011 le Directeur Général du Pôle Bureaux d’Unibail Rodamco.

2.7 **Communiqué de presse du 22 octobre 2012 – Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2012**

CHIFFRE D'AFFAIRES 9 MOIS 2012 : 793,2 M€ LOYERS CENTRES COMMERCIAUX 3T : +4,4% 9 MOIS :

- **Pour les neuf premiers mois de l'année 2012, les loyers atteignent 729,4 millions d'euros soit une hausse de 3,2% à périmètre courant (+2,0% à périmètre constant)**
- **Les loyers centres commerciaux à 9 mois continuent d'afficher de solides performances avec une hausse de 4,1% (+1,7% à périmètre constant)**
- **De nouvelles cessions ont été réalisées : depuis le début de l'année, 648,8 millions d'euros d'actifs ont été cédés ou font l'objet de promesses**
- **Le Groupe a levé avec succès une obligation de 500 millions d'euros à 7 ans à des conditions attractives, ce qui permet à Klépierre d'allonger la durée de sa dette**
- **Klépierre est en bonne voie pour atteindre ses objectifs 2012**

LOYERS DES NEUF PREMIERS MOIS DE L'ANNEE : +3,2%

- Les loyers consolidés de Klépierre atteignent 243,4 millions d'euros pour le 3^{ème} trimestre 2012, en hausse de 3,1% à périmètre courant, ce qui porte les loyers des neuf premiers mois de l'année à 729,4 millions d'euros (+3,2%). A périmètre constant, les progressions sont respectivement de +1,7% et +2,0%.
 - Les loyers du pôle **centres commerciaux** (93,4% des loyers consolidés) s'établissent à 227,9 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2012, soit une hausse de 4,4% à périmètre courant, ce qui porte les loyers des neuf premiers mois de l'année à 681,2 millions d'euros, en hausse de 4,1%. Cette solide performance reflète, notamment, la contribution des nouvelles surfaces :
 - Le centre commercial régional Roques-sur-Garonne, acquis en novembre 2011 et situé à Toulouse, une aire urbaine française puissante ;
 - Un retail park situé à Montebello (Lombardie, Italie) à proximité immédiate d'un centre commercial détenu par Klépierre, acquis en 2011.
 - Deux centres commerciaux ouverts en avril 2011 : Le Millénaire, équipement commercial de 56 000 m² aux portes de Paris et Aqua Portimão en Algarve, région touristique attractive du Portugal ;
 - St.Lazare Paris, le nouvel espace commercial de la gare Saint-Lazare ouvert fin mars 2012, au cœur de la capitale française.Les loyers enregistrent par ailleurs l'impact des cessions réalisées en 2011 et 2012.

A périmètre et change constants, les loyers sont en hausse de 1,7% pour les neuf premiers mois de l'année. Cette croissance est tirée par la France, la Belgique, la Scandinavie, l'Italie et la République tchèque représentant 82,9% des loyers du pôle centres commerciaux, alors que d'autres pays comme l'Espagne, le Portugal, la Hongrie et la Pologne, ont enregistré des progressions négatives, reflétant des situations macroéconomiques qui masquent les bonnes performances de certains centres. Avec des loyers en hausse de 1,9% à périmètre constant, la performance du 3^{ème} trimestre 2012 est en ligne avec celle du 1^{er} semestre 2012 (+1,6%).

- Les loyers du **pôle commerces** (4,5% des loyers consolidés) sont en hausse de 3,3% à périmètre courant sur les neuf premiers mois de l'année 2012 et atteignent 33,0 millions d'euros. A périmètre constant, la progression est de 1,7% sur les neuf premiers mois de l'année sous l'effet du fort impact de l'indexation. Les loyers du 3^{ème} trimestre 2012 se caractérisent par une baisse des loyers variables.
- Les loyers du **pôle bureaux** (2,1% des loyers consolidés) atteignent 15,3 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'année 2012. La baisse des loyers par rapport à l'année dernière provient de l'impact des cessions de plusieurs immeubles réalisées en 2011 et en 2012 (y compris la cession de Séreinis en juillet 2012), et de la rénovation de l'actif Equilis (Issy-les-Moulineaux) depuis octobre 2011, reloué à Safran avec prise d'effet au 1^{er} septembre 2012. Cet actif fait actuellement l'objet d'une promesse de vente signée le 19 octobre 2012. A périmètre constant, les loyers progressent de 14,9% sur les neuf premiers mois de l'année 2012 par rapport à la même période de l'an dernier.
- Les honoraires atteignent 63,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'année (+5,5%).

Au total, le chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2012 s'établit à 263,6 millions d'euros, en progression de 2,7% à périmètre courant, ce qui porte le chiffre d'affaires pour les neuf premiers mois de l'année à 793,2 millions d'euros, soit une croissance de 3,4% à périmètre courant par rapport à la même période de l'an dernier.

HAUSSE DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERCANTS

Les chiffres d'affaires des commerçants s'inscrivent en hausse de 1,3% sur les neuf premiers mois de l'année 2012 par rapport à la même période de l'an dernier. A périmètre comparable (i.e. hors nouvelles surfaces : extensions ou nouveaux centres), les ventes sont stables (+0,1%). La tendance générale constatée demeure inchangée par rapport au 1^{er} et au 2^{ème} trimestre 2012. Les performances restent contrastées selon les régions : à périmètre courant, les ventes en France-Belgique, en Scandinavie et en Europe centrale enregistrent des progressions de plus de 2,5% qui font plus que compenser le retrait en Espagne (7,7% des loyers consolidés). En Italie, les chiffres d'affaires sont en hausse de 1,9% au 3^{ème} trimestre 2012, limitant la contraction des ventes sur les neuf premiers mois de l'année à 1,4% (la baisse était de 3,1% pour les six premiers mois de l'année).

Après six mois d'activité, St.Lazare Paris confirme le succès commercial de ses enseignes locataires. La plupart d'entre elles affichent des chiffres d'affaires supérieurs à leurs attentes et leur point de vente à St.Lazare fait souvent partie de leurs premiers magasins français.

GESTION LOCATIVE SOUTENUE DU PORTEFEUILLE

Klépierre a signé 501 baux au cours du 3^{ème} trimestre 2012 ce qui porte le nombre total de baux signés sur les neuf premiers mois de l'année à 1687 représentant 5,2 millions d'euros de loyers annuels supplémentaires. Les recommercialisations et les renouvellements de baux existants affichent des taux de réversion élevés, en particulier en France (+17,4%).

L'activité de leasing a été particulièrement intense avec les grandes enseignes internationales poursuivant leur expansion à travers l'Europe. Au cours du 3^{ème} trimestre, deux centres Klépierre en France ont accueilli chacun un magasin Kiko et Sephora a ouvert sa première boutique dans un centre commercial danois à Field's (Copenhague). Sephora fera également partie des enseignes du nouveau centre commercial Emporia. Après Hema, Apple a inauguré son magasin à Val d'Europe (région parisienne) le 13 octobre 2012. Le Groupe a également signé un bail avec Primark qui accueillera ses premiers clients à Meridiano (Tenerife) début 2014.

Le taux d'occupation financier resté élevé (96,6%) et le taux d'impayés est maintenu à un faible niveau (1,9%).

PROGRAMME DE CESSIONS EN AVANCE SUR LE CALENDRIER VISE

Depuis le début de l'année, 648,8 millions d'euros d'actifs ont été cédés ou sont sous promesse – environ 65% de ce montant porte sur des centres commerciaux en France, le reste concernant des immeubles de bureaux parisiens. Les ventes fermes réalisées, tout comme les promesses signées au cours du 3^{ème} trimestre, ont été conclues à des niveaux supérieurs aux dernières valeurs d'expertise.

D'autres actifs du portefeuille font actuellement l'objet de due diligences.

Au global, le Groupe est en avance sur son programme de cessions fixé à 1 milliard d'euros pour la période 2012-2013 : plus de la moitié de ce montant est d'ores et déjà réalisée ou sous promesse.

DEVELOPPEMENT – 148 M€ INVESTIS AU 3T PRINCIPALEMENT EN FRANCE ET EN SCANDINAVIE

Au cours du 3^{ème} trimestre 2012, Klépierre a investi 148,2 millions d'euros ce qui porte le montant total des investissements réalisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2012 à 354,9 millions d'euros. L'essentiel des investissements a été concentré sur la France et la Scandinavie et a concerné :

- Le centre commercial Emporia, qui accueillera ses premiers clients dans quelques jours (le 25 octobre) dans un nouvel ensemble urbain au sud de Malmö (Suède) et dont le taux de précommercialisation atteint 91%. Équipement commercial idéalement situé, Emporia se hissera rapidement au rang des plus grands centres scandinaves. Il s'étendra sur une surface totale de 93 000 m² et proposera un mix d'enseignes inédit aux habitants du Sud de la Suède : Hollister (première implantation à Malmö), Hamleys (première implantation en Suède pour l'enseigne de jouets londonienne), de nombreuses enseignes leaders en Scandinavie à l'image de H&M, Lindex, KappAhl, Cubus, Gina Tricot et de nouveaux concepts locaux compteront parmi ses locataires.
- Des projets d'extension-rénovation en France : Claye-Souilly (région parisienne ; ouverture prévue en novembre 2012), Bègles Rives d'Arçins (Bordeaux), Jaude (Clermont-Ferrand).
- Vinterbro: un projet d'extension-rénovation en cours en Norvège.

POURSUITE DE L'OPTIMISATION FINANCIERE

Au cours du 3^{ème} trimestre, Klépierre a continué à œuvrer à l'optimisation de sa structure financière et à conforter son niveau de liquidité. Au mois de septembre, des conditions attractives sur les marchés de crédit ont permis au Groupe de placer une obligation de 500 millions d'euros à 7 ans assortie d'un coupon à 2,75%.

Depuis le début de l'année, Klépierre a levé près d'un milliard d'euros sur le marché obligataire euro, ce qui lui a permis d'étendre la durée moyenne de sa dette et de diversifier plus encore ses ressources financières au profit des marchés de crédit qui représentent 50,5% de la dette consolidée au 30 septembre 2012.

L'endettement net consolidé s'établit à 7 592 millions d'euros, stable par rapport au 30 juin 2012 (en baisse de 60 millions d'euros hors effet de change lié aux devises scandinaves). Les 276,8 millions d'euros d'actifs actuellement sous promesse n'ont pas été déduits de ce montant.

Sur le 3^{ème} trimestre 2012, le coût de la dette tirée a été réduit à 3,9%, grâce à une baisse des taux de marché et à des conditions de refinancements attractives. Au 30 septembre 2012, le niveau de liquidité du Groupe (lignes disponibles et trésorerie nette) s'élève à 1,8 milliard d'euros.

KLEPIERRE EN BONNE VOIE POUR ATTEINDRE SES OBJECTIFS 2012

En dépit d'un contexte économique difficile ce trimestre, les loyers de Klépierre ont fait preuve d'une bonne résistance et le Groupe a continué à saisir les opportunités sur le marché pour renforcer sa flexibilité financière. Klépierre est confiante sur l'atteinte de ses objectifs 2012 :

- La progression des loyers devrait être comprise entre 3 et 4% à périmètre courant et entre 2 à 2,5% à périmètre constant pour l'ensemble de l'année 2012 ;

- Le cash-flow net courant par action est attendu en légère hausse (hors effet de l'augmentation du nombre d'actions suite au paiement du dividende 2012 en actions).

Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « *Dans un contexte difficile, Klépierre a enregistré de solides performances sur ses principaux marchés. Ceci reflète nos efforts permanents dans le développement, la gestion et la promotion d'espaces commerciaux capables d'attirer les plus grandes marques et les plus grandes enseignes mondiales. Six mois après son ouverture, le succès incontestable de St.Lazare Paris est la preuve que nous avons été en mesure de créer une nouvelle forme de shopping pour des voyageurs toujours pris par le temps. Dans quelques jours, nous inaugurerons le centre commercial Emporia à Malmö en Suède. Centre commercial premium associant une situation exceptionnelle à une offre commerciale d'enseignes à la fois puissante et attractive, Emporia est une illustration supplémentaire de notre savoir-faire en termes de construction de nouveaux actifs.*

PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS AU 30 SEPTEMBRE 2012 (PART TOTALE)

M€ part totale	Périmètre courant			Variation à périmètre constant ¹
	9 mois 2012	9 mois 2011	Variation	
Centres commerciaux	681,2	654,4	+4,1%	+1,7%
Commerces	33,0	32,0	+3,3%	+1,7%
Bureaux	15,3	20,7	-26,3%	+14,9%
TOTAL LOYERS	729,4	707,0	+3,2%	+2,0%
HONORAIRES	63,7	60,4	+5,5%	
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	793,2	767,4	+3,4%	

M€ part totale	Périmètre courant			Variation à périmètre constant ¹
	3T 2012	3T 2011	Variation	
Centres commerciaux	227,9	218,3	+4,4%	+1,9%
Commerces	11,1	10,8	+2,4%	+0,8%
Bureaux	4,3	6,9	-37,0%	-7,1%
TOTAL LOYERS	243,4	236,0	+3,1%	+1,7%
HONORAIRES	20,2	20,7	-2,4%	
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	263,6	256,8	+2,7%	

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

EVOLUTION DES LOYERS SUR 9 MOIS (PART TOTALE)

M€ part totale	9 mois 2012	9 mois 2011	Variation (M€)	Variation à périmètre constant ¹	% des loyers consolidés
France	288,1	263,7	+24,4	+4,7%	39,5%
Belgique	10,7	10,4	+0,3	+3,2%	1,5%
France-Belgique	298,8	274,0	+24,7	+4,7%	41,0%
Norvège	72,0	71,1	+0,9	+1,9%	9,9%
Suède	53,0	49,6	+3,4	+2,5%	7,3%
Danemark	32,6	31,1	+1,5	+4,7%	4,5%
Scandinavie	157,6	151,7	+5,9	+2,7%	21,6%
Italie	92,5	89,7	+2,7	+2,1%	12,7%
Espagne	56,3	59,2	-2,9	-4,7%	7,7%
Portugal	13,5	13,5	+0,1	-2,8%	1,9%
Ibérie	69,8	72,6	-2,9	-4,3%	9,6%

M€ part totale	9 mois 2012	9 mois 2011	Variation (M€)	Variation à périmètre constant ¹	% des loyers consolidés
Pologne	26,2	26,5	-0,3	-2,4%	3,6%
Hongrie	16,5	19,4	-2,9	-15,1%	2,3%
Rép. tchèque	15,7	14,9	+0,7	+5,1%	2,1%
Europe centrale	58,3	60,9	-2,5	-4,6%	8,0%
Autres pays	4,2	5,4	-1,1	-	-
Centres commerciaux	681,2	654,4	+26,8	+1,7%	93,4%
Commerces	33,0	32,0	+1,0	+1,7%	4,5%
Bureaux	15,3	20,7	-5,4	+14,9%	2,1%
TOTAL LOYERS	729,4	707,0	+22,5	+2,0%	100,0%

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

EVOLUTION DES LOYERS TRIMESTRE PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

M€ part totale	3T 2012	2T 2012	1T 2012	4T 2011	3T 2011	Variation p. courant 3T 2012/3T 2011	Variation p. constant
France	96,3	98,4	93,4	91,6	89,0	+8,3%	+4,4%
Belgique	3,6	3,5	3,6	3,6	3,5	+4,2%	+4,2%
France-Belgique	100,0	101,9	96,9	95,2	92,5	+8,1%	+4,4%
Norvège	23,9	23,9	24,2	23,2	23,5	+1,4%	+2,1%
Suède	18,8	17,3	16,8	16,5	16,8	+11,8%	+1,8%
Danemark	10,6	11,0	11,0	11,4	10,1	+5,3%	+5,2%
Scandinavie	53,3	52,2	52,1	51,1	50,4	+5,6%	+2,7%
Italie	30,8	30,8	30,9	30,7	30,1	+2,2%	+1,8%
Espagne	18,7	18,2	19,4	19,4	19,7	-5,2%	-4,0%
Portugal	4,5	4,4	4,6	4,8	4,6	-2,6%	-1,9%
Ibérie	23,2	22,6	24,0	24,2	24,3	-4,7%	-3,6%
Pologne	8,5	8,5	8,9	8,2	8,8	-3,0%	-4,1%
Hongrie	5,6	5,2	5,9	5,7	5,9	-4,0%	-7,1%
Rép. tchèque	5,3	5,2	5,2	4,9	4,8	+9,7%	+7,4%
Europe centrale	19,5	18,9	20,0	18,8	19,5	-0,2%	-2,1%
Autres pays	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5	-	-
Centres commerciaux	227,9	227,9	225,4	221,4	218,3	+4,4%	+1,9%

M€, part totale	3T 2012	2T 2012	1T 2012	4T 2011	3T 2011	<i>Variation p. courant 3T 2012/3T 2011</i>	<i>Variation p. constant</i>
Commerces	11,1	10,9	11,0	10,3	10,8	+2,4%	+0,8%
Bureaux	4,3	5,2	5,8	6,4	6,9	-37,0%	-7,1%
TOTAL LOYERS	243,4	243,9	242,2	238,1	236,0	+3,1%	+1,7%

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

ANNEXES

1. évolution des chiffres d'affaires des commerçants (cumul à fin septembre)
2. activité locative
3. chiffre d'affaires part groupe – tableau récapitulatif par pays
4. taux d'occupation et taux d'impayés – tableau récapitulatif par pays

1. EVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERCANTS (cumul à fin septembre)

Les chiffres d'affaires des commerçants des centres commerciaux Klépierre sont en hausse de 1,3% sur les neuf premiers mois de l'année 2012 par rapport à la même période de l'an dernier.

A périmètre comparable (hors nouvelles surfaces : extensions et nouveaux centres), les chiffres d'affaires des commerçants sont stables (+0,1%) dans un contexte de dégradation des prévisions de croissance et de consommation dans la plupart des pays.

Evolution du chiffre d'affaires des commerçants (cumul à fin septembre)		
	périmètre courant	périmètre comparable
France	2,5%	0,0%
Belgique	0,6%	0,6%
France-Belgique	2,5%	0,0%
Norvège	2,5%	2,5%
Suède	2,9%	2,9%
Danemark	4,0%	4,0%
Scandinavie	2,9%	2,9%
Italie	-1,4%	-1,4%
Espagne	-8,2%	-8,2%
Portugal	1,2%	-4,3%
Ibérie	-6,0%	-7,4%
Pologne	3,2%	3,2%
Hongrie	4,7%	4,7%
Rép. tchèque	1,8%	1,8%
Europe centrale	3,2%	3,2%
Autres pays	-11,8%	-11,8%
Centres commerciaux	1,3%	0,1%

Cette performance démontre la qualité intrinsèque des centres commerciaux de Klépierre dans un contexte de consommation morose. Elle est également le résultat du travail de gestion locative mené en termes de renouvellement du mix commercial et d'amélioration de l'offre commerciale.

1.1. FRANCE-BELGIQUE

En France, la hausse des ventes du 3^{ème} trimestre (+1,4%) permet aux locataires des centres commerciaux d'afficher des ventes stables sur les neuf premiers mois de l'année (0,0%) à comparer à une baisse de 0,6% sur les six premiers mois de l'année. Des centres comme Odysseum (Montpellier ; +12,8%), Blagnac (Toulouse ; +4,1%), Val d'Europe (région parisienne ; +2,4%), Rennes Colombia (+9,9%), Les Passages de l'Hôtel-de-Ville (Boulogne-Billancourt ; +2,6%) enregistrent de bonnes performances.

L'esplanade (Louvain-la-Neuve , Belgique) continue d'afficher des ventes en hausse sur les neuf premiers mois de l'année (+0,6%).

1.2. SCANDINAVIE

Les commerçants des centres scandinaves continuent d'enregistrer de fortes hausses de ventes (+2,9%).

En Norvège les chiffres d'affaires des centres commerciaux progressent de 2,5%, notamment portés par la performance de Gulskogen à Drammen (+11,1%), d'Amanda à Haugesund (+4,9%) ou encore de Metro à Lørenskog (+3,9%).

Les ventes des centres suédois sont également en hausse sur les neuf premiers mois de l'année : +2,9%. Sollentuna, plus grand centre suédois du Groupe enregistre une progression de ses ventes de 9,3%. A Mirum Galleria (Hageby) la hausse est de 4,9%.

Les chiffres d'affaires des trois centres danois du Groupe s'inscrivent également en hausse : Field's (Copenhague ; +6,2%), Brunn's Galleri (Århus ; +2,0%) et Bryggen (Vieje ; +1,3%). Au total le pays affiche des ventes supérieures de 4,0% au niveau observé pour les neuf premiers mois de l'année 2011.

1.3. ITALIE

Les chiffres d'affaires des centres commerciaux italiens se sont redressés au cours du 3^{ème} trimestre. Sur les neuf premiers mois de l'année, la baisse des ventes est limitée à 1,4% (elle était de 3,1% pour le premier semestre). Le secteur de l'Équipement de la personne, principal secteur en termes de chiffres d'affaires, enregistre des ventes stables (0,0%).

1.4. IBERIE

En Espagne, pays toujours marqué par une dégradation de la situation macroéconomique, l'évolution des ventes reste inchangée par rapport aux six premiers mois de l'année (-8,2%). Cette baisse est notamment due à la fermeture de magasins. Le plus grand centre du portefeuille (La Gavia à Madrid) continue de bien résister.

Au Portugal, dans un contexte d'intensification des mesures d'austérité, la contraction des ventes reste limitée à 4,3% pour les neuf premiers mois de l'année. Cette évolution ne prend pas en compte les chiffres d'affaires réalisés par Aqua Portimão, ouvert en avril 2011. Parque Nascente à Gondomar, plus grand centre portugais du Groupe, enregistre une hausse de 0,5% de ses chiffres d'affaires.

1.5. EUROPE CENTRALE

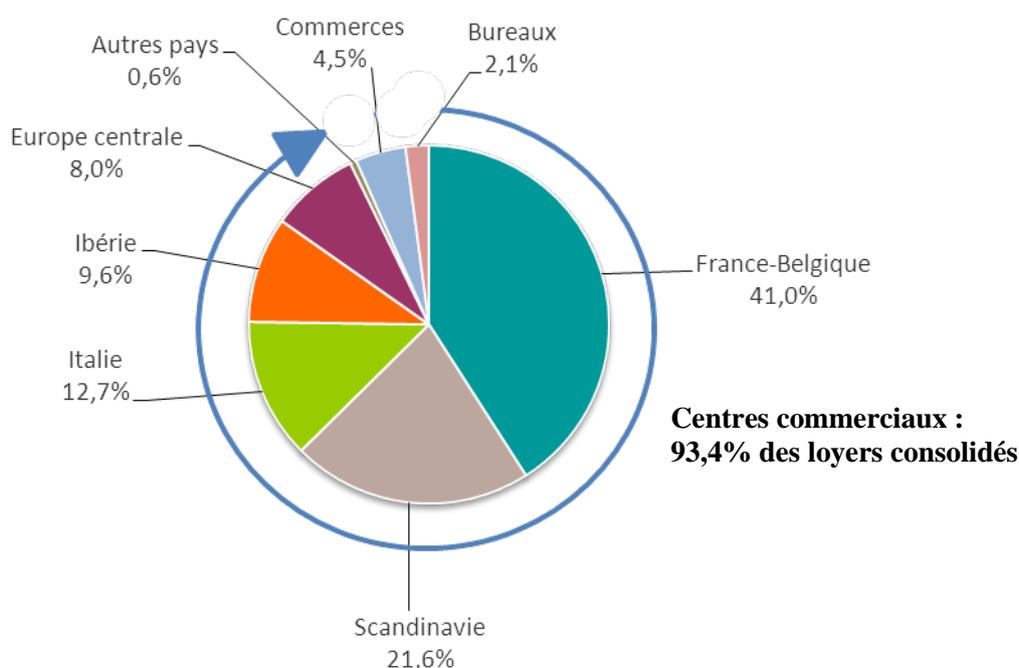
Les chiffres d'affaires des centres polonais sont en hausse de 3,2% sur les neuf premiers mois de l'année 2012.

En Hongrie, malgré une dégradation de la situation macroéconomique, les ventes sont en hausse de 4,7% sur les neuf premiers mois de l'année 2012. Cette croissance est portée par les bonnes performances de Corvin à Budapest où les ventes sont supérieures de 33,6% à celles enregistrées au cours des neuf premiers mois de l'année 2011.

Les ventes des trois centres tchèques progressent de 1,8% sur les neuf premiers mois de l'année 2012.

2. ACTIVITE LOCATIVE

REPARTITION DES LOYERS CONSOLIDES PAR SECTEUR AU 30/09/2012



Les loyers consolidés de Klépierre pour les neuf premiers mois de l'année 2012 s'élèvent à 729,4 millions d'euros.

Sur les neuf premiers mois de l'année 2012, les honoraires s'établissent à 63,7 millions d'euros.

2.1. PÔLE CENTRES COMMERCIAUX

	CA des commerçants		LOYERS 9 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	Variation p. courant	Variation p. comparable	2012	2011	Variation p. courant	Variation p. constant	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
France-Belgique	2,5%	0,0%	298,8	274,0	9,0%	4,7%	98,4%	98,7%	1,1%	0,7%
Scandinavie	2,9%	2,9%	157,6	151,7	3,9%	2,7%	96,3%	95,8%	0,7%	0,5%
Italie	-1,4%	-1,4%	92,5	89,7	3,1%	2,1%	97,8%	98,5%	3,3%	3,0%
Ibérie	-6,0%	-7,4%	69,8	72,6	-3,9%	-4,3%	91,0%	91,6%	3,6%	3,4%
Europe centrale	3,2%	3,2%	58,3	60,9	-4,1%	-4,6%	95,2%	94,3%	3,9%	4,6%
Autres pays	-11,8%	-11,8%	4,2	5,4	-	-	90,7%	90,4%	22,3%	24,4%
TOTAL	1,3%	0,1%	681,2	654,4	4,1%	1,7%	96,6%	96,7%	1,9%	1,9%

¹ Taux à 6 mois

FRANCE-BELGIQUE (41,0% des loyers consolidés)

	CA des commerçants		LOYERS 9 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	Variation p. courant	Variation p. comparable	2012	2011	Variation p. courant	Variation p. constant	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
France	2,5%	0,0%	288,1	263,7	9,3%	4,7%	98,4%	98,7%	1,0%	0,7%
Belgique	0,6%	0,6%	10,7	10,4	3,2%	3,2%	100,0%	98,6%	2,9%	2,6%
France-Belgique	2,5%	0,0%	298,8	274,0	9,0%	4,7%	98,4%	98,7%	1,1%	0,7%

¹ Taux à 6 mois

En France, la hausse des loyers à périmètre constant (+4,7%) est supérieure à celle de l'indexation. Cette surperformance s'explique par l'effet positif des signatures de nouveaux baux réalisées en 2011 (taux de réversion moyen de +18,8%). Au cours des neuf premiers mois de l'année 2012, 166 renouvellements de baux et recommercialisations ont été signés à des conditions financières en hausse de 17,4%. Parmi ces signatures, on peut citer Hema ou encore Adidas Performance qui ont chacun ouvert une boutique à Val d'Europe (région parisienne) et qui ont été rejoints par Apple (777 m²) le 13 octobre 2012. Les loyers bénéficient également de l'arrivée d'un point de vente Saturn (opérant désormais sous enseigne Boulanger) à Créteil Soleil (région parisienne).

A champ courant, la hausse est de 9,3%, portée par les nouvelles surfaces, principalement : i) le centre commercial régional Roques-sur-Garonne en novembre 2011 (Toulouse), ii) la contribution du centre commercial Le Millénaire, aux portes de Paris, ouvert le 27 avril 2011 et iii) la contribution de St.Lazare Paris, le nouvel espace commercial de la gare Saint-Lazare, inauguré le 21 mars 2012.

La progression des loyers à périmètre courant intègre également l'effet des cessions réalisées en 2011 (Aire-sur-la-Lys, La Roche-sur-Yon, Melun-Boissénart) et 2012 (Nîmes, Flins, Bourges).

En Belgique, les loyers de L'esplanade (Louvain-la-Neuve) sont en hausse de 3,2%, portés par l'indexation.

2.1.1. SCANDINAVIE (21,6% des loyers consolidés)

	CA des commerçants		LOYERS 9 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	Variation p. courant	Variation p. comparable	2012	2011	Variation p. courant	Variation p. constant	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
Norvège	2,5%	2,5%	72,0	71,1	1,3%	1,9%	97,8%	96,6%	0,1%	0,1%
Suède	2,9%	2,9%	53,0	49,6	6,9%	2,5%	96,0%	97,2%	1,3%	1,1%
Danemark	4,0%	4,0%	32,6	31,1	4,9%	4,7%	93,5%	92,8%	0,8%	1,1%
Scandinavie	2,9%	2,9%	157,6	151,7	3,9%	2,7%	96,3%	95,8%	0,7%	0,5%

¹ Taux à 6 mois

Les loyers des centres norvégiens progressent de 1,9% à périmètre et change constants, hausse plus forte que celle de l'indexation. Gulskogen à Drammen, dont l'extension a été inaugurée en novembre 2010 affiche des performances satisfaisantes. Arkaden à Oslo bénéficie notamment des renégociations de baux intervenues en 2011 (+18% en moyenne).

A champ courant, les loyers enregistrent l'impact de la cession de Sjøsiden en novembre 2011.

En Suède, les loyers sont en hausse de 2,5% à périmètre et change constants, grâce à des fondamentaux solides. Du point de vue de la gestion locative, les neuf premiers mois de l'année 2012 ont été particulièrement productifs, avec signatures de baux représentant un volume de 13,4 millions d'euros en loyer annuel, à des conditions en légère hausse en moyenne.

Au Danemark, les loyers progressent de 4,7% sous l'effet de l'indexation et d'une réduction de la vacance. Field's (Copenhague) a accueilli le premier magasin Sephora dans un centre commercial danois le 26 septembre 2012.

2.1.2. ITALIE (12,7% des loyers consolidés)

	CA des commerçants		LOYERS 9 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	Variation p. courant	Variation p. comparable	2012	2011	Variation p. courant	Variation p. constant	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
Italie	-1,4%	-1,4%	92,5	89,7	3,1%	2,1%	97,8%	98,5%	3,3%	3,0%

¹ Taux à 6 mois

Les loyers des centres italiens progressent de 2,1% à périmètre constant, une hausse légèrement supérieure à l'indexation moyenne, grâce notamment aux recommercialisations (enseignes Footlocker et Douglas) effectuées en 2011 à Metropoli (Milan).

A périmètre courant, les loyers enregistrent l'impact de l'acquisition des retail parks Romagna Center (Savignano ; acquis en janvier 2011) et Montebello (finalisation de l'acquisition en février 2012).

2.1.3. IBERIE (9,6% des loyers consolidés)

	CA des commerçants		LOYERS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	Variation p. courant	Variation p. comparable	2012	2011	Variation p. courant	Variation p. constant	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
Espagne	-8,2%	-8,2%	56,3	59,2	-4,9%	-4,7%	90,5%	91,0%	3,8%	3,5%
Portugal	1,2%	-4,3%	13,5	13,5	0,5%	-2,8%	93,5%	94,5%	2,6%	3,2%
Ibérie	-6,0%	-7,4%	69,8	72,6	-3,9%	-4,3%	91,0%	91,6%	3,6%	3,4%

¹ Taux à 6 mois

En Espagne, les loyers diminuent de 4,7% à périmètre constant. Si La Gavia (Madrid) et Meridiano (Tenerife) résistent, le reste du patrimoine souffre de la situation économique et sociale du pays. Ainsi, les chiffres d'affaires des commerçants diminuent de 8,2%, pesant sur le niveau d'impayés. Dans ce contexte, les renégociations de baux se font en légère diminution (-3,7% en moyenne sur les baux signés au cours des neuf premiers mois de l'année 2012) et le taux d'occupation financier est quasi-stable par rapport au 30 septembre 2011.

Au Portugal, les loyers baissent de 2,8% à périmètre constant. La vacance progresse de 0,9 point de pourcentage par rapport au 30 septembre 2011, et les renégociations de baux se font à la baisse. Le taux d'impayés s'inscrit néanmoins en légère baisse par rapport au 30 septembre 2011.

A champ courant, les loyers bénéficient de la contribution d'Aqua Portimão, ouvert avec succès le 14 avril 2011.

2.1.4. EUROPE CENTRALE (8,0% des loyers consolidés)

	CA des commerçants		LOYERS 9 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	Variation p. courant	Variation p. comparable	2012	2011	Variation p. courant	Variation p. constant	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
Pologne	3,2%	3,2%	26,2	26,5	-1,3%	-2,4%	95,8%	97,2%	3,2%	3,2%
Hongrie	4,7%	4,7%	16,5	19,4	-15,0%	-15,1%	91,9%	89,9%	5,2%	7,4%
Rép. tchèque	1,8%	1,8%	15,7	14,9	5,0%	5,1%	97,7%	94,9%	3,8%	3,1%
Europe centrale	3,2%	3,2%	58,3	60,9	-4,1%	-4,6%	95,2%	94,3%	3,9%	4,6%

¹ Taux à 6 mois

En Pologne, à périmètre et change constants, les loyers s'inscrivent en légère baisse (-2,4%). La vacance continue de progresser à Krakow et à Sosnowiec. Les renégociations de baux se sont traduites sur les neuf premiers mois de l'année par une baisse moyenne de 4,6% du loyer garanti.

En Hongrie, les mesures d'accompagnement ont été renforcées au cours des neuf premiers mois de l'année 2012, se traduisant par une baisse des loyers à périmètre constant de 15,1%. Ces mesures sont toutefois moins importantes au 3^{ème} trimestre qu'au 2^{ème} trimestre. Le taux d'occupation financier est en hausse de 200 bps par rapport au 30 septembre 2011.

En République tchèque, la progression des loyers à périmètre constant surperforme celle de l'indexation grâce à l'impact positif des renégociations de baux signées à Nový Smíchov.

2.1.5. IMPACT DES VARIATIONS DE CHANGE SUR 9 MOIS

Variation à périmètre constant sur 9 mois (part totale)		
	Hors variation de change	Y compris variation de change
Norvège	+1,9%	+5,9%
Suède	+2,5%	+5,7%
Danemark	+4,7%	+4,9%
Scandinavie	+2,7%	+5,6%
Pologne	-2,4%	-1,3%
Hongrie	-15,1%	-15,0%
République tchèque	+5,1%	+5,0%
Europe centrale	-4,6%	-4,1%
Centres commerciaux	+1,7%	+2,4%
TOTAL DES LOYERS	+2,0%	+2,6%

2.2. PÔLE COMMERCES – KLEMURS (4,5% des loyers consolidés)

	LOYERS 9 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation p. courant	Variation p. constant	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
Commerces/Klémurs	33,0	32,0	3,3%	1,7%	99,1%	99,0%	0,5%	0,3%

¹ Taux à 6 mois

À périmètre constant, les loyers du pôle Commerces sont en hausse de 1,7% sous l'effet :

- de l'impact de l'indexation (+4,1%) sur les loyers minima garantis : 65% des baux en valeur ont été indexés sur l'Indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2011 en hausse de 5,01% ;
- d'une diminution des compléments de loyers variables.

A champ courant, Klémurs enregistre la contribution des acquisitions réalisées en octobre 2011 (jardinerie Delbard et restaurant acquis en bail à construction) qui fait plus que compenser l'impact de la cession d'une cafétéria à Saint-Malo également réalisée en 2011.

2.3. PÔLE BUREAUX (2,1% des loyers consolidés)

	LOYERS 9 MOIS				Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	2012	2011	Variation p. courant	Variation p. constant	30/09/12	30/09/11	30/09/12	30/09/11
Bureaux	15,3	20,7	-26,3%	14,9%	88,6%	91,9%	0,0%	0,0%

¹ Taux à 6 mois

À périmètre constant, les loyers affichent une progression de 14,9% sous l'effet conjugué de l'indexation (+0,4 M€) et des modifications locatives intervenues en 2011 et 2012 (+1,4 M€),

dont notamment la commercialisation des surfaces de l'immeuble Sereinis (12 000 m² ; Issy-les-Moulineaux) au 1^{er} septembre 2011.

A périmètre courant, les loyers enregistrent l'impact des cessions réalisées en 2011 pour 64,2 millions d'euros et pour 123,6 millions d'euros à fin septembre 2012. Les ventes 2012 ont porté sur les immeubles suivants : Anatole France, Les Collines de l'Arche et Sereinis (au mois de juillet).

L'immeuble Equilis à Issy-les-Moulineaux, récemment rénové et reloué auprès de Safran (prise d'effet au 1^{er} septembre 2012), fait l'objet d'une promesse de vente signée le 19 octobre 2012.

2.4. HONORAIRES

Les honoraires s'établissent à 63,7 millions d'euros pour les neuf premiers mois de l'année 2012 contre 60,4 millions d'euros un an plus tôt. Cette hausse de 5,5% s'explique par la progression des honoraires de développement, liés à l'avancement des projets engagés du pipeline de développement du Groupe.

3. CHIFFRE D'AFFAIRES PART GROUPE – TABLEAU RECAPITULATIF PAR PAYS

CHIFFRE D'AFFAIRES (PART GROUPE)				
M€	9 mois 2012	9 mois 2011	Variation 2012/2011	
			Périmètre courant (M€)	Périmètre et change constants ¹
France	234,3	211,3	23,0	4,9%
Belgique	10,7	10,4	0,3	3,2%
France-Belgique	245,0	221,7	23,3	4,8%
Norvège	40,4	39,9	0,5	1,9%
Suède	29,7	27,8	1,9	2,5%
Danemark	18,3	17,4	0,9	4,7%
Scandinavie	88,4	85,1	3,3	2,7%
Italie	78,9	77,8	1,1	2,0%
Espagne	48,9	51,3	-2,4	-4,4%
Portugal	13,5	13,5	0,1	-2,8%
Ibérie	62,4	64,8	-2,4	-4,1%
Pologne	26,2	26,5	-0,3	-2,4%
Hongrie	16,4	19,4	-3,0	-15,5%
République tchèque	15,7	14,9	0,7	5,1%
Europe centrale	58,3	60,9	-2,6	-4,7%
Autres pays	3,8	4,8	-1,0	-
Centres commerciaux	536,8	515,0	21,8	1,5%
Commerces	27,8	26,9	0,9	1,7%
Bureaux	15,3	20,7	-5,4	14,9%
TOTAL LOYERS	579,8	562,5	17,2	1,8%
HONORAIRES	54,3	51,6	2,7	
CHIFFRE D'AFFAIRES	634,0	614,1	19,9	

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

4. TAUX D'OCCUPATION ET TAUX D'IMPAYÉS – TABLEAU RECAPITULATIF PAR PAYS

	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ¹	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
France	98,4%	98,7%	1,0%	0,7%
Belgique	100,0%	98,6%	2,9%	2,6%
France-Belgique	98,4%	98,7%	1,1%	0,7%
Norvège	97,8%	96,6%	0,1%	0,1%
Suède	96,0%	97,2%	1,3%	1,1%
Danemark	93,5%	92,8%	0,8%	1,1%
Scandinavie	96,3%	95,8%	0,7%	0,5%
Italie	97,8%	98,5%	3,3%	3,0%
Espagne	90,5%	91,0%	3,8%	3,5%
Portugal	93,5%	94,5%	2,6%	3,2%
Ibérie	91,0%	91,6%	3,6%	3,4%
Pologne	95,8%	97,2%	3,2%	3,2%
Hongrie	91,9%	89,9%	5,2%	7,4%
Rép. tchèque	97,7%	94,9%	3,8%	3,1%
Europe centrale	95,2%	94,3%	3,9%	4,6%
Autres pays	90,7%	90,4%	22,3%	24,4%
Centres commerciaux	96,6%	96,7%	1,9%	1,9%
Commerces	99,1%	99,0%	0,5%	0,3%
Bureaux	88,6%	91,9%	0,0%	0,0%

¹ Taux à 6 mois

»

2.8 Communiqué de presse du 25 octobre 2012 – Ouverture d'Emporia à Malmö, le centre commercial qui crée l'évènement en Scandinavie

Klépierre, acteur majeur de l'immobilier de commerces en Europe continentale, annonce l'ouverture ce jour du centre commercial Emporia à Malmö, troisième ville de Suède. Le centre est développé et géré par Steen & Strøm, 1ère foncière scandinave de centres commerciaux dont Klépierre détient une participation majoritaire (56,1%). Idéalement situé au cœur de la très dynamique région de l'Øresund (3,6 millions d'habitants), le centre se trouve à 5 minutes de Malmö et 20 minutes de Copenhague.

Sur une surface commerciale totale de 68 000 m² GLA répartie sur 3 niveaux, Emporia accueille environ 200 magasins - boutiques et restaurants - enseignes internationales, scandinaves et concepts locaux. Le centre intègre également un jardin suspendu d'une surface de 26 700 m², aménagé sur le toit du bâtiment. 2 700 places de parking complètent la structure.

Cette opération représente un investissement total de 377 millions d'euros. Le taux d'occupation financier à l'ouverture (91%) atteste de la confiance des enseignes dans la capacité du centre à s'imposer dès l'ouverture comme une destination incontournable.

« La Scandinavie est l'une des régions d'Europe les plus dynamiques sur le plan économique », précise Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre. « Centre commercial premium, associant une localisation unique à un mix commercial d'enseignes à la fois puissantes et attractives, Emporia est une nouvelle illustration de notre savoir-faire en termes de conception et développement de nouveaux actifs. », ajoute-t-il.

Une offre qui mêle des enseignes leaders, internationales et locales

Le mix commercial a été conçu pour répondre à un large public couvrant toutes les attentes et niveaux de gammes. Emporia rassemble des enseignes internationales (Desigual, Hollister, Hugo Boss, Levis, Mango, New-Yorker, Oasis, Sephora, Warehouse, etc) et scandinaves (Cubus, Gina Tricot, H&M, Jack & Jones, KappAhl, Lindex, Vero Moda, etc) parmi les plus dynamiques de leur secteur, dans le domaine de l'équipement de la personne notamment. Plusieurs acteurs majeurs de la distribution internationale réalisent à Emporia leur première implantation dans le Sud de la Suède (Hollister) ou dans le pays (Hamleys).

Un large choix de restaurants et bars est proposé à tous les étages. Face à l'Entrée de la Mer – Havsentrén – un espace de restauration comprend six restaurants pouvant accueillir plus de 600 personnes. Un tout nouveau concept britannique, baptisé Breakfast Club, accueille les plus matinaux. Face à l'Entrée de l'Ambre – Bärnstensentrén – un café lounge propose aux consommateurs une pause au coin du feu avec accès Internet.

Une œuvre architecturale au cœur d'une région phare

Conçu par Gert Wingårdh, architecte suédois de renommée internationale, le bâtiment est surprenant, à la fois aéré et clos, mêlant lignes droites et courbes. Deux esplanades monumentales et accueillantes contribuent à l'originalité de ce site : l'une jaune or, symbole de l'ambre que l'on exploite encore dans cette partie de la Suède, l'autre bleu turquoise, évoque la mer Baltique et l'ouverture sur le Danemark tout proche. La forme incurvée spectaculaire des façades aux entrées a été réalisée à partir de plus de 800 feuilles de verre moulées une à une sur- mesure.

Le design intérieur combine œuvres d'art, couleurs, lumière et végétation.

Un acteur responsable sur un territoire en pleine expansion urbaine

Situé à Hyllie, l'une des zones de développement prioritaires de la ville de Malmö, Emporia est un des éléments structurants de ce territoire porté par une dynamique de réaménagement urbain soutenue et planifiée. Au cœur d'un maillage de transports en commun et d'axes routiers très développé, il bénéficie d'une très grande facilité d'accès. Emporia est à quelques minutes du centre de Malmö et à moins de 30 minutes du centre de Copenhague en train.

Emporia sera le premier centre commercial suédois à bénéficier de la certification environnementale BREEAM Very Good. Un parc, dont la superficie équivaut à celle de quatre terrains de football, a été aménagé sur le toit du bâtiment. Ouvert au public, il offre un magnifique point de vue sur l'Øresund et Malmö. Excellent isolant thermique et phonique, ce toit végétalisé ralentit l'écoulement des eaux de ruissellement limitant ainsi le recours à un système de drainage. Enfin, la végétation absorbe et freine la pollution, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air à Hyllie, dont la vocation est de devenir le district le plus éco-énergétique de la région d'Øresund.

La Scandinavie, deuxième territoire d'implantation de Klépierre

En Scandinavie qui compte parmi les régions économiques très solides d'Europe, le Groupe est implanté dans les bassins de consommation les plus captifs tels que la Norvège, ainsi que certaines zones urbaines du Danemark et de la Suède. La Scandinavie représente 25,4% de la valeur du patrimoine de centres commerciaux à fin juin 2012 (hors droits part totale) et 45% du portefeuille de projets¹⁰ de Klépierre.

Klöpierre détient 28 centres commerciaux en Scandinavie, parmi lesquels 18 sont des centres premium implantés dans des bassins de consommation prioritaires, dont : Field's (91 342 m² - 6,9 millions de visiteurs en 2011) et Bruun's Galleri (36 675 m² - 11 millions de visiteurs en 2011) au Danemark, ainsi que Allum (61 705 m² - 5,5 millions de visiteurs en 2011) en Suède.

Le Groupe compte également 5 grands projets dans ces zones : Östra Centrum (Kristianstad), Allum (extension) et Torp (extension/rénovation) en Suède, Viva (Odense) au Danemark et Asane (extension/rénovation) en Norvège.

¹⁰ Valeur de projets à fin 06/2012 engagés et contrôlés

Emporia en quelques chiffres

Surfaces :	93 000 m ² , dont 68 000 m ² GLA de commerces et 11 000 m ² de bureaux
Nombre de magasins	Environ 200 unités 2 moyennes unités alimentaires 6 restaurants 2 cafés
Nombre d'emplois	3 000
Parking :	2 700 places
Bassin de consommation :	3,6 millions d'habitants
Montant de l'investissement global :	377 millions d'euros
Taux d'occupation financier des surfaces commerciales à l'ouverture :	91 %
Loyers annuels nets attendus :	27 millions d'euros
Fréquentation:	25 000 visiteurs par jour en moyenne
Situation :	Au cœur de la région d'Øresund, au sud-est de Malmö et à seulement 20 minutes de Copenhague.
Accès :	Accès direct en voiture par le nouveau périphérique (à 5 minutes du pont de l'Øresund), un réseau de trains de banlieue dont la gare est à 50 mètres de l'entrée du centre (à 10 minutes de l'aéroport de Copenhague et 6 minutes de la gare centrale de Malmö), 4 lignes de bus
Certification :	BREEAM Very Good (en cours de certification)

2.9 Communiqué de presse du 6 décembre 2012 – « Les Sentiers de Claye-Souilly », à la conquête de l'Est Parisien

Klépierre, acteur majeur de l'immobilier de commerces en Europe, annonce la métamorphose du centre commercial de Claye-Souilly (Seine- et-Marne) qui, à cette occasion, se dote d'une nouvelle identité, « Les Sentiers de Claye-Souilly » et de la certification environnementale BREEAM Very Good.

Au cœur de la dynamique de l'Est parisien

Situés au nord de la Seine-et-Marne, Les Sentiers de Claye-Souilly déploient leurs 56 000 m² de commerces dernière génération au cœur de l'Est parisien, un bassin économique dynamique à la croissance démographique soutenue. La zone de chalandise, qui regroupe déjà 665 000 habitants, devrait représenter 715 000 personnes à l'horizon 2020 (projections INSEE).

Fort des 6 millions de visiteurs annuels et de l'excellente accessibilité du centre, à proximité immédiate de la Francilienne, Klépierre a entrepris un vaste programme de transformation conférant aux Sentiers de Claye-Souilly une véritable envergure régionale.

Une extension de 13 000 m² GLA, portant la surface totale du centre à 56 000 m² GLA, a permis d'enrichir l'offre commerciale avec l'arrivée de marques incontournables telles H&M, Sephora ou Zara et de nombreux autres concepts jusqu'alors absents ou peu présents dans cette partie de l'Ile-de-France. Le centre compte dorénavant 130 enseignes.

Engagé en 2010, le programme de rénovation-extension a donné naissance aux Sentiers de Claye-Souilly, qui ont ouvert leurs portes au public le 21 novembre dernier. L'opération représente un investissement total de 110 millions d'euros et, avec la création de 230 emplois (équivalent temps plein), participe à la dynamique régionale.

« Capitalisant sur la position déjà bien établie du centre au cœur de sa zone de chalandise, nous avons transformé les Sentiers de Claye-Souilly en un grand centre régional de l'Est parisien. Cette opération de redéveloppement est une nouvelle illustration de notre stratégie d'allocation focalisée sur les centres commerciaux dominants, localisés dans des bassins géographiques économiquement solides et en forte croissance démographique », précise Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre.

Une métamorphose au service de ses clients

Inspirée de la forêt environnante, la métamorphose du centre mêle nature, design et nouvelles technologies. L'offre commerciale, le parcours client et la qualité des services ont été réinventés pour répondre aux attentes de la clientèle et faire des Sentiers de Claye-Souilly un lieu de shopping moderne, convivial et captivant pour toutes les générations.

- **Une offre commerciale élargie avec l'arrivée de 52 nouvelles enseignes** - portant le nombre de commerces à 130 au total - parmi les plus attractives : Arrow, Body Shop, Calzedonia, C&A, Geox, H&M, Izac, Kaporal, Kiko, Mango, Okaidi, Promod, Sephora, Soleil Sucré, Undiz, Zara, etc.
- **La création d'un véritable pôle de restauration accueillant 14 restaurants** et leur tout nouveau **concept** : McDonald's, Mezzo di Pasta, Hippopotamus, La Brioche dorée, Pomme de pain, etc.
- **Un parking de 4 800 places intégralement modernisé**, repensé pour de meilleurs accès et un usage facilité, **offrant** de nombreux emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, aux familles, aux deux roues ainsi qu'aux véhicules électriques.

- **Des animations originales et innovantes** : un grand écran interactif pour les animations équipé d'un dispositif de réalité augmentée, un aquarium de 12 mètres de long avec plus de 500 espèces exotiques, un aquaterrarium pour les tortues recueillies par la SPA, des ambiances sonores et olfactives ciblées et un espace enfants particulièrement ludique (écrans de jeux, manège ...).
- **Des espaces connectés** avec la mise à disposition gratuite du réseau Wi-Fi, la possibilité de recharger sur place son téléphone, sa tablette ou son ordinateur portable, des directories tactiles. Le centre est également équipé d'écrans publicitaires digitaux Clear Channel.
- **Des services pratiques et adaptés aux familles**, comme le prêt de poussettes, de parapluies et de fauteuils roulants ou encore le service « SOS doudous perdus ».

Une démarche cohérente au service d'un esprit résolument nature, alliant design et respect de l'environnement

Dès la conception du projet, l'ambition a été de créer les conditions d'une véritable métamorphose pour placer une nature sublimée au cœur du parcours client.

Design intérieur et extérieur, identité visuelle, signalétique, animations et services : tout, jusqu'au nouveau nom, a été pensé avec un parti-pris résolument « nature ». Les Sentiers de Claye-Souilly incitent ses clients à suivre leur instinct naturel tout au long d'un parcours conçu comme une balade en forêt.

Les Sentiers de Claye-Souilly proposent une façade végétalisée monumentale de plus de 850 m², de vastes bassins extérieurs et intérieurs et un mur d'eau. Des sons directionnels et des fragrances surprenants, ainsi que des expériences de réalité augmentée ont été conçus autour du thème de la forêt. Enfin, les Sentiers de Claye-Souilly accueillent de remarquables **œuvres originales du sculpteur animalier Gilles Pennaneac'h**.

L'extension a été conçue et réalisée en appliquant une démarche d'excellence environnementale. La **certification BREEAM Very Good** obtenue récompense la volonté de Klépierre d'être à l'avant-garde du développement durable.

Les Sentiers de Claye-Souilly grandeur nature

Surface :	56 000 m ² GLA, soit 13 000 m ² supplémentaires
Nombre de magasins	130 unités, soit 52 supplémentaires, un hypermarché Carrefour (16 400 m ² de vente) et 14 restaurants
Parking :	4 800 places, dont 700 supplémentaires
Zone de chalandise :	665 000 personnes, une croissance de + de 50 000 habitants prévue d'ici 2020
Montant total de l'investissement :	110 millions d'euros
Montant des Loyers nets annuels additionnels générés par l'extension :	7,3 millions d'euros
Durée des travaux :	2 ans (octobre 2010 - novembre 2012)
Taux d'occupation:	Financier : 98% Surface : 99%
Nombre d'emplois :	Environ 1500 dont 230 équivalents temps plein créés par l'extension
Fréquentation annuelle :	6 millions de visiteurs en 2011
Situation :	A 30 minutes de l'aéroport Charles de Gaulle A 3 minutes de l'A104, sur la RN3
Accès :	77410 Claye-Souilly, RN3, D34E, D212 Bus Optile lignes 8,10,15,18,19, E
Certification :	BREEAM Very Good
Création :	1972
Acquisition par Klépierre	2001

2.10 Communiqué de presse du 15 janvier 2013 – Nomination au sein du Conseil de surveillance de Klépierre

Les membres du Conseil de surveillance de Klépierre sont à la date du présent document :

- Monsieur David SIMON, Président
- Monsieur Vivien LÉVY-GARBOUA, Vice-Président
- Madame Dominique AUBERNON
- Monsieur Bertrand de FEYDEAU – administrateur indépendant

- Monsieur Steven FIVEL
- Monsieur Bertrand JACQUILLAT – administrateur indépendant
- Monsieur François KAYAT
- Madame Catherine SIMONI – administrateur indépendant (1)
- Madame Rose-Marie VAN LERBERGHE – administrateur indépendant

(1) Le Conseil de surveillance de Klépierre, réuni le 20 décembre 2012, a coopté Madame Catherine SIMONI, comme membre du Conseil de surveillance, et lui a reconnu la qualité d'administrateur indépendant au regard des critères du code AFEP-Medef. Cette nomination sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale des actionnaires de Klépierre prévue le 11 avril 2013.

Madame Catherine SIMONI remplace Monsieur Jérôme BEDIER qui a démissionné en mai 2012. Son mandat court jusqu'à l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

2.11 Communiqué de presse du 31 janvier 2013 - Résultats annuels 2012

Solide performance 2012, dans la fourchette haute des objectifs fixés

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

Gestion dynamique du portefeuille

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

Poursuite de l'amélioration de la structure financière

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

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

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

Hausse du dividende proposé

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

Perspectives 2013

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

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

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

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

Les loyers consolidés de Klépierre s'inscrivent en hausse de 4,0%, atteignant 983,0 millions d'euros sur l'année 2012, soit +2,3% à périmètre constant¹¹. La progression des loyers a été portée par les centres commerciaux récemment ouverts (+32,7 M€) ainsi que par l'impact positif de l'indexation et par la réversion (+20,4 M€) qui ont fait plus que compenser la perte de loyers due aux cessions d'actifs (-22,6 M€).

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

Cette solide performance est notamment due à l'ouverture de nouvelles surfaces en 2011¹² et en 2012¹³. A périmètre constant, les loyers 2012 des centres commerciaux sont en hausse de 2,2%. Cette progression est portée par la France, la Belgique, la Scandinavie et l'Italie, régions pour lesquelles la hausse des loyers a été plus forte que celle de l'indexation. Au total, ces régions représentent plus de 80% des loyers 2012 du pôle Centres commerciaux.

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

Les loyers du **pôle Bureaux** s'inscrivent à 20,2 millions d'euros pour l'année 2012, soit 2,1% des loyers consolidés de Klépierre. La baisse de 25,4% reflète l'impact des cessions réalisées en 2011 et en 2012. A périmètre constant, les loyers sont en hausse de 8,1% grâce à l'effet conjugué de l'indexation et des prises à bail¹⁴ intervenues en 2011 et en 2012.

¹¹ Variation à périmètre et change constants.

¹² En avril - Le Millénaire, aux portes de Paris et Aqua Portimão, au sud du Portugal – et le centre régional Roques-sur-Garonne, acquis en novembre à Toulouse.

¹³ St.Lazare Paris fin mars, Emporia à Malmö (Suède) en octobre et Les Sentiers de Claye-Souilly (région parisienne) en novembre.

¹⁴ Immeuble Sereinis à Issy-les-Moulineaux en 2011 principalement.

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

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

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

Gestion locative soutenue

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

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

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

Bonne tenue des chiffres d'affaires des commerçants-locataires

Les chiffres d'affaires des commerçants-locataires sont stables (+0,1% par rapport à 2011). A périmètre constant¹⁵, la bonne résistance des ventes (-0,4%) atteste de la qualité et des avantages compétitifs du portefeuille de centres commerciaux de Klépierre. Les performances sont contrastées selon les régions : la stabilité des chiffres d'affaires en France et leur hausse en Scandinavie et en Europe centrale viennent compenser les baisses enregistrées en Ibérie et en Italie.

GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS

Succès des ouvertures de trois centres commerciaux

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

Fin mars, l'espace commercial St.Lazare Paris a été inauguré au cœur de la deuxième gare la plus fréquentée en Europe, située dans le premier quartier commerçant de Paris. Au cours des neuf premiers mois d'activité, les commerçants y ont réalisé des ventes supérieures à leurs prévisions et qui atteignent une moyenne de 14 000€/m² sur une base annuelle.

Emporia à Malmö (Suède), un centre commercial de 68 000 m² construit au cœur de l'Øresund, région florissante du Sud de la Scandinavie. Depuis son ouverture au mois d'octobre, Emporia accueille en moyenne 180 000 visiteurs par semaine grâce à un

¹⁵ i.e. hors nouvelles surfaces 2011 et 2012 : créations et extensions

mix commercial innovant et à une connexion directe au dense réseau de transports dont bénéficie déjà le vaste programme de redéveloppement urbain dans lequel le centre s'insère.

Suite à la finalisation d'une extension de 13 000 m² et à une complète rénovation de sa galerie commerciale, le centre rajeuni et renommé à cette occasion Les Sentiers de Claye-Souilly, a ouvert ses portes au mois de novembre en région parisienne doté d'une offre commerciale renouvelée et enrichie. Durant ses huit premières semaines d'exploitation, il a attiré près de 450 000 visiteurs supplémentaires, soit une hausse de 36% par rapport à la période précédant les travaux d'extension-rénovation.

Programme de cessions en avance sur le calendrier visé

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

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

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

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

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

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

UNE ATTENTION TOUJOURS AUSSI FORTE AUX PERFORMANCES FINANCIERES

Forte génération de cash-flow

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

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

Renforcement du profil financier

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

L'activité de financement de Klépierre a été intense, l'accès au marché obligataire et les conditions d'emprunt s'étant significativement améliorées au cours de l'année. En 2012, Klépierre a ainsi levé 1 milliard d'euros sous la forme de placements privés et publics. Ces transactions ont permis à Klépierre de lever des financements sur de longues durées (maturité moyenne de 7,8 ans) à un coût très compétitif (3,26%), tout en diversifiant ses ressources financières – les marchés de capitaux en représentent désormais plus de 50%. Au total, en prenant en compte les opérations réalisées en devises scandinaves, la durée moyenne de la dette du Groupe a été allongée de 0,7 année par rapport au 31 décembre 2011 et s'élève ainsi à 5,6 années. Le coût moyen de la dette sur l'année 2012 s'établit à 3,95%, en baisse de 22 points de base par rapport au niveau constaté en 2011.

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

NOUVELLE PROGRESSION DES VALEURS D'ACTIFS

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

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

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

12,0 milliards d'euros, soit une hausse de 2,1% à périmètre courant et de 1,6% à périmètre constant par rapport à fin 2011.

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

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

L'EPRA NNAV par action atteint 30,2 euros par action au 31 décembre 2012 (31,4 euros à fin 2011). La valorisation du patrimoine (+0,7 euro) et le cash-flow dégagé (+2,0 euros) ont un impact positif sur l'ANR par action. Le paiement du dividende 2011 aux actionnaires a un impact de -1,45 euro, résultant en une valeur de 32,5 euros par action avant prise en compte de la variation de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers (-1,8 euro). Cet effet négatif s'explique par la forte baisse tout au long de l'année du spread secondaire de Klépierre sur sa dette à taux fixe ainsi que par celle des taux d'intérêt. La création de 9 822 100 actions nouvelles suite au paiement du dividende 2011 sous la forme d'actions a un impact de -0,4 euro sur l'EPRA NNAV par action.

HAUSSE DU DIVIDENDE PROPOSE AUX ACTIONNAIRES

A la faveur de la solidité des performances du Groupe et de sa confiance en l'avenir, Le Conseil de surveillance proposera le paiement d'un dividende en hausse pour l'exercice fiscal 2012, soit un dividende de 1,50 euro par action¹⁶ contre un dividende 2011 de 1,45 euro par action. Ce montant reflète une progression de 3,4% par action et une hausse du taux de distribution à 79% du cash-flow net courant part du groupe. Le dividende sera intégralement payé en numéraire le 18 avril 2013.

PERSPECTIVES

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

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

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

Pour garantir le succès de ses centres commerciaux et soutenir la croissance future de ses revenus, Klépierre entend intensifier ses efforts concernant le renouvellement de l'offre commerciale, le renforcement de la relation client et l'accroissement de l'attractivité du mail. Une attention particulière sera portée aux relations avec les enseignes et avec les marques en répondant à leurs besoins de développement et à l'évolution de leurs formats mais aussi en les aidant à mettre en scène leur offre que ce

¹⁶ Soumis à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale le 11 avril 2013.

soit de façon permanente ou temporaire. De nombreuses initiatives sont en cours et s'intensifieront en 2013. Klépierre pourra compter sur l'expertise reconnue de Simon Property Group en la matière sur le marché américain.

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

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

Perspectives 2013

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

Klémurs

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

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

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

opérationnelle, ainsi que la dynamique vertueuse de notre discipline financière, nous permettent d'aborder l'avenir en toute confiance. ».

PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES AU 31/12/2012

M€	Périmètre courant			Variation à périmètre constant ¹
	2012	2011	Variation	
Centres commerciaux	918,8	875,7	+4,9%	+2,2%
Commerces	44,0	42,3	+4,1%	+2,4%
Bureaux	20,2	27,1	-25,4%	+8,1%
TOTAL LOYERS	983,0	945,1	+4,0%	+2,3%
Autres revenus locatifs	9,1	13,6		
REVENUS LOCATIFS	992,1	958,7	+3,5%	
HONORAIRES	90,3	85,1	+6,1%	
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1082,5	1043,9	+3,7%	
Cash-flow net courant par action avant paiement du dividende en actions (€)	2,04	1,99	+2,5%	
Cash-flow net courant par action après paiement du dividende en actions (€)	1,99	1,99	0,0%	
Dividende par action (€)	1,50²	1,45	+3,4%	
	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011	
Valeur du patrimoine (part totale, hors droits)	16 445	16 422	16 176	
ANR de remplacement³ par action (€)	35,7	34,3	35,7	
EPRA NNAV⁴ par action (€)	30,2	29,6	31,4	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOYERS PAR TRIMESTRE (PART TOTALE)

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

ANNEXES

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES
3. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE
4. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS
5. ACTIVITÉ LOCATIVE
6. DÉVELOPPEMENT-CESSIONS
7. RÉSULTAT ET CASH-FLOW CONSOLIDÉS
8. PERSPECTIVES
9. RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION
10. ACTIF NET RÉÉVALUÉ
11. POLITIQUE FINANCIÈRE
12. ÉVÉNÈMENTS POSTERIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)

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

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

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIERE (FORMAT EPRA)

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

RÉSULTAT SECTORIEL

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

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

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

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

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

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

2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

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

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

Ce référentiel est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- IFRS 9 : Instruments financiers

- Amendements IFRS 10, 11, 12 : Dispositions transitoires

2.2. PÉRIMETRE DE CONSOLIDATION

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

Principaux événements

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

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

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

3. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE¹⁷

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

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

¹⁷ OCDE (Novembre 2012)

Prévisions d'évolution du PIB pour 2013

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

4. ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

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

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

4.1. FRANCE-BELGIQUE

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

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

4.2. SCANDINAVIE

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

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

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

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

4.3. ITALIE

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

4.4. IBERIE

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

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

4.5. EUROPE CENTRALE

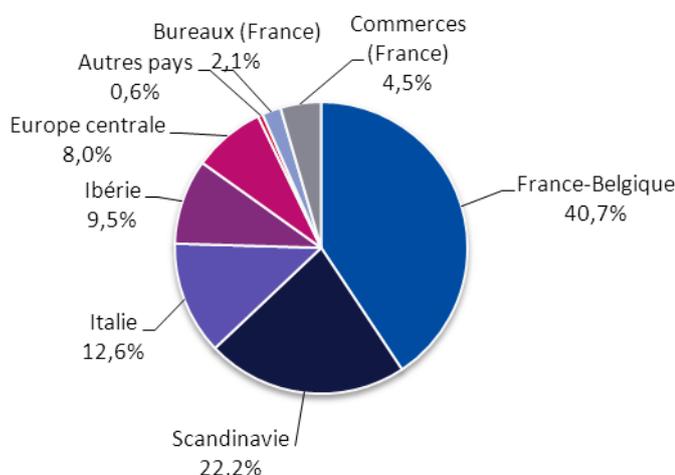
Le chiffre d'affaires est resté robuste en Pologne, avec une hausse de 1,5 %, en chiffre d'affaires cumulé depuis la fin de l'exercice 2011. Toutes les ventes des centres commerciaux sont en hausse.

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

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

5. ACTIVITÉ LOCATIVE

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



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

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

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

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

5.1. POLE CENTRES COMMERCIAUX

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

¹ Taux à 6 mois

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

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

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

¹ Taux à 6 mois

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

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

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

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

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

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

¹ Taux à 6 mois

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

innovants pour la maison) à Gulskogen (Drammen) et Arkaden Torgterrassen (Stavanger), New Yorker qui a ouvert ses deux premiers magasins norvégiens à Arkaden Torgterrassen et Farmanstredet (Tønsberg) et Aldo à Amanda (Haugesund).

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

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

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

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

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

¹ Taux à 6 mois

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

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

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

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

¹ Taux à 6 mois

En Espagne, les loyers ont chuté de 3,9 % à périmètre constant. Alors que La Gavia (Madrid) et Meridiano (Tenerife) – qui représentent près de 40 % de la valeur du portefeuille espagnol – ont montré une certaine résistance, le reste du portefeuille de biens immobiliers a été affecté par la situation économique et sociale qui prévaut actuellement en Espagne. Le chiffre d'affaires des

commerçants est en baisse de 9,8 % en 2012, et cette situation a un effet défavorable sur le taux d'impayés. Les conditions de renégociation de baux sont légèrement en baisse pour les baux qui ont été signés au cours de l'année (-4,8 %). Le taux d'occupation financier est stable par rapport au 31 décembre 2011

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

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

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

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

¹ Taux à 6 mois

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

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

En République tchèque, l'augmentation des loyers, à périmètre constant, a surperformé l'indexation grâce à des renégociations de baux à Nový Smíchov (Prague). Ce dernier a accueilli de nouvelles enseignes telles que Celio, Levis', Mango, Lindex, Calvin Klein. Aldo a également ouvert de nouveaux magasins à Nový Smíchov et à Novodvorská Plaza (Prague).

5.1.6. Impact des variations de change sur 12-months

	Variation à périmètre constant sur 12 mois (part totale)	
	Hors effet de change	Y compris effet de change
Norvège	2,9%	7,1%
Suède	2,3%	6,1%
Danemark	4,1%	4,2%
Scandinavie	3,0%	6,1%

Pologne	0,3%	1,7%
Hongrie	-13,2%	-11,9%
République tchèque	5,6%	5,9%
Europe centrale	-2,7%	-1,6%
Centres commerciaux	2,2%	3,0%
TOTAL LOYERS	2,3%	3,0%

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

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

¹ Taux à 6 mois

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

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

Une diminution des loyers variables.

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

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

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

¹ Taux à 6 mois

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

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

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

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

5.4. HONORAIRES

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

5.5. ÉCHEANCIERS DES BAUX AU 31 DECEMBRE 2012

Echéancier des baux du pôle Centres commerciaux

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

Echéancier des baux du pôle Commerces/Klémurs

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

Echéancier des baux du pôle Bureaux

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

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

6. DÉVELOPPEMENT-CESSIONS

6.1. LE MARCHE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN EUROPE CONTINENTALE EN 2012¹⁸

Pour les trois premiers trimestres de 2012, le total des transactions effectuées sur le marché immobilier du commerce de détail en Europe continentale s'établit à 8,1 milliards d'euros, soit une baisse de 44 % par rapport à la même période de 2011, ce qui s'explique par l'absence de programmes d'envergure et de qualité élevée. En 2011, les transactions se sont élevées à 21,4 milliards d'euros. Les centres commerciaux représentent 71 % des investissements dans l'immobilier de commerce en Europe continentale.

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

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

6.2. INVESTISSEMENTS REALISES EN 2012

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

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

¹⁸ Source : Jones Lang LaSalle

- St. Lazare Paris, le nouveau centre commercial de 10 000 m² situé dans l'une des gares les plus fréquentées de la capitale française a ouvert le 30 mars 2012. Les commerces de St. Lazare Paris enregistrent un chiffre d'affaires supérieur aux prévisions, avec un chiffre d'affaires par mètre carré parmi les plus élevés des centres commerciaux en France..
- Emporia, le nouveau centre commercial de 79 000 m² à Malmö. Depuis son ouverture le 25 octobre 2012, les 220 magasins et restaurants d'Emporia ont attiré en moyenne 182 000 clients par semaine.
- Le programme d'extension/de réaménagement de Claye-Souilly (+13 000 m²) a été inauguré le 6 décembre 2012 en Île de France. La fréquentation a augmenté de 36,1 % par rapport à la période antérieure au début des travaux de réaménagement et d'extension.

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

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

6.3. PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT 2013-2017

Le total des projets développement du groupe a une valeur de 2,7 milliards d'euros, ce qui comprend 340 millions d'euros de projets engagés¹⁹, 1,4 milliard d'euros de projets maîtrisés²⁰ et 1 milliard d'euros de projets identifiés²¹. En part du groupe, les montants respectifs sont de 2,2 milliards d'euros, 285 millions d'euros, 1,1 milliard d'euros et 0,8 milliard d'euros.

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

¹⁹ Les projets en cours de réalisation pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les autorisations administratives nécessaires.

²⁰ Les projets au stade d'étude avancé pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise foncière (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liée à l'obtention des autorisations administratives).

²¹ Les projets pour lesquels les montages et les négociations sont en cours.

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

* Quote-part Klépierre (50%)

¹ Prix de revient estimé hors frais financiers.

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

³ LMG : Loyers minimum garanti.

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

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

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

6.4. CESSIONS

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

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

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

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

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

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

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

7. RÉSULTAT ET CASH-FLOW CONSOLIDÉS

7.1. RÉSULTATS SECTORIELS

7.1.1. Pôle Centres commerciaux

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

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

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

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

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

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

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

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

Les produits des cessions d'actifs, comprennent l'impact des ventes réalisées essentiellement en France : centres de Flins-sur-Seine, Bourges, Lormont, Nîmes-Etoile, Dijon, Mulhouse et Rambouillet ainsi qu'un portefeuille de cinq biens immobiliers²². Si l'on inclut la cession d'une participation de 45 % dans le centre de Claye-Souilly, le montant des cessions s'élève à 473,7 millions d'euros.

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

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

7.1.2. Pôle Commerces - Klémurs

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

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

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

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

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

²² Aulnoy-lez-Valenciennes, Beaune, Moulins, Guingamp, parc commercial de commerces de détail de La Roche-sur-Yon

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

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

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

7.1.3. Pôle Bureaux

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. RÉSULTAT CONSOLIDÉ ET CASH-FLOW

7.2.1. Résultat

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

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

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

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

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

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

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

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

La dotation aux amortissements et provisions sur immeubles est de 385,5 millions d'euros pour l'exercice, soit une hausse de 71,3 millions d'euros par rapport à 2011. Cette diminution comprend une

provision pour dépréciation d'actifs de 73 millions d'euros, une augmentation de 54 millions d'euros. L'augmentation de la provision pour dépréciations et de la dotation aux amortissements (17,3 M€) est partiellement compensée par l'impact des cessions d'actifs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.2. Evolution du cash-flow net courant

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

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

8. PERSPECTIVES

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

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

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

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

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

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

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

9. RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION

Compte de résultat simplifié de Klépierre SA

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

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

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

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

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

10. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

10.1. EXPERTISE DES ACTIFS DU GROUPE

10.1.1. Méthodologie

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

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

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur ¹	%	Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre
RCGE 45%	- France	219	5069	29,7%	résumé	détaillé + résumé
	- Italie	27	1644	9,6%	résumé	détaillé + résumé
	- Espagne : KFE et KFV	36	729	4,3%	résumé	détaillé + résumé
	- Portugal	7	286	1,7%	résumé	détaillé + résumé
	- Grèce	5	40	0,2%	résumé	détaillé + résumé
JLL 21%	- France	29	1788	10,5%	résumé	détaillé + résumé
	- Pologne	7	444	2,6%	résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	7	164	1,0%	résumé	détaillé + résumé
	- Belgique	2	258	1,5%	résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	7	976	5,7%	résumé	détaillé + résumé
DTZ 24%	- Italie : Klépierre Italie	8	368	2,2%	résumé	détaillé + résumé
	- Espagne : KFI	34	318	1,9%	résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	7	144	0,8%	résumé	détaillé + résumé
	- RT et Slovaquie	4	350	2,0%	résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	9	941	5,5%	résumé	détaillé + résumé
	- Suède	10	1063	6,2%	résumé	détaillé + résumé
	- Danemark	3	856	5,0%	résumé	détaillé + résumé
Auguste Thouard / BNPP Real Estate 10%	- France (Bureaux+centres commerciaux+commerces)	198	1650	9,7%	résumé	détaillé + résumé

¹ Valeurs en millions d'euros, hors droits.

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

10.1.2. Honoraires versés aux experts

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

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

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

En K€(hors taxes)

10.1.3. Résultats des expertises

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

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

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

Valeur du patrimoine, part totale (hors droits)

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

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

Valeur du patrimoine, part groupe (hors droits)

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

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

Centres commerciaux

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

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

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

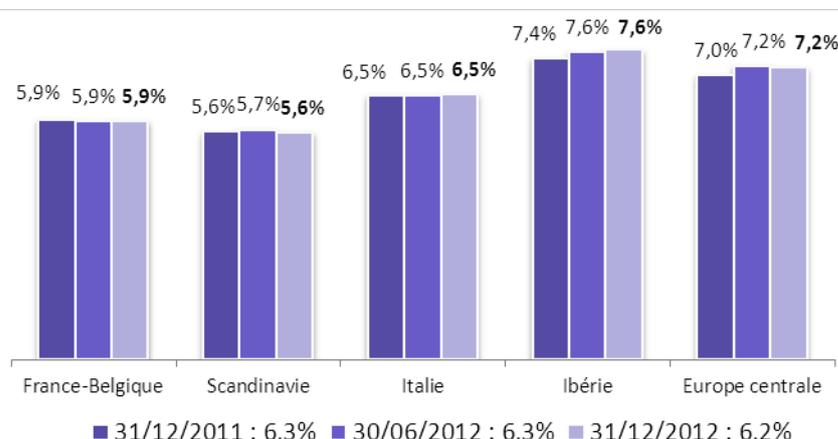
La croissance externe représente un ajout de 463 millions d'euros à l'augmentation de la valeur de ce portefeuille sur 12 mois, à périmètre courant. La majeure partie de l'augmentation est imputable au développement et aux ouvertures en France (+ 240 M€), en Scandinavie (+192 M€) et en Belgique (+19 M€). Les variations significatives sont indiquées ci-dessous :

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

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

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

Evolution des taux de rendement – Centres commerciaux



Commerces - Klémurs

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

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

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

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

Bureaux

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

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

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

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

10.2. ÉVOLUTION DE L'EPRA NNAV PAR ACTION

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

L'actif net réévalué de liquidation (EPRA NNAV)²³ est de 30,2 euro par action, contre 29,6 euros par action le 30 juin 2012 et 31,4 euros par action le 31 décembre 2011.

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

11. POLITIQUE FINANCIÈRE

11.1. RESSOURCES FINANCIERES

11.1.1. Evolution de l'endettement net

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

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

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

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

11.1.2. Ressources disponibles

²³ Hors droits de mutation après impôts différés et évaluation à la valeur de marché des instruments financiers.

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

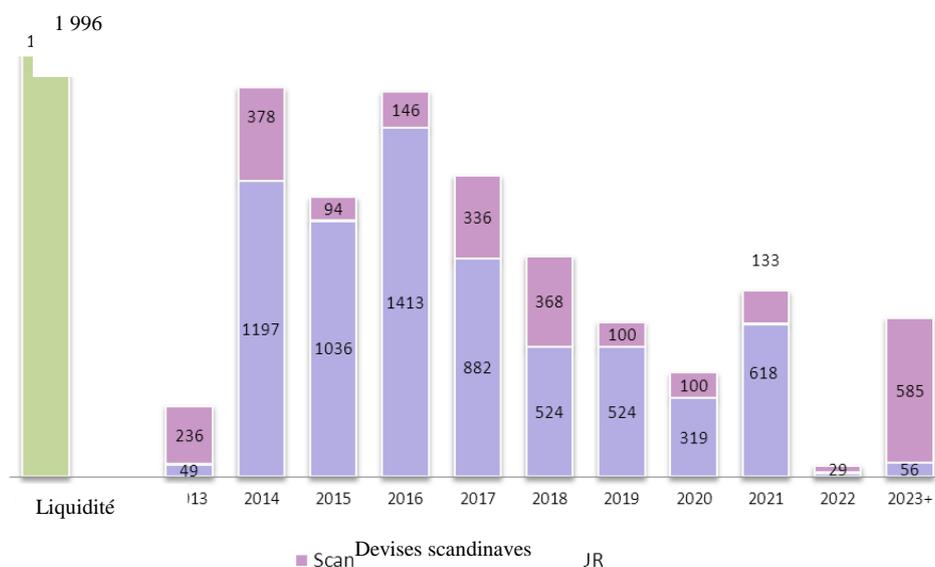
- Au cours du premier trimestre de 2012, une ligne de crédit d'un milliard d'euros arrivant à échéance en 2013 a été prolongée de quatre ans en moyenne.
- Klépierre a confirmé qu'il son bon accès au marché obligataire en levant 1 milliard d'euros à la fois sur les marchés privés (500 M€) et publics (500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



Source: Thomson Reuters

- En Scandinavie, Steen & Strøm a assuré le refinancement d'un prêt hypothécaire de 2 milliards de couronnes norvégiennes (265 M€) par le biais de deux émissions obligataires à moyen terme (1,3 Md NOK) et de deux prêts hypothécaires (620 M NOK). Steen & Strøm a également anticipé la plupart de ses refinancements de 2013, que ce soit en NOK ou en SEK, en levant respectivement 600 MNOK et 1500 MSEK sous la forme de prêts hypothécaires à long-terme (environ 11,5 ans en moyenne). De manière générale, l'accès du Groupe aux marchés scandinaves reste très satisfaisant : à la fin de 2012, Steen & Strøm avait 80 millions d'euros de liquidités disponibles.

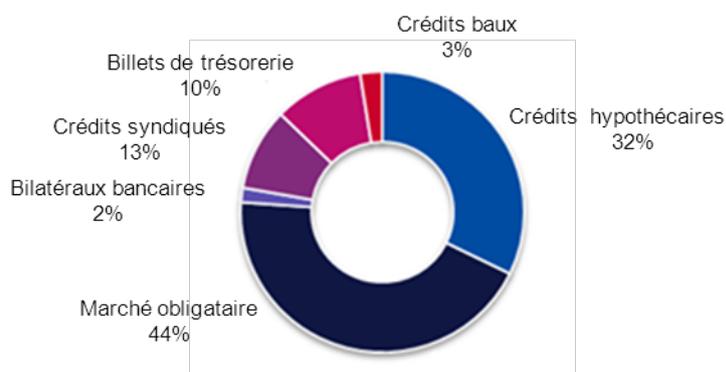
**Echéancier des dettes du groupe Klépierre
(Autorisations – en millions d’euros)**



11.1.3. Structure et durée de la dette

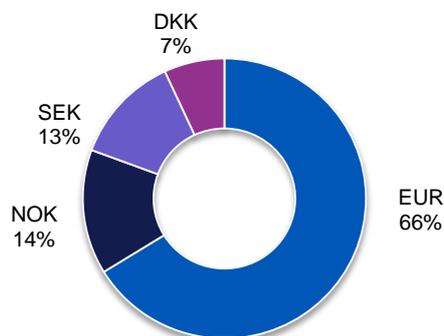
Les émissions obligataires réalisées en 2012 ont permis au Groupe de poursuivre la diversification de ses sources de financement en faveur du marché obligataire qui représente désormais plus de 44 % de ses ressources.

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



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

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



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

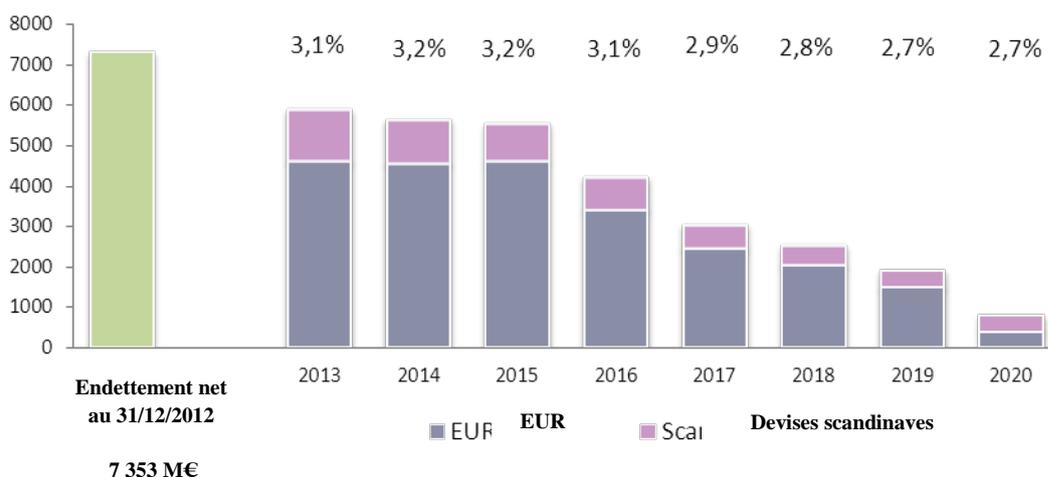
11.2. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

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

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

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

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



11.3. COUT DE LA DETTE

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

augmentation de taux de 0,50 %, soit un impact de 7 millions d'euros sur le coût de l'endettement.

RATIOS FINANCIERS ET NOTATION FINANCIÈRE

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

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

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

¹ Limite du covenant le plus contraignant

² ANR droits compris après fiscalité latente

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

12. ÉVÉNÈMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

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

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

3. CAPITAL SOCIAL DE KLÉPIERRE

3.1 Répartition du capital social de Klépierre

Au 30 janvier 2013, le capital social et les droits de vote de Klépierre étaient quant à eux répartis (sur une base théorique) comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote (1)
Simon Property Group	57 634 148	28,89 %	57 634 148	28,89 %
Groupe BNP Paribas	43 622 926	21,87 %	43 622 926	21,87 %
Flottant	93 957 561	47,10 %	93 957 561	47,10 %
Autocontrôle (1)	4 255 705	2,13 %	4 255 705	2,13 %
TOTAL	199 470 340	100,00 %	199 470 340	100,00 %

(1) Conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droits de vote telles que les actions auto-détenues en vertu de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

3.2 Déclarations de franchissement de seuils

3.2.1 Franchissement en baisse par la société BNP Paribas du seuil de 25% des droits de vote de la société Klépierre le 23 avril 2012

Par courrier en date du 26 avril 2012, la société BNP Paribas (16 boulevard des Italiens, 75009 Paris) a déclaré à l'AMF avoir franchi en baisse, le 23 avril 2012, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés de son groupe, le seuil de 25% des droits de vote de la société Klépierre et détenir 44 057 739 actions Klépierre représentant autant de droits de vote, soit 23,23 % du capital et des droits de vote de cette société²⁴, répartis comme suit :

²⁴ Sur la base d'un capital composé de 189 648 240 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Foncière de la Compagnie Bancaire ²⁵	15 534 651	8,19 %
OGDI ²⁶	12 019 921	6,34 %
Compagnie Financière Ottomane ²⁷	6 129 828	3,23 %
BNP Paribas	5 345 763	2,82 %
Setic ²⁸	3 079 891	1,62 %
BNP Paribas Securities Services ²⁹	1 939 050	1,02 %
Cardif Assurance Vie ³⁰	6 853	ns
UCB Bail 2 ³¹	1 782	ns
Total Groupe BNP Paribas	44 057 739	23,23 %

À cette occasion, la société Compagnie Financière Ottomane a franchi individuellement en baisse le seuil de 5 % des droits de vote de la société Klépierre.

Ces franchissements de seuils résultent de la suppression, par décision du 23 avril 2012, de l'intégralité des droits de vote double attachés aux actions Klépierre détenues au nominatif depuis plus de deux ans.

3.2.2 Franchissement en hausse par la société BNP Paribas des seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote de la société Klépierre le 30 septembre 2012

Par courrier en date du 2 octobre 2012, la société BNP Paribas (16 boulevard des Italiens, 75009 Paris), a déclaré à l'AMF avoir franchi, à titre individuel, en hausse, le 30 septembre 2012, les seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote de la société Klépierre et détenir 22 246 688 actions représentant autant de droits de vote, soit 11,15 % du capital et des droits de vote de la société³².

Ces franchissements de seuils résultent de la réalisation de la fusion-absorption de la SAS Foncière de la Compagnie Bancaire par BNP Paribas, formalisée à travers le traité de fusion signé le 1^{er} août 2012 prévoyant une date de réalisation au 30 septembre 2012.

Le groupe BNP Paribas n'a, quant à lui, franchi aucun seuil et détenait au jour de la déclaration 45 714 512 actions de la société Klépierre représentant autant de droits de vote, soit 22,91% du capital et des droits de vote de la société, répartis comme suit :

²⁵ Société par actions simplifiée (1 boulevard Haussmann, 75009 Paris).

²⁶ Société Omnium de Gestion et de Développement Immobilier (41 avenue de l'Opéra, 75002 Paris).

²⁷ Sise 1 boulevard Haussmann, 75009 Paris.

²⁸ Société d'Etudes Immobilières et de Construction (41 avenue de l'Opéra, 75002 Paris).

²⁹ Sise 3 rue d'Antin, 75002 Paris.

³⁰ Sise 1 boulevard Haussmann, 75009 Paris.

³¹ Sise 46/52 rue Arago, La défense, 92800 Puteaux.

³² Sur la base d'un capital composé de 199 470 340 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

	Actions et droits de vote	% capital et des droits de vote
BNP Paribas	22 246 688	11,15 %
Compagnie Financière Ottomane ¹	6 530 924	3,27 %
SETIC ¹	3 281 419	1,65 %
UCB Bail 2 ¹	1 899	0,00 %
OGDI ¹	12 653 098	6,34 %
Cardif Assurance Vie ¹	7 268	0,00 %
BNP Paribas Securities Services ¹	993 216	0,50 %
Total	45 714 512	22,92 %

¹ Contrôlée par BNP Paribas.

4. FINANCEMENT DE L'OFFRE

Le montant global des frais exposés par Klépierre dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée et du retrait obligatoire, en ce compris notamment les frais d'intermédiaires, les honoraires et autres frais de conseils externes, ainsi que de tous experts et les frais de publicité et de communication est estimé à environ 1,5 million d'euros, hors taxes.

L'acquisition de la totalité des actions Klémurs susceptibles d'être apportées à l'offre représenterait, sur la base d'un prix de 24,60 euros par action Klémurs, un montant maximal de 32 241 448,80 euros hors frais et honoraires susvisés.

L'offre sera financée par recours aux ressources propres de Klépierre.

Le montant du versement au titre du Complément de Prix par Action (tel que défini à la Section 1.4.1 de la note d'information de Klépierre) serait également financé par recours aux ressources propres de Klépierre.

Le financement de cette offre, compte tenu de son coût et de la taille de l'initiateur, n'aura pas d'incidence sur les actifs, l'activité ou les résultats de l'initiateur.

5. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PRÉSENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document, qui a été déposé le 19 février 2013 auprès de l'Autorité des marchés financiers, et qui sera diffusé le 20 février 2013, soit au plus tard la veille du jour d'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par l'Instruction 2006-07 du 25 juillet 2006, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par Klépierre et visant les actions de la société Klémurs. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Laurent Morel
Président du directoire de Klépierre