

L'immobilier de commerces en Europe continentale



Rapport annuel **2009**



Sommaire

- 02 Chiffres clés
- 06 Gouvernance
- 12 Bourse et actionariat

14 Stratégie

- 16 Analyse du marché du Groupe
- 18 Vision et ambition
- 20 Valorisation du patrimoine
- 22 Expansion et rotation du portefeuille
- 24 Optimisation de la structure financière
- 26 Gestion des ressources humaines
- 28 Responsabilité sociétale

30 Activité

32 Centres commerciaux

- 34 France-Belgique
- 38 Scandinavie
- 42 Italie-Grèce
- 46 Ibérie
- 50 Europe centrale

54 Commerces

56 Bureaux

58 Patrimoine

- 60 Centres commerciaux
- 72 Commerces
- 72 Bureaux

73 Rapport financier

* Glossaire

Retrouvez la définition de tous les mots signalés par un astérisque (*) dans le glossaire en pages 236-237.





Klépierre, l'immobilier de commerces en Europe continentale

Propriétaire, gestionnaire et développeur d'immobilier de commerces depuis plus de cinquante ans, le groupe **Klépierre propose une offre unique d'emplacements commerciaux en Europe continentale**, au sein de centres répondant toujours au plus près aux besoins de leurs bassins de consommation.

Le Groupe est implanté essentiellement dans les zones économiques les plus dynamiques d'Europe, à fort potentiel de croissance (notamment en Scandinavie, en France et en Italie du Nord). Sa diversité géographique (13 pays) est un élément de régularité des performances financières, mais aussi un atout pour le développement de partenariats avec ses commerçants-locataires.

Ce positionnement sur le segment le plus résistant de l'immobilier permet au Groupe d'affirmer ses ambitions de création de valeur, à travers une croissance régulière des cash-flows et des dividendes. De solides performances combinées à une structure financière saine (notation S&P BBB+ stable depuis huit ans) et à un actionnariat stable.

274
centres
commerciaux
détenus

374
centres
commerciaux
gérés

3,4 M¹
M² SCUL*

Près de **1,5** Md
de visiteurs
par an

Patrimoine
immobilier :
14,7 Md€¹

(1) Y compris commerces et bureaux.

Chiffres clés

Quelques chiffres sur... nos performances opérationnelles et financières

Une plate-forme européenne en constante expansion

	2005	2006	2007	2008	2009
Nb de centres détenus	230	236	240	276	274
Valeur d'expertise droits compris ¹	7 446	9 127	11 312	14 786	14 750
Effectifs	991	1 032	1 103	1 516	1 519
Nb de centres gérés	330	342	342	378	374

(1) En millions d'euros, part totale.

Activité :

94 %
Immobilier
de commerces

Effectifs :

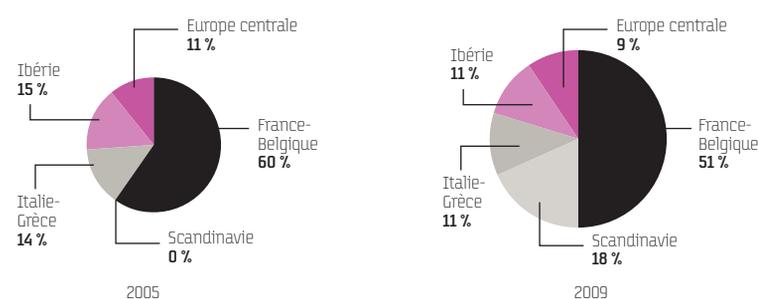
1 519
salariés

Des loyers en forte croissance et de plus en plus diversifiés géographiquement

Loyers bruts* en millions d'euros



Répartition géographique



- Une progression régulière des loyers, combinant croissance interne et croissance externe (respectivement 1,9 % et 22,7 % en 2009).
- Un recentrage continu sur l'immobilier de commerces.

- En 2009, 80 % des loyers proviennent des 3 zones les plus résistantes, en termes de chiffre d'affaires des locataires des centres comme en termes de loyers.

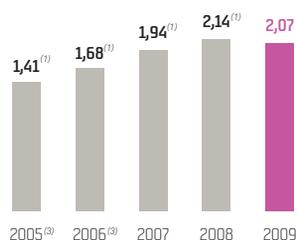
Baux sous gestion :
> 19 000

Taux d'impayés*:
1,1%

Taux d'occupation
financier*:
97,4%

Cash-flow net courant

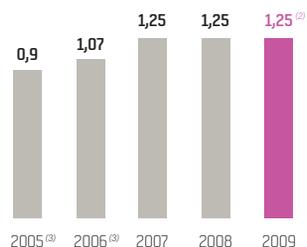
en euros par action



- Le cash-flow net courant* (part du groupe), qui s'élève à 369,7 millions d'euros, affiche une hausse de 8,3 %.
- Les titres créés lors des augmentations de capital de décembre 2008 et mai 2009 expliquent la diminution observée par action en 2009 (- 3,1 %).

Dividende

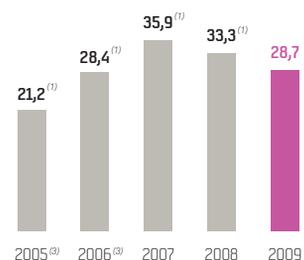
en euro par action



- Le dividende versé en 2009 au titre de 2008 a été maintenu.
- Il a été payé en actions à hauteur de 86,4 %, conformément au choix des actionnaires.

Actif net réévalué

en euros par action



- L'ANR* par action droits compris a baissé de 14,1 % entre fin 2008 et fin 2009 (- 12,8 % sont imputables à la baisse des valeurs immobilières sous l'effet de la hausse des taux de rendement tels qu'estimés par les experts).

(1) Données ajustées suite aux augmentations de capital de décembre 2008 et/ou de mai 2009 (paiement du dividende en actions).

(2) Soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 8 avril 2010.

(3) Données retraitées de la division du nominal intervenue le 3 septembre 2007.

Chiffres clés

Quelques chiffres clés... sur nos performances sociétales et environnementales

Un engagement marqué et continu en faveur de la formation et de la parité

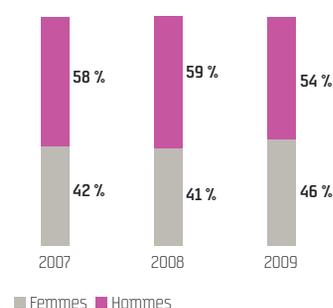
Formation

Taux d'accès à la formation et nombre d'heures dispensées

	Groupe	France
Taux d'accès à la formation	77 %	85 %
Nombre d'heures réalisées	25 131	11 732
	<i>Soit 3 jours de formation par collaborateur formé en moyenne sur l'année</i>	<i>Soit 3,5 jours de formation par collaborateur formé en moyenne sur l'année</i>
Nombre de stages réalisés		1 108

Répartition hommes/femmes

au sein de l'effectif cadre (Groupe)

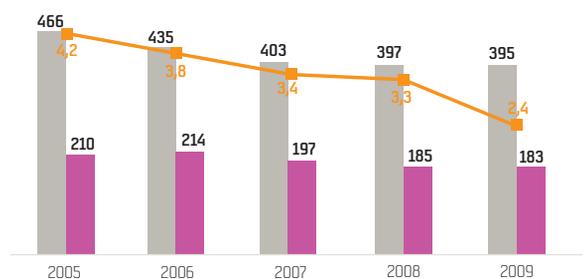


64 % des actions de formation sont réalisées par SégéCampus, l'École des Métiers du Groupe

Des progrès notables en matière de performance environnementale

Consommation de fluides

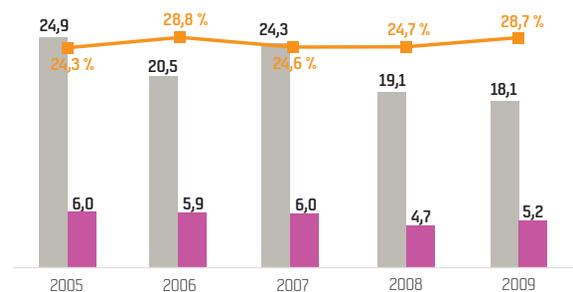
(électricité, gaz et/ou chaleur, eau)



■ Électricité (kWh/m³ mail) ■ Gaz + chaleur (kWh/m³ mail) — Eau (m³/m² mail)

De 2008 à 2009, les consommations d'électricité de gaz/chaleur et d'eau ont respectivement reculé de 0,5 %, 1,4 % et 25,9 %.

Production de déchets industriels banals (DIB) et de cartons sur le patrimoine international



■ DIB (kg/m² SCU) ■ Cartons (kg/m² SCU) — Cartons/Total (%)

Une démarche de notation transparente

Klépierre entretient des relations suivies avec les agences de notation extra-financière, les analystes et les investisseurs ISR (Investissement Socialement Responsable).

Les résultats des notations Vigeo et SAM Research s'affichent en progression depuis plusieurs années, preuve à la fois d'un effort accru de transparence, mais aussi de la pertinence des mesures adoptées.

Klépierre reste cette année encore la seule foncière d'Europe continentale membre des 4 indices suivants, qui font référence dans le monde de l'ISR :

- Dow Jones Sustainability Indexes World et STOXX ;
- ASPI Eurozone ;
- Ethibel Excellence.

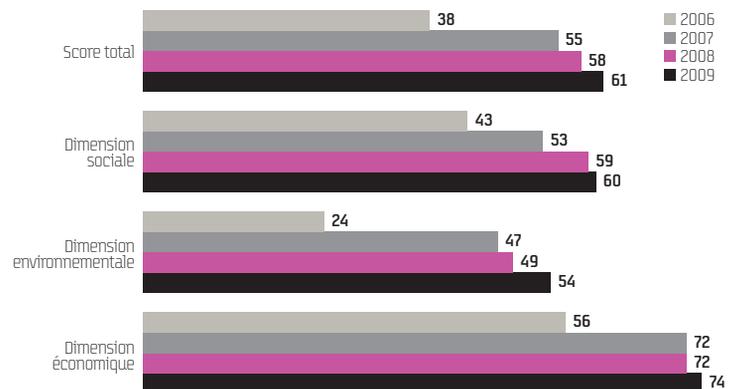
Notation Vigeo – janvier 2009

Performance environnementale, sociale et de gouvernance de l'entreprise

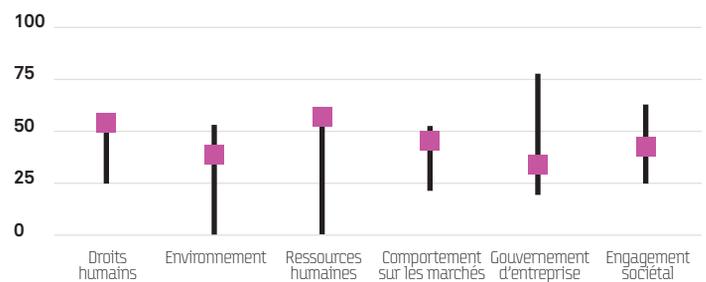
Thème	11.2006		01.2009	
	Ratings	Scores	Ratings	Scores
Ressources humaines	+	61	++	55
Droits humains	+	52	++	52
Environnement	=	36	+	34
Comportement sur les marchés	+	62	+	47
Gouvernement d'entreprise	-	44	+	34
Engagement sociétal	+	54	-	40

- ++ L'entreprise est classée parmi les entreprises les plus engagées de son secteur.
- + L'entreprise est classée parmi les entreprises actives de son secteur.
- = L'entreprise est classée dans la moyenne des entreprises de son secteur.
- L'entreprise est classée parmi les entreprises en dessous de la moyenne de son secteur.
- L'entreprise est classée parmi les entreprises les moins avancées de son secteur.

Notation SAM Research



Positionnement de la performance de Klépierre (■) au regard des entreprises de son secteur (min. — max.)



Gouvernance



« Klépierre a une ambition claire : rester la foncière de référence pour l'immobilier de commerces en Europe continentale, à destination des grandes entreprises de la distribution. »

Laurent Morel, Président du Directoire
depuis le 1^{er} janvier 2009

Quel bilan dressez-vous de l'année 2009 ?

Laurent Morel : Dans un contexte de ralentissement économique général, la stratégie d'allocation d'actifs de Klépierre, concentrée sur l'immobilier de commerces* en Europe continentale, s'est révélée payante : les revenus locatifs, en croissance à périmètre courant* comme à périmètre constant*, ont confirmé leur résistance unique parmi les classes d'actifs immobiliers. Autre réalisation importante : le programme de cessions que nous avons prévu d'opérer a pu être réalisé à hauteur de près de 400 millions d'euros d'actifs, à des conditions financières satisfaisantes. Ces cessions, combinées au paiement du dividende en actions et à un assouplissement des covenants bancaires de Klépierre, lui confèrent une flexibilité financière accrue pour aborder 2010.

Comment définissez-vous votre métier ?

L. M. : Notre force est d'être des spécialistes : nous concentrons nos efforts sur la compréhension des enjeux du marché du commerce et des attentes de nos clients directs, à savoir les enseignes présentes dans nos centres commerciaux. Notre objectif est de créer de la valeur en améliorant le rendement locatif de nos actifs, et pour cela nous devons favoriser la croissance des chiffres d'affaires des commerçants-locataires. Cinquante années d'expérience sont pour cela un atout : inventer de nouveaux complexes ou réinventer des centres commerciaux existants pour en augmenter la fréquentation sont nos enjeux quotidiens. La valorisation et le développement des centres restent les deux principaux moteurs de la croissance de notre cash-flow net courant*.

Quelle est votre stratégie pour les années à venir ?

L. M. : Nous avons choisi d'être la foncière de référence de l'immobilier de commerces à destination des grandes entreprises de la distribution. Nous nous positionnons comme le partenaire incontournable de ces clients à l'échelle de l'Europe continentale. Aujourd'hui, nos interlocuteurs ont plus que jamais besoin d'acteurs forts, présents dans plusieurs pays, afin d'avoir accès à des territoires pouvant satisfaire leurs besoins en termes de déploiement de nouveaux concepts. À cet égard, Klépierre est et entend rester un partenaire unique, capable de leur proposer une large variété de sites, bien situés et bien gérés, tout en leur garantissant un flux de consommateurs important chaque année et une compréhension fine de leur activité.

Comment abordez-vous 2010 ?

L. M. : Les effets de la tourmente financière sont en train de s'estomper : à mon sens, les vrais défis de demain sont industriels et cette crise n'est que le symptôme d'une évolution plus fondamentale des comportements de consommation et des équilibres économiques mondiaux. À nous de continuer à écouter nos clients pour satisfaire, voire devancer, leurs attentes en fonction de leurs modèles économiques. Je suis confiant : nos locataires, les grandes entreprises de la distribution, ont su profiter de ces mois de transition pour adapter leur organisation et leur offre au nouveau paysage qui se dessine après la crise. Klépierre dispose quant à elle d'une plate-forme unique de valorisation et de développement de son patrimoine, concentré sur les régions européennes les plus dynamiques. Au-delà de l'année 2010, où Klépierre devrait enregistrer une légère croissance des loyers et un maintien du cash-flow net courant par action, notre Groupe reste en mesure d'assurer une croissance régulière de ces indicateurs dans les années à venir.

Le Directoire

Il assure la direction opérationnelle de Klépierre et s'appuie sur l'expertise et l'expérience des membres du Comité de direction Klépierre-Ségécé, mis en place au cours de l'année 2008.



Laurent MOREL

Membre du Directoire de Klépierre depuis le 1^{er} juin 2005, et Président depuis le 1^{er} janvier 2009

Après avoir débuté sa carrière à la Compagnie Bancaire, Laurent Morel participe, en 1989, à la création du groupe Arval, puis à son développement international, en tant que Directeur Financier. En 1999, il prend en charge, dès sa création, la Direction Générale d'Artegy, filiale de BNP Paribas spécialisée dans la location de véhicules industriels qu'il développe en France et au Royaume-Uni. Il rejoint le groupe Klépierre en février 2005, et devient Gérant de Ségécé le 1^{er} janvier 2006.

47 ans – Ingénieur de l'École Centrale de Paris.



Jean-Michel GAULT

Membre du Directoire depuis le 1^{er} juin 2005 et Directeur Général Délégué en charge des finances et du pôle Bureaux depuis le 1^{er} janvier 2009

Jean-Michel Gault débute sa carrière chez GTM International (groupe Vinci) comme contrôleur financier, avant d'intégrer Cogedim en tant que Responsable des services financiers puis Directeur Financier. En 1996, il rejoint le département Investissement immobilier de Paribas et assume la Direction Financière de la Compagnie Foncière où il supervise sa fusion avec Klépierre, dont il devient Directeur Financier en 1998.

50 ans – Diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Bordeaux.

Le Comité de direction Klépierre-Ségécé

Ce comité, qui rassemble les membres du Directoire et les principaux dirigeants de la Société, a pour mission le suivi opérationnel de l'activité du Groupe et participe à l'élaboration de la stratégie. Il se réunit au moins 1 fois par semaine.

Éric DEGOUY

Directeur Gestion et Valorisation du Patrimoine

Membre du Comité de direction depuis le 1^{er} avril 2008

Entré chez Ségécé en 1976 en tant que Directeur de centre, Éric Degouy occupe ensuite les fonctions de Directeur de Programme puis de Directeur de l'Exploitation, Directeur Général Adjoint en charge de la France avant de prendre en charge la Direction Gestion et Valorisation du Patrimoine de l'ensemble du Groupe en Europe, en janvier 2005.

58 ans – Diplômé de l'IUT de Paris.

Bernard DESLANDES

Directeur du Développement

Membre du Comité de direction depuis le 1^{er} avril 2008

Après avoir exercé diverses responsabilités dans le domaine du développement chez les promoteurs Michel Laurent puis SINVIM, Bernard Deslandes rejoint Ségécé en 1992. Il y occupe les fonctions de Directeur de Programme puis, en 1998, de Directeur du Développement International avant de devenir Directeur du Développement de l'ensemble du Groupe en août 2007.

49 ans – DESS d'urbanisme de l'université Bordeaux III.

Frédéric de KLOPSTEIN

Directeur des Investissements

Membre du Comité de direction depuis le 1^{er} avril 2008

Après avoir travaillé chez L'Oréal, où il participe, comme contrôleur de gestion, à la création de la filiale tchèque, Frédéric de Klopstein intègre la Direction de la Gestion Financière de Paribas en 1996, en tant que chargé de mission. En 2000, il rejoint Klépierre pour y piloter les opérations de croissance externe (Carrefour, Finiper, Europe centrale...). Depuis septembre 2006, il est Directeur des Investissements.

39 ans – Diplômé d'HEC.

Marie-Thérèse DIMASI

Directeur Juridique Groupe

Membre du Comité de direction depuis le 1^{er} avril 2008

Après avoir travaillé au sein d'une SEM où elle était en charge des relations public/privé dans le cadre du montage d'une nouvelle infrastructure de transport, Marie-Thérèse Dimasi rejoint une filiale immobilière de la Caisse des Dépôts où, en tant que Directrice Juridique, elle pilote plusieurs opérations complexes en France et à l'international. Elle entre dans le groupe Klépierre en 2001 en tant que Directrice Juridique Corporate, et prend par la suite la Direction Juridique du Groupe.

49 ans – DESS droit du commerce international et MBA d'HEC.

Alphonse MARDIVIRIN

Secrétaire Général

Membre du Comité de direction depuis le 1^{er} avril 2008

Alphonse Mardivirin intègre le groupe BNP Paribas en 1992, où il occupe diverses fonctions avant de rejoindre le Pôle Investment Solutions en tant que Secrétaire Général du métier Immobilier puis BNP Paribas Real Estate. Il devient ensuite Président du Directoire de BNP Paribas REIM en 2005. En 2007, il rejoint la Fonction Groupe « BNP Paribas ITP » en tant que Responsable du Département Efficacité & Processus. Il intègre le groupe Klépierre fin 2008.

43 ans – DEA monnaie, banque, finance de l'université Aix-Marseille III.

Bruno VALENTIN

Directeur des Comptabilités et du Contrôle de gestion

Membre du Comité de direction depuis le 1^{er} avril 2008

Bruno Valentin débute sa carrière en tant qu'auditeur chez Conseils Associés avant de rejoindre le département Banque et Immobilier d'Ernst & Young Audit. Il rejoint Klépierre en 2004 pour prendre en charge la Direction des Comptabilités. En août 2006, ses fonctions sont élargies à la Direction du Contrôle de Gestion.

44 ans – Maîtrise de sciences de gestion de l'université Paris-Dauphine, expert-comptable.

Gouvernance



« Des événements conjoncturels dissimulent parfois des changements plus structurels qu'il est du devoir du Conseil de surveillance de réévaluer. »

Michel CLAIR

Président du Conseil de surveillance

Conseiller Référendaire à la Cour des comptes, Michel Clair a occupé différentes fonctions au sein d'agences gouvernementales et dans des ministères. En 1991, il rejoint la Compagnie Bancaire dont il est Secrétaire Général et membre du Directoire. Après la fusion Paribas – Compagnie Bancaire, il devient membre du Comité Exécutif de Paribas en charge des affaires immobilières et des services communs. Il entre dans le groupe Klépierre en 1996 en tant que membre du Conseil d'administration puis en prend la Présidence l'année suivante. Il est Président du Directoire de 1998 à 2008.

62 ans – Diplômé de l'École Nationale d'Administration.

Deux ans de fortes turbulences économiques et financières ne peuvent être sans conséquences sur les résultats d'une société comme Klépierre, naturellement sensible aux variations de la consommation des ménages. Le cash-flow net courant* et la valeur des actifs ont diminué, mais l'impact de la crise est, à ce jour, somme toute modéré. Cette constatation n'exonère pas pour autant, bien au contraire, d'une réflexion approfondie sur la pertinence de notre stratégie et de notre modèle économique. Des événements conjoncturels dissimulent parfois des changements plus structurels qu'il est du devoir du Conseil de surveillance de réévaluer.

Croissance régulière de la consommation et des revenus du commerce, développement des modes de distribution et de concepts commerciaux favorables au modèle de centre commercial* et, enfin, valorisation continue des actifs autorisant le financement du développement par un recours avantageux à l'endettement : c'est sur ces 3 piliers qu'a reposé l'essor de Klépierre au cours des dernières années. Ce sont autant de défis pour les années à venir.

Si le retour de la croissance de la consommation dépend de facteurs exogènes à la Société, il apparaît aujourd'hui très clairement que la diversification géographique d'une part et l'investissement dans les différents formats de centres commerciaux d'autre part donnent à Klépierre une bonne capacité de résistance.

La pertinence du centre commercial comme lieu privilégié des achats des ménages ne nous semble pas davantage devoir être remise en cause en dépit du développement de modes de distribution alternatifs liés à l'essor d'Internet. Ces derniers sont inégalement adaptés aux produits et services qu'offre le centre commercial et surtout les enseignes s'adaptent : elles rendent complémentaires leurs différents canaux de distribution et continuent d'investir massivement dans leurs réseaux de magasins.

Sur le plan financier enfin, la phase de réajustement des valeurs semble aujourd'hui achevée et la politique de développement des investissements peut être assurée avec une bonne sécurité grâce à une politique prudente de couverture contre les hausses de taux d'intérêt et à un renforcement modéré des fonds propres. La proposition faite aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en actions y contribuera comme au cours des deux dernières années. À 1,25 euro par action, le montant du dividende est maintenu pour un nombre d'actions lui-même en augmentation de 10 %. Cette augmentation de la distribution doit être considérée comme un signe clair de confiance de la Société en l'avenir.



1



2



3

1. **Bryggen**, Viejle, Danemark
2. **Kupolen**, Borlänge, Suède
3. **El Destriero**, Vittuone, Italie

Le Conseil de surveillance : un attachement marqué à une gouvernance pragmatique et cohérente

Le Conseil de surveillance a pour mission d'exercer un contrôle sur la gestion de la société par le Directoire qui lui remet un rapport de gestion sur une base trimestrielle. Le Conseil de surveillance de Klépierre se réunit au moins 4 fois par an.

Le Conseil, que ce soit dans sa composition même ou dans ses propres structures organisationnelles, a pris des dispositions propres à garantir aux actionnaires et au marché que ses missions soient accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires à sa fonction. À ce titre, la Société a réaffirmé ses engagements en termes de pratiques de bonne gouvernance en adoptant comme référence le code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (ou « code AFEP/MEDEF »), publié en décembre 2008.

Le Conseil veille notamment à ce que les administrateurs indépendants soient surreprésentés en son sein. Ces administrateurs sont aujourd'hui au nombre de 4 et président respectivement chacun des Comités spécialisés institués par le Conseil de surveillance. Ces Comités sont une ressource non négligeable sur laquelle s'appuie le Conseil pour accomplir son travail le plus efficacement possible (cf. page suivante).

Le Conseil se renouvelle partiellement à chaque assemblée générale annuelle, suivant le nombre des membres en fonction, de façon à permettre un renouvellement aussi régulier que possible et complet au bout d'une période de trois années (article 11 des statuts).

La rémunération des membres du Conseil de surveillance se compose uniquement de jetons de présence. Elle est déterminée sur une base individuelle, selon les mandats occupés au sein des différents Comités et répartie en tenant compte de la présence effective de chaque membre aux séances du Conseil et des Comités.

11
réunions
en 2009

4
administrateurs
indépendants

4
Comités
spécialisés

91 %
de taux
de participation

Gouvernance

Membres du Conseil de surveillance



Vivien LÉVY-GARBOUA
Vice-Président du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 12 avril 2000

Vivien Lévy-Garboua débute sa carrière professionnelle au service Recherche de la Banque de France avant de rejoindre le groupe BNP Paribas en 1980. Il y occupe des fonctions de direction dans différents départements avant d'être nommé Senior Adviser en septembre 2008.

63 ans – Diplômé de l'École Polytechnique, PhD en économie de l'université de Harvard.



Jérôme BÉDIER
Administrateur indépendant¹
Président du Comité du développement durable

Date de première nomination : 8 avril 2004

Président Exécutif de la Fédération des Entreprises du Commerce et de la Distribution et Président du Conseil d'administration de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement, Jérôme Bédier a notamment été Associé au sein de Deloitte & Touche dont il a assuré le développement à l'international. Auparavant, il a exercé des fonctions au sein de différents ministères (Industrie, Économie et Finances et Commerce et Artisanat).

54 ans – Diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'École Nationale d'Administration.



Bertrand DE FEYDEAU
Administrateur indépendant¹
Président du Comité des investissements

Date de première nomination : 21 juillet 1998

Bertrand de Feydeau a exercé et continue d'exercer de nombreux mandats au sein de sociétés à dominante immobilière. Président de Foncière Développement Logements, il est par ailleurs Directeur Général des Affaires Économiques de l'Archevêché de Paris, Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins.

61 ans – Maîtrise de droit, et diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris.



Bertrand JACQUILLAT
Administrateur indépendant¹
Président du Comité d'audit

Date de première nomination : 12 avril 2001

Président-Directeur Général d'Associés en Finance et du Cercle des Économistes, Professeur à l'Institut d'Études Politiques de Paris, Bertrand Jacquillat a publié plus d'une dizaine d'ouvrages et une centaine d'articles, dont une grande partie dans des revues scientifiques à comité de lecture.

65 ans – Diplômé de HEC, de l'Institut d'Études Politiques de Paris, MBA de l'université de Harvard, doctorat en économie et gestion financière de l'université Paris - Dauphine et agrégation de droit.

Quatre comités spécialisés pour le Conseil de surveillance

Le Comité des nominations et des rémunérations

(Règlement intérieur modifié le 8 avril 2004)

Créé en 1998, ce Comité se réunit au moins 1 fois par an. Outre les missions classiques qui lui sont dévolues (formulation de recommandations portant sur la nomination et les différentes formes de rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance), ce Comité a notamment procédé à la revue de l'indépendance des membres du Conseil de surveillance, conformément aux recommandations formulées par le code de gouvernement d'entreprise des sociétés publiées par l'AFEP et le MEDEF.

Nombre de réunions en 2009 : 3
Taux de participation : 100 %

Le Comité d'audit

(Règlement intérieur modifié le 8 avril 2004)

Mis en place en 1998, il a pour rôle d'examiner et d'évaluer les documents financiers diffusés par la Société dans le cadre des arrêts de comptes annuels et semestriels mais également d'assurer la surveillance du contrôle externe et interne de la Société. Il se réunit au moins 2 fois par an et peut solliciter le Directoire dans le cadre de ses activités pour procéder à toute audition ou obtenir toute information. Les membres du Directoire et les représentants des commissaires aux comptes assistent aux réunions du Comité d'audit.

Nombre de réunions en 2009 : 3
Taux de participation : 75 %



Bertrand LETAMENDIA
Administrateur indépendant¹
Président du Comité des nominations et des rémunérations

Date de première nomination :
21 juillet 1998

Bertrand Letamendia a réalisé l'ensemble de sa carrière professionnelle dans des sociétés immobilières. Il a successivement assuré les fonctions de Responsable du Développement de STIM (groupe Bouygues), Directeur de Kaufman & Broad, Directeur Immobilier du groupe AGF de 1997 à 2008. En 2009, il fonde AITA Conseils SAS (société de conseil économique, commercial et immobilier).

63 ans – Diplômé de l'ESSEC.



Dominique HOENN

Date de première nomination :
8 avril 2004

Senior Adviser de BNP Paribas, membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers et du Conseil de surveillance de NYSE Euronext Group, Dominique Hoenn a effectué l'intégralité de sa carrière professionnelle au sein du groupe BNP Paribas. Il a également assumé les fonctions de Président du Conseil de surveillance de Klépierre et de Klémurs respectivement de 2005 à 2008 et de 2006 à 2008.

69 ans – Diplômé de l'ESSEC.



Sarah ROUSSEL

Date de première nomination :
1^{er} janvier 2009

Sarah Roussel a effectué toute sa carrière au sein du groupe BNP Paribas où elle a été chef de mission au sein de l'Inspection Générale avant d'intégrer l'équipe Gestion Financière au sein du pôle Finance et Développement Groupe de BNP Paribas. Elle en assume la responsabilité depuis 2007.

36 ans – Diplômée de l'ESSEC, MBA de l'INSEAD.



Philippe THEL

Date de première nomination :
7 avril 2006

Philippe Thel a effectué toute sa carrière au sein de BNP Paribas en assumant successivement des fonctions de direction au sein de l'activité Corporate Banking avant de devenir Directeur des Financements Immobiliers France. En 2000, ses responsabilités sont élargies à la Direction des Financements Immobiliers Européens de BNP Paribas.

55 ans – Diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Toulouse, licence en sciences économiques.

(1) Un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe, ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par administrateur indépendant il faut entendre, non pas seulement administrateur non-exécutif c'est-à-dire n'exerçant par de fonctions de direction de la Société ou de son Groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

► **Pour en savoir plus** sur les mandats occupés par les membres du Conseil de surveillance, consulter les pages 106 et suivantes.

Le Comité des investissements

(Règlement intérieur modifié le 6 février 2009)

Institué en 1998, ce Comité se réunit au minimum 2 fois par an. Il a pour mission de proposer la politique d'investissement et d'arbitrage du Groupe et est un véritable outil d'aide à la décision pour le Conseil en la matière. Les membres du Directoire assistent aux réunions du Comité des investissements. Le Comité peut être convoqué à la demande d'au moins 2 de ses membres qui peuvent également demander au Directoire de procéder à toute audition et de lui fournir toute information.

Nombre de réunions en 2009 : 5
Taux de participation : 80 %

Le Comité du développement durable

(Règlement intérieur modifié le 31 octobre 2008)

Depuis sa création en avril 2008, ce Comité a reçu pour mission de recenser les principales catégories de risques auxquelles l'activité du Groupe est exposée, de suivre le plan d'action mis en place pour y faire face et d'examiner la contribution du Groupe au développement durable.

Nombre de réunions en 2009 : 4
Taux de participation : 100 %

► **Pour en savoir plus** sur la composition et les travaux des Comités, consulter le rapport du Président du Conseil de surveillance (pages 140 et suivantes).

L'action Klépierre, en forte hausse malgré une année boursière volatile

L'année 2009 aura été marquée par une volatilité particulièrement forte et des changements d'opinion brutaux de la part des investisseurs en actions.

Le titre Klépierre n'a pas échappé à la règle : délaissé au premier trimestre où il a atteint un plus bas en neuf années, à 10 euros, il s'est très nettement repris sur les trois derniers trimestres. Il termine l'année à 28,39 euros, en hausse de 62,2 %, pour une

hausse de l'indice EPRA Eurozone de 34,4 %. Les volumes quotidiens moyens négociés sur Euronext Paris™ sont légèrement inférieurs à ceux constatés en 2008 (environ 523 000 titres contre 594 000 un an plus tôt). Cette baisse est toutefois à relativiser compte tenu du développement des plates-formes de négociation alternatives.

L'action Klémurs affiche pour sa part une progression de 16,8 %, terminant l'année à 14,60 euros.

Fiche signalétique de l'action

Code ISIN : FR0000121964/**Code mnémonique :** LI/**Marché :** EURONEXT PARIS™ - Compartiment A/**Nombre de titres :** 181 972 159/**Indices :** SBF80, SBF120, SBF250, EURONEXT 100, S.I.I.C. FRANCE, CAC ALL SHARES, CAC NEXT20, CAC FINANCIALS, CAC REAL ESTATE, DJ STOXX 600, EPRA Eurozone, GPR 250 Index.

Performance de l'action



Source : Euronext, EPRA (base 100 au 31/12/2008).

Performance du titre

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Cours de clôture	14,34	15,47	21,13	25,71	46,37	34,01	17,50	28,39
% de progression	20,3 %	10,9 %	36,6 %	21,7 %	80,4 %	- 26,6 %	- 48,6 %	62,2 %
Progression du CAC 40	- 33,7 %	16,1 %	7,4 %	23,4 %	17,5 %	1,3 %	- 42,7 %	22,3 %
Progression de l'indice EPRA Eurozone	9,7 %	13,2 %	31,0 %	23,5 %	45,5 %	- 26,5 %	- 45,4 %	34,4 %

Source : Euronext.

Klépierre et ses actionnaires, une relation de confiance et de long terme

Au-delà du strict respect des obligations réglementaires, Klépierre est soucieuse de fournir au public une information financière la plus rigoureuse et la plus transparente possible, conforme à sa volonté de bâtir avec ses actionnaires des relations de confiance et de long terme. La continuité de l'information pour tous les actionnaires est assurée grâce à la diffusion de communiqués de presse sur la stratégie, les événements significatifs et bien sûr les résultats publiés semestriellement et les chiffres d'affaires trimestriels. Le site Internet, mis à jour en permanence, permet de consulter l'ensemble de l'information financière réglementée et plus

généralement toute information que le Groupe souhaite mettre à la disposition de l'ensemble du marché. Les assemblées générales constituent quant à elles des rendez-vous privilégiés pour les actionnaires individuels, au côté des réunions dédiées, tandis que des présentations semestrielles et des conférences téléphoniques trimestrielles sont organisées pour les analystes et les investisseurs institutionnels. Chaque année, ces derniers sont également invités à découvrir une partie du patrimoine du Groupe et à rencontrer les équipes de terrain lors des Investor's days, qui les ont menés en Scandinavie en juin 2009.

Le paiement d'un dividende de 1,25 euro par action au titre de l'exercice 2009 sera soumis au vote des actionnaires, réunis en assemblée générale le 8 avril 2010. L'option de paiement du dividende en actions sera également proposé.

www.klepierre.com ► Les informations concernant les modalités définitives de cette distribution sont disponibles sur le site Internet de Klépierre.

► **Pour en savoir plus** sur le capital et sa répartition, consulter la partie « Capital et actionnariat » du rapport de gestion (pages 119 et suivantes).



Réunion d'actionnaires individuels à Rennes

Calendrier 2010

Chiffre d'affaires du 4 ^e trimestre 2009 et de l'exercice 2009	26/01/2010
Résultats 2009	10/02/2010 ⁽¹⁾
Assemblée générale	08/04/2010
Période d'option pour le paiement du dividende en actions	19/04/2010 au 30/04/2010
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2010	21/04/2010
Règlement-livraison du dividende	14/05/2010
Chiffre d'affaires du 2 ^e trimestre 2010 et résultats du 1 ^{er} semestre 2010	27/07/2010 ⁽¹⁾
Chiffre d'affaires du 3 ^e trimestre 2010	21/10/2010

(1) Communiqué de presse et téléconférence la veille après clôture de bourse.







.01

Stratégie

Le positionnement de Klépierre sur l'immobilier de commerces en Europe continentale est un choix stratégique de longue date.

L'activité de Klépierre, si elle comporte un pôle Bureaux, reste très majoritairement concentrée sur l'immobilier de commerces, qui représente 94 % de ses loyers en 2009.

L'immobilier de commerces* a démontré en 2009 sa résistance particulière aux cycles de l'immobilier. Cette résistance s'explique par plusieurs éléments fondamentaux. Tout d'abord, ce segment est intimement lié à la consommation : même si les loyers des centres commerciaux* proviennent en majorité de loyers minima garantis* (lire encadré ci-contre), leur évolution à long terme reste liée à celle des chiffres d'affaires des commerçants-locataires. La consommation, bien que sujette à des ralentissements, voire exceptionnellement à des baisses en période de crise, comme en 2009, reste un sous-jacent solide à moyen et long termes. L'immobilier de commerces permet également de répartir le risque de contrepartie entre une multitude de locataires opérant dans des secteurs d'activité distincts (voir illustrations p. 33). Il présente de fait des taux de vacance généralement très faibles (quelques pour-cent, contre souvent des pourcentages à deux chiffres dans l'immobilier de bureaux) et bénéficie également de baux longs. Enfin, le développement des centres commerciaux est largement réglementé en Europe continentale, dans le cadre des politiques urbaines et de développement durable des collectivités. Ceci garantit une visibilité sur le long terme aux propriétaires établis.

Le caractère de plus en plus international des enseignes est l'une des grandes tendances qui se dégage depuis plusieurs années en matière de commerce. De Prague à Madrid en passant par Toulouse, le panel de boutiques est désormais peu différent d'un centre commercial à l'autre. Les grandes entreprises de la distribution déploient leurs stratégies de développement à l'échelle européenne et ils ont besoin pour ce faire de partenaires capables de répondre à leurs problématiques

immobilières : présence paneuropéenne, gestion performante des sites et opportunités d'expansion.

Si les tendances globales de consommation en Europe sont communes, chaque zone géographique conserve néanmoins ses spécificités. Lieu d'achat, de convivialité et de détente, le centre commercial est devenu un élément clé de l'aménagement du territoire et de la vie locale. De ce point de vue, les espaces commerciaux ne peuvent être ni conçus, ni gérés sans prendre en compte le tissu économique, politique et social des différentes régions, ou sans appréhender spécifiquement chaque zone de chalandise* et son potentiel d'évolution.

Les attentes du consommateur se concentrent de plus en plus sur la convivialité, la confiance dans le prix et la responsabilité. Cette autre grande tendance de consommation sera également déterminante pour l'avenir des centres commerciaux. Le client des enseignes a besoin de ressentir un authentique plaisir d'acheter tout en étant sûr de payer le juste prix – un réflexe de protection accentué par le contexte économique actuel. Si certaines enseignes sont d'ores et déjà plébiscitées par les consommateurs de ce point de vue, d'autres doivent encore reconstruire un rapport de confiance en expliquant le prix, mais aussi en ajoutant de la valeur et du sens au produit. Une démarche complexe à laquelle le choix des emplacements commerciaux peut et doit contribuer.

6,4 ans¹

C'est la durée moyenne des baux* du Groupe

(1) Hors Danemark où les baux n'ont pas de durée déterminée. Donnée au 31/12/2009.

1



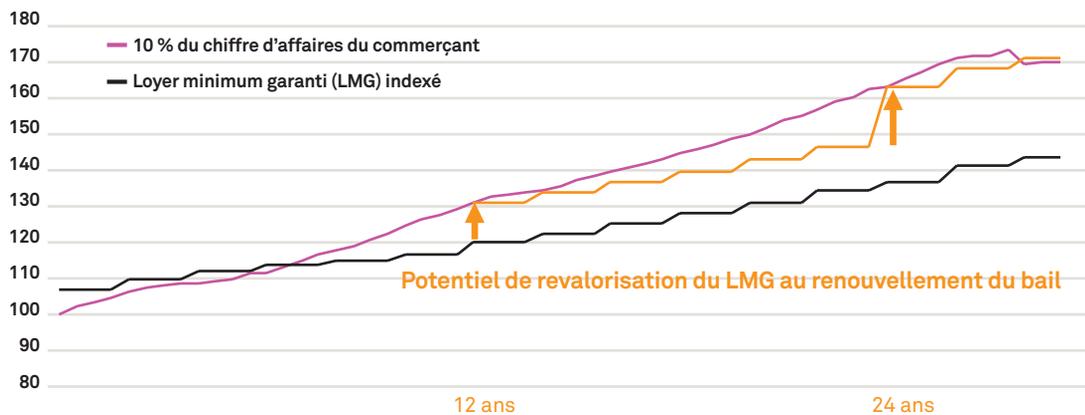
- 1. Lublin Plaza, Lublin, Pologne
- 2. Gulskogen Senter, Drammen, Norvège



2

Mécanisme des baux des centres commerciaux :

à moyen terme, l'évolution des loyers suit l'évolution du CA des commerçants



L'évolution du chiffre d'affaires du commerçant est estimée ici par l'évolution des dépenses de consommation des ménages européens depuis 1995. (source: BCE)

L'évolution du loyer minimum garanti est estimée par indexation sur l'indice des prix à la consommation harmonisé européen. (source: BCE)

Le loyer contractuel est défini comme le maximum entre le pourcentage du chiffre d'affaires d'un commerçant, 10 % par exemple, et le loyer minimum garanti indexé. Ce dernier est revu à chaque renouvellement de bail.

Cinquante années d'expérience sont bien nécessaires pour sélectionner un portefeuille de commerces diversifié offrant les meilleures perspectives de croissance.

Si Klépierre a choisi de faire de l'immobilier de commerces son cœur de métier, c'est non seulement parce qu'elle considère ce marché comme particulièrement attractif, mais aussi parce qu'elle est convaincue que cette activité nécessite l'expertise de spécialistes. Les savoir-faire requis sont nombreux et variés, mais tous liés à une connaissance pointue du monde de la consommation et des enseignes. Sélection des sites, conception des lieux, relations avec les enseignes ou les collectivités locales, définition des services à fournir... : c'est pour bénéficier des synergies évidentes entre ces différentes expertises que le Groupe a choisi d'être à la fois développeur, propriétaire et gestionnaire de centres commerciaux*.

D'un point de vue géographique, l'approche de Klépierre est résolument européenne. En cohérence avec la stratégie d'expansion internationale menée par ses clients, les grandes enseignes commerciales, Klépierre a déployé son modèle intégré dans chacune de ses zones d'implantation. À ce titre, l'acquisition en 2008 de Steen & Strøm, première foncière scandinave de centres commerciaux, présentait entre autres avantages celui d'étendre à ce territoire particulièrement robuste économiquement une plate-forme complète : développement, propriété et gestion de centres.

Il n'y a pas un meilleur format d'immobilier de commerces, il n'y a que des formats adaptés à chaque espace de consommation. C'est sur ce credo fort que Klépierre construit son approche « produit ». Grand centre régional* comprenant un large éventail de

boutiques à fort pouvoir d'attractivité, galerie d'hypermarché* offrant des services de proximité à une zone de chalandise* urbaine exclusive, actifs unitaires en périphérie des villes, venant souvent compléter l'offre des galeries d'hypermarché... tous ces formats peuvent répondre aux attentes des enseignes, dès lors qu'ils sont adaptés aux besoins des consommateurs en termes de proximité, d'offre commerciale, de confort comme de responsabilité.

Cette vision du marché permet à Klépierre de se fixer un objectif clair : créer de la valeur pour ses actionnaires et ses parties prenantes, en conduisant son action selon cinq axes stratégiques :

- la gestion et la valorisation de son patrimoine existant ;
- l'expansion de ce patrimoine, qui s'accompagne d'une rotation d'une partie du portefeuille ;
- l'optimisation de la structure de financement de son activité d'investisseur ;
- la gestion des ressources humaines comme un facteur clé de performance dans chacun des axes précédents ;
- le déploiement de l'ensemble des activités dans un cadre durable, sur les plans social, sociétal et environnemental.

Klépierre s'est fixé plusieurs indicateurs, au premier rang desquels le cash-flow net courant* (lire encadré ci-contre) pour analyser comme il se doit ses performances par rapport à son objectif de création de valeur. Chacun des axes stratégiques du Groupe a une influence directe ou indirecte sur cet indicateur, dont la régularité et la croissance sont également garantes de celles du dividende. L'Actif net réévalué (ANR)*, qui valorise la société par différence entre la valeur de marché de ses actifs et de ses dettes, est également un indicateur important.

Son évolution est toutefois plus aléatoire et volatile, compte tenu de l'importance de l'appréciation de la valeur des actifs par les experts ; la croissance du cash-flow net courant est d'ailleurs le moyen le plus sûr de faire croître l'ANR.



1. Lublin Plaza, Lublin, Pologne

2. Gulskogen Senter, Drammen, Norvège

Le cash-flow net courant, indicateur de création de valeur

Le cash-flow net courant* (CFNC) est une mesure de la capacité de la Société à générer des flux de trésorerie positifs sur une base régulière, par ses loyers, honoraires et autres revenus d'exploitation, après paiement de toutes ses charges récurrentes (d'exploitation, de personnel ou de fonctionnement notamment), mais aussi après prise en compte du coût de son endettement net et de la fiscalité.

Au-delà des facteurs macroéconomiques pouvant influencer sur l'évolution du CFNC, Klépierre entend s'appuyer sur cinq axes stratégiques (lire ci-dessous) pour faire croître régulièrement cet indicateur :

Principaux composants de la croissance du cash-flow net courant par action



Proximité, pertinence de l'offre commerciale, convivialité et responsabilité. Ce sont pour Klépierre les ingrédients essentiels à l'attractivité de ses sites commerciaux.

Compte tenu de la diversité de l'offre commerciale disponible pour le consommateur, pourquoi ce dernier viendrait-il plutôt dans un centre Klépierre que dans un autre ? La réponse est plurielle, et mélange des notions de proximité, d'offre commerciale, de convivialité (ambiance, accueil et services) et de responsabilité (environnementale, sociale et sociétale). La croissance des revenus du Groupe passe par celle des chiffres d'affaires des commerçants ; c'est pourquoi Klépierre met tout en œuvre pour augmenter le flux des visiteurs de chaque site. Au-delà des relations clés avec ses premiers clients que sont les enseignes, le Groupe doit savoir attirer et fidéliser le consommateur d'aujourd'hui, nécessairement « zappeur ». Klépierre s'emploie donc à inventer ou réinventer en permanence le concept de centre commercial*, afin de rester en adéquation avec les nouveaux standards de consommation.

En premier lieu, c'est l'offre commerciale qui fait vivre un centre ; elle doit donc rester en adéquation avec l'air du temps.

Un centre commercial est, par essence, un produit vivant, qui s'adresse à un public lui-même en perpétuelle mutation. Pérenniser l'attractivité de son patrimoine est le défi de Klépierre. Pour détecter les nouvelles tendances et ajuster la composition des galeries, l'entreprise exploite de nombreux outils : études de perception, suivi mensuel des chiffres d'affaires des commerçants, analyse des performances sectorielles... Les campagnes de renouvellement de baux sont aussi l'occasion de mener un travail de fond en amont afin d'enrichir et renouveler l'offre. Gérer une centaine de centres pour compte de tiers en plus des 274 centres détenus fait aussi du Groupe un observateur aguerri. Klépierre se fait fort d'innover en étant le premier à présenter de nouvelles marques hors de leur pays d'origine – Desigual ou Primark sont à ce titre des exemples marquants. Des enseignes plus locales mais présentant des concepts originaux sont également identifiées de manière à compléter judicieusement, au cas par cas, l'offre des centres.

Anticiper les attentes des clients grands comptes est un enjeu majeur pour Klépierre, qui déploie une politique relationnelle dédiée à ces enseignes internationales, une soixantaine au total, toutes présentes dans au minimum 2 pays d'implantation du Groupe. Objectif : traiter tant les contrats en cours que le potentiel de développements futurs, en offrant à ces entreprises un point d'entrée unique.

Si les premiers clients de Klépierre sont les enseignes, le Groupe se doit avant tout de satisfaire les attentes des consommateurs,

partant du principe que « les clients de ses clients sont ses clients ». Dans cette optique, 2009 a vu le lancement de la démarche USE (*Unique Shopping Experience*), qui a pour vocation d'harmoniser et de développer le niveau d'accueil et de service des centres. USE va permettre de définir des standards et de mutualiser les bonnes pratiques pour viser l'excellence. C'est également un outil de formation et de transmission des savoirs. Deux axes clés structurent les plans d'action USE : l'amélioration du Parcours Client (fluidité, ambiance, ergonomie des lieux...) et l'amélioration de la Relation Client (somme des signes relationnels tournés vers le client). Les enquêtes « client mystère » se poursuivront en 2010 et permettront de juger des progrès, qui sont attendus à très court terme. Enfin, consciente tant des enjeux environnementaux que des attentes du consommateur, Klépierre intègre depuis plusieurs années dans la gestion de ses centres une approche développement durable, qu'il s'agisse notamment de consommation d'énergie ou de traitement des déchets.

Le marketing est également un moyen d'attirer les consommateurs dans les centres, tout en étant une source de revenus supplémentaires.

Un centre est avant tout un formidable lieu de passage, qui peut être exploité tant sur le plan commercial qu'événementiel voire culturel. Ainsi, une exposition sur la biodiversité, dont le projet a été monté fin 2009, sillonnera près de 50 centres en 2010. Parallèlement, les opérations déployées par Galae, filiale de *speciality leasing* de Klépierre,

se poursuivent, avec pour objectif de valoriser l'espace commun. Le principe : vendre à une marque la possibilité de venir exposer dans un centre pendant une période donnée, ou d'utiliser des écrans pour diffuser des spots publicitaires. Autant de revenus complémentaires pour le Groupe qui se doublent d'animations qualitatives pour les clients.

Pour traiter tous ces aspects et garantir une démarche cohérente de valorisation de son patrimoine, Klépierre s'appuie sur des plans stratégiques à moyen terme pour chacun de ses actifs, avec définition d'objectifs sur cinq ans. La nouvelle

organisation du Groupe autour de 5 directeurs de territoire assistés de gestionnaires d'actifs dédiés par zone, facilite le déploiement de cette politique sur l'ensemble du patrimoine. Concrètement, ces plans permettent de projeter l'évolution du centre en fonction notamment des tendances observées dans sa zone de chalandise*, des projets urbains à proximité ou de la concurrence. Un plan d'action peut ainsi être défini à court et à moyen termes – plan d'action qui peut entraîner des projets d'extension de centres ou au contraire des décisions de cession, selon les cas.

Les centres commerciaux à l'heure d'Internet

Avec le développement d'Internet et des réseaux sociaux, le Web est également devenu un espace de communication privilégié pour le Groupe. Le centre tchèque de Novy Smichov a récemment ouvert un nouveau site qui est rapidement devenu, en termes de fréquentation, le plus visité du patrimoine Klépierre avec 40 000 clics par mois ! Cette équipe a été la première à mettre en place une gestion dynamique sur Internet, à créer un club d'*aficionados* sur Facebook et à publier des vidéos en ligne. En Italie, le centre de La Romanina, qui a été rénové et inauguré en décembre dernier, a choisi de renforcer la communication sur l'événement par une campagne de teasing sur Internet.

40 000

C'est le nombre de clics mensuel sur le site Internet du centre tchèque de Novy Smichov, site le plus visité du Groupe



1. Odysseum, Montpellier, France
2. La Gavia, Vallecas, Espagne



1. Gulskogen Senter, Drammen, Norvège
 2. Lublin Plaza, Lublin, Pologne
 3. Metro Senter, Lørenskog, Norvège



Contribution du développement à la croissance des loyers

	2005	2006	2007	2008	2009
Croissance des loyers	+ 11,4 %	+ 15,2 %	+ 15,5 %	+ 19,6 %	+ 24,6 %
dont croissance externe	+ 7,1 %	+ 10,3 %	+ 9,9 %	+ 14,1 %	+ 22,7 %

2,8 Md€ C'est le montant du pipeline d'investissement du Groupe pour les cinq ans à venir.

La stratégie de croissance de Klépierre repose avant tout sur l'optimisation des actifs existants, la création de centres mais aussi sur la croissance externe.

Faire fructifier ses actifs reste la priorité de Klépierre.

Ses analyses du marché le prouvent : les principaux enjeux de croissance portent sur la modernisation et la valorisation du patrimoine existant. Sur ce secteur mature et très réglementé, notamment en France, la création de nouveaux centres procède de démarches longues, et il est moins risqué d'investir sur des zones où la commercialité est avérée. Ainsi, les extensions de centres représentent près du tiers des opérations de développement engagées du Groupe.

Le Groupe poursuit parallèlement sa démarche de création de nouveaux centres. Pour initier de nouveaux projets de développement, Klépierre s'assure que leur rentabilité est en rapport avec les risques engagés, tant immobiliers que fonciers ou commerciaux. Autre prérequis : garantir une précommercialisation suffisante, avec la captation des enseignes qui feront la différence, notamment les moyennes unités* dont la présence sera un atout pour séduire les autres locataires et au final, le consommateur.

Les critères de rendement d'un nouveau centre ne peuvent être définis qu'au cas par cas ; néanmoins, là où un actif existant afficherait un rendement d'environ 6 % par exemple, l'exigence de rentabilité pour la construction d'un nouvel actif comparable serait d'environ 8 %.

La plupart des grands centres commerciaux détenus par Klépierre ont été développés à l'origine par l'entreprise. Ainsi, au cours des dix dernières années, plusieurs centres de référence ont illustré cette capacité du Groupe à créer ses propres actifs : Val d'Europe, Novy Smichov, Louvain-la-Neuve, La Gavia...

Troisième axe d'expansion du portefeuille, l'acquisition d'actifs déjà existants. Klépierre étudie en permanence les opportunités qui peuvent se présenter afin de renforcer sa présence européenne, en particulier sur ses territoires clés. Klépierre est davantage à la recherche d'une pertinence commerciale que de volumes : sa vocation reste de pouvoir accompagner ses enseignes clientes là où elles trouveront des opportunités

de croissance. À ce titre, la crise financière n'a pas, à ce jour, créé autant d'opportunités d'investissement à bas prix que l'on pourrait le pressentir – du moins selon les critères de Klépierre : les actifs mis sur le marché par les promoteurs en difficulté n'ont pas tous été conçus avec le souci de pérennité des loyers que Klépierre peut avoir, en tant qu'investisseur à long terme, et les prix affichés doivent être analysés en conséquence.

Forte d'un portefeuille diversifié de 274 centres en Europe, Klépierre peut envisager de céder certains de ses actifs sans remettre en cause la cohérence industrielle de son projet :

les fonds dégagés par les cessions peuvent être réinvestis sur de nouveaux projets à plus fortes perspectives de croissance, et la rotation du portefeuille est aussi pertinente sur le plan immobilier que financier. 2009 est à ce titre représentative de la démarche que le Groupe souhaite systématiser dans les années à venir : les cessions d'actifs ont concerné aussi bien le secteur Bureaux – qui a vocation à rester une activité mineure – que des quotes-parts minoritaires dans certains centres régionaux, ou la vente de quelques actifs unitaires à moindre potentiel de croissance.

Pour garantir une vision globale et dynamique de l'évolution du portefeuille à l'échelle européenne, le Groupe s'appuie sur des équipes centrales mais aussi locales, dans chacun de ses 5 territoires. L'ancrage sur le terrain, dans la zone économique régionale et dans le tissu relationnel local, revêt une importance capitale. Ce positionnement permet au Groupe d'avoir l'oreille des collectivités, voire d'être associé aux réflexions sur le développement du tissu commercial local. Même si le volume d'investissements a été limité en 2009 dans un contexte financier particulier, les équipes de Klépierre sont restées actives et ont renforcé leur connaissance du marché (projets, vendeurs, acheteurs). Un travail de fond qui permet au Groupe de disposer d'un pipeline d'investissement total de près de 2,8 milliards d'euros sur les cinq ans à venir (cf. p. 84), et se traduira dès 2010 par l'ouverture de nouveaux projets.

La gestion financière, qui doit d'abord s'attacher à assurer en permanence la disponibilité des ressources, est aussi un vecteur d'optimisation de la croissance.

Pour financer son développement, Klépierre peut s'appuyer sur 4 types de ressources : les flux de trésorerie dégagés par l'activité, après paiement du dividende à ses actionnaires – dits cash-flow libre, les cessions d'actifs, le recours à l'endettement et enfin l'augmentation de ses fonds propres.

L'équilibre entre ces différents financements doit être adapté au profil de risque de l'activité et à la qualité des actifs qu'ils financent.

Dans le cas de Klépierre, le positionnement quasi exclusif sur l'immobilier de commerces*, avec une diversité tant au niveau géographique que sur le plan des types d'actifs ou de locataires, assure au Groupe des revenus récurrents. Dans ce contexte, Klépierre a décidé d'articuler sa politique financière autour d'un ratio Loan To Value maximal d'environ 50 % et d'un ratio de couverture des frais financiers d'au moins 2,5 environ.

Ces niveaux sont nettement inférieurs aux seuils les plus restrictifs des contrats de financement de Klépierre (respectivement 63 % et 1,9 à fin 2009). Ils sont également conformes aux attentes de l'agence de notation Standard & Poor's, qui attribue à Klépierre une notation BBB+/A2 depuis plus de huit années.

Contrairement aux années précédentes, Klépierre n'a pas eu recours à l'endettement pour financer ses investissements en 2009.

Cette démarche volontaire ponctuelle est destinée à préserver son ratio d'endettement au moment où la valeur de ses actifs atteint un point bas dans le cycle immobilier. C'est aussi le reflet d'une tendance plus générale : la croissance significative du patrimoine du Groupe ces dernières années entraîne naturellement une progression du cash-flow disponible au financement du développement ; les cessions contribueront également de manière plus régulière au financement de la croissance dans les années à venir, avec une gestion plus active du portefeuille immobilier (voir le schéma ci-contre). Le recours au capital restera quant à lui limité à des opérations ponctuelles mesurées (comme le paiement du dividende en actions en 2004, 2008 et 2009), hors opérations de développement significatives, à l'image de l'acquisition de Steen & Strøm.

Klépierre est attachée à une gestion prudente des risques financiers.

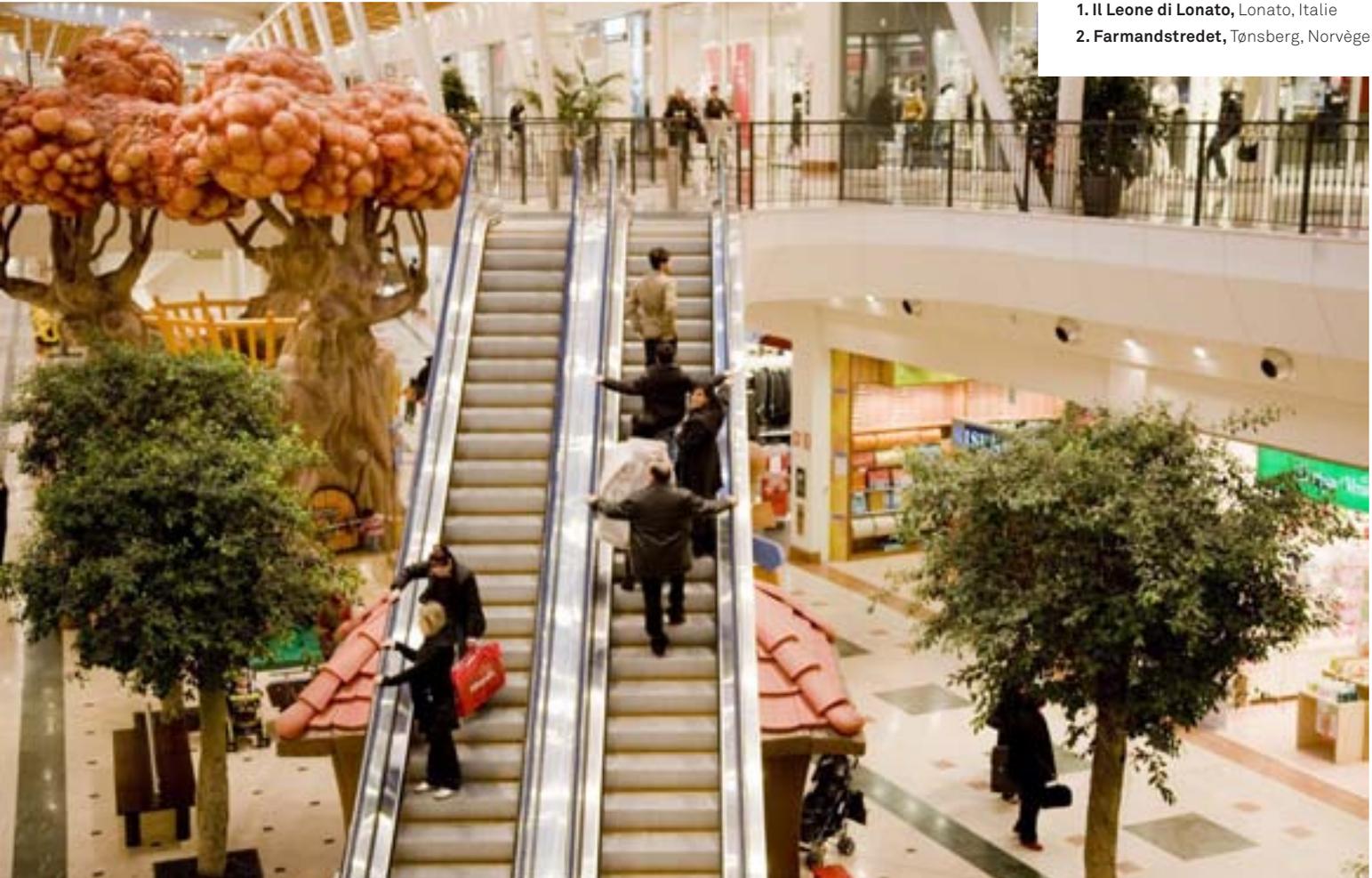
Afin de limiter les risques intrinsèques au financement par dette et de préserver ainsi leur effet positif sur la croissance du cash-flow net courant* par action, à court terme, Klépierre mène en la matière une politique très rigoureuse.

Type de risque	Impact potentiel	Actions visant à limiter le risque
Risque de liquidité	Difficulté à trouver les ressources nécessaires pour financer le développement du Groupe ou renouveler des financements lors de leur échéance.	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver un montant significatif de lignes de crédit non utilisées (875 M€ fin 2009). • Diversifier les sources d'endettement (marché obligataire, court terme, bancaire « classique », hypothécaire, etc.). • Étaler les échéances de financement autour d'une durée moyenne raisonnable (six ans fin 2009).
Risque de taux	Augmentation du coût moyen de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt à court terme.	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir au moins 70 % de dettes à taux fixe par recours à des instruments dérivés (76 % fin 2009).
Risque de change	Exposition des flux de trésorerie générés en Scandinavie en devise locale à une dépréciation de cette devise contre l'euro.	<ul style="list-style-type: none"> • Financer des actifs de Steen & Strøm en devise locale. • Réinvestir des flux de trésorerie de Steen & Strøm dans son activité.

► Pour en savoir plus sur la politique financière et la gestion des risques, consulter les pages 97-98 et 186 et suivantes.

1

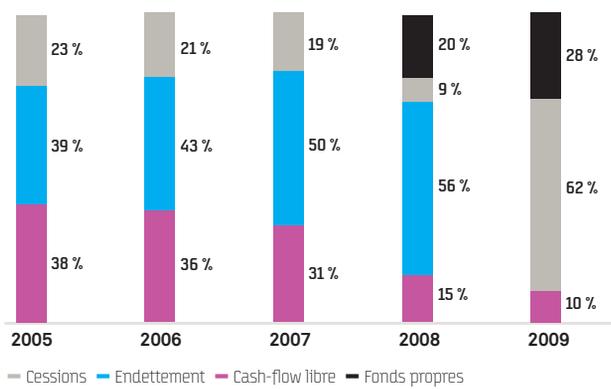
- 1. Il Leone di Lonato, Lonato, Italie
- 2. Farmandstredet, Tønsberg, Norvège



2



Répartition du financement des investissements



Les équipes de Klépierre sont un maillon essentiel de la création de valeur et constituent à ce titre l'un de ses principaux actifs.

Que seraient les actifs immobiliers de Klépierre sans les équipes qui, au quotidien, imaginent, conçoivent, commercialisent, gèrent et animent les centres commerciaux* ? Soit plus de 1 500 collaborateurs en Europe, porteurs d'un savoir-faire unique qu'ils ont acquis d'une longue pratique du terrain. Le Groupe véhicule des valeurs très précieuses dont se réclame chaque salarié : agir en partenaire, favoriser l'équité, anticiper et imaginer, entreprendre. Cette approche d'entreprise est un héritage historique fort. Les actifs de Klépierre ont par nature un cycle de vie long : il faut donc assurer la pérennité de l'expertise, l'engagement et la formation des équipes sur la durée, la transmission interne des savoirs et l'arrivée de nouveaux talents. Le Groupe offre à ses collaborateurs un réel espace d'expression professionnelle, l'opportunité de se réaliser et de mener à bien des projets en bénéficiant de la confiance acquise auprès de l'entreprise au fil des années.

Klépierre s'implique concrètement dans le parcours de chaque collaborateur. Le Groupe se fait fort de déceler les qualités de chacun et de proposer des évolutions de carrière en adéquation avec les besoins de l'entreprise et les souhaits exprimés à l'occasion notamment des entretiens individuels. Ces moments clés sont des sources d'échanges entre collaborateurs, managers et DRH. Le dispositif d'évaluation et de bilans annuels est déployé dans tout le Groupe et a concerné plus de 95 % des salariés à fin 2009. Illustration de la politique très active de promotion et de mobilité des carrières, on peut rencontrer chez Klépierre des assistantes devenues asset managers, des membres d'équipes support (informatique et maintenance technique...) qui prennent la direction d'un centre. Un programme, destiné à identifier les hauts potentiels et à les gérer sur la durée, baptisé *Talent Development Programme*, est également déployé depuis plusieurs années. La stabilité des effectifs en 2009 masque une réalité d'activité et de mobilité des équipes : l'organisation par territoires a suscité de nombreuses mobilités internes (97 au total en 2009), et l'effectif a continué à « vivre », avec 199 entrées contre 196 sorties en 2009. Le taux de départ à l'initiative

du collaborateur est historiquement faible dans le Groupe, de l'ordre de 4,6 % seulement en 2009.

Klépierre valorise la formation de ses collaborateurs

dans toutes ses dimensions, qu'il s'agisse de savoir-faire ou de savoir-être. 3 % de la masse salariale a été consacrée à la formation en 2009. Le montant alloué à SégéCampus, l'École des Métiers créée en interne en 2005, sera reconduit en 2010. Il en est de même pour les autres types de formations (développement personnel, accompagnement individualisé, apprentissage des langues, mises à jour juridiques...). Enfin, déterminé à intégrer de jeunes collaborateurs les plus opérationnels possibles, tout en favorisant la mixité, le Groupe recrute de plus en plus de jeunes en alternance : ils étaient 55 en 2009 (soit 5 % de l'effectif France) contre seulement 7 en 2005.

L'engagement de Klépierre vis-à-vis de ses collaborateurs relève d'une vision responsable

sur le long terme. Ainsi, le Groupe porte une attention toute particulière au respect des principes de diversité : non-discrimination entre hommes et femmes, intégration au travail des personnes handicapées, gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences, accord sur l'emploi des seniors, etc. Élément tangible de cette volonté, des équipes se sont mobilisées en interne depuis un an autour d'un programme baptisé « CARE » (*Concrete Actions for Responsibility and Equality*). Objectif : conjuguer vie privée et vie professionnelle pour une meilleure efficacité. CARE est notamment à l'origine de la signature en 2009 de la Charte de la Parentalité, destinée à assurer l'égalité envers les salariés « parents ». Depuis la rentrée 2009, plusieurs collaborateurs bénéficient de places en crèche prioritaires pour leurs enfants, grâce à un financement de Klépierre ; initiative qui vient conforter l'existence depuis novembre 2005 de la seule crèche italienne issue d'un partenariat entre la ville et l'entreprise dans le centre commercial* La Romanina à Rome, où 50 % des places sont réservées au personnel du centre.



1. Lublin Plaza, Lublin, Pologne

2. Gulskogen Senter, Drammen, Norvège

Enquête *Global People Survey*¹: la parole aux collaborateurs

Pour la première fois en 2009, une enquête sur le climat social interne (*Global People Survey*) a été menée auprès des collaborateurs en France, en Espagne et en Italie. Les résultats sont éloquentes : 93 % des collaborateurs se disent fiers de travailler pour Klépierre et 91 % vont au-delà du travail demandé pour assurer le succès de l'entreprise. Autre point fort relevé par l'enquête : la capacité de l'entreprise à former ses équipes, notamment via SégéCampus, est plébiscitée (83 % déclarent avoir suffisamment d'occasions de se former pour améliorer leurs compétences dans leur poste actuel).

Les conditions de travail proposées sont quant à elles dans l'ensemble jugées excellentes, les salariés se sentant respectés et valorisés (85 % déclarent que leur supérieur hiérarchique reconnaît la qualité de leur travail quand il est bien fait). Enfin, la dimension éthique et responsable est saluée par les collaborateurs, qui indiquent apprécier de travailler dans une entreprise engagée dans le développement durable.

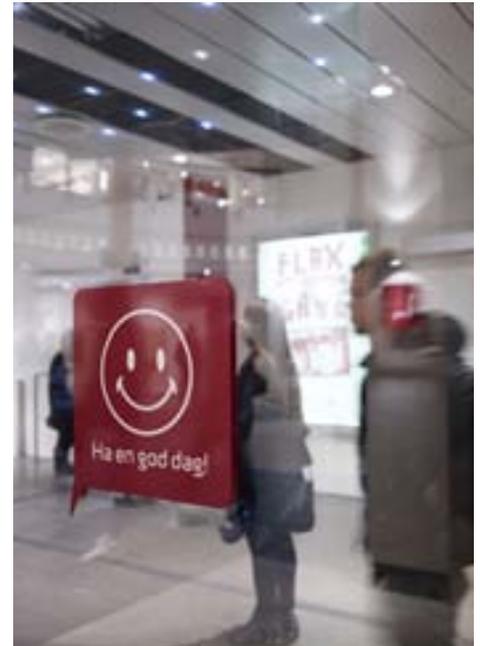
(1) Enquête menée du 3 au 22 juin 2009 auprès de 412 collaborateurs du Groupe évaluant dans 3 pays : l'Espagne, la France et l'Italie.

93 % des collaborateurs
se disent fiers de travailler
pour Klépierre

83 % des collaborateurs
déclarent avoir suffisamment
d'occasions de se former pour
améliorer leurs compétences
dans leur poste actuel



1



2

- 1. Rives d'Arcins, Bègles, France
- 2. Farmandstredet, Tønsberg, Norvège
- 3. Odysseum, Montpellier, France
- 4. Odysseum, Montpellier, France



3



4

Klépierre conçoit et gère ses centres commerciaux dans une logique de développement durable qui intègre les aspects à la fois sociaux, sociétaux et environnementaux.

Être une entreprise responsable au niveau sociétal, cela signifie pour Klépierre anticiper les besoins émergents de sa clientèle et de ses partenaires et créer du lien et du dynamisme sur les territoires. Il s'agit de développer des centres commerciaux performants sur les plans énergétique et environnemental, d'offrir des moments de shopping qui donnent du sens et du plaisir aux clients, d'inscrire durablement les centres sur leurs territoires, de mobiliser la richesse et les compétences des collaborateurs... autant d'objectifs qui sont les facteurs d'une croissance durable pour le Groupe.

Créateurs de lien social dans les villes et les régions, les centres commerciaux sont une composante majeure de l'attractivité des territoires. C'est pourquoi Klépierre conçoit l'immobilier commercial dans un cadre partenarial d'aménagement global, qui participe pleinement à la vitalité urbaine comme à la création d'emplois directs et indirects, deux objectifs prioritaires des villes. Partenaire de longue date des collectivités, Klépierre connaît leurs objectifs socio-économiques et sait leur proposer des solutions adaptées tout en intégrant leurs contraintes, sociales et environnementales notamment.

2009 aura vu pour Klépierre la définition d'un Plan d'action Développement Durable 2010-2015, qui fixe des objectifs ambitieux et se veut la colonne vertébrale des engagements du Groupe en la matière. Conçu au niveau européen et en fonction des spécificités de chaque pays, ce plan est structuré autour des 3 dimensions (environnementale, sociale et sociétale) du développement durable. En 2015, le Groupe fera un bilan chiffré de son état d'avancement et, si nécessaire, renforcera son action sur certaines thématiques afin de respecter, voire devancer, les engagements publics internationaux.

Klépierre a identifié 6 axes de travail prioritaires, sur lesquels des actions ont d'ores et déjà été menées en 2009.

- **Mener une gestion dynamique des ressources humaines,** destinée à favoriser la progression et l'épanouissement des collaborateurs en développant concrètement la diversité et l'égalité pour tous.

- **Placer les consommateurs-clients au cœur du management durable des centres commerciaux.** Pour attirer et fidéliser la clientèle, Klépierre optimise sa démarche qualité et collabore avec les enseignes locataires pour progresser, que ce soit en termes d'accueil ou d'accessibilité.
- **Optimiser les performances énergétiques des centres et lutter contre les émissions de gaz à effet de serre,** notamment via des audits énergétiques (25 réalisés en 2009) et des empreintes carbone afin de mesurer et cibler les actions. Le Groupe a également mis en place une démarche de certification environnementale HQE® et BREEAM.
- **Améliorer la gestion de l'eau et la valorisation des déchets,** en partenariat étroit avec les enseignes et les prestataires de service. En 2009, une trentaine de sanitaires sans eau ni chimie ont par exemple été installés, en France et en Pologne notamment : chacun de ces équipements permet d'économiser environ 185 m³ d'eau par an. Côté déchets, la problématique consiste à assurer de façon optimale la récupération, le traitement et la valorisation. Certains centres (Parque Nascente au Portugal, Los Prados en Espagne, Metro en Norvège...) trient d'ores et déjà plus d'une quinzaine de types de déchets.
- **Diminuer les rejets polluants et préserver la biodiversité,** en faisant un effort particulier pour limiter les atteintes au milieu naturel et réduire les impacts sur la continuité des écosystèmes. Le Groupe met un point d'honneur à respecter et valoriser au mieux la faune et la flore autour de ses centres commerciaux.
- **S'ancrer durablement sur les territoires en participant activement à des initiatives citoyennes** qui positionnent les centres commerciaux au cœur des villes et de la vie locale. Le Groupe soutient ainsi la création d'emplois, notamment pour les jeunes en difficulté, et apporte son concours à des ONG en mettant à leur disposition dans les centres des emplacements permanents et gratuits.

www.klepierre.com ► Plus d'informations sur le site internet de Klépierre.





.02

Activité



Centres commerciaux



Le patrimoine des Centres commerciaux de Klépierre : une diversité source de richesse et d'équilibre pour le Groupe

Fruit de développements comme d'acquisitions d'actifs auprès de ses différents partenaires au cours des quinze dernières années, le patrimoine Centres commerciaux de Klépierre (274 actifs) se caractérise d'abord par sa diversité qui, associée au professionnalisme de ses équipes, constitue l'un des atouts majeurs du Groupe.

Diversité géographique tout d'abord, dont Klépierre a particulièrement tiré profit en 2009, dans la mesure où ses 13 pays d'implantation, répartis en 5 territoires, ont connu des performances variées, soutenues notamment par la résistance supérieure du dernier territoire venu rejoindre le Groupe, la Scandinavie. Diversité des types d'actifs également, puisque le patrimoine comporte de

nombreux centres majeurs au rayonnement régional, mais aussi des galeries d'hypermarché à l'ancrage plus immédiat.

Ces centres, dans leur variété, ne sont pourtant pas dénués de points communs : proximité et accessibilité optimale pour leur zone de chalandise primaire, richesse et pertinence de l'offre commerciale, convivialité et confort pour les consommateurs, et enfin responsabilité dans la gestion des enjeux environnementaux et sociaux.

Ce sont ces critères qualitatifs, combinés aux exigences de rentabilité financière, qui prévaudront à la sélection des projets d'avenir du Groupe, qui dispose d'un pipeline d'investissement de 2,8 milliards d'euros (cf. page 84).

10 premiers actifs : 3,1 Md€¹ (loyers bruts* en millions d'euros, part totale)

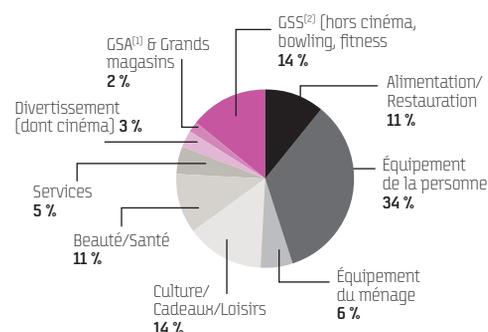
Actifs

Créteil-Soleil (Paris, France)	30,8
Val d'Europe (Paris, France)	21,0
Field's (Copenhague, Danemark)	21,0
Noisy Arcades (Paris, France)	14,8
La Gavia (Madrid, Espagne)	14,3
L'esplanade (Louvain-la-Neuve, Belgique)	14,3
Bruun's Galleri (Århus, Danemark)	13,1
Novy Smichov (Prague, République tchèque)	12,2
Saint-Orens (Toulouse, France)	11,4
Blagnac (Toulouse, France)	11,2

10 premiers locataires (en % des loyers totaux)

H&M	2,2 %
Zara	1,3 %
FNAC	1,0 %
Camaïeu	1,0 %
Sephora	0,9 %
Celio	0,8 %
McDonald's	0,8 %
C&A	0,7 %
Promod	0,5 %
GO SPORT	0,5 %

Répartition par activité (en % des loyers)



(1) Valeur d'expertise (part totale).

(1) Grande surface alimentaire.
(2) Grande surface spécialisée.

France-Belgique : un territoire d'implantation majeur

Acteur aujourd'hui résolument européen, Klépierre a initialement fondé son positionnement sur un maillage dense de l'Hexagone. Avec 40 % des revenus 2009 générés dans la zone France-Belgique, Klépierre demeure fortement ancrée sur ce territoire historique. Ce patrimoine se caractérise à la fois par un équilibre entre centres régionaux* et galeries d'hypermarché* et par sa taille considérable (105 centres détenus, représentant 1,2 million de m²

SCU* ; 134 centres sous gestion). Cette stratégie se poursuivra en 2010 sur cette zone, puisque de très nombreux projets y sont actuellement en cours de développement.

Malgré un contexte économique 2009 difficile (baisse estimée de 1,9 % et 1,5 % des PIB belge et français respectivement), les performances demeurent satisfaisantes, comme en témoigne la progression des loyers à périmètre constant* (5,0 %) et le

Top 5 actifs

Surface
totale SCU*



1 - Créteil-Soleil - Créteil, France

125 500 m²

Situé à une dizaine de kilomètres du centre de Paris, Créteil-Soleil, grâce à sa remarquable accessibilité (autoroutes, accès direct par le métro parisien...) et à sa localisation en plein centre-ville, bénéficie d'une zone de chalandise* de proximité de plus de 700 000 personnes.



2 - Val d'Europe - Marne-la-Vallée, France

98 397 m²

Avec la proximité du parc d'attraction Disneyland® Resort Paris et de l'aéroport international Roissy-Charles-de-Gaulle, Val d'Europe est aujourd'hui plus qu'un centre à l'attractivité régionale. La présence à ses côtés du village des marques à prix réduits « La Vallée Village » combiné au développement exponentiel de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée lui confère un potentiel de croissance exceptionnel.



3 - Arcades - Noisy-le-Grand, France

58 900 m²

À 20 km de Paris, le centre commercial régional Arcades profite de l'essor rapide du troisième pôle tertiaire d'Île-de-France, d'un accès privilégié (station de RER à l'intérieur même du centre) et d'une zone de chalandise très dynamique d'un million d'habitants. Sa récente opération d'extension/rénovation fait aujourd'hui d'Arcades la ville incontournable du « Shopping-sur-Marne ».



4 - L'esplanade - Louvain-la-Neuve, Belgique

55 650 m²

Galerie commerciale de centre-ville, en plein cœur de la ville nouvelle de Louvain-la-Neuve, L'esplanade propose un éventail de commerces très diversifié dans l'ambiance conviviale d'une ville piétonne. Le dynamisme du centre est d'autant plus marqué qu'il est situé dans une région de Belgique à forte croissance démographique.



5 - Saint-Orens - Toulouse, France

37 517 m²

Situé à proximité du périphérique toulousain, Saint-Orens est un centre dont le dynamisme a été renforcé fin 2008 par la finalisation d'une vaste opération de rénovation/extension qui lui a donné une dimension régionale: doublement de la surface commerciale et arrivée de 50 nouvelles enseignes, pour certaines inédites dans la région.

maintien à des niveaux élevés des taux d'occupation (99,0 %). Les enseignes présentes dans les centres du Groupe résistent mieux que la moyenne à la baisse de la consommation (baisse moyenne du chiffre d'affaires en 2009 de 1,9 %).

Gestion locative : un bilan 2009 positif

Les opérations de restructuration commerciale ont été nombreuses en 2009. Parmi les plus emblématiques, citons l'arrivée de l'enseigne de prêt-à-porter New Look à Créteil-Soleil en juin 2009 ou encore la restructuration de l'ancienne cafétéria de la galerie de Montesson au profit de l'enseigne internationale Vero Moda (enseigne de prêt-à-porter femmes du groupe Bestseller) et de l'une des plus grandes pharmacies d'Île-de-France. Les équipes de gestion ont également obtenu plusieurs succès en matière

d'implantation de concepts novateurs dans les centres du Groupe, à l'image de l'extension de février 2009 à Val d'Europe (cf. Top 5). Une opération qui s'est traduite par 2 000 m² de SCU supplémentaires et qui a permis l'arrivée de marques telles que Vero Moda, Jack & Jones du groupe Bestseller ou l'ouverture d'une boutique de l'enseigne espagnole Desigual, qui a ainsi inauguré en France sa première implantation du concept complet en centre commercial.

Enfin, en plus des initiatives marketing initiées par chaque centre pour dynamiser la fréquentation, le territoire France-Belgique sera le premier à profiter de la mise en œuvre du programme USE (*Unique Shopping Experience*), lancé en 2009. La remise à plat de la stratégie d'accueil et de service de chaque actif devrait générer rapidement des retombées commerciales positives.

Succès des ouvertures, confirmant la pertinence des projets développés

L'année 2009 a été marquée par une inauguration phare, celle d'Odysseum à Montpellier, en septembre. Détenu à 50 % par Klépierre, Odysseum est un centre régional majeur, couvrant environ 50 000 m² SCU et comprenant 96 boutiques, ainsi qu'un hypermarché* Géant Casino. Parmi ses commerces, le centre compte de nombreuses enseignes inédites dans la région, telles Stradivarius et Pull and Bear du groupe Inditex, ainsi que le tout premier Apple Store de province.

Fréquentation annuelle	Composition	Participation Klépierre et date d'ouverture/d'acquisition	Loyers bruts* et taux d'occupation*
25 millions de visiteurs	220 unités, 1 hypermarché Carrefour	80,0 % 1974/1991 [rénovation en 1990 et extension en 2000]	30,8 M€ 100 %
18 millions de visiteurs	135 unités, 1 hypermarché Auchan	55,0 % 2000/2000 [extension en 2003, 2008]	21,0 M€ 100 %
12,5 millions de visiteurs	132 unités, 1 hypermarché Carrefour	53,6 % 1978/1995 [rénovation en cours]	14,8 M€ 99,8 %
7,5 millions de visiteurs	132 unités, 1 hypermarché Delhaize	100 % 2005/2005	14,3 M€ 97,5 %
5 millions de visiteurs	110 unités, 1 hypermarché Leclerc	53,6 % 1991/2004 [extension/rénovation en 2008]	11,4 M€ 94,4 %



Activité/Centres commerciaux

L'année a aussi été rythmée par de nombreuses opérations d'extension-rénovation réussies, comme en témoignent les indicateurs de fréquentation et d'occupation. C'est notamment le cas de Nîmes Étoile (arrivée de 20 nouvelles enseignes et refonte de l'offre existante avec près d'une quinzaine de magasins déplacés et/ou rénovés), du centre de Lomme près de Lille (opération de rénovation-restructuration et arrivée de 10 nouvelles enseignes) et de Vaulx-en-Velin (rénovation et extension de la galerie, et arrivée de 14 commerces supplémentaires).

Enfin, malgré un marché de l'investissement relativement atone sur une bonne partie de l'année, Klépierre a pu réaliser un certain nombre d'arbitrages, qui illustrent bien la politique de cession du Groupe. Si les cessions de galeries ont porté sur des centres de taille modeste relativement matures (Le Mans Centre Sud et Tours Galerie Nationale), Klépierre a privilégié, pour les centres majeurs de Noisy-Arcades, Toulouse Blagnac et Toulouse Saint-Orens, la cession d'une quote-part minoritaire d'environ 25 %.

Projets de développement

Outre les projets majeurs de la région parisienne, le Groupe est engagé dans divers autres chantiers significatifs : ouverture en 2010 du retail park* La Goutte d'Eau dans le prolongement du centre commercial de Bègles Rives d'Arcins et en 2011 de nombreux centres dont Passages Pasteur à Besançon, Bonsecours à Nancy, Nouvelle Coutume à Vannes, Carré Jaude 2 à Clermont-Ferrand... Klépierre poursuit par ailleurs un vaste programme de rénovations-extensions du patrimoine existant, à l'image de celle du centre Rives d'Arcins à Bègles et de Claye-Souilly (région parisienne).

Saint-Lazare - Paris, France

Un centre au cœur du premier quartier commerçant français

Fruit de la collaboration entre Klépierre et la SNCF depuis 1996, le chantier de rénovation et de modernisation de la gare Saint-Lazare a été officiellement lancé en mai 2009. L'ouverture des 80 boutiques (dont 3 moyennes unités*) est prévue pour le premier trimestre 2012. Les 10 000 m² de SCU bénéficieront du flux de 1,2 million de voyageurs qui transitent quotidiennement



par la gare et de la proximité du premier quartier commercial et d'affaires de Paris.

Surface totale	10000 m² SCU
Composition	80 unités dont 3 moyennes unités
Date de début des travaux	Mai 2009
Date d'ouverture prévisionnelle	1^{er} trimestre 2012
Prix de revient estimé dont décaissé au 31/12/2009	135,5 M€ 73,2 M€
Taux de rendement* initial net attendu ¹	7,6 %

Le Millénaire - Aubervilliers, France

Nouveau quartier commercial aux portes de Paris

Résultat d'un partenariat à 50/50 entre Klépierre et Icade, ce centre commercial a été pensé comme un projet pilote, puisque le site, en cours de construction, sera l'un des premiers centres commerciaux à obtenir la certification HQE® Commerce. Extrêmement bien desservi (proximité immédiate du périphérique parisien, nombreux transports en commun existants ou en cours de construction), ce centre est



au cœur d'une zone de chalandise exclusive de 1 million d'habitants. Il ouvrira ses portes au printemps 2011. 20000 m² de bureaux viendront compléter ce nouveau quartier.

Surface totale	56000 m² SCU
Composition	18 moyennes unités, dont 1 moyenne surface alimentaire Carrefour, 95 boutiques, 6 restaurants
Date de début des travaux	Juillet 2008
Date d'ouverture prévisionnelle	2^e trimestre 2011
Prix de revient estimé dont décaissé au 31/12/2009	190,4 M€ 92,6 M€
Taux de rendement initial net attendu ¹	7,2 %

(1) Loyers nets* attendus en année pleine/prix de revient estimé.

Toulouse, France

Toulouse-Blagnac

Toulouse-Blagnac est l'un des complexes commerciaux les plus en pointe de l'agglomération toulousaine. Il a vu sa surface commerciale doubler en 2009 grâce à l'aboutissement d'un vaste projet de rénovation/extension.

Proximité

À dix minutes du centre-ville de Toulouse, cinquième aire urbaine française (650 000 habitants), le centre est implanté au cœur d'un bassin de population jeune à fort pouvoir d'achat, qui a connu un véritable boom démographique qui ne se dément pas (15 000 nouveaux arrivants chaque année). Toulouse est ainsi une des métropoles européennes au taux de croissance le plus élevé. Le centre bénéficie également de la proximité de l'aéroport (6 millions de passagers par an, desserte exceptionnelle tant par la route que par les transports en commun...) et du voisinage de nombreuses entreprises internationales.

Croissance démographique des aires urbaines françaises de plus de 300 000 habitants

1. Toulouse	+ 1,9 %
2. Montpellier	+ 1,5 %
3. Rennes	+ 1,3 %

Source : Insee (données 2008).

Offre

111 boutiques constituent l'offre étoffée par l'extension de 2009, qui compte plusieurs nouvelles enseignes jusqu'alors inédites en France comme He-Homini Emerito, le nouveau concept pour homme de l'enseigne Mango, ou Arena, première boutique ouverte par la marque de sports d'eau. Le centre accueille également des enseignes nouvelles dans l'aire métropolitaine toulousaine (par exemple Le Temps des Cerises ou Desigual, boutiques de

prêt-à-porter mixte) ainsi que plusieurs exclusivités comme Victoria Magdalena, bijouterie fantaisie haut de gamme, ou Lola Espeleta, boutique de prêt-à-porter féminin. Enfin, la présence sur le site d'un hypermarché E. Leclerc très fréquenté est un facteur d'attraction supplémentaire pour les consommateurs.

Convivialité

Outre les nombreuses animations (défilés de mode, ateliers pour les enfants, cours de tai-chi-chuan...) ponctuant la vie du centre, la récente extension/rénovation a considérablement amélioré l'expérience shopping du consommateur : 4 000 places de parking gratuites et surveillées sont désormais disponibles et l'offre loisirs est renforcée par la création d'un pôle restauration donnant sur les cinémas.

Responsabilité

Les équipes de gestion de Toulouse Blagnac se sont fixées d'ambitieux objectifs environnementaux et sociétaux. Ceci se traduit par des actions allant de la mise en place d'une récupération et d'un tri des déchets particulièrement efficaces et respectueux de l'environnement à l'établissement de partenariats avec les pouvoirs publics et associations locales comme celui noué avec la ville de Blagnac dans le cadre des « 21 km de Blagnac ».



► Fiche d'identité

Surface totale SCU : 46 080 m²

Fréquentation : 15 millions de visiteurs en 2009

Composition : 111 unités, 1 hypermarché E. Leclerc, Desigual, Mango, Pull and Bear, Guess...

Participation Klépierre : 53,6 %

Date d'ouverture/d'acquisition : 1993/2004 (extension/rénovation achevée en octobre 2009)

Loyers bruts 2009 : 11,2 M€

Taux d'occupation financier : 99,2 %

Scandinavie : un marché à fort potentiel

Klépierre est présente en Scandinavie depuis octobre 2008 grâce à la prise de contrôle de Steen & Strøm, foncière de centres commerciaux* et leader sur cette zone. Le portefeuille scandinave du Groupe est composé de 30 centres, pour la plupart implantés au cœur des bassins de consommation et parfaitement interconnectés avec les infrastructures de transports en commun. Comme Klépierre, Steen & Strøm est historiquement actif dans la gestion de centres commerciaux pour compte de tiers.

La Scandinavie, bonne élève de la classe Europe

Les performances du patrimoine scandinave ont démontré la solidité d'économies à fort pouvoir d'achat. La Norvège

– principal pays de la zone avec 18 centres – est l'un des territoires d'implantation du Groupe dont la croissance a le moins souffert du ralentissement économique en 2009, puisque son PIB ne s'est contracté que de 1,5 % par rapport à 2008.

Dans ce contexte, les performances de Klépierre dans la zone sont des plus satisfaisantes : les chiffres d'affaires des galeries y ont progressé de 0,5 %, les loyers de 2,7 % à périmètre et change constants¹, et les niveaux d'occupation sont restés stables (97,2 %).

2009, année placée sous le signe des extensions-rénovations

Le vaste programme d'extensions-rénovations mis en place par Steen & Strøm depuis quelques années en Suède et en Norvège peut aisément être comparé à celui que Klépierre a entrepris en

Top 3 actifs

Surface
totale SCU*



1 - Field's – Copenhague, Danemark

91 342 m²

Field's est situé au cœur de l'Øresund, région la plus dynamique de Scandinavie qui rassemble près de 4 millions d'habitants et un quart des PIB cumulés de la Suède et du Danemark. Ce centre, qui bénéficie d'une desserte exceptionnelle (métro, autoroute, aéroport international...), a été pensé et construit concomitamment à la ville nouvelle d'Ørestad, en plein développement, à seulement 5 km de Copenhague.



2 - Bruun's Galleri – Århus, Danemark

36 675 m²

Parfaitement intégré au centre-ville d'Århus, directement accessible depuis la principale gare de la ville, Bruun's est un équipement structurant de l'offre commerciale et de loisirs de la deuxième agglomération danoise (300 000 habitants). Centre dominant de la région, il s'inscrit au cœur d'une zone de chalandise* de près d'un million d'habitants.



3 - Farmandstredet – Tønsberg, Norvège

54 375 m²

Construit en 1997, maintes fois rénové et agrandi (2002, 2006), Farmandstredet est désormais le plus grand centre de la région de Vestfold (sud d'Oslo). Situé en plein centre-ville de Tønsberg, il associe les atouts d'un centre régional (nombreuses boutiques, mix commercial très varié) aux services de proximité pour séduire les 300 000 habitants de sa zone de chalandise.

France. Des centres dont la commercialité et le potentiel ont été identifiés et vérifiés par le passé sont choisis pour être agrandis et rénovés. Ces opérations de grande ampleur font, pour la majorité d'entre elles, partie intégrante de vastes projets de réaménagement urbain, réalisés en étroite collaboration avec les pouvoirs publics locaux.

Au cours de l'année 2009, les dernières tranches des extensions des centres de Metro (Norvège) et de Marieberg (Suède – cf. Focus) ont été inaugurées.

Située à Lorenskog, à quinze minutes d'Oslo, la galerie de Metro a été à la fois agrandie et a fait l'objet d'une rénovation majeure.

Sa superficie a ainsi été triplée, passant de 30 000 à près de 90 000 m², faisant de ce centre l'équipement commercial

le plus moderne de la zone urbaine située au nord d'Oslo. L'ultime phase de l'extension de Marieberg a, quant à elle, été achevée au mois d'août.

(1) Variation calculée sur un an à titre indicatif, l'acquisition de Steen & Strøm ayant été réalisée le 08/10/2008.

21 % c'est le gain locatif* moyen des recommercialisations et renouvellements de baux en 2009 sur la zone

Fréquentation annuelle	Composition	Participation Klépierre et date d'ouverture/d'acquisition	Loyers bruts* et taux d'occupation*
6,6 millions de visiteurs	152 unités	56,1 % 2004/2008	21,0 M€ 93,0 %
10,5 millions de visiteurs	100 unités	56,1 % 2003/2008	13,1 M€ 98,0 %
3,7 millions de visiteurs	113 unités	56,1 % 1997/2008 (extension/rénovation en 2002, 2006 et 2008)	10,4 M€ 97,6 %



Projets de développement

Les livraisons d'extensions resteront nombreuses en 2010. L'ampleur et l'étendue de ces projets justifient qu'ils soient ouverts par phases successives.

En Norvège, la fin des travaux (attendue pour le mois de novembre 2010) de la cinquième et dernière phase de l'extension de Gulskogen (+ 22 000 m² SCU) fera de cette galerie le principal pôle d'attraction commerciale de Drammen (50 km au sud-ouest d'Oslo). En Suède, les ultimes tranches des extensions de Hageby et de Sollentuna (dont les travaux ont respectivement débuté en 2005 et 2006) seront livrées et inaugurées au mois d'avril. La surface du centre de Sollentuna, véritable point focal de l'agglomération éponyme, située à une dizaine de kilomètres au nord de Stockholm, sera portée à 48 000 m² SCU : la galerie proposera un éventail de 130 boutiques. Hageby (Norrköping, à 170 km au sud de Stockholm) comprendra 110 boutiques sur 45 000 m² SCU et l'accès au centre sera facilité par le prolongement du réseau de tramway attendu pour le mois d'août 2010. Le Groupe possède par ailleurs dans la zone de nombreux projets de développement pour lesquels il dispose de la maîtrise foncière ou des autorisations administratives nécessaires. Le futur complexe commercial Emporia (Malmö, Suède) est une illustration de ces nombreux chantiers, constitutifs d'une part importante du pipeline de développement du Groupe pour les années à venir.

Emporia - Malmö, Suède

Un complexe commercial à vocation internationale

Situé au sud-est de Malmö, au cœur de l'Øresund, région la plus dynamique de Scandinavie (4 millions d'habitants, niveaux de revenus supérieurs à la moyenne de l'OCDE), à cheval entre le Danemark et la Suède, Emporia fait partie intégrante d'un vaste projet de développement urbain comprenant à la fois un centre commercial, des habitations et des immeubles de bureaux. Fort d'une zone de chalandise primaire très forte, il bénéficiera d'équipements à forte valeur ajoutée (nouvelles infrastructures routières et ferroviaires, centre de congrès international, complexe sportif...) et du flux de 37 millions de voyageurs qui transitent chaque année entre Copenhague et Malmö.

Surface totale	80 000 m² SCU
Composition	Plus de 200 unités, 30 restaurants
Date de début des travaux	-
Date d'ouverture prévisionnelle	2013
Prix de revient estimé dont décaissé au 31/12/2009	357,5 M€ 94,3 M€
Taux de rendement* initial net attendu ¹	7%

(1) Loyers nets* attendus en année pleine/prix de revient estimé.



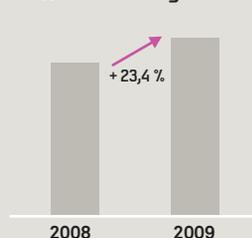
Örebro, Suède Marieberg

Plus grand pôle commercial de la sixième agglomération suédoise, le centre de Marieberg est aussi l'un des centres à l'architecture la plus moderne du pays.

Proximité

Marieberg est localisé au cœur d'une zone de chalandise de plus de 300 000 habitants. Extrêmement dynamique, l'aire d'influence du centre se caractérise par une population en croissance constante et la dépense moyenne est attendue en forte augmentation au cours des années à venir (hausse estimée à 8 % pour la consommation de biens durables). Situé à 9 km du centre-ville d'Örebro, le centre est directement desservi par l'autoroute et par une ligne de bus (moins de dix minutes de trajet).

Évolution du chiffre d'affaires de la galerie



Offre

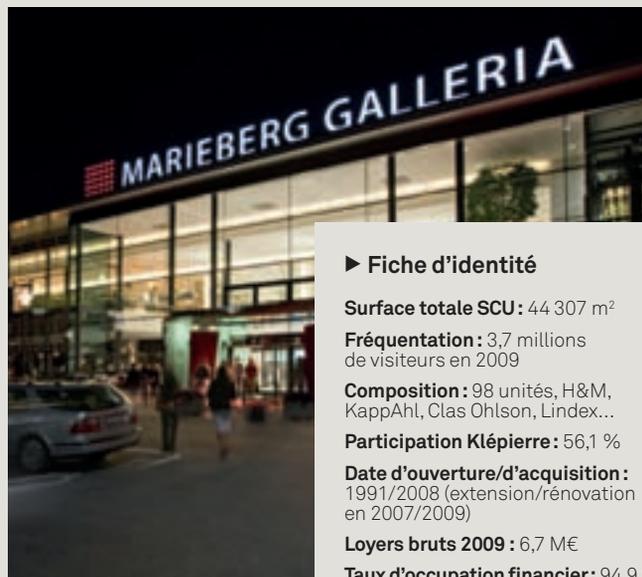
L'offre commerciale est équilibrée avec une subtile combinaison d'enseignes nationales et internationales établies de longue date, de nouvelles marques et de concept-stores originaux, en réponse aux besoins des consommateurs de la région. En termes de répartition de la surface totale, cette adéquation parfaite entre offre et demande se ressent particulièrement (Équipement de la personne : 43 % ; Culture/Cadeaux/Loisirs : 14 % ; Alimentation/Restauration : 10 % ; Grands magasins : 9 %).

Convivialité

Bassin intérieur, impression d'espace, grande luminosité... L'ergonomie du centre a été particulièrement soignée. De considérables efforts ont été mis en œuvre afin que le temps passé par les visiteurs soit synonyme de plaisir et de détente : le centre met notamment à leur disposition une nursery et plusieurs espaces de jeux pour les enfants. De nombreuses manifestations sont organisées tout au long de l'année : concours, animations (défilés de mode, expositions artistiques, spectacles de danse...), soirées spéciales lors desquelles le centre ferme ses portes plus tard et propose des animations associées à des opérations promotionnelles organisées par les commerçants.

Responsabilité

Tri des déchets, installation d'un système de climatisation écologique, éclairage intelligent (capteurs afin de limiter la consommation électrique), nombreux bassins récupérant l'eau de pluie... Le respect et la protection de l'environnement font partie intégrante de la vie du centre. Marieberg est également partenaire de nombreux événements organisés par des associations locales (dont la Croix-Rouge par exemple), des écoles ou des chorales...



► Fiche d'identité

- Surface totale SCU :** 44 307 m²
- Fréquentation :** 3,7 millions de visiteurs en 2009
- Composition :** 98 unités, H&M, KappAhl, Clas Ohlson, Lindex...
- Participation Klépierre :** 56,1 %
- Date d'ouverture/d'acquisition :** 1991/2008 (extension/rénovation en 2007/2009)
- Loyers bruts 2009 :** 6,7 M€
- Taux d'occupation financier :** 94,9 %

Italie-Grèce :

un patrimoine concentré dans des zones à fort pouvoir d'achat de l'Italie du Nord

Après avoir fait ses premiers pas en Italie en 1999 dans le cadre d'un partenariat avec le groupe Finim, Klépierre y a accéléré son développement en 2002, d'une part grâce à la mise en œuvre de l'accord Carrefour signé en 2000 (qui portait également sur les centres grecs), d'autre part avec l'initiation d'une collaboration avec le groupe de distribution Finiper (hypermarchés* Iper). Le Groupe détient désormais 40 centres (dont 35 en Italie) et assure au total la gestion de 50 centres dans cette zone. 70,9 % de ce patrimoine est regroupé dans trois des régions les plus prospères

de l'Italie (Lombardie, Piémont, Vénétie), qui concentrent à elles seules près de 40 % du PIB national. Ces zones affichent également des revenus par habitant supérieurs d'environ 20 % à la moyenne nationale, ainsi que des progressions de dépenses par ménage en croissance plus rapide que celles des autres régions¹.

2009 : bonne résistance de la zone

En 2009, l'activité des galeries Klépierre a affiché des résultats encourageants. Bien que les indicateurs macroéconomiques aient

Top 3 actifs

Surface totale SCU*



1 - Milanofiori – Assago/Milan, Italie

47 624 m²

Le centre régional de Milanofiori se situe au cœur d'une zone en plein développement, au sud-est de Milan, qui mêle immeubles de bureaux, résidences, installations sportives, centre de congrès international... Le prolongement du réseau de métro, attendu pour 2010, reliera Milanofiori au centre-ville de la première ville italienne en moins de trente minutes, et viendra étendre sa zone de chalandise*, qui compte déjà 1,3 million d'habitants.



2 - Metropoli – Milan, Italie

27 374 m²

Idéalement desservi par l'autoroute et le boulevard périphérique, Metropoli est un centre qui rayonne autant sur Milan que sur les villes de l'arrière-pays. En décembre 2009, les travaux de rénovation des façades extérieures amorcés en avril 2008 se sont achevés. La nouvelle architecture extérieure très avant-gardiste fait désormais écho à l'originalité de la décoration intérieure.



3 - Le Rondinelle – Brescia, Italie

36 095 m²

Le Rondinelle est situé à proximité immédiate de Brescia, dans l'une des régions les plus riches d'Italie – la Lombardie. L'offre de la galerie, combinée à celle de l'hypermarché adjacent, répond aux besoins d'une zone de chalandise importante (450 000 habitants). Le centre bénéficie également de son excellente accessibilité, tant par le périphérique de Brescia que par l'autoroute qui relie Milan à Venise.

été peu favorables, avec un PIB italien estimé en recul de 4,8 % et un PIB grec attendu en baisse de 2,6 %, les chiffres d'affaires des commerçants sont restés à des niveaux quasiment identiques à ceux relevés à fin 2008 (- 0,1 %). Les loyers de la zone ont progressé de 2,9 % et le taux d'occupation reste élevé (97,7 %). Les centres situés en Italie du Nord se sont montrés particulièrement résistants, affichant même des chiffres d'affaires légèrement en hausse en moyenne.

Développement : renforcement des positions du Groupe en Italie du Nord

Au cours du quatrième trimestre, Klépierre a poursuivi le partenariat engagé avec le groupe Finiper depuis une dizaine d'années, d'une part en renforçant son contrôle sur 9 centres commerciaux déjà présents dans le portefeuille et, d'autre part, en procédant à l'acquisition du centre de Vittuone ouvert en avril 2009. Cet actif vient compléter ceux de Vérone et de Lonato (cf. Focus) acquis en février 2008. La plupart de ces centres se situent dans la région de Milan (Lombardie). Ils bénéficient d'excellentes dessertes autoroutières et occupent des positions dominantes

au sein de leurs zones de chalandise respectives. Fin décembre, l'extension-restructuration du centre La Romanina (situé en bordure du périphérique longeant Rome, au cœur d'une zone de chalandise de plus de 900 000 habitants) a été inaugurée. Une restructuration commerciale rendue possible notamment grâce à la réduction de la surface de l'hypermarché Carrefour. L'aboutissement de ce projet de longue haleine a permis de doter le centre d'une identité visuelle forte (nouvelle façade, nouveau logo, nouveau site Internet...). Le mix commercial a été également totalement refondu pour accueillir de nouvelles enseignes, comme Kiko, Jack & Jones et Arena qui contribueront à renforcer l'attractivité du centre face à un contexte concurrentiel particulièrement âpre en périphérie de Rome. L'extension de la galerie a permis d'ajouter plus de 5 000 m² SCU* de surface de vente avec la création de 2 moyennes unités* et de 10 unités supplémentaires. Le centre comprend désormais 106 unités qui viennent s'ajouter à un hypermarché Carrefour sur une surface SCU* désormais portée à 32 107 m².

(1) Source : données ISTAT.

Fréquentation annuelle	Composition	Participation Klépierre et date d'ouverture/d'acquisition	Loyers bruts* et taux d'occupation*
5,5 millions de visiteurs	96 unités, 1 hypermarché Carrefour	100 % 2004/2005 [extension en 2005]	11,2 M€ 99,4 %
5,0 millions de visiteurs	80 unités, 1 hypermarché Ipercoop	85,0 % 1999/1999	6,6 M€ 97,6 %
6,5 millions de visiteurs	76 unités, 1 hypermarché Auchan	85,0 % 1996/1998	6,3 M€ 98,1 %



Projet de développement

Pescara - Abruzzes, Italie

Un exemple concret de valorisation du patrimoine existant

L'extension-rénovation de Pescara, dont les travaux ont débuté en août 2009, sera inaugurée au cours du quatrième trimestre 2010.

Cette galerie, ouverte en 1995 et acquise par Klépierre auprès de Carrefour en 2002, se situe au cœur d'une zone de chalandise* de plus de 400 000 habitants (à moins de trente minutes) et bénéficie d'une excellente desserte autoroutière. L'opération d'extension/restructuration apportera au centre 30 unités supplémentaires (dont 3 moyennes unités*) sur environ 6 000 m² SCU*, 150 places de parking additionnelles, et le rendra plus visible depuis l'autoroute. Outre l'ajout de nouvelles locomotives*, cette opération permettra de compléter le mix commercial existant et de renforcer l'attractivité du centre.

Surface totale	33 204 m² SCU (dont extension de 6 136 m²)
Composition	73 unités (après extension)
Date de début des travaux	Août 2009
Date d'ouverture prévisionnelle	4^e trimestre 2010
Prix de revient estimé <i>dont décaissé au 31/12/2009</i>	34,5 M€ 10,1 M€
Taux de rendement* initial net attendu ¹	7,2 %

(1) Loyers nets* attendus/prix de revient estimé.



Lonato, Italie

Il Leone di Lonato

Centre récent d'envergure régionale, Il Leone di Lonato est implanté dans l'une des régions européennes au plus fort pouvoir d'achat.

Proximité

Situé près de l'autoroute reliant Brescia (environ 200 000 habitants, à 25 km du centre) à Vérone (270 000 habitants, à moins de 50 km), le centre est très facilement accessible. Il est à cinq minutes de Desenzano et à trente minutes de Sirmione, deux des villes les plus touristiques de la région du lac de Garde, qui sont par ailleurs desservies par des navettes gratuites et quotidiennes.

Il Leone di Lonato est au cœur d'une zone de chalandise comptant près de 500 000 habitants, dans une région au fort pouvoir d'achat : la Lombardie.

PIB/habitant

Moyenne européenne (base)	100
Italie	104
Lombardie	> 125

Source : Eurostat.

Offre

Le centre compte des enseignes internationales et italiennes de renom (Zara, H&M, Sportland, Euronics) dont le positionnement en gamme est en parfaite adéquation avec les besoins du consommateur. Cette offre est soutenue par la présence d'un hypermarché Iper de 15 000 m² SCU. L'attractivité commerciale est régulièrement mise en valeur

grâce à des opérations marketing. Outre les supports de communication classiques (radio, journaux, panneaux publicitaires...), le centre tire profit de sa localisation au sein d'une région très touristique en menant des campagnes publicitaires en direction des hôtels et des campings de la région du lac de Garde.

Convivialité

Ouvert du lundi au dimanche, Il Leone di Lonato a mis en place de nombreux aménagements pour faciliter l'accueil de ses visiteurs. Il compte par exemple un très grand nombre de places de parking gratuites (5 300), 12 restaurants/bars et de nombreux espaces ont été prévus et pensés pour les enfants : garderie gratuite, aires de jeux dédiées, cinéma...

Responsabilité

Le centre est très bien intégré dans le tissu local. Tous les mois, une association en faveur de la promotion de l'agriculture organise des ventes de produits locaux dans la galerie. Une campagne de levée de fonds en faveur des victimes du tremblement de terre qui a dévasté les Abruzzes au cours de l'année 2009 a été mise en place et, chaque année, le centre organise une collecte de jouets à l'occasion de la Sainte-Lucie (13 décembre) au bénéfice des enfants défavorisés de la région.



► Fiche d'identité

Surface totale SCU :
60 000 m²

Fréquentation :
5,9 millions de visiteurs en 2009

Composition : 103 boutiques dont 8 moyennes unités, 1 hypermarché Iper, H&M, Sportland, Euronics, Sephora...

Participation Klépierre : 50,0 %

Date d'ouverture/d'acquisition : 2007

Loyers bruts 2009 : 5,4 M€
(quote-part Klépierre)

Taux d'occupation financier : 98,7 %

Ibérie : Klépierre, acteur majeur de la Péninsule

Klépierre a démarré son activité en Espagne en 2000 et au Portugal en 2003. La mise en œuvre de l'accord signé avec le groupe Carrefour en 2000¹ a permis un développement rapide du Groupe dans cette zone, Klépierre devenant en quelques années un acteur de référence dans la péninsule Ibérique (104 centres sous gestion, dont 76 pour compte propre).

Un patrimoine doté d'atouts clés pour résister à la crise

La péninsule Ibérique étant l'une des zones les plus affectées par

la crise économique actuelle (PIB espagnol et portugais estimés en baisse de respectivement 3,7 % et 2,7 % en 2009), l'activité a fortement ralenti. Cependant, l'ouverture du centre La Gavia (cf. Focus), qui connaît un immense succès ainsi que la préservation d'un taux d'occupation relativement élevé (fruit d'une efficace politique d'abattements ciblés) ont rendu possible une poursuite de la progression des loyers (+ 9,1 %). Cette relative bonne tenue du niveau d'activité est d'autant plus encourageante que les revenus sont tirés par la performance des galeries d'hypermarché*,

Top 3 actifs

Surface
totale SCU*



1 - La Gavia - Vallecas/Madrid, Espagne

94 285 m²

La richesse et la variété de son mix commercial (H&M, Primark...), une connexion directe avec la capitale espagnole (station de métro, axes autoroutiers majeurs), la très forte densité de sa zone de chalandise (4,5 millions de personnes) sont autant d'atouts qui ont fait de La Gavia le plus grand centre commercial* de la région en l'espace de quelques mois.



2 - Meridiano - Santa Cruz de Tenerife, Espagne

44 650 m²

Au cœur d'un quartier résidentiel et commercial en forte croissance, Meridiano est un centre urbain dont l'offre est en totale adéquation avec les besoins du consommateur (résident ou touriste). Il doit son rang de principal pôle d'Équipement de la personne de l'archipel des Canaries au parfait équilibre entre l'espace dédié aux loisirs et à la mode et à la présence d'un hypermarché puissant.



3 - Parque Nascente - Gondomar, Portugal

63 501 m²

Parque Nascente est situé à l'est de Porto, deuxième métropole du pays avec plus de 1 200 000 habitants. Le centre bénéficie d'un emplacement unique au cœur d'une des régions les plus dynamiques du pays, dans un site en plein développement et très facilement accessible par la route ou les transports en commun (ouverture prochaine d'une station de métro sur le site).

formats qui continuent à mieux résister que les centres régionaux* (baisses de chiffres d'affaires des commerçants 2 fois moindres dans les galeries d'hypermarché). Or, avec 65 centres sur un total de 76 actifs détenus et près de 60 % du chiffre d'affaires des commerçants-locataires du Groupe, les galeries d'hypermarché constituent l'essentiel du patrimoine de cette zone. Leur résistance s'explique par le fait qu'elles bénéficient autant de l'attrait d'une grande surface alimentaire puissante que d'un mix commercial caractérisé par des services de proximité, secteur ayant moins souffert du ralentissement de la consommation.

Se trouvant désormais à la lisière de centres urbains, qui se sont considérablement étendus, les galeries d'hypermarché représentent d'ailleurs, à moyen terme, un gisement potentiel de futures extensions.

2009, année de restructurations commerciales

Toujours attentives à la valorisation du patrimoine existant, les équipes de gestion du Groupe ont procédé à de nombreuses restructurations commerciales. Le centre de Parque Nascente (cf. Top 3 ci-dessous) a vu sa fréquentation augmenter fortement

au mois de décembre 2009 (+ 23 % par rapport à décembre 2008) suite à l'ouverture d'une moyenne unité Primark, l'une des enseignes de prêt-à-porter les plus « tendance » du moment. Le centre Los Llanos à Albacete (région de Castilla-La Mancha), a quant à lui commencé à bénéficier de la restructuration réussie de l'espace loisirs. L'arrivée de Worten, l'une des principales enseignes d'hi-fi/électroménager de la Péninsule, va doter Los Llanos d'une locomotive* supplémentaire. Enfin, un nouvel actif phare monte en puissance : avec 9,5 millions de visiteurs accueillis en 2009, le centre La Gavia (cf. Focus) est devenu en un an un pôle d'attraction majeur dans le paysage commercial madrilène, où la consommation résiste plutôt mieux que dans l'ensemble du territoire.

(1) Cf. Historique page 119.

Fréquentation annuelle	Composition	Participation Klépierre et date d'ouverture/d'acquisition	Loyers bruts* et taux d'occupation*
9,5 millions de visiteurs	176 unités, 1 hypermarché Carrefour, 1 IKEA	100 % 2008/2008	14,3 M€ 96,8 %
8,2 millions de visiteurs	119 unités, 1 hypermarché Carrefour	83,0 % 2003/2003	8,2 M€ 95,7 %
10,1 millions de visiteurs	162 unités, 1 hypermarché Jumbo	100 % 2003/2003	7,6 M€ 88,0 %



Projets de développement

L'ouverture du centre Aqua Portimão (cf. ci-dessous) portera à 6 le nombre de centres détenus par le Groupe sur le marché portugais, où Klépierre gère au total 18 centres. Outre ce projet majeur, les équipes de gestion continueront à valoriser le patrimoine de la Péninsule, comme en témoignent certains projets de reconstruction-rénovation, à l'image des travaux entrepris à Villa Nova de Gaia (Porto, Portugal), centre de 22 000 m² SCU ouvert en 1990.

Aqua Portimão

Un projet emblématique de la politique de développement durable du Groupe

Détenu à 50/50 par Klépierre et Generali, ce projet est situé sur l'une des côtes les plus touristiques du Portugal, l'Algarve, qui voit sa population pratiquement quadrupler pendant la période estivale. Avec une surface totale de 35 500 m², il sera le plus grand pôle commercial de Portimão. Le centre comprendra 132 unités sur 3 niveaux, un hypermarché Jumbo (Auchan) de 11 750 m², 20 restaurants et 1 800 places de parking. Les clients y trouveront une offre commerciale complète et équilibrée dans un cadre soigné, à l'architecture contemporaine intégrant des espaces ouverts et végétalisés. Sa conception s'inscrit dans une démarche de certification environnementale ISO 14001 (consommation d'énergie et gestion des déchets notamment). L'ouverture au public est prévue pour le deuxième trimestre 2011.

Surface totale	35 500 m² SCU
Composition	1 hypermarché, 20 restaurants et 132 unités
Date de début des travaux	Juin 2009
Date d'ouverture prévisionnelle	2^e trimestre 2011
Prix de revient estimé ¹	48,4 M€
dont décaissé au 31/12/2009	15,4 M€
Taux de rendement* initial net attendu ²	7,1 %

(1) Prix de revient estimé après provisions (quote-part Klépierre).

(2) Loyers nets* attendus/prix de revient estimé.



Vallecas, Espagne

La Gavia

Plus grand pôle commercial de Madrid, La Gavia a accueilli plus de 11 millions de visiteurs depuis son ouverture en novembre 2008.

Proximité

La Gavia est localisé au cœur d'une zone de chalandise des plus denses, en connexion directe avec la capitale espagnole : 1,0 million d'habitants sont à dix minutes du centre et 4,5 millions à moins de vingt minutes. Situé à 11 km du centre-ville de Madrid, au croisement de plusieurs axes majeurs et desservi par une ligne de métro rejoignant directement la Puerta del Sol, l'accès au centre est incroyablement aisé.

Zone de chalandise

À moins de cinq minutes	123 446 habitants
À moins de dix minutes	975 704 habitants
À moins de quinze minutes	2 835 380 habitants
À moins de trente minutes	4 866 899 habitants

Offre

À la fois équilibrée (GSA/GSS : 33 % ; Équipement de la personne : 29 % ; Alimentation/Restauration : 13 %...) et complémentaire de celle des deux opérateurs internationaux majeurs présents sur le site (IKEA et Carrefour), l'offre commerciale rassemble des enseignes internationales parmi les plus dynamiques (Primark, H&M, C&A, le groupe Inditex...) dont le positionnement en gamme offre un rapport qualité/prix en phase avec les besoins actuels des consommateurs espagnols.

Convivialité

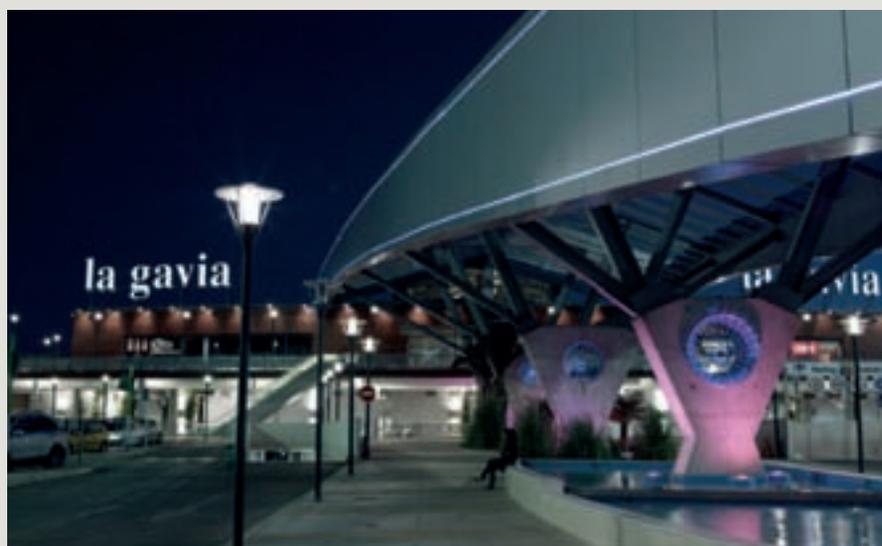
Clair et spacieux, le centre a été conçu pour rendre le séjour du visiteur le plus agréable possible. Il compte notamment un très grand nombre de places de parking gratuites (5 000), de nombreux kiosques d'information et des bornes wi-fi. L'événementiel a également fait l'objet d'une attention particulière et de nombreuses animations pour petits et grands sont régulièrement organisées : jeux-concours, défilés de mode, activités sportives et ludiques...

Responsabilité

La Gavia se veut exemplaire en termes de respect de l'environnement et de nombreuses actions ont été entreprises en ce sens : processus de certification ISO 14001 devant aboutir très prochainement ; mesures prises afin de réduire la consommation d'eau, de gaz et d'électricité ; partenariat avec Ambilamp¹ pour la collecte des ampoules et piles usagées...

La Gavia est également partenaire de nombreux événements organisés par la Croix-Rouge espagnole ou la municipalité de Madrid.

(1) Ambilamp est une association à but non lucratif qui promeut la défense de l'environnement.



11 M
de visiteurs
depuis 2008

► **Fiche d'identité**

Voir « Top 3 actifs », page 46.

Europe centrale : un marché qui reste prometteur

Klépierre a fait son entrée en Europe centrale en 2003 avec l'acquisition du centre phare de Novy Smichov (République tchèque). En 2004, le Groupe a étendu son implantation à la Hongrie puis, en 2005, à la Pologne, dans le cadre d'un partenariat avec le promoteur Plaza Centers Europe.

Le patrimoine de cette zone géographique se compose de 23 centres commerciaux (12 en Hongrie, 7 en Pologne, 3 en République tchèque et 1 en Slovaquie), aux zones de chalandise* primaires solides et facilement accessibles car situées pour l'essentiel en centre-ville ou en très proche périphérie. Ces actifs bénéficient généralement de la présence d'un hypermarché* ou supermarché venant renforcer la fréquentation du site.

Des performances contrastées selon les pays

Le ralentissement général de la consommation a été combiné, en Europe centrale, à une dépréciation des devises nationales. Résultat : un renchérissement des loyers dus en euros par les locataires de Klépierre (notamment au 1^{er} semestre 2009). Dans ce contexte, la contraction des chiffres d'affaires des commerçants présents dans les centres du Groupe (- 5,1 %) reste néanmoins relativement modeste, et la baisse des loyers de 2,5 % est également contenue. Ces chiffres masquent toutefois des réalités très diverses, puisque le dynamisme des centres tchèques et polonais (représentant 65,4 % des loyers de la zone) contraste avec les difficultés rencontrées en Hongrie. Des performances

Top 3 actifs

Surface
totale SCU*



1 - Novy Smichov – Prague, République tchèque

57 107 m²

Situé en plein cœur de Prague, dans un quartier commerçant très prisé, Novy Smichov est un centre urbain parfaitement desservi par la route et les transports publics : il est accessible par Andel, la station de métro la plus fréquentée de la ville, et via 7 lignes de tramway. Avec 1,2 million d'habitants, sa zone de chalandise* est extrêmement vaste.



2 - Poznan Plaza – Poznan, Pologne

29 512 m²

Avec 138 magasins, un pôle restauration et un supermarché Piotr i Paweł, Poznan Plaza est aujourd'hui l'un des principaux pôles commerciaux de Poznan, 5^e agglomération du pays (600 000 habitants). L'excellente desserte par les transports publics (2 lignes de tramway et 7 lignes de bus) et par le réseau routier renforce le dynamisme de ce centre urbain.



3 - Lublin Plaza – Lublin, Pologne

25 691 m²

Situé au centre-ville de Lublin, l'une des principales agglomérations polonaises, Lublin Plaza propose aux 350 000 habitants de la ville une offre diversifiée pour le shopping, la culture, ou le divertissement. Sans réels concurrents à proximité, Lublin Plaza est très vite devenu le plus grand centre commercial de la ville et a su s'affirmer comme un exemple de centre familial, jeune et moderne.

disparates mais cohérentes avec les écarts de santé entre ces économies (hausse estimée du PIB de 1,7 % en Pologne, contre une baisse attendue de 6,7 % en Hongrie).

Renforcer l'attractivité des centres

Dans ce contexte, les équipes de gestion ont concentré leurs efforts sur le maintien de l'attractivité des centres et sur un suivi attentif de la situation des locataires en vue de préserver les taux d'occupation (95,5 % en moyenne sur la zone). En Hongrie, le travail de gestion locative s'est notamment matérialisé par la signature de plusieurs baux avec l'enseigne Oviessa (prêt-à-porter) ou encore par l'implantation de la marque suisse de prêt-à-porter Tally Weijl,

en remplacement d'enseignes moins prisées par la clientèle. Ce travail qualitatif se poursuit avec des projets d'implantation d'enseignes internationales capables de dynamiser les offres commerciales existantes, telles que H&M. Les initiatives marketing sont également venues soutenir l'activité, comme l'expérience originale du centre Novy Smichov, dont le site Internet est le plus visité du patrimoine Klépierre depuis l'ouverture d'un club d'*aficionados* sur Facebook !

455 C'est le nombre de baux signés en 2009 sur la zone

Fréquentation annuelle	Composition	Participation Klépierre et date d'ouverture/d'acquisition	Loyers bruts* et taux d'occupation*
15 millions de visiteurs	155 unités, 1 hypermarché Tesco	100 % 2001/2003	12,2 M€ 100,0 %
6,5 millions de visiteurs	138 unités, 1 supermarché Piotr i Paweł	100 % 2005/2005	7,5 M€ 98,4 %
6,3 millions de visiteurs	128 unités, 1 supermarché Stokrotka	100 % 2007/2007	6,5 M€ 99,7 %



Projets de développement

Corvin Atrium (cf. ci-dessous) est actuellement le seul projet de développement en cours pour le Groupe en Europe centrale. Les zones urbaines où le Groupe est déjà présent étant dynamiques et relativement peu équipées commercialement, d'autres restructurations ou rénovations sont en revanche envisageables sur le patrimoine existant, notamment en République tchèque.

Corvin Atrium – Budapest, Hongrie

Un centre commercial au cœur d'un vaste projet de rénovation urbaine

Klépierre s'est portée acquéreur, en 2007, du projet de centre commercial Corvin, qui sera intégré à la plus grande opération de rénovation urbaine actuellement en cours en Europe centrale, Corvin Promenade Project, dans le quartier du célèbre théâtre éponyme récemment transformé en cinéma. Portant sur 22 hectares, l'opération globale comprend également 2800 nouveaux appartements, 150 000 m² de bureaux, incluant un pôle scientifique, et 10 000 m² d'espace public entourés de 20 000 m² dédiés aux loisirs. Le centre commercial, dénommé Corvin Atrium, d'une surface de 34 600 m² SCU, accueillera plus de 150 magasins sur 4 étages, dont 1 réservé à la restauration et aux loisirs, et 1 200 places de parking sur 3 niveaux souterrains.



Surface totale	34 600 m² SCU
Composition	1 supermarché, 9 moyennes unités, 150 boutiques
Date de début des travaux	Août 2007
Date d'ouverture prévisionnelle	4^e trimestre 2010
Prix de revient estimé ⁽¹⁾ dont décaissé au 31/12/2009	187,0 M€ 189,8 M€
Taux de rendement* initial net attendu ⁽²⁾	5,8 %

(1) Prix de revient estimé après provisions.

(2) Loyers nets* attendus/prix de revient estimé.

Poznan, Pologne

Poznan Plaza

À proximité immédiate de la cinquième plus grande ville polonaise, Poznan Plaza a su s'imposer en cinq ans comme l'un des pôles les plus attractifs de sa région.

Proximité

Poznan Plaza est localisé au cœur d'une zone de chalandise densément peuplée : 200 000 habitants résident à dix minutes du centre ; plus de 300 000 à moins de vingt minutes. Situé à moins de dix minutes du centre-ville de Poznan et très bien desservi tant par les transports publics (2 lignes de tramway et 7 lignes de bus) que par le réseau routier (à proximité des axes majeurs que sont Lechicka et Mieszka I), le centre est facilement accessible.

Offre

En combinant loisirs (Fantasy Park, Cinema City...), grande distribution (le supermarché Piotr i Paweł) et de nombreuses enseignes parmi les plus attractives (Sephora, H&M...), le centre offre aux consommateurs un éventail complet de commerces.

La campagne de renouvellement des baux, qui vient juste de débiter, va permettre d'améliorer encore la qualité de l'offre : renforcement du segment Équipement de la personne et de l'offre de services commerciaux, inauguration de nouvelles enseignes très porteuses...

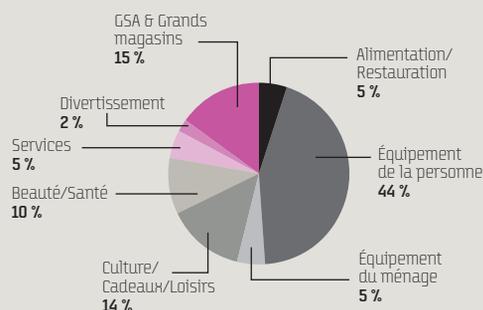
Convivialité

La campagne de renouvellement porte également sur la rénovation de certains magasins, rendant ainsi le centre encore plus agréable. Afin d'accroître l'attractivité, de nombreux événements ont été organisés tout au long de l'année : jeux-concours à l'occasion de la Saint-Valentin et de l'anniversaire du centre, défilés de mode, expositions d'œuvres d'art, animations pour les enfants (installation d'une patinoire)...

Responsabilité

Poznan Plaza mène de nombreuses actions qui contribuent à la protection et au respect de l'environnement : contrôle de la consommation d'eau, d'électricité et de chauffage, importants travaux de modernisation des installations, sur le système de climatisation et d'éclairage notamment, pour les rendre moins énergivores.

L'engagement sociétal du centre est également primordial. En témoignent les nombreux partenariats noués avec des associations ou les pouvoirs publics : Journée de prévention contre le tabagisme, coopération avec l'Odeta Moro-Figurska's Foundation (organisme ayant pour but d'accompagner les femmes enceintes)...



Commerces



Klépierre intervient, à travers Klémurs, sur le marché spécifique de l'externalisation du patrimoine immobilier des grandes enseignes.

Filiale de Klépierre à 84,1 %, Klémurs a été introduite en bourse en décembre 2006. Il s'agit d'une SIIC* (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris™, et dont le patrimoine est valorisé à 619,4 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Forte de son expertise immobilière complète, Klémurs propose aux enseignes nationales une solution originale, puisqu'elle devient propriétaire de leur patrimoine et en assure la gestion au quotidien, tout en pouvant les accompagner dans leurs opérations de développement. Les actifs concernés sont des commerces périurbains, type « boîtes commerciales* » ou retail parks, ou, plus marginalement, des commerces situés en pied d'immeuble, dans les centres-villes.

Grâce à ce mode de fonctionnement, les enseignes peuvent consacrer leurs ressources financières et managériales uniquement à leur cœur de métier et développer ainsi des avantages concurrentiels.

En confiant la gestion de leurs actifs à Klémurs, elles bénéficient également des cinquante années d'expérience du groupe Klépierre-Ségécé, acteur majeur du secteur, capable de comprendre l'ensemble de leurs problématiques.

Du point de vue de l'exploitation, 2009, malgré un contexte peu favorable, s'est révélée une année tout à fait satisfaisante,

avec à la clé de très bonnes performances locatives et opérationnelles : une forte progression des loyers, de l'ordre de + 27,1 %, dont 6,4 % à périmètre constant*, ainsi qu'une progression importante du cash-flow net courant par action* (+ 25,7 %). Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation* était de 99,7 %, et le taux d'impayés* quasi nul (0,1 %).

2009 a constitué une phase de pause en ce qui concerne les investissements, qui se sont élevés à 47 millions d'euros. Ce ralentissement ne remet pas en cause la pertinence du modèle économique de Klémurs. 2009 a été une année atypique : le contexte de baisse des valeurs immobilières a entraîné un

certain attentisme chez les vendeurs, d'où la faible offre notamment en matière d'externalisation.

Toutes les acquisitions de l'année ont donc été réalisées suite à des décisions prises ou des accords signés avant 2009. Ainsi en février, dans le cadre du partenariat avec Buffalo Grill, Klémurs a acquis 4 restaurants supplémentaires.

Dans le cadre de la poursuite du protocole Défi Mode-Vivarte, 26 actifs sont venus s'ajouter au patrimoine. 6 boutiques principalement sous enseigne Chaussea, en janvier puis 2 points de vente Feu Vert en mars ont complété le portefeuille tandis qu'un actif, le local commercial Paris Seine Rive Gauche, a été cédé pour un montant de 7,1 millions d'euros.

Côté événement, l'année 2009 restera marquée par l'ouverture du retail park* Chalon Sud 2 (Chalon-sur-Saône) à la rentrée de septembre. Premier projet de développement en propre de Klémurs, ce centre commercial à ciel ouvert couvre une surface de 10 000 m² SCU*. Situé au cœur d'un bassin de consommation de 250 000 habitants, il représente un investissement total de 14,3 millions d'euros pour 1,1 million d'euros de loyers nets attendus en année pleine. Il a déjà permis de créer plus de 100 emplois équivalent temps plein.

► **Pour plus de détails, consulter le rapport annuel de Klémurs, disponible sur www.klemurs.fr.**

Klémurs en chiffres :

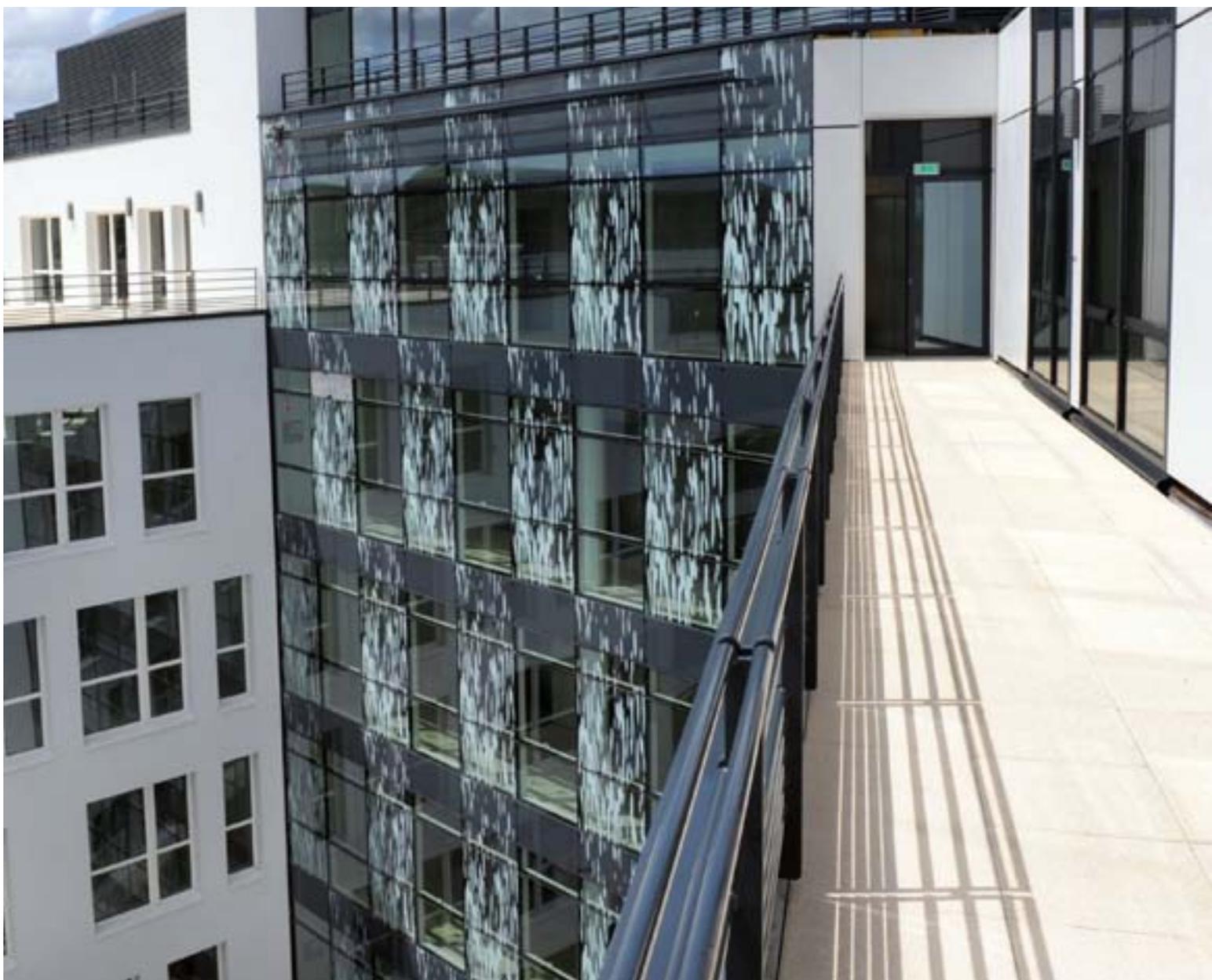
345 actifs
couvrant près de
273 400 m² SCU*

4,9 %
des loyers
consolidés
du Groupe

4,2 %
de la valeur
du patrimoine
du Groupe



Bureaux



L'immobilier de bureaux occupe une position seconde dans le portefeuille du Groupe, ce qui n'empêche pas Klépierre d'être un acteur reconnu sur le marché parisien.

Activité historique du Groupe, le patrimoine Bureaux de Klépierre (5,3 % du patrimoine) est constitué de 15 immeubles de standing, occupés par des locataires prestigieux (grands groupes français ou internationaux et administrations publiques), tous situés dans le quartier central des affaires de Paris et dans les pôles tertiaires de la première couronne de l'agglomération parisienne (ouest et sud).

Volontairement restreint, le portefeuille de bureaux répond à une logique opportuniste visant à tirer parti du caractère cyclique de ce secteur de l'immobilier, plus sensible à la conjoncture économique que l'immobilier de commerces*. Parce qu'elle est mineure, l'activité Bureaux est d'autant plus à même d'apporter un supplément de création de valeur. Les investissements n'y sont en effet engagés qu'à la condition de dégager des niveaux de retour sur investissement supérieurs à ceux requis pour l'immobilier de commerces. Quant aux produits des cessions, ils trouvent un réinvestissement naturel dans l'immobilier de commerces.

Depuis 2000, Klépierre a réalisé des cessions pour plus de 1 milliard d'euros, avec un retour sur investissement élevé compte tenu de la forte appréciation de l'immobilier tertiaire au cours de la période.

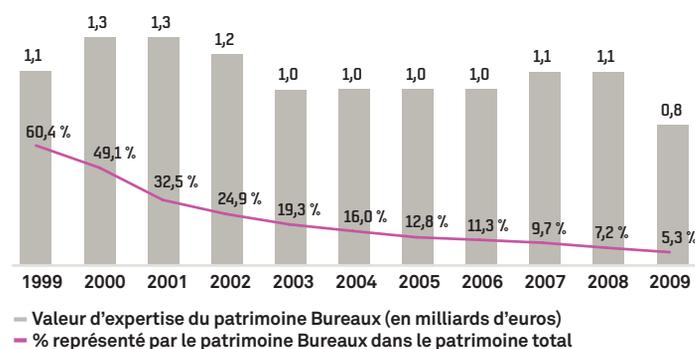
En 2009, 2 immeubles ont été cédés au cours du deuxième semestre pour près de 150 millions d'euros : 18/20 La Pérouse (Paris, 16^e), 3 251 m² SUP* ; 23/25 Kléber (Paris, 16^e), 9 851 m² SUP* à des niveaux globalement équivalents aux valeurs d'expertise du 30 juin 2009. Malgré la conjoncture économique, le Groupe n'a subi aucun impayé* en 2009 et a procédé à la relocation de 6 900 m² de surfaces. Le taux d'occupation financier* s'établit à 81,1 % : les surfaces vacantes concernent 2 immeubles (1 en travaux et 1 pour lequel un projet de rénovation est à l'étude) et l'actif Séreinis, livré au mois d'avril.

2009 aura également été marquée par l'inauguration, en avril, de l'immeuble Séreinis qui participe à la dynamique de développement durable du Groupe. Conçu suivant les 14 critères

cibles du label HQE® (Haute Qualité Environnementale), cet immeuble de 12 000 m², situé en bordure du périphérique parisien à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), concilie confort, technicité et respect de l'environnement. Ses performances l'inscrivent naturellement dans une démarche HQE® Exploitation pour le futur locataire.

Disposant ainsi d'un savoir-faire historique dans l'immobilier de bureaux parisiens, Klépierre se veut également un investisseur aguerri, en mesure de détecter et de se positionner sur de potentiels dossiers d'investissement, le cas échéant en partenariat avec des développeurs spécialisés. C'est pourquoi le Groupe souhaite rester présent sur ce marché, tout en poursuivant en 2010 sa politique de cessions.

Évolution du patrimoine Bureaux depuis 1999

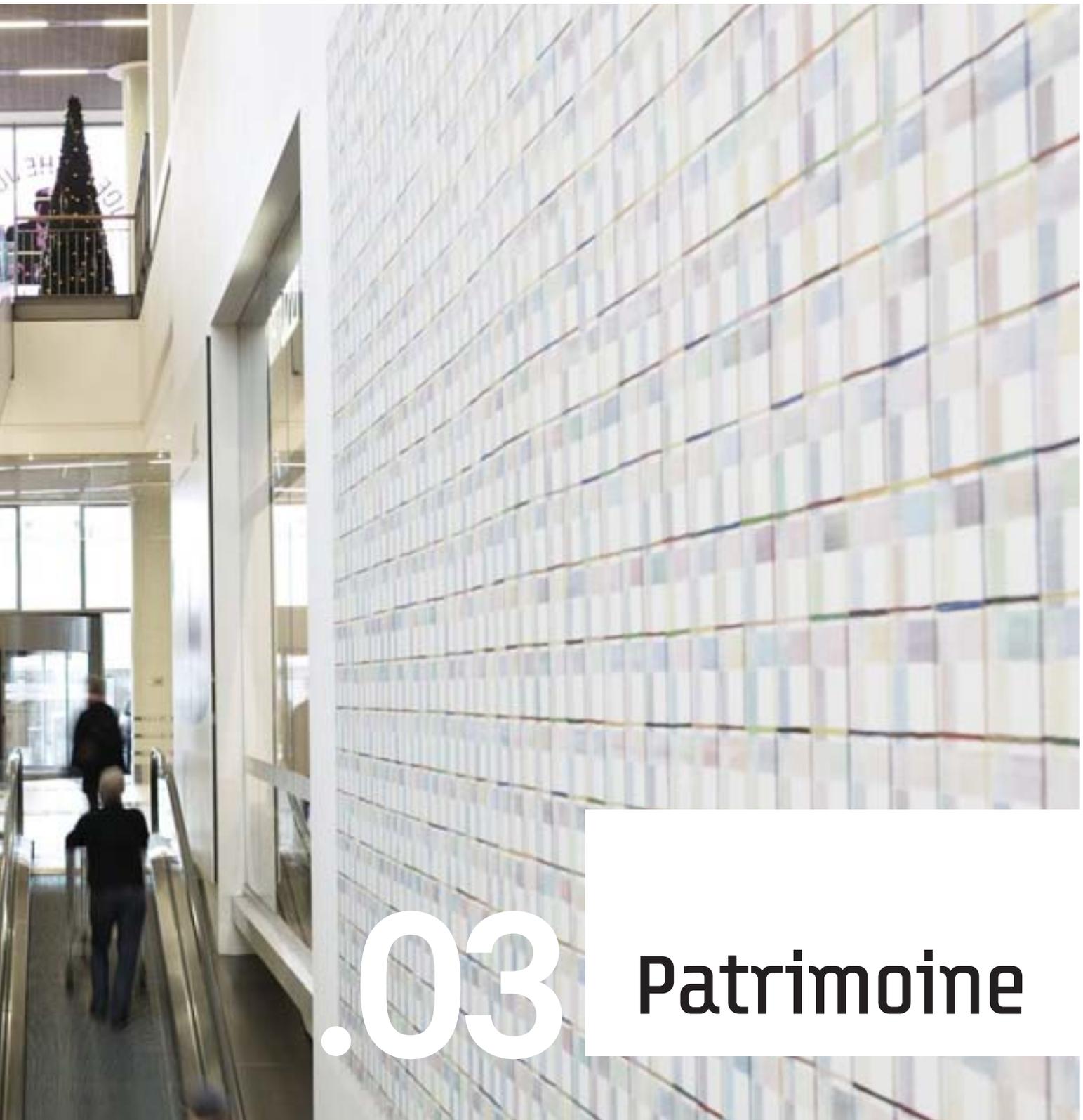


16 immeubles couvrant près de **110 000 m² SUP***

5,7 % des loyers consolidés du Groupe

5,3 % de la valeur du patrimoine du Groupe





.03

Patrimoine

Patrimoine

Patrimoine Centres commerciaux au 31 décembre 2009

France-Belgique

105 centres – 1 180 301 m² SCUL

Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
France									
Alsace									
Illzach (Mulhouse), île Napoléon	68	1978	R/E 1999	2001	Carrefour, 60 unités	31 852	10 301	100 %	83 %
Strasbourg, La Vigie	67	1990	R 1996	1990	Conforama, 10 unités	16 215	16 215	100 %	37,50 %
Aquitaine									
Bègles, Rives d'Arcins	33	1995		1996	Carrefour, 88 unités	63 206	46 378	100 %	52 %
Bordeaux, Saint-Christoly	33	1985	R 1999/2004	1995	Monoprix, 32 unités	8 668	8 668	93,9 %	100 %
Libourne, Verdet	33	1973		2001	Carrefour, 14 unités	19 195	2 648	100 %	83 %
Lormont, Rive Droite	33	1973	R 1997	2002	Carrefour, 86 unités	29 851	1 799	100 %	83 %
Auvergne									
Clermont-Ferrand, Jaude	63	1980	R 1990 R/E 2008	1990	Fnac, 75 unités	24 400	19 962	100 %	100 %
Moulins	03	1978		2001	Carrefour, 21 unités	16 615	1 516	100 %	83 %
Basse-Normandie									
Condé-sur-Sarthe (Alençon)	61	1972	R 1999	2001	Carrefour, 30 unités	15 301	3 918	95,8 %	83 %
Hérouville-Saint-Clair	14	1976	R/E 1995	2001	Carrefour, 80 unités	40 469	11 837	97,4 %	83 %
Bourgogne									
Beaune, Saint-Jacques	21	1975		2003	Champion, 23 unités	10 000	3 722	100 %	83 %
Marzy (Nevers)	58	1969	R 1999	2001	Carrefour, 38 unités	24 172	7 842	100 %	83 %
Quétigny (Dijon), Grand Quétigny	21	1968	E 1992 R/E 2005	2001	Carrefour, 70 unités	46 568	12 772	100 %	83 %
Bretagne									
Brest, Iroise	29	1969	R/E 2007	2001	Carrefour, 50 unités	33 256	10 925	100 %	83 %
Guingamp	22	1974		2001	Carrefour, 10 unités	11 836	1 532	100 %	83 %
Langueux (Saint-Brieuc)	22	1973	R/E 1998	2001	Carrefour, 31 unités	24 128	6 007	100 %	83 %
Lorient, K2	56	1981		2001	Carrefour, 26 unités	19 840	4 545	100 %	83 %
Paimpol	22	1978		2001	Carrefour, 8 unités	10 349	1 580	100 %	83 %
Quimper, Kerdrezec	29	1978		2002	Carrefour, 41 unités	23 710	7 770	100 %	83 %
Rennes, Colombia	35	1986		2005	Inno, 80 unités	19 176	12 871	96,6 %	100 %
Vannes, Le Fourchêne	56	1969		2002	Carrefour, 53 unités	26 000	11 478	92,1 %	83 %
Centre									
Bourges	18	1969		2001	Carrefour, 19 unités	21 834	1 660	100 %	83 %
Chartres, La Madeleine	28	1967		2001	Carrefour, 15 unités	22 239	7 053	100 %	83 %
Châteauroux	36	1995		2001	Carrefour, 20 unités	18 901	3 473	100 %	83 %
Saran (Orléans), Cap Saran	45	1971	R/E 2007	2001	Carrefour, 44 unités	26 600	9 420	100 %	83 %
Champagne-Ardenne									
Cernay (Reims)	51	1981		2001	Carrefour, 31 unités	18 120	3 132	100 %	83 %
Charleville-Mézières, La Croisette	8	1985		2001	Carrefour, 20 unités	14 325	2 467	100 %	83 %
Saint-André-les-Vergers (Troyes)	10	1975		2001	Carrefour, 28 unités	13 000	890	100 %	83 %
Tinqueux (Reims), Mont-Saint-Pierre	51	1969		2004	Carrefour, 22 unités	29 000	6 049	100 %	83 %
Haute-Normandie									
Guichainville (Évreux)	27	1970		2001	Carrefour, 16 unités	20 900	1 956	100 %	83 %
Le Havre, Espace Coty	76	1999		2000	Monoprix, 82 unités	27 000	18 163	98,5 %	50 %
Île-de-France									
Athis-Mons	91	1971	R 1999	2001	Carrefour, 24 unités	26 498	3 677	100 %	83 %
Boissénart, Maisonément	77	2008		2008	Retail park, 40 unités	39 041	38 691	92,0 %	50 %
Boulogne-Billancourt, Les Passages de l'Hôtel de Ville	92	2001		2001	Inno, 56 unités	23 191	23 221	100 %	50 %

Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Champs-sur-Marne	77	1981		2001	Carrefour, 20 unités	14 748	1 758	100 %	83 %
Claye-Souilly	77	1992		2001	Carrefour, 83 unités	48 152	20 250	100 %	83 %
Créteil, Créteil-Soleil	94	1974	R/E 2000	1991	Carrefour, 220 unités	125 500	92 708	100 %	80 %
Drancy, Avenir	93	1995		2008	Carrefour, 58 unités	28 605	11 344	100 %	100 %
Flins-sur-Seine	78	1973		2001	Carrefour, 72 unités	41 191	1 656	100 %	83 %
Marne-la-Vallée – Serris, Val d'Europe	77	2000	E 2003 E 2009	2000	Auchan, 135 unités	98 397	72 826	100 %	55 %
Melun, Boisséart	77	1977	R 1996 E 2005	1995	Auchan, 55 unités	34 500	11 882	100 %	100 %
Montesson	78	1973	R/E 1985/ 1999/2005	2001	Carrefour, 62 unités	40 276	10 787	95,1 %	83 %
Noisy-le-Grand, Arcades	93	1978	R 1992 en cours	1995	Carrefour, 132 unités	58 900	40 652	99,8 %	53,6 %
Pontault-Combault	77	1993	R/E 1993	2001	Carrefour, 70 unités	53 563	30 910	100 %	83 %
Rambouillet, Bel Air	78	1976	R/E 2007	2001	Carrefour, 56 unités	27 000	10 787	100 %	83 %
Sartrouville, Le Plateau	78	1976	E 1999	2001	Carrefour, 35 unités	25 274	5 506	90,4 %	83 %
Sevran, Beau Sevran	93	1973		2003	Carrefour, 98 unités	43 809	26 107	99,8 %	83 %
Stains	93	1972		2001	Carrefour, 23 unités	20 120	1 927	100 %	83 %
Villejuif, Villejuif 7	94	1980	R/E 2008	2001	Carrefour, 30 unités	15 371	3 079	100 %	83 %
Villiers-en-Bière	77	1990	R 2005	2001	Carrefour, 90 unités	65 849	30 147	100 %	83 %
Languedoc-Roussillon									
Lattes, Grand Sud	34	1986	R/E 1993	2002	Carrefour, 66 unités	37 650	14 280	100 %	83 %
Montpellier, Odysseum	34	2009		2009	Géant Casino, 96 unités	50 000	12 234		50 %
Montpellier, Saint-Jean-de-Védas	34	1986		2001	Carrefour, 28 unités	16 442	2 347	100 %	83 %
Nîmes, Nîmes Étoile	30	1981	R 1997 E 2009	2001	Carrefour, 30 unités	19 834	4 844	100 %	83 %
Nîmes Sud, Portes de Camargue	30	1980		2002	Carrefour, 22 unités	19 655	1 791	100 %	83 %
Perpignan, Clairra	66	1983	R/E 1997	2002	Carrefour, 31 unités	24 985	2 906	100 %	83 %
Lorraine									
Épinal, Jeuxy	88	1983		2001	Carrefour, 16 unités	21 209	1 917	100 %	83 %
Midi-Pyrénées									
Portet-sur-Garonne, Grand Portet	31	1972	R/E 1990	2001	Carrefour, 112 unités	60 600	24 580	100 %	83 %
Toulouse, Blagnac	31	1993	E 2009	2004	Leclerc, 111 unités	46 080	46 080	99,2 %	53,6 %
Toulouse, Purpan	31	1991		2006	Carrefour, 41 unités	23 600	7 683	100 %	83 %
Toulouse, Saint-Orens	31	1991	R/E 2008	2004	Leclerc, 110 unités	37 517	37 517	94,4 %	53,6 %
Nord - Pas-de-Calais									
Aire-sur-la-Lys, Val de Lys	62	1977		2001	Carrefour, 20 unités	11 899	2 362	100 %	83 %
Auchy-les-Mines, Porte de Flandres	62	1993		2001	Carrefour, 18 unités	8 681	1 333	98,9 %	83 %
Aulnoy-lez-Valenciennes, La Briquette	59	1972		2001	Carrefour, 27 unités	20 456	5 263	100 %	83 %
Calais, Mivoix	62	1973		2001	Carrefour, 23 unités	17 576	4 311	94,3 %	83 %
Denain, Jean Bart	59	1979		2003	Carrefour, 22 unités	13 006	387	62,7 %	83 %
Douai, Flers-en-Escrebieux	59	1983		2002	Carrefour, 47 unités	27 606	7 463	98,1 %	83 %
Fourmies	59	1985		2001	Carrefour, 16 unités	11 000	1 841	100 %	83 %
Hazebrouck	59	1983		2001	Carrefour, 16 unités	8 799	1 295	97,3 %	83 %
Lomme	59	1984	R 2009	2001	Carrefour, 36 unités	30 204	6 486	87,2 %	83 %
Saint-Martin-au-Laërt	62	1991		2001	Carrefour, 12 unités	8 452	943	78,2 %	83 %
Valenciennes, Place d'Armes	59	2006		2006	Match, 56 unités	16 200	15 790	94,8 %	100 %
PACA									
Aix-les-Milles, La Pioline	13	1971	R 1997	2001	Carrefour, 33 unités	32 617	4 743	99,9 %	83 %
Antibes	06	1973		2001	Carrefour, 33 unités	29 880	4 152	100 %	83 %
Châteauneuf-les-Martigues	13	1973		2001	Carrefour, 20 unités	20 831	12 475	78,2 %	83 %
Marseille, Bourse	13	1977	R 1991/ R 1997	1990	Galeries Lafayette, 62 unités	29 245	17 289	100 %	50 %

Patrimoine

Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Marseille, Le Merlan	13	1976	R 2006	2003	Carrefour, 56 unités	32 330	7 942	98,7 %	100 %
Nice, Lingostière	06	1978	R 1998	2001	Carrefour, 49 unités	37 100	7 537	100 %	83 %
Orange	84	1986	R 1996	2001	Carrefour, 36 unités	18 086	3 983	100 %	83 %
Trans-en-Provence (Draguignan)	83	1970	R 1993	2001	Carrefour, 30 unités	15 926	3 630	100 %	83 %
Vitrolles, Grand Vitrolles	13	1970	R 2007	2001	Carrefour, 84 unités	61 111	24 254	100 %	83 %
Pays de la Loire									
Angers, Saint-Serge	49	1969	E 2006	2001	Carrefour, 28 unités	21 800	5 153	100 %	83 %
Cholet	49	1970		2001	Carrefour, 29 unités	12 225	2 268	100 %	83 %
La Roche-sur-Yon	85	1973		2001	Carrefour, 10 unités	9 114	476	100 %	83 %
La Roche-sur-Yon, Sud Avenue	85	2008		2008	Retail park, 35 unités	23 000	13 033	88,6 %	100 %
Nantes, La Beaujoire	44	1972		2001	Carrefour, 33 unités	28 662	3 646	100 %	83 %
Nantes, Saint-Herblain	44	1969		2001	Carrefour, 9 unités	15 067	644	87,2 %	83 %
Picardie									
Amiens	80	1973		2001	Carrefour, 24 unités	20 434	3 258	100 %	83 %
Angoulins	17	1973		2002	Carrefour, 35 unités	23 679	4 088	100 %	83 %
Château-Thierry	02	1972		2001	Carrefour, 21 unités	11 102	644	91,7 %	83 %
Laon, Espace Romanette	02	1990	R/E 2008	2001	Carrefour, 35 unités	16 956	2 930	100 %	83 %
Venette (Compiègne)	60	1974		2001	Carrefour, 34 unités	28 476	5 101	100 %	83 %
Poitou-Charentes									
Angoulême, Champ de Mars	16	2007		2007	Monoprix, 40 unités	16 122	16 122	97,3 %	100 %
Rhône-Alpes									
Anncy, Courier	74	2001		2001	Monoprix, 40 unités	19 393	13 524	99,9 %	58,4 %
Bassens (Chambéry)	73	1969	E 1996	2001	Carrefour, 24 unités	19 749	2 456	100 %	83 %
Bourg-en-Bresse, Site de Brou	01	1977		2003	Carrefour, 27 unités	17 000	2 293	50,1 %	83 %
Échirolles (Grenoble)	38	1969		2001	Carrefour, 118 unités	58 942	4 696	100 %	83 %
Écully, Grand Ouest	69	1972	R/E 1997	2001	Carrefour, 84 unités	46 078	13 359	100 %	83 %
Givors, 2 Vallées	69	1976	R 1997	2001	Carrefour, 38 unités	32 528	19 557	100 %	83 %
Meylan (Grenoble)	38	1972		2001	Carrefour, 12 unités	19 751	1 586	100 %	83 %
Saint-Égrève (Grenoble)	38	1986	R 2006	2001	Carrefour, 27 unités	19 260	4 504	100 %	83 %
Valence, Victor Hugo	26	1994		2007	Fnac, 39 unités	12 674	10 431	100 %	100 %
Vaulx-en-Velin, Les 7 Chemins	69	1988	E 2009	2001	Carrefour, 38 unités	22 772	5 621	100 %	83 %
Vénissieux	69	1966	R/E 2000- 2002	2002	Carrefour, 25 unités	35 913	3 141	100 %	83 %

104 centres – 1 112 419 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 99,1 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Belgique								
Brabant-wallon								
Louvain-la-Neuve, L'esplanade	2005		2005	Delhaize, 132 unités	55 650	55 648	97,5 %	100 %

1 centre – 55 648 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 97,5 %

Région	Dépt	Nom du centre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Équipements divers							
Aquitaine	33	Mérignac	Darty, Flunch, McDonald's	7 591	7 591	100 %	83 %
Bretagne	44	Rezé (Nantes)	Centre commercial Océane	19 000	10 175	100 %	15 %
	56	Vannes Le Fourchêne Pac 2	Fnac, Darty	5 504	5 504	100 %	83 %
	56	Vannes Nouvelle Coutume	Mim, Pimkie	1 325	1 325	100 %	83 %
Franche-Comté	25	Besançon	Krys	127	127	100 %	100 %
Île-de-France	95	Osny (Cergy)	Centre commercial Osny Nord	11 956	2 796	100 %	37 %
Languedoc-Roussillon	11	Carcassonne	Centre commercial Salvaza	13 980	4 570	100 %	37 %
			Boîtes	1 662	370	100 %	37 %
	34	Montpellier	Pizza Pino	565	565	100 %	50 %
	34	Sète Balaruc (Montpellier)	Centre commercial Carrefour	16 620	3 267	100 %	38 %
Picardie	60	Creil (Beauvais)	Centre commercial Cora	40 000	4 063	100 %	90 %
			Boîtes	150 000	74 903	100 %	90 %
Rhône-Alpes	1	Beynost (Lyon)	Centre commercial Beynost	18 500	2 775	97,8 %	33 %
Seine-Maritime	76	Dieppe	Centre commercial Belvédère	35 500	5 692	100 %	24 %
	76	Tourville-la-Rivière (Rouen)	Centre commercial Carrefour	27 480	6 291	100 %	47 %

1



2



1. Blagnac, Toulouse, France

2. Odysseum, Montpellier, France

Patrimoine

Scandinavie

30 centres – 806 682 m² SCUL

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Norvège								
Ås, Vinterbro Senter	1996	1999	2008	Coop, Bohus, Elkjop, G Sport, 78 unités	37 064	34 073	99,7 %	56,1 %
Bergen, Åsane Storsenter	1985/ 1976	2007, 2009	2008	H&M, Meny, Clas Ohlson, KappAhl, 132 unités	55 881	46 233	99,1 %	27,9 %
Drammen, Gulskogen Senter	1985	1986, 2000, 2008, 2009 en cours	2008	Meny, H&M, Cubus, Clas Ohlson, G Sport, Lefdal, XXL, 75 unités	36 000	25 615	100 %	56,1 %
Fredrikstad, Torvbyen	1988	1995, 2009	2008	Clas Ohlson, Cubus, KappAhl, Lindex, 50 unités	19 092	14 306	100 %	56,1 %
Halden, Halden Storsenter	1998		2008	ICA, Posten, Cubus, Lindex, G Sport, 30 unités	14 207	9 192	96,4 %	56,1 %
Hamar, Hamar Storsenter	1933	1987, 1988, 1992, 2000, 2006	2008	ICA, H&M, G Sport, Clas Ohlson, Cubus, 69 unités	24 632	20 732	100 %	56,1 %
Haugesund, Amanda	1997		2008	H&M, KappAhl, Lindex, Cubus, 63 unités	22 612	14 500	100 %	56,1 %
Haugesund, Markedet	1988	1995	2008	H&M, Cubus, Vinmono- polet, 26 unités	17 006	10 712	93,9 %	56,1 %
Larvik, Nordbyen	1991	1995, 1997, 2007, 2009	2008	Meny, H&M, KappAhl, Cubus, Clas Ohlson, 52 unités	20 089	16 137	99,7 %	56,1 %
Lørenskog, Metro Senter	1988	2007, 2008, 2009	2008	Coop, Ica, G Sport, Cubus, Møbelringen, 105 unités	64 806	50 957	87,2 %	50,0 %
Mosjøen, Sjøsidan	1994	1998	2008	Posten, Lindex, Cubus, 28 unités	11 460	7 783	96,2 %	56,1 %
Oslo, Karl Johansgt. 16	n/a	2000	2008	H&M	4 500	4 500	100 %	56,1 %
Oslo, Økernsenteret	1969		2008	Bertel O. Steen, Expert, Kiwi, Posten, 30 unités	56 417	37 857	94,4 %	28,1 %
Oslo, Stovner Senter	1975	1998	2008	Ultra Stovner, H&M, Rimi, Posten, 105 unités	51 005	36 382	99,5 %	56,1 %
Skedsmo, Lillestrøm Torv	1985	1997, 2006	2008	H&M, Cubus, ICA, 78 unités	36 424	21 071	98,4 %	56,1 %
Stavanger, Stavanger Storsenter	1993	2005	2008	H&M, Cubus, Lindex, KappAhl, 57 unités	27 592	23 171	97,0 %	56,1 %
Tønsberg, Farmandstredet	1997	2002, 2006, 2008	2008	H&M, Meny, Clas Ohlson, KappAhl, 113 unités	54 375	34 848	97,6 %	56,1 %
Tromsø, Nerstranda	1998		2008	H&M, KappAhl, Notabene, 45 unités	15 637	11 460	98,5 %	28,1 %

18 centres – 419 529 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 98,6 %



Sollentuna Centrum, Sollentuna, Suède

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Suède								
Åstorp, Familia	2006		2008	H&M, Gina Tricot, Lindex, Cassels, Intersport, 49 unités	19 669	15 711	92,5 %	56,1 %
Borlänge, Kupolen	1989	1995, 2005	2008	Jula, ICA, H&M, Gina Tricot, Lindex, Ahlens, Stadium, KappAhl, 77 unités	50 762	35 405	97,8 %	56,1 %
Karlstad, Mitt i City	2006		2008	Clas Ohlson, Gina Tricot, Intersport, Konsum, 53 unités	20 082	15 796	96,0 %	56,1 %
Norrköping, Hageby	1966	2000, en cours	2008	ICA, Willys, H&M, Lindex, Systembolaget, 35 unités	27 378	20 080	99,5 %	56,1 %
Örebro, Marieberg	1991	2009	2008	Clas Ohlson, Intersport, Gina Tricot, Lindex, H&M, Jula, 98 unités	44 307	32 712	94,9 %	56,1 %
Partille, Allum	2006		2008	ICA, H&M, Gina Tricot, Lindex, Clas Ohlson, Systembolaget, Åhléns, Willys, Intersport, Stadium, 113 unités	61 705	51 660	98,5 %	56,1 %
Sollentuna, Sollentuna Centrum	1975	1993, 1999, en cours	2008	ICA, Lindex, Gina Tricot, H&M, Systembolaget, 99 unités	42 480	32 600	99,3 %	56,1 %
Trollhättan, Etage	2004		2008	Harald Nyborg, Expert, Intersport, Cervera, 39 unités	20 996	16 544	88,4 %	56,1 %
Uddevalla, Torp	1991	1998, 2000, 2001	2008	H&M, Gina Tricot, Lindex, Intersport, Stadium, Jula, Ica, Systembolaget, 80 unités	37 435	31 578	96,2 %	56,1 %

9 centres – 252 086 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 96,3 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Danemark								
Ahrus, Bruun's Galleri	2003		2008	Kvikly, Cinemaxx, H&M, Stadium, Bahne, 100 unités	36 675	33 638	98,0 %	56,1 %
Copenhagen, Field's	2004		2008	Bilka, H&M, Zara, 152 unités	91 342	79 839	93,0 %	56,1 %
Vieje, Bryggen	2008		2008	Kvikly, Inspiration, Intersport, Vero Moda, 75 unités	25 613	21 590	75,0 %	56,1 %

3 centres – 135 067 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 95,0 %

Patrimoine

Italie-Grèce

40 centres – 397 846 m² SCUL

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Italie								
Abruzzes								
Citta S. Angelo, Pescara Nord	1995		2002	IPER, 45 unités	25 810	13 226	94,2 %	83 %
Colonnella (Teramo), Val Vibrata	2000	R/E 2007	2002	IPER, 57 unités	27 358	15 784	97,9 %	50 %
Basilicate								
Matera	1999		2003	Ipercoop, 8 unités	10 088	1 637	84,9 %	85 %
Campanie								
Capodrise (Caserta), I Giardini Del Sole	1992		2002	Carrefour, 22 unités	18 545	6 328	67,4 %	83 %
Émilie-Romagne								
Savignano s. Rubicone (Rimini), Romagna Center	1992		2002	IPER, 58 unités	32 864	13 097	99,7 %	50 %
Latium								
Rome, La Romanina	1992	R/E 2009	2002	Carrefour, 106 unités	33 300	19 215	87,8 %	83 %
Rome, Tor Vergata	2004		2005	Carrefour, 65 unités	25 793	11 704	97,5 %	100 %
Lombardie								
Assago (Milan)	2004	E 2005	2005	Carrefour, 96 unités	47 624	24 909	99,4 %	100 %
Bergame, Brembate	1977		2002	IPER, 17 unités	12 855	2 084	100 %	50 %
Bergame, Seriate, Alle Valli	1990	R/E 2001 2008	2002	IPER, 51 unités	32 240	10 874	100 %	50 %
Côme, Grandate	1999		2002	IPER, 16 unités	10 076	2 310	100 %	50 %
Cremona (Gadesco), Cremona Due	1985		2002	IPER, 32 unités	14 779	6 340	100 %	50 %
Gran Giussano (Milan)	1997	E 2006	2002	Carrefour, 44 unités	19 098	8 208	100 %	83 %
Lonato, Il Leone di Lonato	2007		2008	IPER, 110 unités	41 486	30 207	98,7 %	50 %
Novate Milanese, Metropoli	1999		1999	Ipercoop, 80 unités	27 374	16 603	97,6 %	85 %
Paderno Dugnano (Milan), Brianza	1975	R/E 1995 R 2006	2002	Carrefour, 70 unités	36 126	15 370	96,9 %	83 %
Pavie, Montebello della Battaglia, Montebello	1974	E 2005	2002	IPER, 58 unités	33 107	16 802	99,8 %	50 %
Roncadelle (Brescia), Le Rondinelle	1996		1998	Auchan, 76 unités	32 095	13 657	98,1 %	85 %
Settimo Milanese, Settimo	1995	2003	1999	Coop, 30 unités	11 107	9 459	97,8 %	85 %
Solbiate Olona, Le Betulle	2002	R 2006	2005	IPER, 22 unités	17 321	4 257	100 %	100 %
Varese, Belforte	1988	E 2006	2002	IPER, 37 unités	23 554	8 290	100 %	50 %
Vignate (Milan), Acquario center	2002		2003	Ipercoop, 55 unités	35 918	20 057	100 %	85 %
Vittuone, El Destriero	2009		2009	IPER, 55 unités	32 500	16 250	97 %	50 %
Marches								
Pesaro, Rossini Center	2000	R 2008	2002	IPER, 35 unités	23 434	8 605	99,0 %	50 %
Piémont								
Burolo (Turin)	1995		2002	Carrefour, 12 unités	10 475	968	100 %	83 %
Collegno (Turin), La Certosa	2003		2003	Carrefour, 35 unités	19 484	6 186	93,1 %	100 %
Moncalieri (Turin)	1998	R/E 2000 R 2009	2002	Carrefour, 29 unités	12 795	7 293	94,6 %	83 %
Montecucco (Turin)	1989		2002	Carrefour, 11 unités	9 669	1 122	100 %	83 %
Serravalle Scrivia, Serravalle	2003		2004	IPER, 28 unités	19 067	8 023	90,9 %	100 %
Vercelli	1987		2002	Carrefour, 23 unités	12 534	1 746	94,4 %	83 %
Pouilles								
Bari, Viale Pasteur	1997	E 2002/ E 2007-2008	2003	Ipercoop, 24 unités	16 535	4 867	92,5 %	100 %
Lecce, Cavallino	2001		2005	Conad Leclerc, 27 unités	17 388	5 806	99,4 %	100 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Toscane								
Massa Carrara, Mare e Monti	1995	R 2007	2002	Carrefour, 44 unités	17 465	7 246	100 %	83 %
Vénétie								
Thiene (Vicenza)	1993		2002	Carrefour, 37 unités	20 947	5 691	94,8 %	83 %
Verona, Le Corti Venete	2006		2008	IPER, 70 unités	27 237	16 345	99,0 %	50 %
35 centres – 344 316 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 97,6 %								

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Grèce								
Athènes, Athinon	2002		2003	Carrefour, Sprider, 8 unités	13 600	1 588	95,8 %	83 %
Larissa	1994	E 2002	2007	Carrefour, Ster Century cinema, bowling, 27 unités	26 714	13 129	93,2 %	100 %
Patras	2002		2003	Carrefour, Kotsovolos, Intersport, 25 unités	16 790	8 040	100 %	83 %
Thessalonique, Efkarpia	1995		2003	Carrefour, 14 unités	12 212	802	94,4 %	83 %
Thessalonique, Makedonia	2000	R 2005	2001	Carrefour, Ster Century cinema, bowling, 36 unités	26 772	13 722	99,4 %	83 %
5 centres – 37 280 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 98,0 %								



1



2

1. Il Leone di Lonato, Lonato, Italie
2. El Destriero, Vittuone, Italie

Patrimoine

Ibérie

76 centres – 419 125 m² SCUL

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Espagne								
Andalousie								
Almería	1987		2000	Carrefour, 28 unités	15 346	990	99,2 %	83 %
Cordoue, Córdoba-Zahira	1977		2000	Carrefour, 17 unités	10 608	944	91,2 %	83 %
Grenade	1990		2000	Carrefour, 31 unités	19 642	2 024	87,6 %	83 %
Huelva	1985		2000	Carrefour, 21 unités	16 490	1 602	96,3 %	83 %
Jerez de la Frontera-Cádiz, Jerez Norte	1997		2000	Carrefour, 46 unités	23 886	6 950	100 %	83 %
Jerez de la Frontera-Cádiz, Jerez Sur	1989		2000	Carrefour, 34 unités	24 169	3 330	89,5 %	83 %
La Línea de la Concepción, (Gibraltar Nord)-Cádiz, Gran Sur	1991	R/E 2007	2000	Carrefour, 58 unités	31 530	7 457	84,7 %	83 %
Los Barrios (Gibraltar Ouest)-Cádiz, Algeciras I	1980		2000	Carrefour, 30 unités	16 852	1 748	100 %	83 %
Lucena	2002		2003	Carrefour, 17 unités	10 000	784	82,5 %	83 %
Málaga, Los Patios	1975	R 2004	2000	Carrefour, 57 unités	28 302	4 350	79,9 %	83 %
Málaga, Málaga I-Alameda	1987		2000	Carrefour, 37 unités	22 171	7 550	96,4 %	83 %
Séville, Sevilla I-San Pablo	1979		2000	Carrefour, 34 unités	21 180	2 404	95,4 %	83 %
Séville, Sevilla II-San Juan de Aznalfarache	1985		2001	Carrefour, 46 unités	16 000	4 223	87,5 %	83 %
Séville, Sevilla III-Macarena	1992		2000	Carrefour, 30 unités	18 363	1 883	92,3 %	83 %
Séville, Sevilla IV-Dos Hermanas	1993		2000	Carrefour, 22 unités	15 744	1 465	90,3 %	83 %
Séville, Sevilla V-Montequinto	1999		2003	Carrefour, 18 unités	11 000	879	88,4 %	83 %
Aragon								
Saragosse, Actur	1990		2000	Carrefour, 31 unités	27 192	5 085	94,4 %	83 %
Saragosse, Augusta	1995		2000	Carrefour, 119 unités	54 501	24 474	89,9 %	83 %
Asturies								
Albacete, Los Llanos	1990		2003	Carrefour, 40 unités	19 724	5 574	73,7 %	83 %
Lugones, Azabache	1977		2003	Carrefour, 36 unités	16 600	4 304	94,5 %	83 %
Oviedo, Los Prados	2002		2003	Carrefour, 88 unités, Yelmo Cineplex	39 200	24 699	84,5 %	83 %
Baléares								
Palma de Mallorca, General Riera	1977		2000	Carrefour, 25 unités	15 134	592	97,9 %	83 %
Canaries								
Santa Cruz de Tenerife, Meridiano	2003		2003	Carrefour, 119 unités, Yelmo Cineplex	44 650	27 319	95,7 %	83 %
Cantabrie								
Santander, El Alisal	2004		2004	Carrefour, 37 unités	25 338	14 463	97,1 %	83 %
Santander, Peñacastillo	1982		2001	Carrefour, 57 unités	19 000	10 203	98,1 %	83 %
Torrelavega	1996		2000	Carrefour, 16 unités	18 697	901	100 %	83 %
Castille-et-León								
León	1990		2003	Carrefour, 25 unités	13 012	2 466	99,1 %	83 %
Salamanque	1989		2000	Carrefour, 15 unités	16 534	794	100 %	83 %
Valladolid I, Parquesol	1981		2000	Carrefour, 32 unités	20 200	3 221	100 %	83 %
Valladolid II	1995		2000	Carrefour, 22 unités	24 133	3 388	71,9 %	83 %
Catalogne								
Cabrera del Mar (Barcelone Nord), Cabrera	1980		2000	Carrefour, 32 unités	27 582	5 913	99,2 %	83 %
Lérida	1986		2000	Carrefour, 18 unités	12 935	471	81,1 %	83 %
Reus (Tarragone est)	1991	R 2004	2000	Carrefour, 27 unités	19 315	2 936	85,7 %	83 %
Tarragone	1975		2000	Carrefour, 19 unités	22 661	1 199	100 %	83 %
Estrémadure								
Badajoz, Granadilla	1990		2000	Carrefour, 20 unités	19 386	889	100 %	83 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Badajoz, Merida	1992		2000	Carrefour, 20 unités	13 927	1 048	96,6 %	83 %
Badajoz, Valverde	1996		2000	Carrefour, 30 unités	17 599	2 095	98,9 %	83 %
Badajoz, Villanueva de la Serena	1995		2000	Carrefour, 14 unités	9 095	647	96,9 %	83 %
Cáceres	1993		2000	Carrefour, 17 unités	18 967	1 436	95,4 %	83 %
Cáceres, Plasencia	1998		2000	Carrefour, 13 unités	10 979	815	100 %	83 %
Galice								
Lugo	1993		2000	Carrefour, 22 unités	19 874	1 410	98,6 %	83 %
Orense	1995		2003	Carrefour, 21 unités	10 539	1 034	98,4 %	83 %
Pontevedra	1998		2003	Carrefour, 21 unités	10 600	1 094	95,8 %	83 %
Madrid								
Alcalá de Henares	2001		2001	Carrefour, 26 unités	9 600	1 667	95,2 %	83 %
Alcobendas (Madrid nord)	1982		2000	Carrefour, 49 unités	25 632	3 570	100 %	83 %
El Pinar de Las Rozas (Madrid nord-ouest)	1981		2000	Carrefour, 37 unités	24 779	2 177	95,3 %	83 %
Los Angeles	1992		2004	Carrefour, 51 unités	17 782	6 972	92,9 %	83 %
Móstoles	1992		2000	Carrefour, 33 unités	19 552	2 601	94,2 %	83 %
Pozuelo, Ciudad de la Imagen	1995		2000	Carrefour, 27 unités	20 278	1 936	99,8 %	83 %
Rivas Vaciamadrid, Parque Rivas	1999		2002	Carrefour, 26 unités	31 744	1 522	90,3 %	83 %
San Sebastian de Los Reyes	2001		2001	Carrefour, 23 unités	12 600	1 455	98,9 %	83 %
Vallecas, La Gavia	2008		2008	Carrefour, IKEA, 176 unités	94 285	47 578	96,8 %	100 %
Murcie								
Carthagène, Alfonso XIII	1988		2000	Carrefour, 23 unités	25 665	1 129	97,8 %	83 %
Molina de Segura, Vega Plaza	2005		2006	Supercor, 97 unités	16 043	10 654	80,6 %	100 %
Murcie, Zairaiche	1985		2000	Carrefour, 27 unités	22 400	1 645	95,7 %	83 %
Pays basque								
Bilbao II- Sestao	1994		2000	Carrefour, 24 unités	24 738	1 325	97,2 %	83 %
Oyarzun- San Sebastian	1979		2000	Carrefour, 19 unités	19 132	745	85,7 %	83 %
Valence								
Alicante, Puerta de Alicante	2002		2002	Carrefour, 83 unités, Yelmo Cineplex	34 500	20 812	88,8 %	83 %
Alzira (Valence sud)	1991		2000	Carrefour, 25 unités	30 232	1 031	90,5 %	83 %
Castellón	1985		2000	Carrefour, 25 unités	15 356	820	100 %	83 %
Costa Blanca-Alicante, Benidorm	1989		2000	Carrefour, 25 unités	17 979	1 627	100 %	83 %
Elche	1983		2000	Carrefour, 18 unités	14 167	798	100 %	83 %
Elda-Petrer, Alicante	1989		2001	Carrefour, 33 unités	13 000	3 427	100 %	83 %
Gandía	1994		2000	Carrefour, 24 unités	17 594	1 460	100 %	83 %
Sagunto	1989		2000	Carrefour, 15 unités	12 130	981	99,3 %	83 %
Torreveja	1994		2000	Carrefour, 20 unités	16 129	1 094	100 %	83 %
Valence I, Alfafar	1976		2000	Carrefour, 45 unités	32 070	6 989	97,6 %	83 %
Valence II, Campanar	1987		2000	Carrefour, 34 unités	23 979	2 502	100 %	83 %
Valence III, Paterna	1979		2002	Carrefour, 22 unités	11 486	1 016	92,2 %	83 %
Villarreal (Castellon de la Plana ouest)	1995		2000	Carrefour, 18 unités	14 800	905	97,1 %	83 %
Vinaroz	2003		2003	Carrefour, 15 unités	10 000	868	100 %	100 %

71 centres – 326 358 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 92,9 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Portugal								
Braga, Minho Center	1996		2006	Continente, Toys'R'Us, 68 unités	30 531	9 604	87,6 %	100 %
Gondomar, Parque Nascente	2003		2003	Jumbo, Leroy Merlin, Mediamarkt, Primark, 162 unités	63 501	46 997	88,0 %	100 %
Loures	2002		2002	Continente, Aki, Décathlon, 71 unités	36 000	17 370	91,7 %	100 %
Telheiras	1990		2003	Continente, Aki, 33 unités	40 888	13 617	100 %	100 %
Vila Nova de Gaia, Gaia	1990		2003	Continente, Babou, 34 unités	21 909	5 179	61,9 %	100 %

5 centres – 92 767 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 88,9 %

Patrimoine

Europe centrale

23 centres – 425 655 m² SCUL

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Pologne								
Cracovie, Krakow Plaza	2001	R 2008	2005	Carrefour, Cinema City, Fantasy Park, 137 unités	30 426	30 426	87,5 %	100 %
Lublin, Lublin Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, H&M, Reserved, Carry Smyk, Bialystok Plaza, 128 unités	25 691	25 691	99,7 %	100 %
Poznan, Poznan Plaza	2005		2005	Piotr i Paweł, Cinema City, Fantasy Park, Zara, H&M, Reserved, 138 unités	29 512	29 512	98,4 %	100 %
Ruda Slaska, Ruda Slaska Plaza	2001	R 2008	2005	Carrefour, Cinema City, Fantasy Park, 60 unités	14 454	14 454	94,0 %	100 %
Rybnik, Rybnik Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, H&M, EURO AGD, Reserved, 84 unités	18 057	18 057	99,3 %	100 %
Sosnowiec, Sosnowiec Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, C&A, 80 unités	13 126	12 126	97,9 %	100 %
Varsovie, Sadyba Best Mall	2000		2005	Carrefour, Cinema City, Fantasy Park, 108 unités	27 423	27 423	99,7 %	100 %

7 centres – 157 689 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 97,0 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Hongrie								
Budapest, Csepsel Plaza	1997		2004	Match, Merkur Spilothek, 90 unités	13 832	13 760	92,2 %	100 %
Budapest, Duna Plaza	1996	R 2002	2004	Match, Media Saturn, Palace Cinema, 198 unités	36 904	35 259	93,4 %	100 %
Debrecen, Debrecen Plaza	1999		2004	Match, Cinema City, 97 unités	14 672	14 474	96,8 %	100 %
Gyor, Gyor Plaza	1998		2004	Match, Cinema City, 95 unités	15 424	15 294	90,2 %	100 %
Kaposvar, Kaposvar Plaza	2000	E 2008	2004	Match, Hervis, Palace Cinema, 60 unités	10 121	10 048	94,5 %	100 %
Miskolc, Miskolc Plaza	2000		2004	C&A, Cinema City, 113 unités	14 745	14 663	97,8 %	100 %
Nagykanizsa, Kanizsa Plaza	2000		2004	CBA, Palace Cinema, Jysk, 44 unités	7 526	7 552	92,2 %	100 %
Nyiregyhaza, Nyir Plaza	2000		2004	Cinema City, CBA, 88 unités	13 904	13 835	83,9 %	100 %
Szeged, Szeged Plaza	2000		2004	CBA, Cinema City, Hervis, 91 unités	16 630	16 163	96,7 %	100 %
Székesfehérvár, Alba Plaza	1999		2004	C&A, Hervis, Cinema City, 93 unités	15 324	15 267	93,3 %	100 %
Szolnok, Szolnok Plaza	2001		2004	Spar, Hervis, Cinema City, 45 unités	6 993	6 911	97,6 %	100 %
Zalaegerszeg, Zala Plaza	2001		2004	Cinema City, CBA, 53 unités	7 444	7 193	88,7 %	100 %

12 centres – 170 419 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 93,2 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
République tchèque								
Plzeň, Plzeň Plaza	2007		2008	Cinema City, Fantasy Park, Supermarket Albert, Hervis Sport, Reserved, Esprit, 108 unités	19 994	19 994	93,9 %	100 %
Prague, Novo Dvorska Plaza	2006		2006	Tesco, Fantasy Park, 122 unités	26 998	26 998	85,7 %	100 %
Prague, Novy Smichov	2001		2003	C&A, Palace Cinemas, H&M, ZARA, M&S, 155 unités	57 107	38 379	100 %	100 %

3 centres – 85 371 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 96,4 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Slovaquie								
Bratislava, Danubia	2000		2001	Carrefour, Nay, 45 unités	25 976	12 176	97,5 %	100 %

1 centre – 12 176 m² SCUL – Taux d'occupation financier : 97,5 %



Lublin Plaza, Lublin, Pologne

Patrimoine

Patrimoine Commerces au 31 décembre 2009

Nom de l'actif/enseigne	Localisation	Composition	SCU*
Buffalo Grill	France entière	157 restaurants Buffalo Grill	89 008
Vivarte	France entière	97 magasins dont : • 83 magasins sous enseigne Défi Mode • 3 magasins sous enseigne La Halle • 11 magasins sous enseigne La Halle aux Chaussures	95 880
King Jouet	France entière	29 magasins dont : • 28 magasins sous enseigne King Jouet • 1 magasin sous enseigne Joupi	24 590
Mondial Moquette	France entière	10 magasins sous enseigne Mondial Moquette	9 619
Chalon Sud 2	Chalon-sur-Saône	1 retail park, comprenant 8 magasins de diverses enseignes : Boulanger, Top Office, GrandOptical, MaxiZoo, Tati, Milonga, Les Relais de la Fête, Passage Bleu	10 000
Paris Flandre	Paris 19 ^e	Local pris à bail par l'enseigne Castorama	7 887
Rouen Candé	Rouen	8 magasins de diverses enseignes : Devernois, Mod's Hair, La Poste, Marionnaud, Eurodif...	2 705
Sephora	Metz et Avignon	2 magasins sous enseigne Sephora	1 177
Patrimoine divers	France entière	40 magasins dont : • 5 magasins sous enseigne Chaussea • 3 magasins sous enseigne Feu Vert • 3 magasins sous enseigne Heytens • 3 supermarchés Leader Price • 2 magasins sous enseigne Animalis • 2 magasins sous enseigne Géméo • 2 magasins sous enseigne Générale d'Optique • 20 magasins de diverses enseignes : Mille et une idées, Valor, L'univers du sommeil, Twinner, The Phone House, Orchestra, Mobalpa, Malin Plaisir, Les Couleurs du Temps, Kiloutou, GP Décors, Ed, La Compagnie du Lit, Célio, Casa, Casino Cafétéria, Bureau Center, Blue Box, Autour de bébé, Aubert	32 511
TOTAL	France entière	345 actifs	273 378

Patrimoine Bureaux au 31 décembre 2009

Ville	Adresse	Descriptif	Surface SUP*
Paris			
Paris [8 ^e]	23/25, rue de Marignan 38, rue Marbeuf	Ensemble immobilier prestigieux composé de 3 immeubles en pierre de taille. Totalement restructuré en 1999, cet immeuble bénéficie de prestations élevées (climatisation, faux planchers, 2 niveaux de parking).	8 489 m ²
Paris [8 ^e]	36, rue Marbeuf	Immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol construit dans les années 1970 (climatisation, 2 niveaux de parkings). Acquis en 2001.	3 326 m ²
Paris [9 ^e]	7, rue Meyerbeer	Immeuble haussmannien au cœur du quartier de l'Opéra, sur 2 niveaux de sous-sol, à usage de commerces et de bureaux.	4 189 m ²
Paris [12 ^e]	5 bis, bd Diderot	Immeuble construit en 1990. Il comprend 7 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Climatisé en 1999.	7 028 m ²
Paris [15 ^e]	141, rue de Javel	Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de 7 et 5 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Achevé en 1993, il est entièrement climatisé.	5 969 m ²
Paris [15 ^e]	43, quai de Grenelle	Immeuble construit en 1969 et rénové en 1995. Entièrement climatisé.	12 433 m ²
Paris [15 ^e]	1, bd Victor - Le Barjac	Immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol avec un restaurant interentreprises achevé en 1993. Il présente des prestations techniques de bonne qualité. Acquis en 2001.	7 317 m ²
Paris [16 ^e]	21, rue La Pérouse	Très bel immeuble de 5 étages sur 3 niveaux de sous-sol. Entièrement restructuré en 1999.	2 076 m ²
Paris [16 ^e]	21, avenue Kléber	À proximité de l'Étoile, cet immeuble de 5 étages sur 1 niveau de sous-sol construit en 1900 a fait l'objet d'une restructuration partielle en 1999.	1 933 m ²
1^{re} couronne			
Boulogne [92]	9/9 bis, rue Henri Martin Les Jardins des Princes	Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de 2 et 6 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Construit en 1996, cet immeuble est entièrement climatisé. Acquis en 2001.	3 702 m ²
Issy-les-Moulineaux [92]	46, rue Camille Desmoulins Zac Forum Seine	2 immeubles de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Livré le 16/12/2002 et le 08/06/2004.	17 038 m ²
Issy-les-Moulineaux [92]	32, rue Galliéni	Inauguré en avril 2009, Séreinis associe une architecture contemporaine à un confort d'utilisation optimal. Conçu dans une optique de développement durable, cet immeuble est éligible à la labellisation HQE® Exploitation.	12 000 m ²
La Défense [92]	Collines de l'Arche	Immeuble en indivision (30,44 %) de 9 étages sur 4 niveaux de sous-sol, construit en 1990.	2 572 m ²
Levallois [92]	11/11 bis, place du Général Leclerc	À 100 mètres de l'hôtel de ville, cet immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol a été achevé en 1997.	5 833 m ²
Levallois [92]	105, rue Anatole France	Immeuble construit en 1992. Il comprend 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Climatisé. En indivision (50 %).	3 127 m ²
Neuilly [92]	192, avenue Charles de Gaulle	Ensemble immobilier récent de grand standing doté d'équipements modernes dans une copropriété à l'angle du Pont de Neuilly.	13 517 m ²



Rapport financier



Sommaire

75	Rapport de gestion
148	Comptes consolidés
204	Comptes sociaux
227	Projet de résolutions
232	Informations diverses

Rapport de gestion

76	A.	Environnement économique	137	Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale relatif aux opérations d'attribution d'actions gratuites (article L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce)
77	B.	Activité locative	138	Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale relatif aux opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce
83	C.	Développement-cessions	139	Rapport du Conseil de surveillance
85	D.	Résultats et cash-flows consolidés	140	Rapport du Président du Conseil de surveillance
91	E.	Perspectives 2010	146	Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la Société
92	F.	Résultat social et distribution	147	Descriptif du programme de rachat d'actions propres
93	G.	Actif net réévalué (ANR)		
97	H.	Politique financière		
99	I.	Ressources humaines		
100	J.	Informations diverses		
100	K.	Événements postérieurs à la date de clôture		
101	L.	Facteurs de risques		
106	M.	Gouvernement d'entreprise		
119	N.	Capital et actionnariat		
126	O.	Développement durable		



Rapport de gestion du Directoire

Conseil de surveillance du 5 février 2010 portant sur l'exercice 2009

A. Environnement économique ⁽¹⁾

I. Environnement économique (OCDE – 19 novembre 2009)

- Les effets des plans de relance gouvernementaux, les politiques de création monétaire mises en place par les banques centrales des principales économies mondiales, ainsi que l'amélioration des conditions financières ont permis une sortie de récession pour la plupart des pays industrialisés. Au second semestre 2009, les conjoncturistes ont en conséquence revu leurs estimations, avec une contraction du PIB désormais estimée à 4,0 % en zone Euro pour l'ensemble de l'année 2009 (la prévision était de - 4,8 % avant l'été).

– Cette tendance se confirme dans tous les pays d'implantation de Klépierre, sauf en République tchèque, en Slovaquie et plus particulièrement en Hongrie. En Europe centrale, la Pologne fait toutefois figure d'exception avec une prévision de progression du PIB attendue à + 1,4 % en 2009.

- La reprise observée au cours du quatrième trimestre se poursuivra graduellement en 2010, mais restera modérée (+ 0,9 % pour l'ensemble de la zone Euro) et contrastée selon les pays.
- La consommation des ménages ne devrait cependant progresser que modérément (impact décalé sur l'amélioration de l'emploi, fin des mesures de soutien exceptionnelles notamment).

Prévisions de croissance pour 2010

France/Belgique		Scandinavie			Italie/Grèce		Ibérie		Europe centrale			
France	Belgique	Norvège	Suède	Danemark	Italie	Grèce	Espagne	Portugal	Pologne	Hongrie	République tchèque	Slovaquie
+ 1,4%	+ 0,8%	+ 1,3%	+ 2,0%	+ 1,3%	+ 1,1%	- 0,7%	- 0,3%	+ 0,8%	+ 2,5%	- 1,0%	+ 2,0%	+ 2,0%

II. Évolution des chiffres d'affaires des commerçants (cumul janvier-novembre 2009) ⁽²⁾

France/Belgique	Scandinavie	Italie/Grèce	Ibérie	Europe centrale	Total
- 1,9%	+ 0,5%	- 0,1%	- 7,9%	- 5,1%	- 1,6%

- En cumul sur les 11 premiers mois de l'année, les ventes des galeries du Groupe sont **en baisse de 1,6 % par rapport à une période comparable sur l'année dernière. Le cumul annuel s'est légèrement redressé au cours des trois derniers mois analysés** (- 1,9 % à fin août) :
 - en Scandinavie, après un recul de 0,2 % sur les huit premiers mois de l'année, le cumul à fin novembre est revenu en territoire positif (+ 0,5 %) grâce à la très bonne performance de la Norvège (+ 1,5 %) et de la Suède (+ 0,1 %) ;
 - une nette amélioration est également à relever pour la zone France/Belgique (- 1,9 % contre - 2,7 %) ;
 - une quasi-stabilité sur la zone Italie/Grèce ;
 - une accélération de la baisse pour l'Ibérie et l'Europe centrale, la croissance des ventes en Pologne se maintenant mais ne suffisant pas à compenser la dégradation constatée dans les autres pays.
- Le secteur Beauté/Santé progresse par rapport à 2008 (+ 1,5 %). Les autres principaux secteurs sont en baisse : Équipement de la personne (- 2,9 %), Restauration (- 2,6 %) et Culture/Cadeaux/Loisirs (- 2,4 %). L'Équipement de la personne a notamment été pénalisé par des conditions climatiques trop clémentes en octobre et en novembre, défavorables aux nouvelles collections d'hiver. L'Équipement du ménage continue d'enregistrer le plus fort recul (- 3,3 %) malgré un redressement au cours du quatrième trimestre.

France (cumul à fin décembre 2009 Belgique)

- En France, **le mois de décembre (- 0,5 %) confirme le redressement de l'activité au quatrième trimestre : sur un an, les ventes des galeries ont baissé de 2,3 %**. En isolant l'impact de la fermeture du BHV de Créteil (juin 2008), le recul serait limité à 1,8 %.
- Les galeries d'hypermarché, qui avaient enregistré les meilleurs résultats au cours des années précédentes, continuent à afficher des performances supérieures (- 2,1 %) à celles des centres régionaux ou de centre-ville (- 2,4 %).
- Les tendances par secteur observées sur l'ensemble du patrimoine sont identiques pour la France : Beauté/Santé (+ 1,8 %), Culture/Cadeaux/Loisirs (- 2,6 %), Équipement du ménage (- 2,3 %), Équipement de la personne (- 1,6 %), Restauration (- 1,2 %).
- En Belgique, la hausse du chiffre d'affaires du centre de Louvain-la-Neuve est en ligne avec celle de la fréquentation (+ 8,8 %).

Scandinavie

- La progression des ventes est portée par la Norvège, principal pays d'implantation du Groupe dans la zone** (18 des 30 centres scandinaves) : **confirmation et accélération** de la tendance à la hausse des chiffres d'affaires observée sur les huit premiers mois de l'année (+ 1,5 % à fin novembre contre + 1,1 % à fin août).
- La bonne tenue de centres, tels que Allum (plus grand centre du Groupe en Suède) et Familia notamment, ont permis aux ventes des **centres suédois de repasser en territoire positif** (+ 0,1 % contre - 1,2 %).
- Le repli est moins marqué au Danemark (- 2,4 % contre - 2,9 %) : la hausse des ventes à Bruun's Galleri et à Bryggen (centres de centre-ville) atténue l'effet de la baisse du chiffre d'affaires des commerçants de Field's (centre régional).

(1) Source : OCDE – 19 novembre 2009.

(2) Les données sont arrêtées au 30/11/2009 pour tous les pays, sauf pour la France et l'Italie (au 31/12/2009) et sont appréhendées à périmètre constant.

Italie/Grèce

- La très forte hausse des ventes dans les galeries italiennes au mois de décembre (+ 4,1 % par rapport à décembre 2008) a permis de **confirmer la résistance des centres commerciaux** du pays dans un contexte économique difficile (PIB attendu en baisse de 4,8 % en 2009) : sur l'ensemble de l'année, les **chiffres d'affaires sont en hausse de 0,1 %**, malgré les baisses des ventes en Équipement de la personne liées aux conditions climatiques.
- Les évolutions restent très contrastées dans le pays : les centres des régions septentrionales (qui représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe en Italie) affichent de bien meilleurs résultats à l'image des galeries IGC (+ 8,7 % au 31 décembre 2009 par rapport au 31 décembre 2008) et de Lonato et Verona (patrimoine Clivia, + 3,4 % sur la même période).
- En Grèce, l'activité reste principalement soutenue par les moyennes unités, qui affichent des ventes en hausse par rapport à décembre 2008. En cumul depuis janvier, seul Patras (+ 1,8 %) affiche un bilan positif. Les chiffres d'affaires baissent dans les autres centres, et notamment à Larissa (difficultés sur la zone de loisirs).

Ibérie

- En **Espagne**, le contexte conjoncturel très difficile continue de pénaliser fortement la consommation des ménages. La **baisse** des chiffres d'affaires sur les 11 premiers mois de l'année demeure toutefois **moins marquée pour les galeries d'hypermarché (- 6,4 %) que pour les centres**

régionaux (- 13,4 %). La galerie La Gavia (Vallecas-Madrid) a dépassé son objectif de fréquentation annuelle : 9,5 millions de visiteurs en 2009, soit plus de 11 millions depuis son inauguration en novembre 2008.

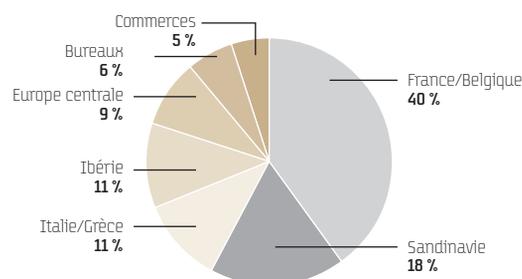
- Les chiffres d'affaires des galeries portugaises restent pénalisés par les difficultés des moyennes unités d'équipement du ménage, qui représentent plus du tiers des ventes. L'ouverture d'une moyenne unité Primark au début du mois de décembre à Parque Nascente devrait doper la fréquentation du centre (la hausse pour le mois de décembre est estimée à 20 %).

Europe centrale

- Le bilan des onze premiers mois est positif pour tous les centres polonais (+1,4 %), sauf pour Poznan (- 10,2 %) qui fait face à un contexte concurrentiel marqué. Les résultats de Krakow (+ 6,0 %) risquent d'être également pénalisés dans les prochains mois par l'ouverture du centre Bonarka, nouveau concurrent important à Cracovie.
- La baisse cumulée des ventes des galeries hongroises à fin novembre est identique à celle relevée en août (- 11,9 %).
- Après une baisse marquée des chiffres d'affaires au mois de novembre, l'activité des centres tchèques affiche une baisse de 5,7 % en cumul annuel.
- La baisse du chiffre d'affaires du centre de Danubia (Bratislava, Slovaquie) reflète celle de la consommation nationale constatée depuis l'entrée en vigueur de l'euro dans le pays.

B. Activité locative

Répartition des loyers par zone/activité au 31 décembre 2009



I. Pôle Centres commerciaux (89,5 % des loyers consolidés)

31/12/2009	Variation du CA des commerçants ⁽¹⁾	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre et change constants ⁽²⁾	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ⁽³⁾	
		2009	2008			2009	2008	2009	2008
France/Belgique	- 1,9 %	348,7	312,6	11,6 %	5,0 %	99,0 %	98,4 %	0,5 %	0,4 %
Scandinavie	+ 0,5 %	160,3	37,9	N/A	2,7 % ⁽⁴⁾	97,2 %	97,4 %	0,6 %	0,5 %
Italie/Grèce	- 0,1 %	100,3	97,5	2,9 %	0,8 %	97,7 %	98,3 %	2,2 %	1,7 %
Ibérie	- 7,9 %	96,7	88,6	9,1 %	- 4,1 %	92,1 %	95,0 %	2,2 %	0,9 %
Europe centrale	- 5,1 %	81,5	83,6	- 2,5 %	- 4,5 %	95,5 %	96,9 %	2,9 %	1,8 %
Total	- 1,6 %	787,4	620,1	27,0 %	1,4 % ⁽⁵⁾	97,3 %	97,5 %	1,2 %	0,9 %

(1) Variations des chiffres d'affaires pour la France et l'Italie décembre 2009/décembre 2008 ; novembre 2009/novembre 2008 pour les autres pays.

(2) Les variations à périmètre constant et taux de change courant sont de - 2,5 % pour la Scandinavie, de - 5,0 % pour l'Europe centrale et de 1,4 % sur la totalité du patrimoine Centres commerciaux (hors Scandinavie).

(3) Taux à six mois.

(4) Variation calculée sur un an à titre indicatif, l'acquisition de Steen & Strøm ayant été réalisée le 8 octobre 2008.

(5) Périmètre constant i.e. hors Scandinavie (acquisition le 8 octobre 2008).

- **Confirmation de la bonne résistance des galeries des principaux pays d'implantation du Groupe :**
 - La France, la Belgique, la Scandinavie, l'Italie, la Pologne et la République tchèque représentent 74,4 % des loyers consolidés (et 83,2 % des loyers du secteur Centres commerciaux).
- **La situation est plus contrastée en Europe du Sud et en Hongrie.**
- La **croissance externe** est significative, soutenue en particulier par l'effet en année pleine de l'acquisition de Steen & Strøm réalisée le 8 octobre 2008.
- À périmètre constant, la hausse de 1,4 % se compare à un impact moyen de l'indexation de 3,4 % et s'explique par :
 - des abattements ponctuels de loyers pour un montant total de 9,3 millions d'euros (soit moins de 1,2 % des loyers consolidés et 1,6 % de croissance à périmètre constant sur la période), dont 3,5 millions d'euros en Espagne et 1,2 million d'euros en Hongrie ;
 - la légère diminution du taux d'occupation et la baisse des loyers variables, qui ne représentent que 1,3 % des loyers totaux (contre 2,3 % un an plus tôt) ;
 - le taux d'impayés reste faible (1,2 %) et le taux d'occupation financier élevé (97,3 %), à un niveau proche de celui constaté au 31 décembre 2008 ;
 - à périmètre et change constants, les loyers du quatrième trimestre 2009 se sont stabilisés par rapport au troisième trimestre 2009.
- Les équipes de Klépierre-Ségécé ont continué à faire porter tous leurs efforts sur une gestion attentive de la situation des locataires en vue de préserver des niveaux d'occupation et de revenus élevés :
 - adaptation de l'offre commerciale aux concepts les plus porteurs ;
 - politique rigoureuse de réduction des charges ;
 - intensification des initiatives marketing en vue de renforcer la fréquentation des centres.

1. France/Belgique (39,6 % des loyers consolidés)

La baisse des chiffres d'affaires des locataires, bien que moins marquée sur la fin de l'année 2009, n'a pas eu d'incidence majeure sur les performances de la zone, qui conserve d'excellents indicateurs : progression significative des loyers à périmètre constant, taux d'occupation en hausse, impayés à un niveau très faible.

Cette **résistance** se traduit également dans le succès des ouvertures de centres ou d'extensions de l'année, qui portent également la progression des loyers.

31/12/2009	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant (3)	Taux d'occupation financier (3)		Taux d'impayés (1)(3)	
		2009	2008			2009	2008	2009	2008
France	- 2,3 % (2)	334,4	299,3	11,7 %	5,0 %	99,1 %	98,3 %	0,5 %	0,4 %
Belgique	8,8 %	14,3	13,3	7,5 %	6,2 %	97,5 %	99,5 %	2,1 %	1,1 %
Total	- 1,9 %	348,7	312,6	11,6 %	5,0 %	99,0 %	98,4 %	0,5 %	0,4 %

(1) Taux à six mois.

(2) Variation sur douze mois ; la baisse serait limitée à 1,8 % sans l'effet de l'impact de la fermeture du BHV de Créteil Soleil.

(3) Données hors cinémas UGC (Louvain-la-Neuve).

1.1. France (38,0 % des loyers consolidés)

- À périmètre courant, la forte hausse des loyers s'explique essentiellement par l'acquisition en octobre 2008 de la galerie Drancy Avenir (+ 3,4 millions d'euros), les opérations réalisées en 2009 : l'extension/rénovation de Toulouse Blagnac (+ 4,7 millions d'euros), les extensions achevées en 2009 sur le site de Val d'Europe (+ 2,2 millions d'euros) et l'ouverture en septembre du centre Odysseum à Montpellier (+ 1,6 million d'euros).
- À champ constant, la performance repose sur :
 - l'impact de l'indexation de + 5,0 % ; 71 % des baux en valeur ont été indexés sur l'ILC* du deuxième trimestre 2008 (+ 3,85 % en glissement annuel) ; le solde sur l'ICC* du deuxième trimestre 2008 (+ 8,85 % en glissement annuel) ;
 - en termes de revalorisation locative, en plus de l'impact des opérations 2008, 186 recommercialisations et 205 renouvellements de baux ont été réalisés en 2009 (soit un gain locatif global de 3,9 millions d'euros, + 16,9 %) et 12 commercialisations (+ 1,5 million d'euros) ;
 - *a contrario*, les compléments de loyers variables (1,6 % des loyers Centres commerciaux France au 31 décembre 2009) diminuent de 1,6 million d'euros principalement sous l'effet de la forte indexation et, dans une moindre mesure, sous l'effet de la baisse du chiffre d'affaires de certains preneurs en 2009 (- 0,5 million d'euros) ;
 - la légère hausse du taux d'impayés reste circonscrite à certaines enseignes.

- La progression du taux d'occupation financier s'appuie notamment sur les restructurations commerciales suivantes :
 - la recommercialisation de la zone précédemment occupée par PC City auprès de New Look sur 2920 m² à Créteil Soleil ;
 - la reconfiguration de l'espace occupé par Planet Saturn à Lomme s'est accompagnée d'une restructuration de la galerie commerciale.

1.2. Belgique (1,6 % des loyers consolidés)

- La très forte hausse des loyers a été portée par des modifications locatives sur le centre de Louvain-la-Neuve et dans une moindre mesure par l'impact de l'indexation (+ 0,5 %).

2. Scandinavie (18,2 % des loyers consolidés)

Acquises en 2008, les galeries scandinaves se sont avérées être les plus résistantes en 2009 non seulement en termes de performances commerciales (chiffres d'affaires en hausse de 0,5 % novembre 2009/novembre 2008), mais également en termes de hausse des loyers à périmètre constant. Le dynamisme a été particulièrement notable en **Norvège** (18 centres sur les 30 que compte la zone, et 51,0 % des loyers scandinaves).

31/12/2009	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre et change constants ⁽¹⁾	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ⁽²⁾	
		2009	2008			2009	2008	2009	2008
Norvège	1,5 %	80,9	17,2	N/A	4,7 %	98,6 %	97,8 %	0,4 %	0,6 %
Suède	0,1 %	41,9	9,4	N/A	1,9 %	96,3 %	97,0 %	0,5 %	0,5 %
Danemark	- 2,4 %	37,5	11,3	N/A	0,0 %	95,0 %	97,0 %	1,4 %	0,4 %
Total	0,5 %	160,3	37,9	N/A	2,7 %	97,2 %	97,4 %	0,6 %	0,5 %

(1) Variations calculées sur un an à titre indicatif, l'acquisition de Steen & Strøm ayant été réalisée le 8 octobre 2008.

(2) Taux à six mois.

2.1. Norvège (9,2 % des loyers consolidés)

- La très bonne performance des centres norvégiens s'explique par :
 - la forte indexation (impact de + 5,2 %);
 - les solides résultats d'Økern (Oslo; + 8,9 % à périmètre constant), d'Amanda (Sud-Ouest du pays; + 7,0 %) et d'Åsane (Bergen; + 7,8 %);
 - un nombre élevé d'opérations de revalorisations locatives menées en 2009 : 131 renouvellements de baux et 64 recommercialisations pour un gain locatif de 2,0 millions d'euros (+ 25,6 %);
 - ces effets sont partiellement atténués par la hausse de la vacance sur les centres de Lillestrøm (Nord-Ouest d'Oslo) et Markedet (Sud-Ouest du pays);
 - l'ouverture en juin 2009 de la quatrième phase de l'extension de Gulskogen (Drammen), dont la fin du projet est attendue pour novembre 2010 et l'achèvement le même mois de la dernière phase d'extension de Metro (Oslo; + 4 200 m²) avec un impact cumulé de + 0,9 million d'euros. L'avancement de ces opérations a permis de doper les chiffres d'affaires de ces centres (Gulskogen : + 16,2 %; Metro : + 41,9 % sur les onze premiers mois de l'année).

2.2. Suède (4,8 % des loyers consolidés)

- Les principaux facteurs de la progression des loyers en Suède sont les suivants :
 - l'indexation (impact de + 4,0 %);
 - les performances solides enregistrées par Allum (plus grand centre du patrimoine suédois, situé à Göteborg);
 - le travail de la gestion locative : les campagnes de revalorisation réalisées en 2009 se sont traduites par 82 renouvellements de baux et 39 recommercialisations, soit un gain locatif global de 0,7 million d'euros (soit + 14,0 %);
 - l'ouverture en août de l'extension de Marieberg, qui a fortement contribué à la hausse des chiffres d'affaires des commerçants (+ 23,6 % sur les onze premiers mois de l'année).
- La hausse de la vacance reste circonscrite aux centres d'Etage et de Familia (région de Göteborg); ces deux centres voient ainsi leurs loyers diminuer de 0,3 million d'euros (effet des loyers variables).

2.3. Danemark (4,3 % des loyers consolidés)

- La résistance du Danemark est liée à :
 - la hausse de la fréquentation à Bruun's Galleri (Århus), qui s'est accompagnée d'une progression des loyers (+ 5,0 %) et des revenus du parking;
 - les campagnes de renouvellement de baux : en particulier, 14 recommercialisations ont été réalisées depuis le début de l'année (0,1 million d'euros, soit + 17,6 %);
 - l'impact de l'indexation (1,6 million d'euros, soit + 3,3 %).
- La baisse des chiffres d'affaires de certains commerçants a nécessité des mesures d'accompagnement temporaires : 2,2 millions d'euros d'allègements ponctuels de loyers, en particulier sur Field's.

3. Italie/Grèce (11,4 % des loyers consolidés)

L'Italie du Nord (où le Groupe s'est renforcé à la fin de l'année grâce à l'acquisition d'une quote-part supplémentaire de 21,3 % du capital d'IGC) a fortement contribué à la bonne tenue des performances du Groupe dans la zone en 2009.

31/12/2009	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés (1)	
		2009	2008			2009	2008	2009	2008
Italie (2)	0,1 % (3)	92,7	89,5	3,6 %	1,3 %	97,6 %	98,4 %	1,9 %	1,6 %
Grèce	- 8,6 %	7,6	8,0	- 4,5 %	- 4,5 %	98,0 %	96,7 %	4,8 %	3,6 %
Total	- 0,1 %	100,3	97,5	2,9 %	0,8 %	97,7 %	98,3 %	2,2 %	1,7 %

(1) Taux à six mois.

(2) Indicateurs hors La Romanina (travaux d'extension en 2009).

(3) Variation sur douze mois.

3.1 Italie (10,5 % des loyers consolidés)

- La croissance externe provient de :
 - l'acquisition de Lonato et de Verona (+ 1,6 million d'euros) – Nord de l'Italie – qui enregistrent de très bonnes performances commerciales (chiffres d'affaires en hausse de 3,4 % sur l'année), ainsi que de l'acquisition de Vittuone (Ouest de Milan) réalisée en octobre ;
 - la contribution additionnelle des 9 centres du patrimoine IGC ;
 - l'extension/rénovation de La Romanina inaugurée le 15 décembre dernier (+ 0,4 million d'euros).
- À périmètre constant, la progression des loyers s'analyse comme suit :
 - l'impact de l'indexation est de + 1,6 % ;
 - les revalorisations locatives restent bien orientées : sur 2009, 36 renouvellements et 35 recommercialisations de baux ont été signés (soit un gain locatif global de 0,4 million d'euros, + 10,8 %), auxquels s'ajoutent 5 commercialisations (+ 0,2 million d'euros) ;

- les galeries du Nord du pays affichent de bonnes performances, à l'instar de Rondinelle-Brescia (succès de la campagne de recommercialisation/renouvellement) ou Pesaro-Rossini (nombreuses commercialisations suite à l'obtention de licences commerciales) ; à l'inverse, celles du Sud résistent moins, et des allègements y ont été ponctuellement accordés afin d'accompagner les locataires (0,9 million d'euros depuis le début de l'année) ;
- la hausse de la vacance (impact : - 1,0 million d'euros) concerne les centres de Serravalle, Tor Vergata et Capodrise. Ces deux derniers centres sont également ceux où les impayés sont les plus importants.

3.2 Grèce (0,9 % des loyers consolidés)

- L'évolution des loyers reflète :
 - l'impact moyen de l'indexation (+ 1,96 %) ;
 - les difficultés rencontrées sur les zones de loisirs/restauration de Makedonia et de Larissa.

4. Ibérie (11,0 % des loyers consolidés)

En Espagne, principal pays de la zone, le Groupe continue de bénéficier de la typologie de son portefeuille, essentiellement constitué de galeries d'hypermarchés (61 centres sur 71). La résistance de ces galeries de proximité vient ainsi atténuer les efforts consentis pour soutenir l'attractivité des centres régionaux.

31/12/2009	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés (1)	
		2009	2008			2009	2008	2009	2008
Espagne	- 9,4 %	79,2	69,6	13,7 %	- 3,5 %	92,9 %	95,8 %	2,3 %	0,4 %
Portugal	- 3,3 %	17,5	18,9	- 7,5 %	- 6,2 %	88,9 %	92,0 %	2,0 %	2,4 %
Total	- 7,9 %	96,7	88,6	9,1 %	- 4,1 %	92,1 %	95,0 %	2,2 %	0,9 %

(1) Taux à six mois.

4.1 Espagne (9,0 % des loyers consolidés)

- La croissance externe est portée par la contribution du centre commercial La Gavia (+ 12,0 millions d'euros), plus grand pôle commercial de Madrid, qui a accueilli plus de 11 millions de visiteurs depuis son ouverture en novembre 2008.
- À périmètre constant, l'évolution des loyers s'analyse comme suit :
 - l'impact de l'indexation (+ 1,2 %) ;
 - un effet positif des revalorisations locatives 2008 et 2009 : depuis le début de l'année, 89 recommercialisations et 216 renouvellements de baux (soit un gain locatif global de 0,4 million d'euros, + 4,8 %). 21 commercialisations ont été réalisées (+ 0,6 million d'euros) ;

- les galeries d'hypermarchés (61 centres) se montrent plus résistantes que les centres régionaux (10 centres), qui sont davantage concernés par le ralentissement économique et par l'octroi d'allègements ponctuels (3,5 millions d'euros) afin de maintenir leur attractivité et la variété de leur mix commercial ;
- la baisse du taux d'occupation financier représente une perte de loyers de 1,4 million d'euros, dont 0,5 million d'euros correspondant au seul départ des cinémas Àbaco sur les galeries de Valladolid 2 et Albacete Los Llanos. Le solde concerne essentiellement les centres régionaux de Zaragoza Augusta, Puerta de Alicante et Albacete Los Llanos.

4.2 Portugal (2,0 % des loyers consolidés)

- Suite à l'opération de restructuration menée à Parque Nascente, un magasin Primark de 4 000 m² a ouvert début décembre : il s'agit de la deuxième implantation de l'enseigne au Portugal.
- Malgré un impact moyen de l'indexation de 1,1 %, la baisse des loyers à

périmètre constant s'explique à la fois par la hausse de la vacance (impact de - 1,0 million d'euros) et par les allègements de loyers accordés en 2009 (0,7 million d'euros), principalement à Parque Nascente, Loures et Braga.

- 53 renouvellements de baux et 31 recommercialisations ont été réalisés (- 0,1 million d'euros, soit - 3,3 %) en 2009 ; 4 recommercialisations ont été signées pour un loyer de 0,3 million d'euros.

5. Europe centrale (9,3 % des loyers consolidés)

Les performances 2009 restent contrastées en Europe centrale : face aux bons résultats de la Pologne, de la République tchèque et de la Slovaquie (près de 70 % des loyers de la zone), la Hongrie doit faire face à un contexte économique difficile.

31/12/2009	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant ⁽¹⁾	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés ⁽²⁾	
		2009	2008			2009	2008	2009	2008
Pologne	1,4 %	33,2	33,8	- 1,8 %	1,1 %	97,0 %	98,1 %	2,4 %	2,2 %
Hongrie	- 11,9 %	26,4	31,3	- 15,7 %	- 16,2 %	93,2 %	96,2 %	3,5 %	0,4 %
Rép. tchèque	- 5,7 %	20,1	16,8	19,5 %	6,5 %	96,4 %	95,9 %	2,3 %	3,0 %
Slovaquie	- 19,8 %	1,8	1,7	7,5 %	7,5 %	97,5 %	97,9 %	8,0 %	9,4 %
Total	- 5,1 %	81,5	83,6	- 2,5 %	- 4,5 %	95,5 %	96,9 %	2,9 %	1,8 %

(1) Variation de périmètre en République tchèque uniquement (Plzeň). À périmètre constant et effets de change compris, la croissance des loyers tchèques est de 6,0 %.

(2) Taux à six mois.

5.1. Pologne (3,8 % des loyers consolidés)

- À change et périmètre constants, les loyers 2009 marquent une croissance par rapport à 2008, bénéficiant de l'impact de l'indexation (+ 2,0 %, 89 % des baux ayant été indexés sur l'indice européen IPCH ⁽¹⁾ au 1^{er} janvier 2009).
- La dépréciation du zloty par rapport à l'euro (parité moyenne annuelle en baisse de 23 % par rapport à 2008) a pour principal effet une baisse des compléments de loyers variables (calculés par rapport à des chiffres d'affaires libellés en zlotys). La tendance s'est toutefois inversée en cours d'année, puisque le cours au 31 décembre 2009 est stable par rapport au 31 décembre 2008.
- Les revalorisations locatives menées à Poznan et Sadyba contribuent positivement à la performance du pays. Les difficultés rencontrées à Krakow en raison du contexte concurrentiel continuent en revanche à peser sur les loyers : une restructuration commerciale est envisagée pour renforcer la compétitivité du centre.
- En 2009, 26 renouvellements de baux et 30 recommercialisations ont été signées (- 0,2 million d'euros, soit - 9,6 %). La moins-value locative est concentrée sur le centre de Krakow (pression concurrentielle) ; 4 commercialisations ont été réalisées (+ 31 millions d'euros).
- Un montant d'abattements ponctuels de 0,5 million d'euros a été consenti auprès des locataires en 2009.

5.2. Hongrie (3,0 % des loyers consolidés)

- La conjoncture économique actuelle continue d'avoir un impact significatif sur les loyers, atténué par un impact positif de l'indexation (+ 1,0 %).
- Dans ce contexte particulier, le Groupe a décidé de prendre, dès 2009, les mesures nécessaires pour préserver la solvabilité des locataires et, par là même, contenir la hausse de la vacance et des impayés : les allègements ponctuels accordés en 2009 s'élèvent ainsi à 1,2 million d'euros.

- Les opérations de gestion locative se sont intensifiées en 2009 :
 - la signature de 36 opérations de commercialisations (+ 0,4 million d'euros) a permis de réduire la perte locative consécutive aux 181 renouvellements de baux et 136 recommercialisations réalisés en 2009 (- 0,9 million d'euros, soit - 10,2 %) ;
 - une clause de déplaçonnement des charges refacturables, qui aura un impact positif sur les loyers nets, a accompagné la signature des nouveaux baux, le tout dans une optique de convergence des contrats de bail au niveau du Groupe.

5.3. République tchèque (2,3 % des loyers consolidés)

- À périmètre et effets de change constants, les loyers progressent de 6,5 % (dont 3,1 % liés à l'indexation), portés essentiellement par le centre Novy Smichov (70 % des loyers du pays, soit 12,6 millions d'euros) et des commercialisations de locaux vacants sur Novo Plaza.
- À champ courant, les loyers bénéficient par ailleurs de l'acquisition de Plzeň (+ 4,7 millions d'euros) réalisée en juillet 2008.
- 19 recommercialisations et 10 renouvellements de baux (+ 0,3 million d'euros, soit + 15,8 %) et 4 commercialisations ont été réalisés (+ 0,2 million d'euros).

5.4. Slovaquie (0,2 % des loyers consolidés)

- La croissance des loyers de Danubia s'explique par des modifications locatives à la hausse et un impact de l'indexation de 3,1 %.

(1) Indice des prix à la consommation harmonisé.

II. Pôle Commerces – Klémurs (4,8 % des loyers consolidés)

- À périmètre constant, les loyers du secteur Commerces progressent sous l'effet de :
 - l'impact de l'indexation (+ 7,2 % en moyenne) ;
 - plusieurs opérations de revalorisation locative fortement bénéfiques sur les loyers. La principale étant la recommercialisation du local rue de Flandre (Paris 19^e) auprès de Castorama en date du 1^{er} juin 2009 ;
 - la diminution des compléments de loyers variables (0,5 million d'euros),

- ros), la forte indexation des loyers ayant contribué à leur absorption.
- À périmètre courant, la très forte hausse intègre également :
 - la contribution des acquisitions réalisées en 2008-2009 (+ 6,4 millions d'euros) ;
 - l'ouverture au troisième trimestre 2009 du *retail park* Chalon Sud 2 (+ 0,6 million d'euros).

31/12/2009	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
	2009	2008			2009	2008	2009	2008
Commerces-Klémurs	42,8	33,7	27,1 %	6,4 %	99,7 %	99,6 %	0,1 %	Nul

III. Pôle Bureaux (5,7 % des loyers consolidés)

1. Le marché des bureaux en Île-de-France en 2009⁽¹⁾

Les transactions locatives

- Avec 1 810 700 m² commercialisés, la demande placée en Île-de-France recule de 23 % par rapport à 2008 (2 359 600 m²). Le quatrième trimestre 2009 est néanmoins en progression de 12 % par rapport au quatrième trimestre 2008.
- De fortes disparités apparaissent :
 - contrairement au segment des grandes surfaces (> 5 000 m²), celui des surfaces intermédiaires (1 000-5 000 m²) a fait preuve d'une bonne résistance ;
 - la demande placée parisienne n'a baissé que de 6,2 % par rapport à 2008, alors que celles des quartiers d'affaires de La Défense et du Croissant Ouest reculent respectivement de 31 % et 44 % ;
 - la part du neuf ou du restructuré est en baisse et ne représente que 36 % des surfaces placées en 2009 (contre 44 % en 2008). Ce recul traduit l'attachement des entreprises au niveau des prix.

L'offre

- Les livraisons et libérations d'immeubles sont en hausse. Par ricochet, l'offre immédiate augmente, tout comme le taux de vacance francilien moyen :
 - l'offre immédiate progresse de 32 % par rapport au 1^{er} janvier 2009 (3,6 millions de m²) ;
 - le taux de vacance francilien moyen s'établit à 6,8 %, contre un taux de 5,4 % au début de l'année. Cette hausse se vérifie également pour celui de Paris Centre-Ouest, qui passe de 4,1 % à 6,2 %.

Les valeurs locatives

- Les loyers moyens faciaux ont conservé leur orientation à la baisse. Quant au loyer moyen « prime » de Paris Centre-Ouest, il s'est stabilisé au quatrième trimestre et s'établit désormais à 664 euros/m².
- Il faut aussi noter que les aménagements commerciaux sont de plus en plus significatifs et dépassent généralement un mois de franchise par année d'engagement.

Le marché de l'investissement

- La crise financière a eu un fort impact sur les volumes d'engagements : avec 7,6 milliards d'euros d'investissements, 2009 est la plus mauvaise année depuis 2000. L'essentiel de ces investissements (5,2 milliards d'euros) concerne l'Île-de-France, et notamment Paris, les investisseurs privilégiant les actifs situés aux meilleures adresses avec des baux long terme.
- En termes de segment, la part des bureaux, bien qu'en baisse de 10 points par rapport à 2008, demeure la plus importante et représente 69 % des investissements totaux.
- En ce qui concerne les taux, l'intégration de primes de risque nettement plus différenciées selon la qualité et la situation des actifs s'est rétablie. Toutefois, le fort intérêt des investisseurs pour les actifs « prime » des quartiers d'affaires traditionnels a entraîné une baisse des taux de rendement.

2. Activité locative

31/12/2009	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
	2009	2008			2009	2008	2009	2008
Bureaux	49,9	52,4	-4,7 %	4,9 %	81,1 %	94,3 %	0,1 %	2,2 %

- À périmètre constant, les loyers progressent de 4,9 % sous l'effet de :
 - l'indexation de 6,7 % en moyenne (+ 3,2 millions d'euros) ;
 - la mise en jeu de l'article 145-39 du Code du commerce par certains locataires (- 1,0 million d'euros) ;
 - les modifications locatives intervenues en 2008 et 2009 (+ 0,9 million d'euros) ;
 - la vacance (- 0,8 million d'euros).
- À périmètre courant, la baisse des loyers de 4,8 millions d'euros intègre également l'effet des cessions, essentiellement celles de l'immeuble 46 rue Notre-Dame-des-Victoires (Paris 2^e) en octobre 2008 et du 23/25 avenue Kléber (Paris 16^e) en novembre 2009.

- La livraison en avril 2009 de l'immeuble Séreins à Issy-les-Moulineaux est sans impact sur les loyers : cet immeuble est en cours de commercialisation. Hors prise en compte de cette opération, le taux d'occupation financier au 31 décembre 2009 s'établirait à 90,6 %.
- Les 14 opérations de valorisation locative signées en 2009 ont été faites à des conditions financières en hausse de 4,2 % (soit + 0,2 million d'euros) et ont porté sur des loyers de 3,4 millions d'euros et une surface totale de 6 903 m².

(1) CB Richard Ellis, MarketView, quatrième trimestre 2009.

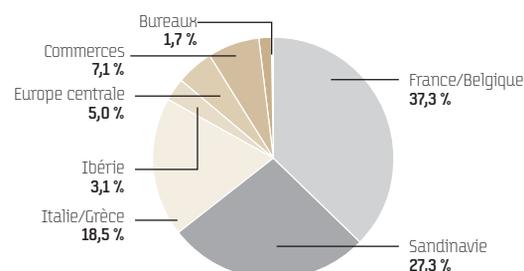
C. Développement-cessions

I. Le marché de l'investissement en immobilier de commerces en 2009 ⁽¹⁾

- En 2009, le montant total des transactions sur le marché de l'immobilier de commerces en Europe continentale a atteint 7,3 milliards d'euros, soit une baisse de 40 % par rapport à 2008 (12,4 milliards d'euros).
 - Les montants investis sont ainsi revenus aux niveaux de 2004.
 - Une forte accélération est toutefois à constater au cours du quatrième trimestre 2009 (2,5 milliards d'euros, soit une hausse de près de 40 % par rapport au quatrième trimestre 2008).
- La France, l'Italie et l'Allemagne ont été les marchés les plus actifs avec un montant de transactions de plus de 1 milliard d'euros dans chacun de ces trois pays, l'Allemagne restant le principal marché (21 % du total des opérations réalisées durant l'année en Europe continentale).
 - En France, les transactions ont porté sur 1,1 milliard d'euros, dont plus de 0,5 milliard d'euros au cours du quatrième trimestre.
- La préférence des investisseurs pour les centres commerciaux s'est accentuée en 2009 : 66 % des investissements (soit 4,8 milliards d'euros) se sont portés sur ce type d'actifs (contre 55 % en 2008).
- En termes d'acteurs, les investisseurs institutionnels sont restés les principaux intervenants du marché avec un total de 1,8 milliard d'euros de transactions.

II. Investissements réalisés en 2009

- En 2009, Klépierre a décaissé un montant d'investissement total de 623,4 millions d'euros, portant essentiellement sur des actifs en exploitation ou sur des projets engagés :



- 91 % des décaissements ont concerné le secteur Centres commerciaux, l'essentiel des sommes ayant été concentré dans les principales zones d'implantation du Groupe (France, Scandinavie, Italie) ;
- les montants investis dans le secteur Commerces ont principalement porté sur des acquisitions consécutives à des accords d'externalisation existants de Klémurs avec de grandes enseignes nationales (Buffalo Grill, Vivarte) ;
- les investissements du secteur Bureaux ont uniquement porté sur l'achèvement de l'immeuble Séreinis, livré en avril 2009.

	Total 2009	Actifs en exploitation	Projets
CENTRES COMMERCIAUX	568,7	244,5	324,2
France	232,6	108,3	124,3
		<i>dont Toulouse Blagnac (extension/rénovation), Montpellier-Odyseum (inauguration, 50 000 m²)</i>	<i>dont Aubervilliers ⁽¹⁾ (28 000 m²), Gare Saint-Lazare (10 000 m²), Bègles (extension)</i>
France/Belgique	232,6	108,3	124,3
Norvège	42,5	7,1	35,4
		<i>dont Metro (extension/rénovation dernière phase ouverte en avril 2009)</i>	<i>dont Gulskogen (extension/rénovation)</i>
Suède	127,9	10,1	117,8
		<i>dont Marieberg (extension/rénovation dernière phase ouverte en août 2009)</i>	<i>dont Sollentuna (extension/rénovation), Hageby (extension/rénovation)</i>
Scandinavie	170,4	17,2	153,2
Italie	115,1	110,5	4,6
		<i>dont IGC (acquisition d'une quote-part supplémentaire de 21,3 %), Vittuone (11 301 m² acquis en octobre 2009 et ouvert en avril 2009), La Romanina (extension, + 4 100 m²)</i>	-
Italie/Grèce	115,1	110,5	4,6
Portugal	10,9	-	10,9
		-	<i>Aqua Portimão ⁽¹⁾ (projet, 34 499 m²)</i>
Espagne	8,6	8,6	-
		<i>La Gavia (inauguré en novembre 2008, 94 285 m²)</i>	-
Ibérie	19,5	8,6	10,9
Hongrie	31,1	-	31,1
		-	<i>Corvin Atrium (projet, 34 600 m²)</i>
Europe centrale	31,1	-	31,1
COMMERCES ⁽²⁾	44,3	44,3	-
BUREAUX	10,4	10,4	-
TOTAL	623,4	299,2	324,2

en millions d'euros

(1) Quote-part Klépierre.

(2) Hors 2,3 millions d'euros d'opérations intragroupe.

- Les projets du Groupe qui ont été livrés en 2009, à l'image de Montpellier Odysseum, des extensions de Toulouse Blagnac (France) ou en Scandinavie (Metro en Norvège et Marieberg en Suède), de l'extension de La Romanina ou du centre de Vittuone (Italie), ont ouvert avec des taux d'occupation supérieurs à 95 %.

III. Investissements prévisionnels pour 2010 et pipeline de développement 2010-2014

- Le Groupe dispose d'un pipeline global de 2,8 milliards d'euros, dont 637 millions d'euros de projets engagés et 1,1 milliard d'euros d'opérations maîtrisées, à la main de Klépierre. Ramenés en part du Groupe, ces montants sont respectivement de 575 millions d'euros et 820 millions d'euros.

	Prix de revient estimé ⁽¹⁾	Montants à investir 2010-2014	Taux de rendement initial net attendu ⁽²⁾	Surface SCU (m ²)	Date d'ouverture prévisionnelle	Taux de précommercialisation (%)	
						LMG ⁽³⁾	Surfaces
Corvin Atrium (Budapest, Hongrie)	187,0	59,4	5,8 %	34 600	4T 2010	60 %	65 %
Aqua Portimão (Portimão, Portugal)*	48,4	36,4	7,1 %	11 875	2T 2011	10 %	25 %
Le Millénaire (Aubervilliers, Paris)*	190,4	97,8	7,2 %	28 000	2T 2011	19 %	20 %
Gare Saint-Lazare (Paris)	135,5	62,2	7,6 %	11 146	1T 2012	20 %	23 %
Claye-Souilly (extension/rénovation – France)	89,9	71,8	7,0 %	103 000	2T 2012	–	–
Perpignan Clairia (extension)	32,4	32,4	8,8 %	8 300	2T 2012	–	–
Carré Jaude 2 (Clermont-Ferrand – France)	106,4	103,4	7,1 %	13 800	1T 2014	–	–
Besançon Pasteur (France)	54,0	46,9	7,0 %	14 800	3T 2014	–	–
Total opérations engagées ⁽⁴⁾	1 345	637	7,0 %	295 436			
Emporia (Malmö, Suède)	357,5	254,0	–	79 982	2013	–	–
Torp (Suède)	117,3	115,5	–	55 401	2014	–	–
Nancy-Bonsecours (France)	150,0	141,2	–	53 400	4T 2014	–	–
Mölnärdal (Suède)	284,1	185,7	–	63 100	2015	–	–
Total opérations maîtrisées ⁽⁵⁾	1 300	1 053	7-8 %	408 760			
Total opérations identifiées ⁽⁶⁾	1 329	1 116	–	482 902			
TOTAL	3 974	2 806	–	1 187 098			

en millions d'euros

* Quote-part Klépierre.

(1) Prix de revient estimé après provisions.

(2) Loyers nets attendus/investissement prévisionnel total.

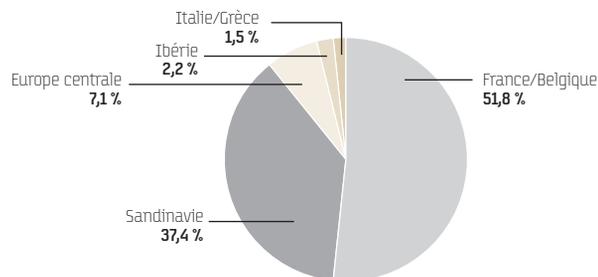
(3) Loyer minimum garanti.

(4) Opérations engagées : opérations en cours de réalisation pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires.

(5) Opérations maîtrisées : opérations au stade d'étude avancé pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liée à l'obtention des autorisations administratives) et n'a pas encore obtenu toutes les autorisations administratives.

(6) Opérations identifiées : opérations pour lesquelles les montages et les négociations sont en cours.

- Les investissements prévisionnels engagés et maîtrisés du Groupe sur la période 2010-2014 resteront concentrés sur les principales zones d'implantation du Groupe (France et Scandinavie) :



- Oltre les centres commerciaux qui ouvriront en 2010 (inauguration de Corvin Atrium à Budapest en Hongrie et des extensions/rénovations des galeries de Sollentuna et Hageby en Suède et de Gulslogen en Norvège), de nombreux projets sont également engagés ou maîtrisés au-delà de l'année 2010, parmi lesquels en particulier :
 - 2 projets majeurs en France : la galerie commerciale de la Gare Saint-Lazare et le centre commercial d'Aubervilliers (Paris) ;

- la poursuite du vaste programme d'extensions/rénovations en France, avec notamment les projets d'extension à Perpignan-Clairia, à Claye-Souilly (région parisienne) et à Clermont-Ferrand (Carré Jaude 2) ;
- le lancement potentiel de projets maîtrisés, à l'image du chantier d'Emporia (Malmö, Suède).

Commercialisation

- En Hongrie, le taux de précommercialisation du projet Corvin Atrium, dont l'ouverture est prévue au quatrième trimestre 2010, est d'environ 60 % (65 % en surfaces). La présence d'une locomotive alimentaire et la situation du projet (centre-ville, excellents accès) soutiennent les discussions en cours sur les surfaces restant à louer.
- Les projets dont l'ouverture est prévue pour 2011-2012 (Aubervilliers, Aqua Portimão, Gare Saint-Lazare) ont déjà attiré la candidature de nombreuses enseignes. Plusieurs contacts et accords sont établis avec des enseignes françaises et internationales, en particulier pour les deux projets parisiens, et la présence de Carrefour à Aubervilliers est d'ores et déjà acquise.

Valorisation

- La remontée des taux de rendement telle qu'elle ressort des valorisations des actifs en exploitation a conduit à une réévaluation de la valeur de marché estimée des projets en cours par rapport aux budgets initiaux ; des provisions ont été calculées pour prendre en compte les écarts le cas échéant.
- C'est notamment le cas de Corvin Atrium et d'Aqua Portimão, où des provisions respectives d'un montant de 52,5 millions d'euros et de 3,4 millions d'euros ont été enregistrées sur l'année. Pour les projets de la Gare Saint-Lazare et d'Aubervilliers, en revanche, aucune provision n'a été enregistrée au 31 décembre 2009.

IV. Cessions réalisées en 2009

- Actifs cédés au cours de l'année 2009

Centres commerciaux	227,4
26,3 % des parts de SCOO et 22,2 % des parts de SCT ⁽¹⁾	154,5
Le Mans - Centre Sud	
Tours Galerie Nationale	41,8
Marché Saint-Germain (Paris 6 ^e arrondissement)	29,5
Galerie Puget-sur-Argens (PACA)	1,6
Commerces	7,1
Local commercial Paris Seine Rive Gauche (Paris, 13 ^e arrondissement)	7,1
Bureaux	149,5
18/20 La Pérouse (Paris, 16 ^e arrondissement)	32,0
23/25 Kléber (Paris, 16 ^e arrondissement)	117,6
TOTAL	384,0

millions d'euros, droits compris

(1) Centres commerciaux Noisy-Arcades, Toulouse Blagnac et Toulouse Saint-Orens.

- Le montant des cessions a atteint 384,0 millions d'euros en 2009, contre 140,2 millions d'euros en 2008.
- La majorité des opérations ont été finalisées en seconde partie d'année, à la faveur de la reprise progressive du marché de l'investissement.
- En termes de typologie des actifs cédés, conformément au programme annoncé, les cessions ont à la fois porté sur des immeubles de bureaux, mais aussi des quote-parts minoritaires de centres commerciaux, ainsi que des centres de taille ou potentiel plus modestes.

D. Résultats et cash-flows consolidés

I. Résultats sectoriels

1. Pôle Centres commerciaux

	31/12/2009	31/12/2008	2008/2009
Loyers	787,4	620,1	27,0 %
Autres revenus locatifs	14,7	10,8	35,9 %
Revenus locatifs	802,1	630,9	27,1 %
Charges sur terrain (foncier)	- 2,5	- 2,3	8,5 %
Charges locatives non récupérées	- 35,1	- 20,7	69,8 %
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 55,2	- 39,4	39,8 %
Loyers nets	709,4	568,5	24,8 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	79,8	75,7	5,4 %
Autres produits d'exploitation	25,9	14,5	78,5 %
Frais de personnel	- 90,5	- 67,9	33,3 %
Autres frais généraux	- 27,8	- 20,4	36,2 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	696,8	570,4	22,2 %
Amortissements des immeubles de placement et d'arbitrage	- 323,5	- 185,8	74,1 %
Amortissements des biens en exploitation	- 4,3	- 3,9	9,4 %
Provisions	- 4,4	- 1,2	255,2 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	364,6	379,5	- 3,9 %
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	2,4	1,4	66,4 %
Résultat de cessions	41,7	30,4	36,9 %
RÉSULTAT SECTORIEL	408,7	411,3	- 0,6 %

en millions d'euros

Les revenus locatifs s'élèvent à 802,1 millions d'euros, en hausse de 171,2 millions d'euros, dont 122,4 millions d'euros en provenance de la zone Scandinavie.

Les autres revenus locatifs intègrent des étalements de droits d'entrée, ainsi qu'une marge sur la fourniture d'électricité dans les centres hongrois et polonais. La progression observée par rapport au 31 décembre 2008 provient principalement de l'étalement des droits d'entrée facturés sur les extensions de Toulouse Blagnac, Toulouse Saint-Orens, Val d'Europe, Nîmes Étoile et sur le centre de Créteil Soleil.

Les charges locatives non récupérées enregistrent l'impact des forfaits de charges, ainsi que des charges liées aux locaux vacants et des impôts fonciers. L'augmentation de 14,4 millions d'euros s'explique essentiellement par le développement du patrimoine (Steen & Strøm : 13,9 millions d'euros), et tient compte par ailleurs d'une amélioration en Europe centrale suite à la modification de certains baux en faveur de la refacturation des charges communes réelles.

Les charges sur immeubles augmentent de 15,7 millions d'euros. Hors Scandinavie, la variation (12,3 millions d'euros) s'explique par une augmentation du coût du risque clients (8,1 millions d'euros) et par la progression des charges liées à l'entretien du patrimoine.

Les revenus de gestion et d'administration (honoraires) sont en hausse de 4,1 millions d'euros. Hors Scandinavie, ils affichent une baisse de 13,2 millions d'euros, qui provient essentiellement d'un ralentissement de l'activité de développement.

Les autres produits d'exploitation intègrent principalement des produits de l'activité de *speciality leasing* de Galae et des refacturations aux locataires. Ils progressent de 11,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008, principalement du fait de l'intégration de la Scandinavie.

Les frais de personnel s'élèvent à 90,5 millions d'euros. Hors Scandinavie, ils augmentent de 1,9 million d'euros (+ 3,1 %).

Les frais généraux affichent une hausse de 7,4 millions d'euros. La progression hors Steen & Strøm (+ 4,3 %) s'explique principalement par une réallocation des charges sur le secteur.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 696,8 millions d'euros, en hausse de 126,4 millions d'euros.

Les amortissements des immeubles de placement et d'arbitrage s'établissent à 323,5 millions d'euros, en hausse de 137,7 millions d'euros. La variation hors Scandinavie (84,7 millions d'euros) résulte principalement du provisionnement des actifs (74,4 millions d'euros) et porte à hauteur de 45,9 millions d'euros sur des projets en cours. Hors provisionnement des actifs, l'augmentation des amortissements s'explique par le développement du patrimoine avec notamment en France les ouvertures des extensions Toulouse Blagnac et Toulouse Saint-Orens, et à l'étranger l'ouverture de la galerie de La Gavia (Vallecas-Madrid).

Les provisions pour risques et charges augmentent de 3,1 millions d'euros. Elles intègrent notamment la prise en compte d'une indemnité liée à la renonciation à un projet de développement en Pologne.

La cession pour un total de 227,4 millions d'euros des centres Le Mans Centre Sud, Puget-sur-Argens, Marché Saint-Germain, Tours Galerie Nationale, et d'une quote-part minoritaire dans les centres Noisy Arcades, Toulouse Blagnac et Toulouse Saint-Orens, se traduit dans les comptes par un résultat de 41,7 millions d'euros.

Après prise en compte du résultat des sociétés mises en équivalence (groupe Progest) de 2,4 millions d'euros, le résultat sectoriel du secteur Centres commerciaux est de 408,7 millions d'euros, en diminution de 0,6 %.

Le tableau ci-dessous présente une décomposition du résultat sectoriel selon les dispositions de la norme IFRS 8 (« Secteurs opérationnels ») applicable au 1^{er} janvier 2009. Cette norme annule et remplace la norme IAS 14 (« Information sectorielle »).

	France/Belgique		Scandinavie		Italie/Grèce		Ibérie		Europe centrale	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	348,7	312,6	160,3	37,9	100,3	97,5	96,7	88,6	81,5	83,6
Autres revenus locatifs	10,5	5,3	-	-	1,5	1,7	0,6	1,8	2,0	2,1
Revenus locatifs	359,2	317,8	160,3	37,9	101,8	99,2	97,3	90,4	83,5	85,7
Charges sur terrain (foncier)	- 2,3	- 2,1	-	-	-	-	- 0,2	- 0,2	- 0,0	- 0,0
Charges locatives non récupérées	- 7,6	- 5,2	- 13,9	-	- 2,9	- 2,7	- 4,6	- 3,8	- 6,2	- 8,9
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 22,9	- 14,0	- 9,7	- 6,3	- 9,5	- 8,1	- 5,1	- 5,2	- 8,0	- 5,8
Loyers nets	326,5	296,5	136,7	31,6	89,4	88,3	87,5	81,2	69,3	71,0
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	38,4	51,0	24,0	6,7	6,6	6,5	7,6	7,9	3,2	3,6
Autres produits d'exploitation	14,9	10,7	7,8	0,5	0,6	1,3	0,5	0,4	2,0	1,6
Frais de personnel	- 41,8	- 41,0	- 28,1	- 7,4	- 6,2	- 6,0	- 9,5	- 8,4	- 4,8	- 5,1
Autres frais généraux	- 7,5	- 12,5	- 8,9	- 2,3	- 4,0	- 1,6	- 4,0	- 1,9	- 3,4	- 2,1
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	330,4	304,6	131,5	29,1	86,5	88,6	82,1	79,2	66,2	68,9
Amortissements des immeubles de placement et d'arbitrage	- 96,4	- 83,6	- 68,1	- 15,1	- 32,2	- 20,5	- 37,3	- 28,7	- 89,6	- 38,0
Amortissements des biens en exploitation	- 1,5	- 1,3	- 0,7	- 0,5	- 1,1	- 1,0	- 0,2	- 0,3	- 0,9	- 0,9
Provisions	- 2,1	- 0,8	-	-	0,0	0,1	- 0,9	- 0,7	- 1,4	0,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	230,4	219,0	62,8	13,6	53,3	67,2	43,8	49,5	-25,6	30,3
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	2,4	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cessions	41,8	30,4	-	-	- 0,1	0,1	-	- 0,0	- 0,0	-
RÉSULTAT SECTORIEL	274,5	250,8	62,8	13,6	53,2	67,2	43,8	49,5	-25,6	30,3

en millions d'euros

2. Pôle Commerces

	31/12/2009	31/12/2008	2008/2009
Loyers	42,8	33,7	27,1 %
Autres revenus locatifs	0,7	-	
Revenus locatifs	43,5	33,7	29,1 %
Charges locatives non récupérées	- 0,1	- 0,0	505,6 %
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 2,0	- 1,3	58,4 %
Loyers nets	41,3	32,4	27,6 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1,0	1,8	- 44,0 %
Autres produits d'exploitation	0,4	0,3	24,2 %
Frais de personnel	- 1,4	- 1,2	19,2 %
Autres frais généraux	- 0,6	- 0,6	8,8 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	40,7	32,7	24,2 %
Amortissements des immeubles de placement et d'arbitrage	- 34,0	- 16,0	111,6 %
Amortissements des biens en exploitation	- 0,0	-	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	6,7	16,7	- 60,0 %
Résultat de cessions	4,6	-	
RÉSULTAT SECTORIEL	11,3	16,7	- 32,5 %

en millions d'euros

Les revenus locatifs sont en hausse de 29,1 % (+ 9,8 millions d'euros) à 43,5 millions d'euros.

Les autres revenus locatifs correspondent principalement à l'étalement du droit d'entrée facturé à l'occasion de la signature du bail Castorama sur le site rue de Flandre (Paris 19^e).

Les charges locatives non récupérées correspondent au coût de la vacance en début d'année du site de la rue de Flandre.

Les charges sur immeubles s'élèvent à 2,0 millions d'euros et comprennent essentiellement des honoraires versés à des prestataires externes, notamment au titre de l'expertise des actifs, et aux frais liés aux acquisitions. Les honoraires de gestion locative et d'administration versés à Klépierre Conseil sont éliminés dans cette présentation.

Les revenus de gestion et d'administration s'élèvent à 1,0 million d'euros, en baisse de 0,8 million d'euros suite au ralentissement du rythme des acquisitions. L'année 2008 intégrait pour sa part 1,8 million d'euros d'honoraires d'acquisition se rapportant principalement à l'acquisition de murs de magasins sous enseigne Défi Mode.

Les frais de personnel et frais généraux sont de 2,0 millions 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 40,7 millions d'euros, en progression de 8,0 millions d'euros.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 34,0 millions d'euros et tiennent compte de 19,9 millions d'euros au titre des provisions pour dépréciation d'actifs, qui reflètent notamment la hausse des taux de rendement constatée par les experts.

Le secteur Commerces dégage cette année un résultat de cession de 4,6 millions d'euros suite à la vente le 30 septembre 2009 du local occupé par l'enseigne Truffaut à Paris, pour un montant de 7,1 millions d'euros droits compris.

Le résultat sectoriel présente un bénéfice de 11,3 millions d'euros.

3. Pôle Bureaux

	31/12/2009	31/12/2008	2008/2009
Loyers	49,9	52,4	- 4,7 %
Autres revenus locatifs	–	–	
Revenus locatifs	49,9	52,4	- 4,7 %
Charges sur terrain (foncier)	- 0,2	- 0,3	- 36,9 %
Charges locatives non récupérées	- 1,8	- 1,0	85,3 %
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 1,7	- 1,2	40,4 %
Loyers nets	46,2	49,9	- 7,4 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	0,0	–	
Autres produits d'exploitation	0,3	0,0	630,8 %
Frais de personnel	- 0,9	- 1,6	- 45,5 %
Autres frais généraux	- 0,3	- 0,2	6,0 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	45,3	48,0	- 5,7 %
Amortissements des immeubles de placement et d'arbitrage	- 11,7	- 11,3	4,0 %
Amortissements des biens en exploitation	- 0,5	- 0,9	- 48,0 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33,1	35,9	- 7,6 %
Résultat de cessions	40,4	29,0	39,3 %
RÉSULTAT SECTORIEL	73,5	64,9	13,4 %

en millions d'euros

Les revenus locatifs diminuent de 4,7 % à 49,9 millions d'euros, principalement sous l'effet des cessions réalisées au second semestre 2009.

Les charges sur terrain correspondent à l'amortissement du bail à construction de l'immeuble 43, quai de Grenelle (Paris 15^e).

Les charges locatives non récupérées s'établissent à 1,8 million d'euros et tiennent notamment compte du coût de la vacance sur les immeubles 192, avenue Charles-de-Gaulle (Neuilly-sur-Seine), Séreinis (Issy-les-Moulineaux) et rue Anatole France (Levallois-Perret). L'évolution provient principalement de l'immeuble Séreinis, actuellement en cours de commercialisation, dont la construction s'est achevée au deuxième trimestre 2009.

Les charges sur immeubles s'élèvent à 1,7 million d'euros et correspondent à des honoraires versés à des prestataires externes et à des frais marketing.

Les autres produits d'exploitation sont de 0,3 million d'euros et intègrent notamment une indemnité liée au report de la livraison de l'immeuble Séreinis.

Les frais de personnel sont de 0,9 million d'euros, en baisse de 0,7 million d'euros par rapport à l'exercice précédent.

L'excédent brut d'exploitation atteint 45,3 millions d'euros, en baisse de 5,7 % par rapport au 31 décembre 2008.

Les dotations aux amortissements augmentent de 0,4 million d'euros. Cette évolution tient compte de la livraison de l'immeuble Séreinis à Issy-les-Moulineaux et est compensée par les cessions réalisées.

Le secteur Bureaux dégage cette année un résultat de cession de 40,4 millions d'euros suite à la vente le 30 septembre 2009 de l'immeuble 18/20 rue La Pérouse (Paris 16^e), et celle le 30 novembre 2009 de l'immeuble 23/25 avenue Kléber (Paris 16^e) pour un montant global de 149,5 millions d'euros droits compris.

Le résultat sectoriel dégagé au 31 décembre 2009 par le secteur Bureaux s'élève à 73,5 millions d'euros, en hausse de 13,4 %.

II. Résultat et cash-flows consolidés

1. Résultat

	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Variation	
			millions d'euros	%
Revenus locatifs	895,5	717,0	178,5	24,9 %
Charges sur immeubles	- 98,6	- 66,2	- 32,4	48,9 %
Loyers nets	796,9	650,8	146,1	22,5 %
Revenus de gestion et d'administration	80,8	77,5	3,3	4,2 %
Autres produits d'exploitation	271	15,7	11,3	72,1 %
Frais de personnel	- 103,7	- 82,3	- 21,4	26,0 %
Autres charges d'exploitation	- 37,8	- 30,3	- 7,5	24,6 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	763,2	631,3	131,9	20,9 %
Dotations aux amortissements et provisions sur immeubles	- 374,2	- 218,3	- 155,9	71,4 %
Dotations aux provisions risques et charges	- 4,4	- 1,3	- 3,1	242,1 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	384,7	411,8	- 27,1	- 6,6 %
Résultat de cessions	86,6	59,4	27,2	45,8 %
Résultat financier	- 292,8	- 218,3	- 74,5	34,1 %
Quote-part de SME	2,4	1,4	0,9	66,4 %
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	180,9	254,3	- 73,4	- 28,9 %
Impôt sur les sociétés	26,8	- 20,4	47,2	- 231,3 %
RÉSULTAT NET	207,7	233,9	- 26,2	- 11,2 %
Part des minoritaires	- 45,6	- 33,6	- 12,0	35,8 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	162,1	200,3	- 38,2	- 19,1 %
Ratios par action				
Nombre moyen d'actions	178323364	159597431		
Résultat net/action (euro)	0,91	1,26	- 0,35	- 27,6 %

en millions d'euros

Nombre d'actions ajusté suite à l'augmentation de capital de décembre 2008 et au paiement du dividende en actions le 15 mai 2009, conformément à IAS 33.

Les loyers nets s'établissent à 796,9 millions d'euros, en progression de 22,5 % par rapport à l'exercice précédent. Les revenus locatifs sont de 895,5 millions d'euros et se répartissent comme suit : 802,1 millions d'euros pour les centres commerciaux, 49,9 millions d'euros pour les bureaux et 43,5 millions d'euros pour les commerces.

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services atteignent 80,8 millions d'euros, soit une hausse de 3,3 millions d'euros, principalement sous l'effet de l'acquisition de Steen & Strøm. Ils se composent à 71 % d'honoraires provenant d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers. À périmètre constant (hors Steen & Strøm), les honoraires sont en recul de 19,7 % par rapport à l'exercice 2008, soit 14,0 millions d'euros. Cette baisse provient essentiellement du ralentissement de l'activité de développement.

Les autres produits d'exploitation intègrent principalement des produits de l'activité de *speciality leasing* de Galae et des refabrications aux locataires.

Les charges sur immeubles sont de 98,6 millions d'euros, en augmentation de 32,4 millions d'euros, (+ 48,9 %). Cette évolution reflète principalement la croissance du patrimoine. Elle tient également compte dans une moindre mesure d'une hausse du provisionnement des créances clients. Les frais de personnel s'élèvent à 103,7 millions d'euros, contre 82,3 millions d'euros pour l'année 2008. L'intégration de Steen & Strøm depuis le quatrième trimestre 2008 participe à hauteur de 20,8 millions d'euros à cette variation.

Les autres charges d'exploitation affichent 37,8 millions d'euros, en hausse de 24,6 % par rapport au 31 décembre 2008, et sont quasiment stables après retraitement de l'acquisition Steen & Strøm.

L'ensemble des charges rapporté aux produits d'exploitation nets donne un coefficient d'exploitation de 15,6 %, contre 15,1 % pour l'année 2008.

L'excédent brut d'exploitation ressort à 763,2 millions d'euros, en progression de 20,9 % par rapport au 31 décembre 2008.

Les dotations aux amortissements et provisions sur immeubles au titre de l'année 2009 sont de 374,2 millions d'euros, en augmentation de 155,9 millions d'euros. Cette évolution intègre une augmentation des dotations pour dépréciation d'actifs de 96,7 millions d'euros. La hausse des dotations aux amortissements des immeubles (59,2 millions d'euros) s'explique essentiellement par l'accroissement du patrimoine. La contribution de la Scandinavie s'élève à 45,6 millions d'euros.

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont de 4,4 millions d'euros, contre 1,3 million d'euros au 31 décembre 2008.

Le résultat d'exploitation s'élève à 384,7 millions d'euros, en diminution de 6,6 % par rapport à l'année 2008.

Le coût de l'endettement net s'établit à 292,8 millions d'euros, à comparer à 218,3 millions d'euros au 31 décembre 2008. La charge financière du Groupe est en hausse de 74,5 millions d'euros, reflétant principalement l'augmentation des encours et en particulier l'intégration de Steen & Strøm. Elle intègre également une légère augmentation du coût moyen de la dette par rapport à 2008 (4,45 % contre 4,4 % respectivement), notamment sous l'effet des hausses de marges liées à la renégociation des covenants bancaires de Klépierre. Cette augmentation a été atténuée par la forte détente des taux courts entraînant une réduction significative du coût de la dette à taux variable (24 % de l'endettement du Groupe), notamment en Scandinavie.

La politique et la structure financière de Klépierre sont plus amplement décrites au paragraphe H. Le coût de l'endettement net enregistre également une charge d'actualisation d'une dette *d'exit tax* de 0,9 million d'euros.

Le résultat de cessions s'élève à 86,6 millions d'euros, alors qu'il était de 59,4 millions d'euros au 31 décembre 2008. Ce poste enregistre notamment le résultat de la vente des centres Marché Saint-Germain, Le Mans Centre Sud et Tours Galerie Nationale, et d'une quote-part minoritaire dans les centres Noisy Arcades, Toulouse Blagnac et Toulouse Saint-Orens. Il intègre également le résultat de la cession des immeubles de bureaux 18/20 rue La Pérouse et 23/25 avenue Kléber (Paris 16^e).

Depuis l'adoption du régime SIIC, Klépierre distingue trois secteurs d'impôts :

- le secteur SIIC exonéré, comprenant Klépierre et les sociétés foncières françaises éligibles. Certaines de ces sociétés conservent un secteur taxable au taux de droit commun ;

- les sociétés françaises non éligibles imposables selon le régime de droit commun ;
- les sociétés étrangères.

Au 31 décembre 2009, ces secteurs ont enregistré un produit d'impôt global de 26,8 millions d'euros :

- le secteur SIIC enregistre une charge de 2,0 millions d'euros ;
- les autres sociétés françaises ne relevant pas du secteur SIIC enregistrent une charge de 1,9 million d'euros ;
- les sociétés étrangères enregistrent un produit d'impôt de 30,7 millions d'euros.

Le résultat net consolidé de l'exercice s'élève à 207,7 millions d'euros, en baisse de 11,2 % comparé au 31 décembre 2008.

La part des minoritaires est de 45,6 millions d'euros et provient essentiellement du secteur Centres commerciaux, ce qui porte le résultat net part du groupe à 162,1 millions d'euros, en baisse de 19,1 %.

2. Évolution du cash-flow net courant

	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Variation	
			millions d'euros	%
En part totale				
Excédent brut Centres Commerciaux	696,8	570,4	126,4	22,2 %
Excédent brut Bureaux	45,3	48,0	- 2,7	- 5,7 %
Excédent brut Commerces	40,7	32,7	7,9	24,2 %
Frais de siège et charges communes	- 19,5	- 19,9	0,3	- 1,5 %
Excédent brut d'exploitation	763,2	631,3	131,9	20,9 %
Retraitements frais de personnel	2,3	3,4	- 1,1	- 32,7 %
Retraitements charges étalées	- 3,3	- 2,2	- 1,1	47,6 %
Retraitements charges non courantes		2,6	- 2,6	-
Cash-flow d'exploitation	762,2	635,1	127,1	20,0 %
Coût de l'endettement net	- 292,8	- 218,3	- 74,5	34,1 %
Retraitements produit/charge d'actualisation	0,9	- 0,7	1,6	- 222,4 %
Retraitements amortissements financiers	12,7	5,0	7,6	152,1 %
Cash-flow courant avant impôt	483,0	421,1	61,9	14,7 %
Quote-part de SME	1,8	2,0	- 0,3	- 13,5 %
Impôt courant	- 17,3	- 24,1	6,8	- 28,1 %
Cash-flow net courant	467,4	399,0	68,4	17,1 %
En part du groupe				
Cash-flow d'exploitation part groupe	624,8	556,0	68,8	12,4 %
Cash-flow net courant part groupe	369,7	341,4	28,3	8,3 %
Nombre d'actions	178 323 364	159 597 431		
Par action (en euros)				
Cash-flow net courant par action	2,07	2,14	- 0,07	- 3,1 %

en millions d'euros

Nombre d'actions ajusté suite à l'augmentation de capital de décembre 2008 et au paiement du dividende en actions le 15 mai 2009, conformément à IAS 33.

Le cash-flow courant avant impôt atteint 483,0 millions d'euros au 31 décembre 2009, en progression de 14,7 % par rapport à l'année 2008.

En part du Groupe, le cash-flow courant avant impôt s'élève à 382,3 millions d'euros, soit 2,14 euros par action, en diminution de 5,3 % sur un an.

Calculé après impôt, le cash-flow net courant global ressort à 467,4 millions d'euros, soit + 17,1 %. En part du Groupe, il atteint 369,7 millions d'euros, soit 2,07 euros par action et enregistre une diminution de 3,1 %.

E. Perspectives 2010

I. Perspectives locatives 2010

- En 2010, Klépierre s'attend à une stabilisation, voire une reprise de l'activité des enseignes dans les trois principales zones d'implantation du Groupe (France/Belgique, Scandinavie, Italie/Grèce).
- À périmètre et change constants, la progression des loyers devrait être légèrement positive. L'indexation, négative en France, sera globalement neutre du fait d'indices positifs, notamment en Italie et en Scandinavie. Des revalorisations sont attendues sur la plupart des baux du secteur Centres commerciaux venant en renouvellement (cf. *infra*).
- La croissance des loyers sera également portée par l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2009 (Italie principalement) et par la contribution des nombreuses opérations de développement 2009 (Toulouse Blagnac, Montpellier Odysseum, extensions/rénovations de Metro, Marieberg...). La contribution attendue de la finalisation des extensions/rénovations de Gulskogen, Sollentuna et Hageby (Scandinavie) en 2010 est estimée à environ 10 millions d'euros sur l'année.

Échéancier des baux secteur Centres commerciaux au 31 décembre 2009

Pays/Zone	< ou = 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 +	Total
France	6,5 %	5,5 %	10,2 %	6,3 %	6,8 %	6,0 %	10,1 %	10,9 %	37,7 %	100,0 %
Belgique	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	70,4 %	7,6 %	0,5 %	7,1 %	13,6 %	100,0 %
France/Belgique	6,3 %	5,3 %	9,8 %	6,1 %	9,2 %	6,1 %	9,7 %	10,8 %	36,8 %	100,0 %
Danemark	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norvège	19,7 %	12,8 %	16,7 %	18,7 %	11,5 %	8,8 %	4,8 %	2,4 %	4,5 %	100,0 %
Suède	17,7 %	23,3 %	18,6 %	15,3 %	12,6 %	4,1 %	2,8 %	4,4 %	1,2 %	100,0 %
Scandinavie	15,0 %	12,8 %	13,6 %	13,9 %	9,4 %	5,7 %	3,3 %	2,4 %	2,7 %	78,8 %
Italie	7,1 %	12,9 %	14,7 %	11,1 %	7,6 %	6,1 %	12,6 %	7,1 %	20,8 %	100,0 %
Grèce	2,2 %	0,2 %	11,9 %	0,5 %	14,6 %	4,2 %	5,2 %	4,8 %	56,4 %	100,0 %
Italie/Grèce	6,8 %	12,0 %	14,5 %	10,4 %	8,1 %	6,0 %	12,1 %	6,9 %	23,2 %	100,0 %
Espagne	13,1 %	9,9 %	8,8 %	8,7 %	7,5 %	6,6 %	4,9 %	5,2 %	35,3 %	100,0 %
Portugal	8,1 %	3,8 %	19,6 %	24,5 %	7,4 %	17,4 %	1,9 %	1,6 %	15,9 %	100,0 %
Ibérie	12,3 %	8,9 %	10,6 %	11,3 %	7,5 %	8,4 %	4,4 %	4,6 %	32,1 %	100,0 %
Hongrie	21,7 %	26,8 %	17,6 %	12,4 %	13,5 %	1,5 %	1,4 %	1,8 %	3,2 %	100,0 %
Pologne	22,3 %	10,2 %	38,6 %	6,4 %	4,5 %	8,0 %	0,8 %	8,5 %	0,7 %	100,0 %
République tchèque	3,7 %	29,2 %	24,5 %	7,1 %	6,1 %	6,5 %	7,9 %	4,9 %	10,0 %	100,0 %
Slovaquie	54,1 %	12,2 %	11,4 %	9,4 %	7,6 %	5,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %
Europe centrale	18,3 %	20,6 %	27,3 %	8,7 %	8,1 %	5,4 %	2,7 %	5,1 %	3,8 %	100,0 %
Total	10,1 %	9,7 %	13,0 %	9,2 %	8,8 %	6,2 %	7,4 %	7,2 %	23,9 %	95,4 %

en % du total

NB: La durée des baux est indéfinie au Danemark. À titre indicatif, 2,1 % des baux en valeur ont été renouvelés en 2009.

Échéancier des baux secteur Commerces au 31 décembre 2009

< ou = 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 +	Total
1,2 %	2,1 %	0,7 %	1,9 %	1,2 %	52,3 %	5,2 %	5,2 %	30,1 %	100,0 %

en % du total

Échéancier des baux secteur Bureaux au 31 décembre 2009

Années	< ou = 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 +	Total
Par date de prochaine option de sortie	3,3	21,9	7,1	9,2	0,0	0,0	0,3	41,8
En % du total	8,0 %	52,4 %	17,0 %	22,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	100,0 %
Par date de fin de bail	1,5	6,6	2,5	9,6	3,1	4,5	13,9	41,8
En % du total	3,6 %	15,8 %	5,9 %	23,0 %	7,4 %	10,9 %	33,4 %	100,0 %

en millions d'euros

L'indexation devrait avoir un effet négatif d'environ 0,7 % (soit - 0,2 million d'euros) sur les loyers de 2010: l'effet des indices applicables en 2010, attendus en baisse, ne sera que partiellement compensé par l'effet en année pleine des indexations positives appliquées au cours de l'année 2009.

Les discussions en cours avec certains locataires ayant utilisé la faculté dont ils disposaient de renégocier à la baisse les conditions de leur loyer devraient avoir un impact négatif de l'ordre de 1,5 million d'euros. Dans certains cas, un rallongement de la durée du bail pourra être obtenu.

II. Perspectives d'investissements-cessions 2010

1. Investissements

- En 2010, le Groupe prévoit des décaissements compris entre 500 et 800 millions d'euros, qui porteront majoritairement sur les opérations engagées et sur la finalisation de projets qui ouvriront en cours d'année :
 - le centre commercial Corvin Atrium (Budapest, Hongrie) ouvrira ses portes au cours du quatrième trimestre ;
 - les rénovations/extensions des galeries de Sollentuna et de Hageby (Suède) seront toutes deux inaugurées au mois d'avril 2010, et celle de Gulskogen (Norvège) sera achevée en novembre 2010.

2. Cessions

- Le Groupe estime le montant des cessions à venir d'ici la fin de l'année 2010 entre 250 et 400 millions d'euros. Elles seront à nouveau réparties entre centres commerciaux et bureaux, principalement en France, en Italie et en Scandinavie.

III. Perspectives de cash-flow 2010

- Le cash-flow net courant par action devrait rester stable (hors effet dilutif du paiement du dividende en actions).
- À moyen terme, Klépierre dispose des ressources nécessaires pour poursuivre son développement en Europe continentale sans remettre en cause ses grands équilibres financiers. Le Groupe sera donc en mesure d'exploiter son portefeuille de développement de 2,8 milliards d'euros, dont environ 25 % sont engagés, et de saisir de nouvelles opportunités, tout en maintenant son objectif de long terme d'assurer une croissance régulière de son cash-flow par action.

F. Résultat social et distribution

I. Compte de résultat simplifié de Klépierre SA

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Produits d'exploitation	46,3	49,8
Charges d'exploitation	- 27,2	- 27,9
Résultat d'exploitation	19,1	21,9
Quote-part de résultat des filiales	182,2	148,6
Résultat financier	159,4	- 24,9
Résultat courant avant impôts	360,7	145,6
Résultat exceptionnel	37,2	19,2
Impôt sur les sociétés	- 1,8	8,1
Résultat net de l'exercice	396,1	172,9

en millions d'euros

- Le résultat net comptable de Klépierre SA s'élève à 396,1 millions d'euros, en hausse par rapport à l'exercice précédent du fait principalement de l'augmentation des quotes-parts de résultat et du résultat financier (titres de participation) qui ont bénéficié des cessions. Le résultat exceptionnel intègre les plus-values de cession consécutives à la vente des immeubles 23/25 avenue Kléber et 18/20 rue La Pérouse (Paris 16^e), et d'une quote-part minoritaire dans les sociétés détentrices des centres Noisy Arcades, Toulouse Blagnac et Toulouse Saint-Orens.
- Le déficit fiscal du secteur taxable est de 3,2 millions d'euros. L'obligation de distribution est de 203,4 millions d'euros après apurement dans l'exercice de l'obligation afférente aux plus-values de cessions.

- Le Conseil de surveillance proposera à l'assemblée générale du 8 avril 2010 le versement d'un dividende au titre de l'exercice de 1,25 euro par action, stable par rapport à l'exercice précédent. Comme en 2009, l'option du paiement du dividende en actions sera offerte aux actionnaires. Sur la base de 1,25 euro par action, cette distribution représente un montant global de 227,5 millions d'euros, soit 61,5 % du cash-flow net courant et 140,3 % du résultat net part du groupe, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement.

II. Prise de participations et mouvements intervenus sur les titres de participation ayant impacté les comptes sociaux de Klépierre SA

Les principaux mouvements sur titres intervenus au cours de l'exercice 2009 sont les suivants :

Remboursement d'apports

Le 10 mars 2009, la SAS Cecoville a procédé à la distribution de prime de fusion et réduction de capital pour un montant de 33,6 millions d'euros.

Acquisition des titres Bègles Arcins

Le 30 juin 2009, Klépierre a acquis 35 000 titres d'Assurécureuil Pierre 3 dans la SCS Bègles Arcins.

Cession des titres de la SNC Société des Centres Toulousains et de la SNC SCOO

Le 30 juin 2009, Klépierre a cédé des titres des sociétés SNC Société des Centres Toulousains et SNC SCOO pour 125,6 millions d'euros à la société Cardiff Assurance Vie.

Fusion des sociétés SNC Sociétés des Centres Toulousains, Immobiliare Magnolia SA, Novate SA, Immobiliare Dodicesima SA avec échange de titres.

Le 30 novembre 2009, la société Klépierre Luxembourg a absorbé les sociétés Immobiliare Magnolia SA, Novate SA, Immobiliare Dodicesima SA en échange de 11 753 414 actions.

Le 1^{er} décembre 2009, la société SNC SCOO a absorbé la SNC Société des Centres Toulousains en échange de 359 047 actions.

Apport en numéraire du capital social de Klémentine BV et recapitalisation

Le 9 décembre 2009, Klépierre a procédé à une recapitalisation de Klémentine BV pour un montant de 17,8 millions d'euros suite à l'apport en numéraire du capital social de 0,1 million d'euros.

III. Résultats des cinq derniers exercices (Klépierre SA)

(Article R. 225-102 du Code de commerce)

	Décembre 2009	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006	Décembre 2005
NATURE DES INDICATIONS					
Capital en fin d'exercice					
A) Capital social	254 761 023 ⁽¹⁾	232 700 203 ⁽²⁾	193 889 761	184 656 916	184 656 916
B) Nombre d'actions ordinaires existantes	181 972 159 ⁽¹⁾	166 214 431 ⁽²⁾	138 492 687	46 164 229	46 164 229
Opérations et résultats des exercices					
A) Chiffre d'affaires hors taxes	44 666 344	49 093 264	45 808 719	49 178 753	12 608 279
B) Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	446 756 018	219 551 284	316 842 226	227 810 270	188 301 496
C) Impôts sur les bénéfices	1 774 181	-8 077 108	245 762	153 162 56	11 224 483
D) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	396 113 665	172 937 402	300 872 009	198 465 416	171 752 138
E) Résultat distribué ⁽³⁾	227 465 199	207 768 039	173 115 859	147 725 533	124 643 418
Résultats par action ⁽⁴⁾					
A) Résultat avant impôts, participation des salariés et avant dotations aux amortissements et provisions	2,46	1,32	2,29	4,60	3,84
B) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2,18	1,04	2,17	4,30	3,72
C) Dividende net attribué à chaque action	1,25	1,25	1,25	3,20	2,70
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice, montant de la masse salariale de l'exercice et des avantages sociaux			Néant		

en euros

(1) Création de 15 757 728 actions le 15 mai 2009 suite à l'option pour le paiement du dividende en actions.

(2) Création de 3 976 826 actions le 7 mai 2008 suite à l'option pour le paiement du dividende en actions et de 23 744 918 actions le 2 décembre 2008 suite à l'augmentation de capital.

(3) Sans prendre en compte l'annulation des dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement.

(4) Données 2005 non retraitées de la division par 3 du nominal intervenue le 3 septembre 2007.

G. Actif net réévalué (ANR)

I. Expertise des actifs du Groupe

1. Méthodologie

- Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Klépierre calcule son actif net réévalué 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 et les valeurs nettes issues des comptes consolidés.

– NB: pour plus d'informations sur la méthodologie utilisée pour la revalorisation des actifs, veuillez vous reporter à la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés en pages 199 et suivantes.

- Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine.

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur	en %	Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre	
RCG Expertise	- France (y compris commerces)	279	5 066	35,0	57 %	résumé	détaillé + résumé
	- Italie	34	1 708	11,8		résumé	détaillé + résumé
	- Espagne (KFE et KVV)	37	709	4,9		résumé	détaillé + résumé
	- Rép. tchèque et Slovaquie	4	289	2,0		résumé	détaillé + résumé
	- Portugal	6	253	1,7		résumé	détaillé + résumé
	- Grèce	5	95	0,7		résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	4	64	0,4		résumé	détaillé + résumé
Jones Lang LaSalle	- France	22	1 276	8,8	17 %	résumé	détaillé + résumé
	- Pologne	7	375	2,6		résumé	détaillé + résumé
	- Espagne (KFI)	34	355	2,5		résumé	détaillé + résumé
	- Hongrie	8	250	1,7		résumé	détaillé + résumé
	- Belgique	1	208	1,4		résumé	détaillé + résumé
DTZ	- Danemark	3	795	5,5	13 %	résumé	détaillé + résumé
	- Norvège	9	739	5,1		résumé	détaillé + résumé
	- Suède	4	282	1,9		résumé	détaillé + résumé
NEWSEC	- Norvège	9	753	5,2	7 %	résumé	détaillé + résumé
	- Suède	3	266	1,8		résumé	détaillé + résumé
BNPP Real Estate Valuation	- Bureaux + commerces	139	999	6,9	7 %	résumé	détaillé + résumé
TOTAL		608	14 479	100	100 %		

- Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la charte de l'expertise en évaluation immobilière et selon les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter », et sont conformes aux standards internationaux tels que définis par l'IVSC (*International Valuation Standards Council*).
- La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs et présentée dans le tableau ci-contre :

Experts	Honoraires d'expertise	Honoraires de conseil
RCG Expertise ⁽¹⁾	1 361,6	428,3
Jones Lang LaSalle	715,1	95,5
BNP Paribas Real Estate	230,8	3,0
DTZ	100,0	–
NEWSEC	96,9	–
Total	2 504,4	526,9

en milliers d'euros HT

(1) Le montant des honoraires versés à RCG Expertise représente plus de 10 % du chiffre d'affaires de cette société.

2. Résultat des expertises au 31 décembre 2009

- La valeur du patrimoine immobilier « droits compris » s'élève à 14,7 milliards d'euros en part totale et à 11,8 milliards d'euros en part du groupe. Les centres commerciaux représentent en part totale 90,5 %, l'activité Commerces représente 4,2 %, et les bureaux 5,3 % ; en part du groupe, ces ratios sont respectivement de 89,0 %, 4,4 % et 6,6 %.
 - Conformément à l'évolution du périmètre d'application de la norme IAS 40, le Groupe valorise depuis le 30 juin 2009 ses projets en développement engagés à partir d'expertises établies par les équipes internes. Sont notamment concernés, les projets Sollentuna (Suède), Hageby (Suède), Corvin Atrium (Hongrie), Portimão (Portugal), Aubervilliers (France) et le projet de rénovation de la Gare Saint-Lazare à Paris. Les projets non expertisés sont valorisés à leur prix de revient. Il s'agit principalement de projets en phase d'étude ou en phase foncière, à savoir Field's 2 & 3 (Danemark), Mölndal (Suède), Emporia (Suède) et Hovlandsbanen (Norvège). Les projets en développement représentent 4,3 % du patrimoine.
 - Les actifs acquis au cours du second semestre 2009 sont repris pour leur valeur d'acquisition.
- Appréciée à périmètre et change constants, l'évolution de la valorisation des actifs sur six mois est de + 0,3 % dans le secteur Centres commerciaux, de - 2,4 % dans le secteur Commerces et de - 1,0 % dans le secteur Bureaux. Sur douze mois, l'évolution est de - 6,6 % sur les centres commerciaux, - 10,6 % sur l'activité Commerces et - 11,6 % sur les bureaux.

VALEUR DU PATRIMOINE EN PART TOTALE (droits compris)

	31/12/2009	En % du patrimoine total	Variation sur six mois			Variation sur douze mois		
			30/06/2009	À périmètre courant	À périmètre constant ⁽¹⁾	31/12/2008	À périmètre courant	À périmètre constant
France	5 923	40,2 %	5 887	0,6 %	0,0 %	5 995	- 1,2 %	- 5,7 %
Belgique	208	1,4 %	207	0,8 %	0,8 %	228	- 8,8 %	- 8,8 %
France/Belgique	6 131	41,6 %	6 093	0,6 %	0,0 %	6 223	- 1,5 %	- 5,9 %
Scandinavie	3 056	20,7 %	2 722	12,3 %	3,5 %	2 563	19,2 %	
Italie	1 617	11,0 %	1 440	12,3 %	- 0,6 %	1 467	10,2 %	- 4,9 %
Grèce	95	0,6 %	99	- 4,2 %	- 4,2 %	106	- 10,4 %	- 10,4 %
Italie/Grèce	1 712	11,6 %	1 539	11,2 %	- 0,8 %	1 573	8,8 %	- 5,3 %
Espagne	1 063	7,2 %	1 086	- 2,1 %	- 2,1 %	1 190	- 10,7 %	- 10,7 %
Portugal	265	1,8 %	265	0,2 %	- 1,0 %	276	- 3,9 %	- 6,2 %
Ibérie	1 328	9,0 %	1 350	- 1,6 %	- 1,9 %	1 466	- 9,4 %	- 9,9 %
Pologne	389	2,6 %	383	1,7 %	1,7 %	390	- 0,2 %	- 0,2 %
Hongrie	448	3,0 %	479	- 6,6 %	- 5,4 %	553	- 19,1 %	- 15,3 %
République tchèque	273	1,9 %	263	3,9 %	3,9 %	289	- 5,6 %	- 5,3 %
Slovaquie	16	0,1 %	16	0,0 %	0,0 %	18	- 9,0 %	- 9,0 %
Europe centrale	1 126	7,6 %	1 141	- 1,3 %	- 0,1 %	1 250	- 9,9 %	- 7,0 %
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	13 353	90,5 %	12 845	4,0 %	0,3 %	13 075	2,1 %	- 6,6 %
TOTAL COMMERCES	619	4,2 %	614	0,9 %	- 2,4 %	642	- 3,5 %	- 10,6 %
TOTAL BUREAUX	778	5,3 %	928	- 16,2 %	- 1,0 %	1 069	- 27,2 %	- 11,6 %
TOTAL PATRIMOINE	14 750	100,0 %	14 387	2,5 %	0,1 %	14 786	- 0,2 %	- 7,2 %

en millions d'euros

(1) Pour la Scandinavie, les variations s'entendent à périmètre et change constants.

VALEUR DU PATRIMOINE EN PART DU GROUPE (droits compris)

	31/12/2009	En % du patrimoine total	Variation sur six mois			Variation sur douze mois		
			30/06/2009	À périmètre courant	À périmètre constant ⁽¹⁾	31/12/2008	À périmètre courant	À périmètre constant
France	4 765	40,4 %	4 739	0,5 %	- 0,2 %	5 055	- 5,7 %	- 5,6 %
Belgique	208	1,8 %	207	0,8 %	0,8 %	228	- 8,8 %	- 8,8 %
France/Belgique	4 973	42,2 %	4 946	0,6 %	- 0,2 %	5 283	- 5,9 %	- 5,8 %
Scandinavie	1 714	14,6 %	1 527	12,3 %	3,5 %	1 438	19,2 %	
Italie	1 396	11,9 %	1 322	5,6 %	- 0,6 %	1 344	3,8 %	- 4,9 %
Grèce	82	0,7 %	86	- 4,6 %	- 4,6 %	92	- 10,9 %	- 10,9 %
Italie/Grèce	1 478	12,5 %	1 408	5,0 %	- 0,9 %	1 436	2,9 %	- 5,4 %
Espagne	925	7,8 %	945	- 2,1 %	- 2,1 %	1 035	- 10,6 %	- 10,6 %
Portugal	265	2,3 %	265	0,2 %	- 1,0 %	276	- 3,9 %	- 6,2 %
Ibérie	1 190	10,1 %	1 209	- 1,6 %	- 1,9 %	1 311	- 9,2 %	- 9,7 %
Pologne	389	3,3 %	383	1,7 %	1,7 %	390	- 0,2 %	- 0,2 %
Hongrie	448	3,8 %	479	- 6,6 %	- 5,4 %	553	- 19,1 %	- 15,3 %
République tchèque	273	2,3 %	263	3,9 %	3,9 %	289	- 5,5 %	- 5,1 %
Slovaquie	16	0,1 %	16	0,0 %	0,0 %	18	- 9,0 %	- 9,0 %
Europe centrale	1 126	9,6 %	1 141	- 1,3 %	- 0,1 %	1 250	- 9,9 %	- 7,0 %
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	10 481	89,0 %	10 231	2,4 %	- 0,1 %	10 718	- 2,2 %	- 6,6 %
TOTAL COMMERCE	521	4,4 %	517	0,9 %	- 2,4 %	540	- 3,5 %	- 10,6 %
TOTAL BUREAUX	778	6,6 %	928	- 16,2 %	- 1,0 %	1 069	- 27,2 %	- 11,6 %
TOTAL PATRIMOINE	11 780	100,0 %	11 675	0,9 %	- 0,2 %	12 327	- 4,4 %	- 7,3 %

en millions d'euros

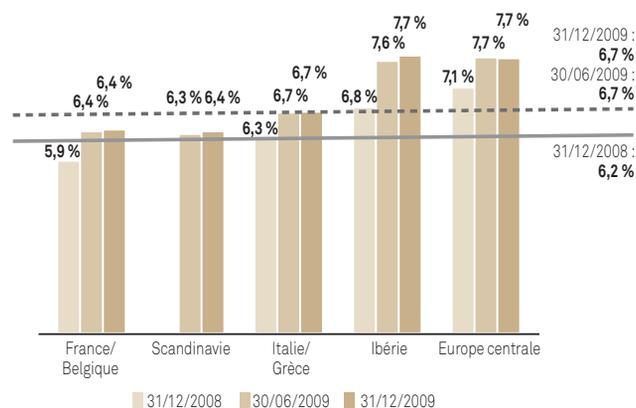
(1) Pour la Scandinavie, les variations s'entendent à périmètre et change constants.

2.1. Centres commerciaux

- La valeur du portefeuille de centres commerciaux s'élève à 13 353 millions d'euros (10 481 millions d'euros en part du groupe), en augmentation de 507 millions d'euros par rapport au 30 juin 2009 (+ 4,0 %). Sur douze mois, le portefeuille enregistre une progression de 278 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008 (+ 2,1 %).
 - 50 équipements et projets ont une valeur unitaire supérieure à 75 millions d'euros et représentent 57,5 % de la valeur estimée de ce portefeuille ; 110 ont une valeur unitaire comprise entre 15 et 75 millions d'euros (30,8 %) ; 114 ont une valeur unitaire inférieure à 15 millions d'euros (11,7 %).
 - À périmètre et change constants, la valeur « droits compris » des centres commerciaux augmente de 0,3 % sur six mois. L'évolution provient essentiellement d'une hausse des revenus, les taux de rendement s'étant stabilisés sur le second semestre 2009. Sur un an, la baisse de - 6,6 % résulte à hauteur de - 8,9 % d'une hausse des taux de rendement, en partie neutralisée par une augmentation des revenus (+ 2,3 %).
 - La croissance externe participe à la progression du patrimoine à périmètre courant à hauteur de 938 millions d'euros. La variation provient notamment des développements et acquisitions en France (+ 278 millions d'euros), des acquisitions et d'un changement de mode de consolidation en Italie (+ 214 millions d'euros), des développements et d'effets significatifs de change en Scandinavie (+ 492 millions d'euros).
 - Les variations significatives concernent :
 - en Suède, les extensions des centres Sollentuna et Hageby ;
 - en France, l'achèvement des extensions de Toulouse Blagnac et de Toulouse Saint-Orens, l'ouverture du centre Odysseum à Montpellier et l'effet de la valorisation des projets Aubervilliers et Gare Saint-Lazare auparavant repris pour leur prix de revient ;
 - en Italie, l'acquisition du centre de Vittuone et d'une quote-part supplémentaire de 21,3 % au capital d'IGC.

- La progression de la valeur du patrimoine intègre également l'effet des cessions des centres Marché Saint-Germain, Tours Galerie Nationale, Le Mans Centre Sud, et Puget-sur-Argens en France (- 85 millions d'euros) et celui de la dépréciation du projet Corvin Atrium à Budapest (Hongrie).

- Évolution du taux de rendement (hors droits) du portefeuille Centres commerciaux
 - Le taux de rendement moyen « hors droits » du portefeuille reste stable par rapport au 30 juin 2009. Il s'établit à 6,7 % sur la base des expertises, soit une hausse de 50 points de base par rapport au 31 décembre 2008 (6,2 %).



2.2. Commerces

- La valeur du portefeuille Commerces s'élève à 619,4 millions d'euros (521,0 millions d'euros en part du groupe), soit une hausse de 0,9 % sur six mois (- 3,5 % sur douze mois).
 - À périmètre constant, la valeur « droits compris » des actifs du portefeuille Commerces diminue de 2,4 % (- 14,2 millions d'euros) sur six mois (- 10,6 % sur douze mois), dont - 0,4 % résultant de la hausse des taux de rendement et - 2,0 % provenant de la baisse des revenus.
 - La croissance externe participe à hauteur de 19,5 millions d'euros à l'augmentation du patrimoine. À périmètre courant, la progression intègre notamment l'acquisition en 2009 d'actifs Vivarte et Buffalo Grill, et la cession du magasin Truffaut à Paris.
 - Le taux de rendement moyen « hors droits » du portefeuille s'établit à 7,5 % au 31 décembre 2009, contre 6,7 % au 31 décembre 2008, soit une progression de 80 points de base (7,5 % au 30 juin 2009).

2.3. Bureaux

- La valeur du portefeuille Bureaux s'élève à 777,8 millions d'euros.
 - 4 actifs ont une valeur unitaire estimée supérieure à 75 millions d'euros et représentent 49,3 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; 1 a une valeur comprise entre 50 et 75 millions d'euros et représente 9,4 % du portefeuille ; 11 ont une valeur unitaire inférieure à 50 millions d'euros.

- À périmètre constant, la valorisation des actifs en part totale baisse de 1,0 % sur six mois (- 11,6 % sur douze mois), dont - 0,1 % provenant de la hausse des taux de rendement et - 0,9 % résultant de la baisse des revenus.
- À périmètre courant, la variation est de - 16,2 % sur six mois (- 27,2 % sur douze mois). La baisse tient compte des cessions des immeubles 23/25 Kléber et 18/20 La Pérouse (Paris 16^e) réalisées au second semestre 2009.
- Le taux de rendement « hors droits » du portefeuille s'établit à 7,1 %, en baisse de 20 points de base par rapport au 30 juin 2009 (7,3 %) et en hausse de 80 points de base par rapport au 31 décembre 2008 (6,3 %).

II. ANR par action (droits compris) : stable sur six mois, - 14,1 % sur un an

- Sur la base des évaluations « droits compris », l'actif net réévalué après fiscalité latente et remise en valeur de marché de l'endettement et des instruments financiers s'élève à 28,7 euros par action, contre 28,6 euros au 30 juin 2009 et 33,3 euros au 31 décembre 2008, soit une stabilité sur six mois (+ 0,1 %) et une baisse de 14,1 % sur douze mois.
 - Cette baisse de 4,6 euros par action sur un an provient à raison de - 4,3 euros de la perte de valeur sur le portefeuille et à raison de - 1,7 euro de l'effet de la baisse des taux d'intérêt et des *spreads* sur la valeur des instruments financiers ; le solde correspond au résultat de la période, partiellement compensé par des effets de change.
- L'actif net de liquidation (EPRA Triple NAV ⁽¹⁾) s'élève à 26,8 euros par action, contre 26,8 euros au 30 juin 2009 et 31,3 euros au 31 décembre 2008.

	31/12/2009	30/06/2009	31/12/2008	Variation sur six mois		Variation sur douze mois	
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	2 269	2 074	2 159	195	9,4 %	110	5,1 %
Effet des options dilutives	-	-	-				
Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	2 724	2 822	3 424	- 98	- 3,5 %	- 699	- 20,4 %
Droits et frais de cession effectifs	- 330	- 320	- 368				
Impôts effectifs sur plus-values latentes	- 118	- 139	- 173				
Retraitement impôts différés immeubles au bilan	258	260	278	- 2	- 0,8 %	- 21	- 7,5 %
Juste valeur de la dette à taux fixe	- 1	84	252	- 85	- 101,7 %	- 253	- 100,6 %
Actif net de liquidation (EPRA triple NAV)	4 802	4 780	5 572	22	0,5 %	- 770	- 13,8 %
Droits et frais de cession effectifs	330	320	368				
Actif net réévalué droits compris	5 131	5 100	5 940	31	0,6 %	- 809	- 13,6 %
Nombre d'actions fin de période (après effet dilutif)	179 091 237	178 211 208	178 193 111				
<i>Par action (euros)</i>							
Actif net de liquidation EPRA par action	26,8	26,8	31,3	0	0,0 %	- 4	- 14,3 %
Actif net réévalué droits compris par action	28,7	28,6	33,3	0	0,1 %	- 5	- 14,1 %

en millions d'euros

Nombre d'actions 2008 ajusté suite au paiement du dividende en actions le 15 mai 2009.

(1) Actif net réévalué « hors droits » après fiscalité latente et mise en valeur de marché de l'endettement et des instruments financiers.

H. Politique financière

I. Ressources financières

1. Évolution de l'endettement net

- L'endettement net consolidé de Klépierre au 31 décembre 2009 s'élève à 7 279 millions d'euros, contre 7 083 millions d'euros au 31 décembre 2008 (+ 196 millions d'euros).
- Hors effet de change, l'endettement net s'inscrit en baisse de 2 millions d'euros :
 - les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (623 millions d'euros), ainsi que par la mise en paiement du dividende à distribuer au titre de l'année 2008, soit 203 millions d'euros ;
 - les ressources ont été réparties entre l'augmentation de capital consécutive à la proposition de paiement du dividende en actions (175,4 millions d'euros), les cessions (384 millions d'euros), le cash-flow libre de l'exercice et la participation en fonds propres des partenaires dans les opérations de développement ;
 - la conversion en euros de l'endettement net de Steen & Strøm génère un effet de change qui contribue à hauteur de 198 millions d'euros à l'augmentation de l'endettement net consolidé. Il traduit l'appréciation des devises scandinaves contre l'euro – appréciation qui a également pour effet d'augmenter la valeur en euros des actifs de Steen & Strøm.

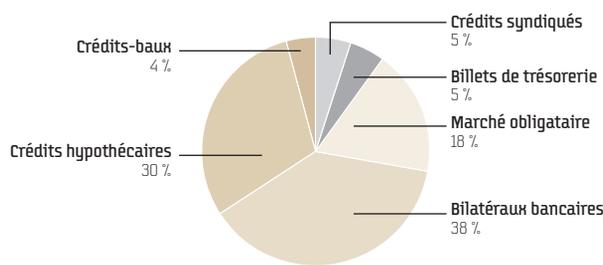
2. Ressources disponibles

- Plusieurs opérations de financement ont permis de renforcer la liquidité du Groupe en 2009.
 - En particulier, Klépierre a conclu en juin 2009 avec ses partenaires bancaires des accords portant :
 - d'une part, sur l'allègement des covenants de son crédit syndiqué d'échéance septembre 2014 (1 000 millions d'euros) ;
 - d'autre part, sur le refinancement des crédits syndiqués dont les échéances étaient les plus proches (750 millions d'euros en juin 2011, 1 500 millions d'euros en janvier 2013) ; pour ce faire, une nouvelle ligne de 2,4 milliards d'euros (dont 300 millions d'euros de ligne de *back up*) a été mise en place le 29 juin 2009 auprès de BNP Paribas. D'une durée moyenne de 4,4 ans, cette nouvelle ligne procure en outre à Klépierre 150 millions d'euros de ressources financières supplémentaires.
 - En parallèle, plusieurs emprunts ont été levés par des filiales du Groupe :
 - en France, Le Havre Vauban et Le Havre Lafayette, détenues à 50 %, ont levé au total 48,8 millions d'euros à 5,5 ans sous forme hypothécaire ;
 - en Scandinavie, Steen & Strøm a mis en place de nouveaux crédits hypothécaires pour un total de 226 millions d'euros (dont 714 millions de couronnes norvégiennes, 437 millions de couronnes suédoises et 97,5 millions de couronnes danoises), afin de couvrir divers besoins de refinancement et de financer le programme d'investissement. En fin d'année, Steen & Strøm a également négocié une nouvelle ligne de 300 millions de couronnes danoises entièrement disponible fin 2009.
- Au 31 décembre 2009, le Groupe dispose de 875 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, dont 72 millions d'euros au niveau de Steen & Strøm.

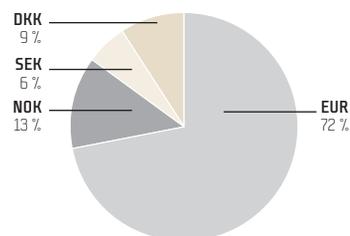
3. Structure et durée de la dette

- L'opération de refinancement réalisée en juin a augmenté la part des bilatéraux bancaires dans l'endettement du Groupe, qui reste toutefois diversifié en termes de types de ressources. BNP Paribas représente 46,2 % des financements du Groupe au 31 décembre 2009 (en montant autorisé). La répartition par devise reste cohérente avec la répartition géographique du portefeuille d'actifs du Groupe.

Répartition des financements de Klépierre – par type de ressources (Utilisations)

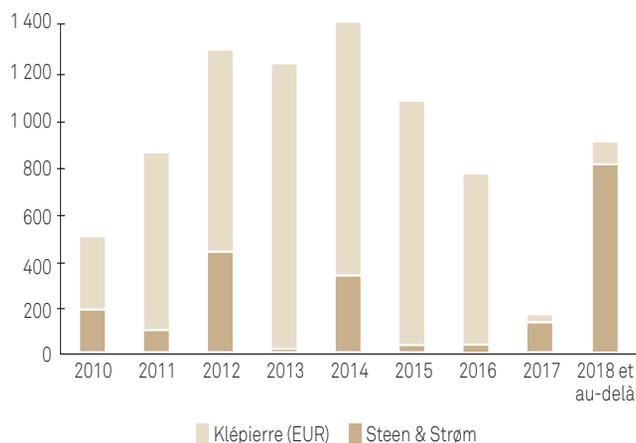


Répartition des financements de Klépierre – par devise (Utilisations)



- Au 31 décembre 2009, la durée moyenne de la dette du Groupe est de six ans. La prochaine échéance de financement significative pour Klépierre demeure au second semestre 2011 ; elle a été réduite de manière significative grâce aux opérations de juin 2009.

Échéancier des dettes du groupe Klépierre (Autorisations)



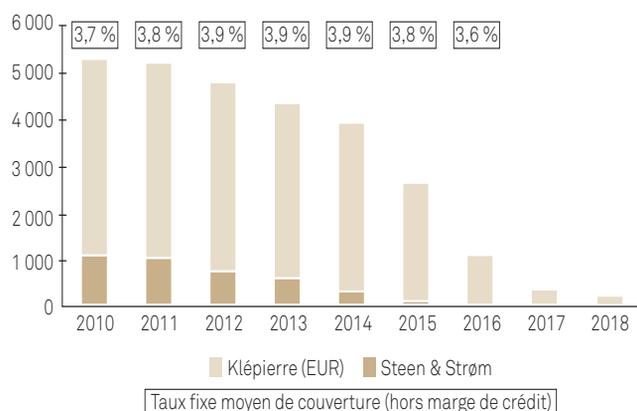
4. Renforcement des fonds propres

- La proposition de paiement en actions du dividende au titre de l'exercice 2008 a largement retenu l'intérêt des actionnaires de Klépierre : 86,4 % des droits ayant été exercés en faveur d'un paiement en actions. Les fonds propres du Groupe ont ainsi été renforcés de 175,4 millions d'euros le 15 mai 2009.
- Pour mémoire, le prix de souscription avait été fixé à 11,13 euros, correspondant à 90 % de la moyenne des 20 cours de bourse précédant le 9 avril, diminuée du montant du dividende.

II. Couverture du risque de taux

- Au 31 décembre 2009, après couverture, les dettes à taux fixe représentent 76 % des financements de Klépierre (82 % de l'endettement en euros et 60 % au niveau de Steen & Strøm). Compte tenu de la forte baisse des taux tant sur le marché Euro que scandinave, Klépierre a cherché à limiter son coût de portage à court terme tout en complétant son programme de couverture à moyen terme. Au cours de l'exercice, les opérations suivantes ont ainsi été réalisées :
 - annulation de 700 millions d'euros de *swaps*. Ces opérations permettront d'alléger le coût de portage du portefeuille de couverture sur les deux prochains exercices ;
 - souscription de 300 millions d'euros de *swaps* à départ décalé en 2011 et 2012. Klépierre poursuivra en 2010 ce programme de renforcement de sa couverture à moyen terme ;
 - la forte baisse des taux en Scandinavie sur le premier semestre a permis à Steen & Strøm de souscrire plusieurs *swaps* à départ décalé pour un montant total de 700 millions de couronnes norvégiennes (environ 84 millions d'euros).
- Klépierre a profité de la détente des taux d'intérêt observée en janvier 2010 pour anticiper le renouvellement d'instruments de couverture de taux venant à échéance fin 2011. Elle a ainsi souscrit plusieurs *swaps* à départ décalé pour un montant notionnel total de 600 millions d'euros, une durée moyenne de 6,1 ans (départ 22 décembre 2011) à un taux moyen de 3,54 %.
- Ainsi, à fin janvier 2010, la durée moyenne de la couverture du Groupe est de 4,5 ans, pour un taux fixe moyen de 3,7 % (hors marge de crédit).

Profil de couverture du risque de taux
(Encours annuels moyens de *swaps* et dettes à taux fixe - millions d'euros)



Échéancier au 31 janvier 2010

III. Coût de la dette

- Le coût de la dette de Klépierre constaté sur l'exercice – rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières – s'établit à 4,45 %.
 - Par rapport à 2008 (4,4 %), on observe une hausse essentiellement liée à la hausse des marges résultant de la renégociation des *covenants* des crédits bancaires. La prise en compte en année pleine de Steen & Strøm, dont le coût de la dette est supérieur à celui de Klépierre, contribue également à accroître légèrement le coût de la dette du Groupe. Ces effets ont été partiellement compensés par le niveau extrêmement bas des taux courts entraînant une réduction significative du coût de la dette à taux variable (24 % de l'endettement du Groupe), notamment en Scandinavie.
- Sur la base de la structure financière et des taux au 31 décembre 2009, le coût de la dette du Groupe augmenterait de 24 points de base en cas de hausse des taux de 100 points de base, soit un impact négatif sur le coût de l'endettement d'environ 17,7 millions d'euros.

IV. Ratios financiers et notation financière

- Au 31 décembre 2009, l'ensemble des ratios du Groupe reste conforme aux engagements applicables au titre de ses contrats de financement.

Financements concernés	Ratios/covenants	Limite ⁽¹⁾	31 décembre 2008	31 décembre 2009
Crédits syndiqués et bilatéraux Klépierre SA	Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine (<i>Loan to Value</i>)	≤ 63 % ⁽²⁾	47,9 %	49,3 %
	EBITDA/Frais financiers nets	≥ 1,9 ⁽²⁾	2,9	2,6
	Dettes financières sécurisées/Valeur réévaluée du patrimoine	≤ 20 %	14 %	17 %
	Patrimoine réévalué part du groupe	≥ 6 Md€	12,3 Md€	11,8 Md€
Emprunts obligataires de Klépierre SA	Ratio de la dette financière des filiales (hors Steen & Strøm) sur la dette financière brute totale	≤ 30 %	13 %	9 %
	Pourcentage des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers sur l'actif net réévalué ⁽³⁾	≤ 50 %	24 %	29,1 %

(1) Seuil du contrat de crédit le plus contraignant pour le Groupe.

(2) Jusqu'en juin 2011 ; au-delà respectivement 60 % et 2 pour le LTV et ratio EBITDA/frais financiers nets.

(3) Actif net réévalué droits compris après fiscalité latente.

- Environ 28 % 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 31 décembre 2009, ce ratio s'élevait à 271 %.

- En février 2010, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB+/A2 de Klépierre (notes à long terme et court terme respectivement) assortie d'une perspective stable.

I. Ressources humaines

Un acteur incontournable en Europe continentale

Klépierre compte 1 519 salariés dans 12 pays d'Europe, dont 63 % travaillent hors de France, et s'affiche comme un Groupe fortement féminin (55 % des salariés), y compris dans les fonctions d'encadrement (42 % des cadres sont des femmes).

L'évolution organique des effectifs s'est considérablement ralentie en 2009 (+ 3 collaborateurs sur la totalité du Groupe entre décembre 2008 et décembre 2009) pour s'adapter au contexte de crise qui a traversé l'Europe au cours de l'année. Cette faible évolution d'ensemble masque néanmoins un volant significatif d'entrées et de sorties (199 entrées en CDI ou CDD et 196 sorties du Groupe), qui traduit des contextes géographiques différents : mobilité interne maintenue à un rythme soutenu en France et renforcée sur la zone Italie/Grèce afin d'adapter au mieux les postes aux besoins de l'entreprise, et un marché du travail toujours actif en Europe centrale.

Au niveau européen, bien que moins soutenue qu'en 2008, l'activité de recrutement s'est poursuivie en 2009 avec 130 nouveaux collaborateurs en CDI et 69 en CDD. Parmi ces nouvelles recrues, 2,5 % sont des travailleurs handicapés en CDI, 58 % sont des femmes, 8,5 % ont plus de 45 ans, en totale cohérence avec l'implication de l'entreprise sur les thématiques de diversité.

Le recours à l'intérim demeure faible, avec un équivalent temps plein mensuel de 11,4 intérimaires en moyenne en Europe, soit 0,7 % de l'effectif moyen. Le taux d'absentéisme se limite à 2,1 % (retraité des congés maternité).

La gestion individuelle des collaborateurs comme levier de motivation

Les modules de l'université interne SégéCampus continuent d'être assidûment fréquentés. Dédiée aux spécificités des métiers de Klépierre, SégéCampus a réalisé en 2009 plus de 700 actions de formation. 19 ont concerné des collaborateurs issus des filiales hors de France, pour un total de 6 434 heures de formation. SégéCampus a élaboré 13 nouveaux modules de formation en 2009, dont une sensibilisation au développement durable suivie par près de 55 % des collaborateurs. Les formations transversales dispensées en dehors de l'université interne concernent pour l'essentiel la pratique des langues, les évolutions juridiques, la maîtrise des outils bureautiques et le management.

Avec plus de 550 entretiens de carrière sur les deux dernières années, le management de l'entreprise et la DRH poursuivent leur connaissance fine des collaborateurs et s'attachent à identifier avec eux les possibilités d'évolution interne : c'est ainsi que 97 salariés ont changé de poste au cours de l'année 2009. Un échange positif et constructif avec l'ensemble des managers, s'appuyant sur des évaluations professionnelles, a contribué à un examen pertinent des révisions salariales, au cours duquel 2,04 % des salaires ont été distribués pour récompenser les performances individuelles. À cela s'ajoute une partie variable pouvant atteindre 30 % du salaire annuel pour les collaborateurs dont la mission est à forte dominante commerciale. Plus de 160 salariés ont, en plus, pu bénéficier de stock-options Klépierre en 2009. Le recensement des collaborateurs à potentiel a été réalisé dans tous les pays grâce à la mise à jour annuelle d'un plan de relève, et des entretiens individuels ont eu lieu lors des visites dans les pays de la DRH Groupe. Le Comité de direction Klépierre-Ségécé suit également ces collaborateurs à potentiel lors des revues salariales, des plans de relève et des Comités mobilité.

La France est le seul pays qui dispose d'instances représentatives du personnel. Sur ce périmètre, Klépierre a signé un accord se concluant par une augmentation générale des salaires de 1,2 %. Cet accord comprend également la distribution d'une enveloppe visant à réduire les écarts salariaux entre les hommes et les femmes. Cette mesure a concerné 11 personnes dans l'entreprise.

Par ailleurs, les accords sociaux en place permettent, outre le versement de la participation et de l'intéressement, de bénéficier d'abondements dans le cadre des Plans d'Épargne : Épargne Entreprise, PERCO (Plan d'Épargne Retraite Collectif) et augmentation de capital BNP Paribas.

Un accord d'entreprise relatif à la gestion des seniors dans l'entreprise a également été signé, visant à anticiper les carrières des collaborateurs les plus âgés dans l'entreprise et à leur adapter les dispositifs de formation, d'entretiens individuels et de temps de travail.

J. Informations diverses

I. Bilan du programme de rachat d'actions 2009

(Établi en application de l'article L. 225-211 du Code de commerce)

Sur l'ensemble de l'année 2009, 1 507 369 actions ont été rachetées au prix moyen de 21,46 euros par action et 2 405 525 actions ont été vendues au prix moyen de 23,98 euros par action. Les frais de négociation afférents à ces transactions se sont élevés à 36 088,27 euros.

Au 31 décembre 2009, Klépierre détient directement ou indirectement 2 880 923 actions propres, représentant une valeur de 61,8 millions d'euros sur la base du cours moyen d'achat et 4,0 millions d'euros en valeur nominale.

	Animation boursière	Plans de stock-options existants			Stock-options futures	Croissance externe	Total
		Plan de 2006	Plan de 2007	Plan de 2009			
Situation au 31 décembre 2008	259 683	563 093	423 639	0	536 686	1 995 978	3 779 079
Affectation de plan de stock-options	-	-	-	481 000	- 481 000	-	-
Ajustements de plans de stock-options ⁽¹⁾	-	-	- 3 103	-	3 103	-	-
Levées d'options au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-
Achats	1 507 369	-	-	-	-	-	1 507 369
Ventes	- 1 573 557	-	-	-	-	- 831 968	- 2 405 525
Situation au 31 décembre 2009	193 495	563 093	420 536	481 000	58 789	1 164 010	2 880 923
En pourcentage du capital (1 819 721 159 actions)	0,11 %	0,31 %	0,23 %	0,26 %	0,03 %	0,64 %	1,58 %

en nombre d'actions autodétenues

(1) Mise à jour du nombre de bénéficiaires en fonction des départs.

II. Délai moyen de paiement des fournisseurs

(données renseignées en application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce)

Le délai moyen de paiement des fournisseurs par rapport à la date d'émission de la facture est d'environ trente jours. La dette de Klépierre vis-à-vis des fournisseurs au 31 décembre 2009, d'un montant de 8 702 milliers d'euros, est à régler au plus tard le 31 janvier 2010.

K. Événements postérieurs à la date de clôture

Au cours du mois de janvier 2010, Klépierre a souscrit plusieurs *swaps* à départ décalé pour un montant notionnel total de 600 millions d'euros, une durée moyenne de 6,1 ans (départ au 22 décembre 2011) à un taux moyen de 3,54 % (cf. section « Politique financière »).

Par ailleurs, le Directoire de Klépierre a décidé le 8 février 2010, en conformité avec les objectifs du programme de rachat d'actions, de réaffecter les actions propres détenues en couverture d'opérations de croissance externe futures (1 164 010 titres) à la couverture de plans de stock-options.

L. Facteurs de risques

I. Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Klépierre

1. Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine d'actifs immobiliers de Klépierre étant constitué en majeure partie de centres commerciaux, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques des pays dans lesquels le Groupe est présent est susceptible d'affecter ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. Les principaux facteurs pouvant impacter l'activité de Klépierre sont les suivants :

- la conjoncture économique est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales et donc les perspectives de développement du parc de centres commerciaux de Klépierre (construction de nouveaux centres ou extension de centres existants, opérations d'acquisition ou de cession). Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les variations à la baisse ou des ralentissements de la croissance des indices sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de Klépierre ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de Klépierre. L'effet sur l'ensemble des baux du patrimoine Klépierre pourrait être atténué par le fait que l'indexation est propre à chaque pays (généralement selon des indices nationaux d'inflation ou, dans le cas de la France, des indices propres aux baux commerciaux) ;
- la capacité de Klépierre à augmenter les loyers – voire à les maintenir – à l'occasion des renouvellements de baux dépend principalement du niveau du chiffre d'affaires actuel et attendu de ses locataires, qui dépendent en partie des conditions économiques. L'évolution du chiffre d'affaires des locataires a également un impact sur la part variable des loyers ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de Klépierre, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation du Groupe en raison, d'une part, de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non refacturés (les espaces vacants pouvant, dans certains cas, nécessiter des travaux de rénovation avant recommercialisation, ces coûts ne pouvant pas être répercutés sur les locataires) ;
- la rentabilité de l'activité locative de Klépierre dépend de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile en particulier, les locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières incitant Klépierre à revoir à la baisse les conditions locatives.

2. Risques liés au marché de l'immobilier

Klépierre pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions à un moment ou à des conditions de marché favorables en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier. Globalement, une évolution défavorable du marché de l'immobilier commercial (notamment des centres commerciaux et dans une moindre mesure des bureaux) pourrait avoir un impact négatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société que sur le développement de nouveaux actifs, la valorisation de son portefeuille d'actifs, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats d'exploitation ou ses perspectives.

En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de Klépierre et donc sur son activité. Notamment :

- la Société envisage de couvrir une partie importante de ses besoins de financement à court terme par la vente d'actifs immobiliers existants. Dans des conditions de marché défavorables, ces actifs pourraient être vendus dans des délais plus longs et à un prix moins élevé que prévu, ce qui pourrait limiter la flexibilité de Klépierre dans la mise en œuvre de sa stratégie de croissance ;
- certains covenants des contrats de crédit en cours conclus par Klépierre et ses filiales sont déterminés, notamment, en fonction de la valeur des actifs. Des conditions de marché défavorables pourraient provoquer une baisse de la valeur des actifs du Groupe, rendant plus difficile le respect par la société des ratios financiers stipulés dans les contrats de crédit. Si Klépierre se trouvait dans l'incapacité de maintenir ces ratios, elle pourrait être dans l'obligation de vendre des actifs ou de lever des fonds par émission de titres de capital afin de rembourser la dette, ou de solliciter de la part des créanciers des aménagements de certaines stipulations des contrats de crédit.

3. Risques liés au départ ou à la fermeture d'enseignes phares

Les centres commerciaux du Groupe sont souvent soutenus par une ou plusieurs enseignes phares à fort potentiel d'attractivité (secteur de la distribution notamment). La baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable, le non-renouvellement ou la résiliation de leurs baux commerciaux, et le retard pris pour la relocation de ces surfaces pourraient avoir pour conséquence une chute de la fréquentation des centres commerciaux. Cette chute de la fréquentation pourrait entraîner une baisse des ventes des autres magasins et avoir ainsi un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains centres, la situation financière et les perspectives de croissance du Groupe.

4. Risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers

Klépierre exerce une activité de promotion immobilière pour compte propre. Cette activité comporte notamment les risques suivants :

- le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur à l'évaluation faite initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;
- les investissements de Klépierre (pour les projets neufs, les rénovations et les extensions) sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées à Klépierre ou à ses partenaires ;
- les projets de Klépierre pourraient nécessiter les consentements de tiers, tels que les enseignes phares, les créanciers ou ses associés au titre des développements réalisés en partenariat, et ces consentements pourraient ne pas être accordés ;
- Klépierre pourrait ne pas obtenir de financement à des conditions intéressantes pour ses projets ;
- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets.

Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement, ou encore leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ce qui pourrait affecter les résultats du Groupe.

5. Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers

À l'expiration des baux existants, Klépierre pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels. La Société pourrait ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou d'enseignes attractives dans ses centres commerciaux et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation et la rentabilité de Klépierre (cf. page 91).

6. Risques liés à la commercialisation des sites

Klépierre prend en charge la commercialisation des galeries marchandes développées par la Société et des autres actifs immobiliers qu'elle acquiert, et en assume donc les risques de non-commercialisation. Klépierre peut rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau et la structure des loyers qu'elle propose. Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel Klépierre exerce son activité se caractérise par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle. Il ne peut être exclu que Klépierre ne soit pas en mesure de doter à l'avenir ses centres d'un portefeuille d'enseignes attractives lui assurant un fort taux d'occupation et des possibilités de rendements locatifs élevés. L'activité et les résultats d'exploitation de Klépierre pourraient s'en trouver affectés.

7. Risques liés à l'environnement concurrentiel

L'activité locative de la Société est soumise à une forte pression concurrentielle. La concurrence peut résulter de développements actuels ou à venir sur le même segment de marché, provenir d'autres centres commerciaux, de la vente par correspondance, des magasins de hard discount ou du commerce sur Internet, ou de l'attractivité de certaines enseignes implantées dans des centres concurrents. En particulier, le développement par des concurrents de nouveaux centres commerciaux situés à proximité des centres existants de Klépierre et des rénovations ou des extensions de centres commerciaux concurrents pourraient avoir un impact défavorable sur sa capacité à louer des emplacements commerciaux, et donc sur le niveau des loyers et sur les résultats attendus.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière et d'un patrimoine plus importants. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de promotion de taille significative en propre offrent aux intervenants significatifs du marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations de promotion ou des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés, ce qui fait peser des incertitudes sur les prévisions d'activité de la Société.

8. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Klépierre calcule son actif net réévalué par action. La méthode consiste à ajouter (ou retrancher) aux fonds propres comptables consolidés les plus-values (ou moins-values) latentes du patrimoine de Klépierre résultant de la différence entre les valeurs du marché estimées par les experts indépendants et les valeurs nettes comptables issues des comptes consolidés. La valeur de marché estimée par des experts dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, des taux d'intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas

de mauvaises performances des centres commerciaux et d'évolution défavorable de l'environnement économique.

La valeur comptable du portefeuille de la Société en IFRS est basée sur le coût d'acquisition des actifs. Elle ne fait pas l'objet d'un ajustement immédiat en cas de variation de prix de marché et pourra donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine. Dès lors, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Groupe.

9. Risques liés à la dimension internationale de l'activité de Klépierre

Klépierre détient et exploite des centres commerciaux dans 13 pays d'Europe continentale. Certains de ces pays peuvent présenter des profils de risques supérieurs à ceux des marchés historiques (France, Espagne et Italie). Le contexte économique et politique pourrait y être moins solide et moins stable, le cadre réglementaire et les barrières à l'entrée moins favorables, et l'activité pourrait être exercée dans des devises locales plus volatiles. Les risques pays et une gestion non optimale de ces risques pourraient avoir un effet défavorable sur le résultat d'exploitation et la situation financière de Klépierre (cf. page 77).

10. Risques liés aux pactes d'associés

Klépierre détient une partie significative de ses centres commerciaux en France, en Espagne et, dans une moindre mesure, en Italie et en Grèce dans le cadre d'un certain nombre de pactes d'associés conclus avec CNP Assurances et Écureuil Vie. Ces pactes d'associés prévoient les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement. Les principales clauses du pacte d'associés figurent dans la note 8.4 de l'annexe aux comptes consolidés (cf. page 191).

Dans l'hypothèse où les minoritaires exerceraient leurs droits de sortie et Klépierre n'envisagerait pas l'acquisition de leurs participations et où les minoritaires céderaient leurs participations à un tiers pour un prix inférieur à l'Actif net réévalué des actifs sous-jacents, Klépierre serait contrainte de les indemniser de la décote (pouvant représenter jusqu'à 20 % de l'Actif net réévalué des actifs sous-jacents). En cas de décote significative, l'obligation de paiement pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les liquidités de Klépierre et pourrait contraindre Klépierre à différer d'autres investissements ou à y renoncer.

11. Risques d'acquisition

L'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Klépierre. Cette politique comporte des risques, notamment :

- Klépierre pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou à ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée. Les *due diligences* exhaustives réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés ont notamment pour objectif de minimiser ces risques ;
- dans la mesure où une acquisition serait financée par la cession d'autres actifs, des conditions de marché ou des délais défavorables pourraient retarder ou compromettre la capacité de Klépierre à réaliser l'acquisition ;
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés, tels que des sous-locations, des violations par les locataires des réglementations applicables, notamment en matière d'environnement, ou une non-conformité

aux plans de construction non couverts par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition. Le processus de *due diligences* évoqué ci-dessus joue également à cet égard un rôle bénéfique ;

- Klépierre pourrait rencontrer des difficultés à bien intégrer une acquisition, en raison de son impact sur son organisation interne (informatique, ressources humaines). Les impacts éventuels de toute acquisition sur ces aspects sont toutefois systématiquement évalués dans le processus de décision d'acquisition le cas échéant.

II. Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Klépierre

L'exposition de Klépierre à l'ensemble des risques financiers et sa politique de gestion et de couverture de ses risques sont décrites plus amplement dans la note 7 de l'annexe aux comptes consolidés (cf. page 186) de Klépierre, ainsi que dans le rapport du Président du Conseil de surveillance (cf. page 140).

1. Risque de liquidité

La stratégie de Klépierre dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières soit sous la forme d'emprunt, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions, et de refinancer les dettes arrivées à échéance. Klépierre est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices à ses actionnaires afin de pouvoir bénéficier du régime SIIC. Elle s'appuie donc dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à des conditions avantageuses. Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de baisse de la notation de la dette de Klépierre, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, ou de toute modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionariat de Klépierre susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe. Klépierre est aussi exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.

Risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit

Les contrats de crédit conclus par Klépierre contiennent, en plus des covenants et engagements usuels, des covenants l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques, tels que détaillés à la section H « Politique financière » page 94-98 et suivantes. Si Klépierre était amenée à manquer à l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette voire prendre possession des actifs concernés si la dette faisait l'objet d'une sûreté. Certains contrats de prêt contiennent par ailleurs des clauses de défaut croisé permettant aux prêteurs d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues en cas de manquement par Klépierre aux engagements contenus dans d'autres contrats de crédit (et d'absence de régularisation du manquement dans les délais impartis). En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière de Klépierre, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement (en pouvant par exemple entraver, voire empêcher certaines acquisitions) sur sa capacité à satisfaire à ses obligations et sur la valeur de ses actions.

Risques liés à une dégradation de la notation de la dette de Klépierre

La dette existante de Klépierre est périodiquement notée par l'agence de notation Standard & Poor's. À la date du présent document (et tout au long de l'année 2009), sa dette à long terme a été notée « BBB+, perspective stable » ; quant à la dette à court terme, elle est notée « A-2, perspective stable ». Ces notations sont fonction de la capacité de remboursement de Klépierre, de ses liquidités, de certains ratios financiers, de son profil opérationnel et de sa situation financière, ainsi que d'autres facteurs considérés comme étant significatifs pour le domaine d'activité de la Société, ainsi que, plus généralement, pour les perspectives économiques.

Toute dégradation de la notation de la dette de Klépierre pourrait avoir un impact négatif sur la capacité du Groupe à financer ses acquisitions ou à développer ses projets à des conditions acceptables et pourraient augmenter le coût de refinancement des crédits existants. Toute augmentation des frais financiers pourrait compromettre le résultat opérationnel de Klépierre et le rendement de projets de développement. Dans la mesure où le financement ne serait pas disponible à des conditions satisfaisantes, la capacité de Klépierre à développer son activité par acquisitions et par développements s'en trouverait réduite.

2. Risque de taux

Klépierre est exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner son accélération ou son remboursement anticipé et, si celle-ci faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.

L'endettement significatif de Klépierre l'expose aussi au risque de variation des taux d'intérêt :

- les frais financiers supportés par Klépierre sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative ;
- une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact négatif sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt ;
- Klépierre utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt, tels que des *swaps* qui lui permettent de servir, respectivement, un taux fixe ou variable sur une dette à taux variable ou fixe. Développer une stratégie de gestion du risque de taux d'intérêt est complexe, et aucune stratégie ne peut mettre la Société à l'abri des risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. La valorisation des instruments dérivés varie également avec le niveau des taux d'intérêt et se reflète dans le bilan de Klépierre, et peut également avoir un impact sur son compte de résultat si les relations de couverture ne sont pas suffisamment justifiées par des documents ou encore si les couvertures existantes ne sont que partiellement efficaces.

L'utilisation par Klépierre de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait l'exposer à des risques supplémentaires, notamment le risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui auraient un impact négatif sur les résultats de Klépierre.

Des simulations chiffrées sur les incidences des variations de taux avant et après couverture sont disponibles dans la note 7.1 de l'annexe aux comptes consolidés (cf. page 186).

3. Risque de change

Klépierre exerce ses activités dans certains pays qui n'ont pas encore rejoint la zone Euro (à ce jour, le Danemark, la Hongrie, la Norvège, la Pologne, la République tchèque et la Suède). Dans ces pays, l'exposition de Klépierre au

risque de change dérive des éléments suivants :

- les devises locales pourraient se déprécier entre la facturation des loyers en euros et le paiement desdits loyers par les locataires, ce qui créerait des pertes de change pour Klépierre. En outre, certains baux (notamment le périmètre scandinave) ne sont pas facturés en euros, mais en dollars (Europe centrale) ou en devises locales, ce qui crée un risque supplémentaire relatif aux montants des loyers effectivement recouverts en euros ;
- les variations des devises locales ont également un impact sur le niveau auquel les états financiers locaux sont convertis en euros et intégrés aux états financiers consolidés de Klépierre ;
- une partie des charges des filiales étant libellée dans la devise locale alors que leurs revenus (honoraires) sont en euros, une appréciation de la monnaie locale pourrait réduire leur marge d'exploitation ;
- les factures étant généralement établies en euros, les locataires pourraient avoir des difficultés de paiement de leurs loyers si leur devise locale se dépréciait significativement. La détérioration de leur solvabilité qui en résulterait pourrait avoir un impact négatif sur les revenus locatifs de Klépierre.

Pour ce qui est des moyens mis en place par le Groupe pour réduire le risque de change, se référer à l'annexe aux comptes consolidés (note 7.3 en page 189).

4. Risque de contrepartie

Lorsque Klépierre utilise des instruments dérivés, comme des *swaps*, pour couvrir un risque financier, sa contrepartie peut être redevable à Klépierre de certains paiements pendant la durée de vie de l'instrument. L'insolvabilité de cette contrepartie pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement, qui auraient un impact négatif sur les résultats de Klépierre.

Klépierre est également exposée aux risques de contrepartie sur ses placements à court terme.

La politique de suivi des risques et les éléments de maîtrise mis en place par Klépierre sont détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés (note 7.4 en page 189).

III. Risques juridique, fiscal et réglementaire

1. Risques liés à la réglementation applicable

En tant que propriétaire et gestionnaire d'actifs immobiliers, Klépierre doit se conformer à la réglementation en vigueur dans tous les pays où elle opère. Ces règles concernent divers domaines, notamment le droit des sociétés, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, la construction d'immeubles, les licences commerciales, les baux et l'urbanisme. Des modifications du cadre réglementaire pourraient imposer à Klépierre d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie. Klépierre pourrait également être pénalisé si un ou plusieurs locataires de l'un de ses centres commerciaux ne respectaient pas les normes applicables, par exemple, par une perte de loyers suite à la fermeture d'un commerce ou la perte de commercialité du site. Les risques réglementaires décrits dans le présent paragraphe pourraient entraîner des coûts supplémentaires pour Klépierre susceptibles d'avoir un impact défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et la valorisation du portefeuille d'actifs de Klépierre.

Le risque spécifique des dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux

Dans certains pays dans lesquels Klépierre est présente, notamment la France, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines

dispositions légales en France limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales, et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

Toute modification de la réglementation applicable aux baux commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, peut avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de Klépierre, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

Risques relatifs au régime fiscal des SIIC

La Société bénéficie du statut de SIIC et est à ce titre soumise à un régime fiscal spécifique, dit « régime SIIC ». Au titre de ce régime, sous certaines conditions (se référer au glossaire page 237 pour davantage de détails), la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés.

Bien qu'il existe d'importants avantages à opter pour le régime SIIC, il s'agit d'un régime complexe qui comporte certains risques pour la Société et ses actionnaires :

- la nécessité pour la société de distribuer à chaque exercice une partie importante des bénéfices peut par exemple affecter sa situation financière et ses liquidités ;
- la Société est exposée au risque de modifications futures du régime SIIC, certaines modifications pouvant avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière et les résultats de la Société ;
- la Société est aussi exposée à l'interprétation des dispositions relatives au régime SIIC par les autorités fiscales et comptables. Ainsi, à titre d'exemple, le prélèvement de 20 % instauré par la loi de finances rectificative pour 2006 (voir section VI.1 « Régime fiscal applicable à Klépierre (SIIC) ») n'a pas encore été commenté par les autorités compétentes. La Société ne peut donc garantir l'interprétation qui en sera faite par les autorités fiscales françaises. En outre, il subsiste des incertitudes quant au traitement comptable de ce prélèvement de 20 % et quant à l'efficacité du mécanisme statutaire permettant de reporter la charge de ce prélèvement de 20 % sur les actionnaires concernés.

Veille juridique

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement de son activité, la Direction Juridique, assistée des diverses fonctions impliquées, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes de Klépierre, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès du Groupe des informations appropriées relatives à la législation des différents pays dans lesquels le Groupe dispose d'intérêts.

IV. Risques liés aux filiales

1. Risques liés à la structure actionariale de Steen & Strøm

Steen & Strøm est détenue à hauteur de 43,9 % par ABP Pension Fund et 56,1 % par Klépierre. Le pourcentage de participation au capital et certaines stipulations du pacte d'actionnaires conclu entre les deux actionnaires permettent à ABP Pension Fund d'avoir une influence significative sur certaines décisions stratégiques, telles que les opérations importantes d'investissement et de désinvestissement réalisées par Steen & Strøm. Le pacte prévoit notamment que certaines décisions soient prises à la majorité qualifiée de 85 % des droits de vote, ce qui donne à ABP Pension Fund un droit de veto effectif sur ces décisions. Il se peut que, pour certaines décisions de développement de Steen & Strøm, l'intérêt de ABP Pension Fund diverge de celui de Klépierre. Le succès du développement

des activités de Steen & Strøm dépend donc dans une certaine mesure de la bonne entente entre ses actionnaires. Il ne peut être exclu que des divergences d'approche ou de vue surviennent entre eux et plus généralement que la qualité de leurs relations se dégrade, ce qui pourrait perturber les activités de Steen & Strøm, entraînant un impact défavorable sur les résultats, la situation financière ou les perspectives de Klépierre.

2. Risques liés à Klémurs

Les contrats de crédit conclus par Klémurs prévoient le maintien, notamment, d'un ratio *Loan To Value* (dette financière nette sur valeur du patrimoine réévalué) maximal de 65 %. Si la valeur du portefeuille de Klémurs diminuait, cette limite pourrait être atteinte, venant ainsi limiter la capacité de Klémurs à contracter des dettes supplémentaires pour financer des acquisitions ou des projets de développement. Par ailleurs, Klémurs pourrait, le cas échéant, être contrainte de lever des capitaux supplémentaires afin de respecter ces covenants. Bien que Klépierre n'ait pas d'obligation contractuelle de souscrire aux augmentations de capital de Klémurs, toute abstention pourrait mener à la dilution de la participation de Klépierre au capital de Klémurs et pourrait entraver la capacité de Klémurs à lever des fonds.

V. Risques environnementaux

Dans chaque pays où elle opère, Klépierre doit respecter les lois sur la protection de l'environnement portant sur la présence ou l'utilisation de substances dangereuses ou toxiques, sur l'utilisation d'installations susceptibles de générer de la pollution et d'avoir un impact sur la santé publique, notamment les épidémies (en particulier dans le secteur des centres commerciaux).

Les familles de risques identifiées peuvent avoir des conséquences diverses :

- Les risques sanitaires, provoqués par exemple par une pollution interne, pourraient porter préjudice aux usagers et aux riverains. Un sinistre de cet ordre aurait alors des conséquences locales immédiates en termes de fréquentation, de baisse de chiffre d'affaires pour les commerçants et de perte de loyers pour Klépierre sur le site concerné, ainsi que sur l'image du Groupe.
- Un sinistre environnemental provoqué par une défaillance humaine peut se répercuter sur l'image du Groupe et sur son management. L'atteinte à l'image de la Société consécutive à des dommages causés à l'environnement est un risque dont les conséquences sont difficilement chiffrables.
- En application des lois et réglementations sur l'environnement, Klépierre, en tant que propriétaire ou exploitant actuel ou antérieur d'un actif, peut être contrainte de rechercher toutes substances dangereuses ou toxiques affectant un actif ou tout actif avoisinant et, en cas de contamination, de procéder au nettoyage. L'existence d'une contamination ou le fait de ne pas apporter de mesures visant à la résoudre est également susceptible d'avoir un effet défavorable sur la capacité de Klépierre à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt.

Outre les couvertures d'assurance en matière de responsabilité civile qui permettent de garantir les risques de pollution accidentels, Klépierre a souscrit des polices d'assurance spécifiques pour couvrir les actifs comportant des installations classées soumises à autorisation. Elles permettent de couvrir la responsabilité de Klépierre en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs à une pollution graduelle.

En matière de sécurité des personnes, les couvertures d'assurance responsabilité civile du Groupe permettent d'indemniser les tiers des sinistres qui peuvent leur être causés.

- Le risque climatique peut également avoir des conséquences sur l'activité d'un ou plusieurs actifs en fonction de son intensité. Un enneigement exceptionnel pourrait par exemple exposer les bâtiments à une

évacuation ou à un risque structurel empêchant la poursuite de l'activité d'un site. Les assurances dommage aux biens permettent de faire face à ce type de risque en garantissant les atteintes aux actifs.

- Le non-respect de mesures de sécurité ou de procédures de contrôle pourrait entraîner une fermeture administrative du site et avoir des conséquences locales sur la pérennité de l'activité et sur l'image du site. Les assurances dommage aux biens permettent de faire face aux sinistres accidentels.

La gestion des risques est assurée au moyen des mesures de contrôle permanent et périodique. Les mesures de contrôle permanent permettent de s'assurer grâce à un outil dit « matrice des risques », aux procédures mises en place et aux points de surveillance fondamentaux de la bonne couverture des actifs et de l'évolution de la sinistralité. En outre, les mesures de contrôle périodique permettent de s'assurer du respect de l'application de la réglementation et des procédures mises en place (établissement de rapports, de recommandations et de plans de mise en œuvre (cf. rapport du Président du Conseil de surveillance en page 140 et suivantes).

VI. Risques associés à la structure d'actionariat de Klépierre

Le groupe BNP Paribas est en mesure d'exercer un pouvoir de décision sur les assemblées générales des actionnaires et les actionnaires minoritaires ne disposeront pas d'un pouvoir de veto sur les décisions importantes prises par le groupe BNP Paribas relativement à Klépierre.

Environ la moitié de la dette bancaire de Klépierre est actuellement contractée auprès de BNP Paribas. En outre, Klépierre entretient actuellement de nombreux liens commerciaux avec le groupe BNP Paribas, BNP Paribas et certaines de ses filiales étant locataires de bureaux appartenant à Klépierre et investissant dans certains des centres commerciaux conjointement avec Klépierre et/ou d'autres investisseurs. BNP Paribas s'est également porté caution et a accordé des garanties dans le cadre de l'activité de Klépierre. Bien que Klépierre estime que les conditions de ses relations avec BNP Paribas et ses filiales soient raisonnables, Klépierre n'a pas entrepris d'appels d'offres préalablement à la mise en œuvre de ces relations.

Il est possible que les objectifs économiques de Klépierre et ceux de BNP Paribas ne soient pas toujours convergents et puissent donner lieu à des conflits d'intérêt. Bien que Klépierre considère comme faible la probabilité de survenance d'un conflit d'intérêt, Klépierre ne peut pas l'écarter, et un tel événement pourrait avoir un impact négatif sur les résultats, la situation financière ou l'activité de Klépierre.

M. Gouvernement d'entreprise

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des recommandations relatives au gouvernement d'entreprise, parmi lesquelles la création de Comités du Conseil de surveillance, ainsi que la nomination de membres indépendants au sein du Conseil de surveillance.

La Société considère que le système de gouvernement d'entreprise mis en place en son sein lui permet de se conformer au régime de gouvernement d'entreprise.

I. Liste des mandats et fonctions

Liste des mandats en cours et échus au cours des cinq derniers exercices des membres du Directoire

Laurent MOREL – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Président du Directoire

Date de première nomination en qualité de Président du Directoire : 1^{er} janvier 2009

Date de première nomination en qualité de membre du Directoire : 1^{er} juin 2005

Dates de début et fin de mandat en qualité de membre du Directoire : 22 juin 2007 – 21 juin 2010

Nombre d'actions : 2 420

Gérant de SCS Ségécé

Conformément au règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, cette liste ne comprend pas toutes les filiales de Klépierre au sein desquelles le mandataire social est aussi membre ou a été membre au cours des cinq dernières années d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance.

Jean-Michel GAULT – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Membre du Directoire

Date de première nomination : 1^{er} juin 2005

Dates de début et fin de mandat : 22 juin 2007 – 21 juin 2010

Nombre d'actions : 1 879

Représentant permanent de Klépierre, membre du Conseil de surveillance de SCS Ségécé

Conformément au règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, cette liste ne comprend pas toutes les filiales de Klépierre au sein desquelles le mandataire social est aussi membre ou a été membre au cours des cinq dernières années d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance.

Liste des mandats en cours et échus au cours des cinq derniers exercices des membres du Conseil de surveillance

Michel CLAIR – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Président du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 19 décembre 2008

Dates de début et fin de mandat : 1^{er} janvier 2009 – AG 2011

Membre du Comité des investissements

Membre du Comité du développement durable

Nombre d'actions : 75 026

Mandats en cours :

Président du Conseil de surveillance de SCA Klémurs

Président du Conseil de surveillance de SCS Ségécé

Président du Conseil d'administration de SGRHVS

Président :

– SAS Astria Développement

– SAS RHVS 1 % Logement

Administrateur :

– France-Habitation SA HLM

– GIE Astria

– Pax-Progrès-Pallas SA HLM

– Domaxis SA HLM

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

– Président du Directoire de Klépierre

– Président de SAS Valéry Développement

Administrateur :

– Les Trois Vallées

– Régie Immobilière de la Ville de Paris – RIVP

Conformément au règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, cette liste ne comprend pas toutes les filiales de Klépierre au sein desquelles le mandataire social est aussi membre ou a été membre au cours des cinq dernières années d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance.

Dominique HOENN – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Membre du Conseil de surveillance de Klépierre

Date de première nomination : 8 avril 2004

Dates de début et fin de mandat : 5 avril 2007 – 8 avril 2010 ⁽¹⁾

Membre du Comité des investissements

Membre du Comité d'audit

Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Nombre d'actions : 300

Mandats en cours :

- Membre du Conseil de surveillance de SCA Klémurs
- Senior Adviser de BNP Paribas

Président du Conseil d'administration de :

- BNP Paribas International
- BNP Private Equity

Membre du Conseil de surveillance de :

- NYSE Euronext Group
- Euronext N.V. (Amsterdam)

Administrateur :

- BNP Paribas Securities Services
- BNP Paribas Luxembourg SA
- Clearstream International (Luxembourg)
- LCH Clearnet (Londres)

- Membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- Administrateur de Cobepa (Bruxelles)

(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2010.

Jérôme BÉDIER - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Membre du Conseil de surveillance de Klépierre – Administrateur indépendant

Date de première nomination : 8 avril 2004

Dates de début et fin de mandat : 4 avril 2008 – AG 2011

Président du Comité du développement durable

Membre du Comité des Investissements

Nombre d'actions : 3 159

Mandats en cours :

- Président Exécutif de la Fédération des Entreprises, du Commerce et de la Distribution
- Membre du bureau du MEDEF
- Président du Conseil d'administration de la Fondation de la Croix Saint-Simon
- Président de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement
- Censeur au Conseil d'administration d'Éco-Emballages

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Membre du Conseil de surveillance de :

- Générale de Santé
- SIAL (Salon de l'alimentation)
- Membre du Conseil d'administration de l'Agence française de sécurité sanitaire des aliments
- Membre du Conseil général de l'Institut national agronomique de Paris-Grignon

Bertrand de FEYDEAU - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Membre du Conseil de surveillance de Klépierre – Administrateur indépendant

Date de première nomination : 21 juillet 1998

Dates de début et fin de mandat : 5 avril 2007 – 8 avril 2010 ⁽¹⁾

Président du Comité des investissements

Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Membre du Comité du développement durable

Nombre d'actions : 1 296

- Membre du Conseil de surveillance de SCA Klémurs
- Directeur Général des Affaires Économiques – Archevêché de Paris
- Président-Directeur Général d'AXA Immobilier SAS
- Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements
- Président de la Fondation Palladio
- Président de la Fondation des Bernardins

Administrateur :

- Foncière des Régions
- SITC SAS
- Société Beaujon SAS
- Affine
- Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF)
- Fondation du Patrimoine
- Vieilles Maisons Françaises
- Club de l'Immobilier
- Association KTO
- Radio Notre-Dame

Censeur de Sefri Cime

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur :

- AXA Aedificandi
- Ahorro Familiar
- Bail Investissement
- Gécina

(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2010.

Bertrand JACQUILLAT - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Membre du Conseil de surveillance de Klépierre – Administrateur indépendant

Date de première nomination : 12 avril 2001

Dates de début et fin de mandat : 9 avril 2009 – AG 2012

Président du Comité d'audit

Nombre d'actions : 2 161

Mandats en cours :

- Président et Directeur Général d'Associés en Finance
- Membre du Conseil de surveillance des Presses Universitaires de France
- Administrateur de Total SA

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Bertrand LETAMENDIA - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Membre du Conseil de surveillance de Klépierre – Administrateur indépendant

Date de première nomination : 21 juillet 1998

Dates de début et fin de mandat : 9 avril 2009 – AG 2012

Président du Comité des nominations et des rémunérations

Membre du Comité d'audit

Nombre d'actions : 1 200

Mandats en cours :

- Administrateur de Sogeprom
- Président de SAS AITA Conseils

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur :

- Gécina
- Immovalor Gestion

Président :

- SAS Kléber Lamartine
- SAS Kléber Longchamp
- SAS Kléber Passy
- SAS Société Commerciale Vernet
- SAS 48 Notre-Dame-des-Victoires
- SAS Établissements Paindavoine
- SAS Étoile Foncière et Immobilière
- SAS Financière Cogedim Laennec
- SAS INVCO
- SAS Madeleine Opéra
- SAS Société Foncière Européenne
- SAS Société de Négociations Immobilières et Mobilières Maleville « SONIMM »
- Vernon SAS

Gérant :

- SNC AIP
- SNC Allianz Bercy
- SNC Laennec Rive Gauche
- SNC AGF Immobilier
- SNC Phénix Immobilier
- Allianz Immo 3 EURL
- Allianz France SARL
- EURL Business Vallee II
- EURL 20/22 rue Le Peletier
- SARL Relais de la Nautique
- SARL de l'Étoile
- SCCV 48/50 Henri Barbusse
- SCCV 33 rue La Fayette
- SCI 16/18 avenue George V
- SCI du 18 rue Vivienne
- SCI Centre et Paris
- SCI Clichassur
- SCI VI Jaurès
- SCI Tour Michelet
- SCI Remaupin
- SCI 3 Route de la Wantzenau « Les Portes de l'Europe »
- SC Prelloyd Immobilier
- SCI Via Pierre 1
- SCI Le Surmelin
- Société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers
- Liquidateur de SCCV 33 La Fayette

Vivien LÉVY-GARBOUA - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Vice-Président du Conseil de surveillance de Klépierre

Date de première nomination : 12 avril 2000

Dates de début et fin de mandat : 5 avril 2007 – 8 avril 2010 ⁽¹⁾

Membre du Comité d'audit

Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Membre du Comité du développement durable

Nombre d'actions : 1 800

Mandats en cours :

– Senior Adviser de BNP Paribas

Vice-Président du Conseil de surveillance de :

– Presses Universitaires de France

– Line Data Services

– Membre du Conseil de surveillance de BNP Paribas Immobilier

– Membre du Conseil d'administration de LCH Clearnet

– Membre du Conseil de la SFEF (Société de Financement de l'Économie Française)

Administrateur :

– Société Sicovam Holding

– Société Coe-Rexecode

– Financière BNP Paribas

– Compagnie d'Investissements de Paris

– BNP Paribas Luxembourg

– BGL BNP Paribas Luxembourg

– Bank of the West

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

– Responsable de la Conformité et Coordination

du Contrôle interne de BNP Paribas

– Membre du Comité exécutif de BNP Paribas

– Président du Conseil de surveillance de SAS Meunier Promotion

– Vice-Président du Conseil de surveillance de BNP Paribas Securities Services

– Président de BNP Paribas Bank (Paris)

– Président de BNP Paribas SA (Luxembourg)

– Président de UEB Genève (Switzerland)

Administrateur :

– BNP Paribas SA (Suisse)

– BNP Paribas (GB)

– BNP Paribas Immobilier SAS

– Cortal Consorts

– Ségécé

– BNP Paribas Private Bank (Switzerland)

– Fischer Francis Trees & Watts (New York)

Censeur :

– BNP Paribas Assurance

(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2010.

Philippe THEL - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Membre du Conseil de surveillance de Klépierre

Date de première nomination : 7 avril 2006

Dates de début et fin de mandat : 9 avril 2009 – AG 2012

Membre du Comité des investissements

Nombre d'actions : 770

Mandats en cours :

Administrateur :

– Cilgere Gipec

– PSR

– BNP Paribas Immobilier SAS

– Représentant permanent de BNP Paribas Immobilier,

administrateur de Promogim

– Représentant permanent de BNP Paribas, administrateur de Sofibus

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Sarah ROUSSEL - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber - 75116 Paris

Membre du Conseil de surveillance de Klépierre

Date de première nomination : 19 décembre 2008

Dates de début et fin de mandat : 1^{er} janvier 2009 – AG 2011 ⁽¹⁾

Membre du Comité des investissements

Nombre d'actions : 60

Mandats en cours :

- Directeur Général de SAS BNP Paribas Participations
- Gérant non associé de SNC BNP Paribas Dérivés Garantis
- Administrateur de Paribas Participation Limited (Canada)

Représentant permanent de BNP Paribas Participations, Administrateur :

- Bergère Participation 2

Président des SAS :

- Kléquatorze
- Société de Participations Mobilières
- Pétale Participation 4
- Pétale Participation 5
- Pétale Participation 6

Directeur Général de BNP Paribas Participations, Gérant des SNC :

- Taitbout Participations 2
- Taitbout Participation 4
- Taitbout Participation 5
- Taitbout Participation 6
- Bureau d'Études et de Transactions Immobilières "BETI"
- Conseil Investissement SNC

Directeur Général de BNP Paribas Participations, Président des SAS :

- Antin Participation 5
- Laffitte Participation 13
- Laffitte Participation 15
- ALT S 2

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- Représentant permanent de Klé 65, Administrateur de OGD I
- Président de la SAS Kléquatorze, gérant de la SNC Klédouze
- Directeur Général de BNP Paribas Participations, Gérant de la SNC Taitbout Participation 3

Représentant permanent de BNP Paribas Participations, Administrateur :

- Bergère Participation 4
- Casanova Participation 5
- Klé 66
- Société de Participations Mobilières

Président-Directeur Général :

- SA Société de Participations Mobilières
- SA Klé 65

Président des SAS :

- Cofidic
- Laffitte Participation 21
- Laffitte Participation 22

(1) Démissionnaire avec effet au 31 mars 2010. Cooptation de Madame Dominique Aubernon en remplacement proposée à l'assemblée générale du 8 avril 2010.

La Société a pris la décision d'appliquer les recommandations de l'AFEP-MEDEF, telles qu'elles figurent dans la version consolidée du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008.

En ce qui concerne la recommandation relative à la cessation du contrat de travail en cas de mandat social, le code AFEP-MEDEF indique qu'« il est recommandé, lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la Société ou à une société du Groupe, soit par rupture conventionnelle, soit par démission... », mais que « cette recommandation ne vise pas les collaborateurs d'un groupe de sociétés qui, au sein de ce dernier, exercent des fonctions de dirigeant mandataire social dans une filiale du Groupe, qu'elle soit cotée ou non cotée ». Laurent Morel, qui est collaborateur du groupe BNP Paribas depuis 1988, a pris la Présidence du Directoire de la Société le 1^{er} janvier 2009. Il exerce actuellement ses activités salariées au sein de la société Ségécé, filiale à 100 % de la Société, en vertu d'un contrat de travail.

Le capital de la Société étant détenu à 50,50 % par BNP Paribas et la Société étant donc une filiale de BNP Paribas au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce, le contrat de travail de Laurent Morel avec la société Ségécé, a été maintenu après sa nomination en qualité de Président du Directoire, conformément aux recommandations de l'AFEP-MEDEF. Laurent Morel continue d'être rémunéré au titre de son contrat de travail avec la société Ségécé, ses fonctions de Gérant de la société Ségécé et de Président du Directoire de la Société étant exercées à titre gratuit.

II. Résumé des conventions importantes

Contrats importants en matière d'investissement et de cession

Année 2008

Accord cadre avec le groupe Finiper

- Date de conclusion : 14 décembre 2008
- Vendeur : groupe Finiper
- Objet : acquisition (au travers de prises de participation dans des sociétés) de 50 % de deux galeries existantes (Verone et Lonato) et d'une galerie à construire (Vittuone)
- Montant de l'opération : 173,7 millions d'euros (pour 50 %)

Échange de l'immeuble sis 46, rue Notre-Dame-des-Victoires (Paris) contre les titres de la société portant le centre commercial de Drancy

- Date de conclusion : 3 octobre 2008
- Parties : Klépierre (cédant de l'immeuble 46, rue Notre-Dame-des-Victoires), Assurecureuil-Pierre 3 (cédant de 229 parts de la société SCI Galeries Drancéennes qui détient le centre commercial de Drancy) et Assurimmeuble (cédant de la part qu'il détient dans la société SCI Galeries Drancéennes)
- Objet : Klépierre a échangé l'immeuble du 46, rue Notre-Dame-des-Victoires contre les 229 parts de la SCI Galeries Drancéennes détenues par Assurecureuil-Pierre 3 et a acquis directement auprès d'Assurimmeuble la part qu'elle détenait dans la SCI Galeries Drancéennes.
- Montant de l'opération : 69 902 041 euros pour l'immeuble du 46, rue Notre-Dame-des-Victoires et 70 778 294,02 euros pour le centre commercial de Drancy.

Acquisition de la société détenant le centre commercial de Plzen Plaza en République tchèque

- Date de conclusion : protocole d'acquisition le 11 juillet 2008 avec transfert de propriété le 31 juillet 2008
- Parties : Plaza Centers NV (vendeur) et Klépierre Plzen AS (acquéreur).
- Objet : Achat par Klépierre Plzen de 100 % des titres de la société Plzen Plaza SRO, société détenant le centre commercial de Plzen Plaza, auprès de la société Plaza Centers NV.
- Montant de l'opération : 61.439.742 euros

Acquisition des lots de copropriétés détenus par RPFHB Hyper SAS dans le centre commercial de Tourville-la-Rivière

- Date de conclusion : 30 décembre 2008
- Parties : RPFHB Hyper SAS (vendeur) et Klépierre Tourville (acquéreur)
- Objet : Acquisition par Klépierre Tourville des lots de copropriété détenus par RPFHB Hyper SAS dans le centre commercial de Tourville-la-Rivière
- Montant de l'opération : 7 092 000 euros

Cession par la société Cécoville du centre commercial Paul Doumer à Caen à la société SCI Foncière ADYTON 1

- Date de cession : 23 septembre 2008
- Parties : SAS Cécoville (vendeur, filiale de Klépierre) et SCI Foncière ADYTON 1 (acquéreur)
- Objet : Cession par SAS Cécoville des lots de volume qu'elle détient dans le centre commercial Paul Doumer à Caen à la société SCI Foncière ADYTON 1.
- Montant de la cession : 28 000 000 euros.

Année 2009

Cession d'un lot de volume détenu dans le centre commercial Carrefour situé au Mans

- Date de conclusion : 5 juin 2009
- Parties : Klécar France SNC (vendeur, filiale de Klépierre) et Immobilière Carrefour (acquéreur)
- Objet : Cession d'un lot de volume dans le centre commercial Carrefour sis au Mans.
- Montant de la cession : 11,4 millions d'euros net vendeur.

Cessions de 26,30 % du capital de Société des Centres d'Oc et d'Oil, ainsi que de 22,17 % du capital de Société des Centres Toulousains

- Date de conclusion : 30 juin 2009
- Parties : Klépierre (vendeur) et Cardif Assurance Vie (acquéreur)
- Objet : Cession de 26,30 % du capital social de la Société des Centres d'Oc et d'Oil (SCOO) et de 22,17 % du capital social de la Société des Centres Toulousains (SCT), ainsi que des quotes-parts de comptes courants d'associés correspondant détenus dans ces sociétés.
- Montant des cessions après ajustement de prix au 30 décembre 2009 :
 - pour la cession des parts de SCOO à hauteur de 26,30 % du capital : 83,7 millions d'euros hors droits.
 - pour la cession des parts de SCT à hauteur de 22,17 % du capital : 40,6 millions d'euros hors droits.

Modification du pacte d'associés relatif à la société IGC SpA en date du 14 décembre 2007

- Date de conclusion : 23 juillet 2009
- Parties : Finiper, Finiper Real Estate and Investment BV, IperMontebello, Cedro 99, Klépierre, Klefin Italia, Klépierre Luxembourg

- Objet : Modalités d'acquisition par le groupe Klépierre d'une quote-part de 21,30 % des titres de la société IGC.
Modification des modalités du PUT consenti à Finiper au titre du solde des titres de la société IGC aboutissant à fractionner les droits comme suit :
 - a) PUT sur 12 % des titres (à effet du 15 octobre 2010 et valable jusqu'en 2017), sans faculté de renonciation pour le groupe Klépierre,
 - b) PUT sur 16,70 % des titres (à effet du 15 octobre 2011 et valable jusqu'en 2017), avec faculté de renonciation pour le groupe Klépierre moyennant le versement d'une indemnité.Les modalités du pacte concernant la société Clivia restent inchangées (PUT fractionnable avec faculté de renonciation moyennant indemnité).
- En application de ces accords, Klépierre Luxembourg a acquis le 14 décembre 2009 une quote-part de 21,30 % de la société IGC (montant de l'opération : 76,5 millions d'euros).

Acquisition de lots dans un centre commercial situé à Reims-Cernay

- Date de conclusion : 31 juillet 2009
- Parties : Klécar France SNC (acquéreur filiale de Klépierre) et RPFHB Hyper SAS (vendeur du groupe ING),
- Objet : Acquisition de lots correspondant à une partie de la galerie marchande d'un centre commercial de Reims-Cernay.
- Montant de l'opération : 7,7 millions d'euros net vendeur (complément de prix éventuel de 500 milliers d'euros en cas de réalisation d'une extension).

Cession de l'immeuble à usage de bureaux situé au 21, rue Dumont d'Urville à Paris

- Date de conclusion : 30 septembre 2009.
- Parties : Klépierre (vendeur) et SARL Commerz Real Spezialfondsgesellschaft Mbh (acquéreur).
- Objet : Cession d'un immeuble à usage de bureaux situé 21, rue Dumont d'Urville à Paris.
- Montant de la cession : 32 millions d'euros acte en mains (hors frais).

Cession de la galerie commerciale dite Marché Saint-Germain située à Paris

- Date de conclusion : 24 novembre 2009
- Parties : SNC Foncière Saint-Germain (vendeur, filiale de Klépierre) et Société Paris Marché Saint-Germain (acquéreur, société du groupe Banimmo)
- Objet : Cession de lots de volume et de lots de copropriété de la galerie commerciale dite Marché Saint-Germain à Paris.
- Montant de la cession : 27,8 millions d'euros net vendeur.

Cession de l'immeuble à usage de bureaux situé au 23/25, avenue Kléber à Paris

- Date de conclusion : 30 novembre 2009
- Parties : Klépierre (vendeur) et SARL Commerz Real Investment-gesellschaft Mbh (acquéreur).
- Objet : Cession d'un immeuble à usage de bureaux situé 23/25, avenue Kléber à Paris.
- Montant de la cession : 117,6 millions d'euros acte en mains (hors frais).

Cession de la galerie commerciale située à Tours

- Date de conclusion : 16 décembre 2009
- Parties : SAS Cécoville (vendeur, filiale de Klépierre) et SCI Nation-Tours (acquéreur)
- Objet : Cession de lots de volume et d'un immeuble contigu.
- Montant de la cession : 39,4 millions d'euros.

Contrats importants en matière de financements

Année 2008

Contrat de prêt en date du 11 juin 2008 :

- Objet : prêt à terme d'un montant maximum de 700 millions d'euros, porté à 750 millions d'euros le 12 juin 2008 par une notification d'engagement additionnel de la part d'une banque additionnelle
- Prêteurs : syndication initiale auprès de 6 banques ; arrangeur : BNP Paribas
- Modalités de remboursement : remboursement intégral et définitif le 11 juin 2011
- Utilisation sous forme de tirages
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge définie selon une grille de ratio *Loan To Value*
- Principaux covenants financiers :
 - un ratio de *Loan To Value* limité à 52 %
 - une couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 2,5
 - et un pourcentage de dettes sécurisées rapportées au patrimoine réévalué limité à 20 %

Contrat d'ouverture de crédit en date du 8 octobre 2008 :

- Objet : ouverture de crédit d'un montant maximum de 400 millions d'euros
- Prêteur : BNP Paribas
- Modalités de remboursement : remboursement au plus tard le 7 octobre 2012
- Utilisation sous forme de tirages
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge définie selon une grille de ratio *Loan To Value*
- Commissions de non-utilisation, le cas échéant
- Principaux covenants financiers :
 - un ratio de *Loan To Value* limité à 52 %
 - une couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 2,5
 - et un pourcentage de dettes sécurisées rapportées au patrimoine réévalué limité à 20 %

Année 2009

Contrat d'ouverture de crédit en date du 29 juin 2009 :

- Objet : ouverture de crédit d'un montant maximum de 2 400 millions d'euros
- Prêteur : BNP Paribas
- Modalités de remboursement :
 - 425 millions d'euros le 30 juin 2012
 - 750 millions d'euros le 31 mars 2013
 - 425 millions d'euros le 30 juin 2013
 - 800 millions d'euros le 30 juin 2015
- Utilisation sous forme de tirages
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge définie selon une grille de ratio *Loan To Value*
- Commissions de non-utilisation, le cas échéant
- Principaux covenants financiers :
 - un ratio de *Loan To Value* limité à 65 %
 - une couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 1,8
 - et un pourcentage de dettes sécurisées rapportées au patrimoine réévalué limité à 20 %

III. Liste des conventions courantes et des conventions réglementées

Liste des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales avec des sociétés liées

Parties au contrat	Objet	Date
ANGOUMARS SNC	Avance en compte courant	23/01/2004
ANTIN VENDÔME SC	Avance en compte courant	25/06/1999
BARJAC VICTOR SNC	Avance en compte courant	01/07/2001
BASSIN NORD	Avance en compte courant	18/12/1998
BÈGLES ARCINS	Avance en compte courant	21/11/2008
BÈGLES PAPIN SCI	Avance en compte courant	05/11/2003, avenant n° 1 : 28/10/2005
BESANCON CHALEZEULE	Avance en compte courant	25/07/2007
CÉCOVILLE SAS	Avance en compte courant	24/03/2009
CENTRE JAUDE CLERMONT SAS	Avance en compte courant	09/10/2007
COMBAULT SCI	Avance en compte courant	09/06/2004
FONCIÈRE SAINT-GERMAIN	Avance en compte courant	05/12/2003
GALERIES DRANCÉENNES	Avance en compte courant	03/10/2008
GÉNÉRAL LECLERC N° 11/11 BIS LEVALLOIS SNC	Avance en compte courant	01/01/2003
KLÉ 1	Avance en compte courant	31/12/2008
KLÉ PROJET 1	Avance en compte courant	27/03/2007
KLÉBER LA PÉROUSE SNC	Avance en compte courant	
KLÉCAR FRANCE SNC	Avance en compte courant	28/12/2000
KLÉCAR PARTICIPATION ITALIE	Avance en compte courant	26/06/2002
KLÉPIERRE CONSEIL	Avance en compte courant	08/07/2008
KLÉPIERRE CRÉTEIL SCI	Avance en compte courant	26/11/2008
KLÉPIERRE PARTICIPATIONS ET FINANCEMENTS	Avance en compte courant	31/07/2008
KLÉPIERRE TOURVILLE	Avance en compte courant	30/12/2008
KLÉTRANSACTIONS	Avance en compte courant	20/12/2004
LA PLAINE DU MOULIN À VENT SCI	Avance en compte courant	22/04/2005, avenant n° 1 : 17/05/2005
LES JARDIN DES PRINCES SNC	Avance en compte courant	01/07/2001
LP 7 SAS	Avance en compte courant	07/10/2008
NANCY BONSECOURS SCI	Avance en compte courant	23/12/2009
ODYSSEUM PLACE DE FRANCE SCI	Avance en compte courant	16/03/2001
PASTEUR	Avance en compte courant	07/03/2008
PROGEST	Avance en compte courant	16/01/2008
ROCHE INVEST SCI	Avance en compte courant	10/09/2007
SÉGÉCÉ	Avance en compte courant	12/11/2007
SOAVAL	Avance en compte courant	09/07/2008
SOCIÉTÉ DES CENTRES D'OC ET D'OIL "SCOO"	Avance en compte courant	
SOCIÉTÉ DES CENTRES TOULOUSAINS (Société absorbée par SCOO le 01/12/2009)	Avance en compte courant	19/07/2007
SODEVAC SNC	Avance en compte courant	28/03/1997
SOLOREC	Avance en compte courant	01/01/2003
SOVALY	Avance en compte courant	14/01/2000
BNP Paribas/BÈGLES D'ARCINS	Caution solidaire (contre-garantie Klépierre)	30/06/2008
BNP Paribas/KLÉCAR FONCIER ESPAÑA	Cautions solidaires (contre-garanties Klépierre)	17/02/2005
BNP Paribas/KLÉCAR FONCIER ESPAÑA	Cautions solidaires (contre-garanties Klépierre)	17/06/2005
BNP Paribas/KLÉCAR FONCIER ESPAÑA	Cautions solidaires (contre-garanties Klépierre)	25/07/2006
BNP Paribas/KLÉCAR FONCIER ESPAÑA	Cautions solidaires (contre-garanties Klépierre)	15/06/2007
BNP Paribas	Caution solidaire (projet Seireinis)	02/03/2007
KLÉPIERRE PARTICIPATIONS ET FINANCEMENTS	Caution solidaire sur prêt de 165 000 000 euros	22/12/2004
BNP Paribas/GROUPE KLÉPIERRE	Comptes bancaires et comptes titres	
BNP Paribas	Contrat de prêt (135 millions d'euros)	22/12/2004
BNP Paribas/KLÉPIERRE PARTICIPATIONS ET FINANCEMENTS	Contrat de prêt (165 millions d'euros) Contre-garantie Klépierre	22/12/2004
BNP Paribas SECURITIES SERVICES	Contrat de mandat de gestion des plans d'options	Juillet 2006
EXANE BNP Paribas	Contrat de liquidité	14/09/2005
ABP KLÉPIERRE/KLÉPIERRE NORDICA BV	Convention de prêt intragroupe	08/09/2008
ABP KLÉPIERRE/STORM HOLDING NORWAY AS	Convention de prêt intragroupe	07/10/2008

Parties au contrat	Objet	Date
ARCOL	Convention de prêt intragroupe	04/04/2005 : avenant n° 1 : 01/01/2006, avenant n° 2 : 15/05/2006
BESTES	Convention de prêt intragroupe	25/07/2006 : avenant n° 1 : 21/02/2007, avenant n° 2 : 26/07/2007, avenant n° 3 : 19/09/2007, avenant n° 4 : 23/11/2007, avenant n° 5 : 24/09/2008
BNP Paribas/KLÉPIERRE FINANCE	Convention de centralisation automatisée de trésorerie	30/11/2000 + avenants
CAPUCINE BV	Convention de prêt intragroupe	01/04/2005 : avenant n° 1 : 01/01/2006, avenant n° 2 : 22/05/2006, avenant n° 3 : 01/01/2007, avenant n° 4 : 10/01/2007, avenant n° 5 : 12/02/2008, avenant n° 6 : 20/04/2009
CINÉMAS DE L'ESPLANADE	Convention de prêt intragroupe	01/04/2006
COIMBRA	Convention de prêt intragroupe	14/03/2006 : avenant n° 1 : 01/04/2006, avenant n° 2 : 01/01/2007, avenant n° 3 : 02/01/2007, avenant n° 4 : 01/01/2009
CORVIN RETAIL	Convention de prêt intragroupe	03/04/2008 – 09/02/2009
CSPL 2002	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
DUNA PLAZA	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
ENTERTAINMENT PLAZA	Convention de prêt intragroupe	17/09/2007
FINASCENTE (Société liquidée le 15/09/2009)	Convention de prêt intragroupe	29/07/2009
FONCIÈRE DE LOUVAIN-LA-NEUVE	Convention de prêt intragroupe	01/12/2004 : avenant n° 1 : 01/01/2006, avenant n° 2 : 01/04/2006, avenant n° 3 : 01/01/2007, avenant n° 4 : 15/02/2007, avenant n° 5 : 15/12/2008
GALERIA COMMERCIALE KLÉPIERRE	Convention de prêt intragroupe	28/04/2005 : avenant n° 1 : 15/05/2006, avenant n° 2 : 01/01/2007
GRF KLÉPIERRE/HOLDING KLÉGÉ SARL	Convention de prêt intragroupe	19/12/2008 : avenant n° 1 : 09/03/2009, avenant n° 2 : 06/11/2009
GYR 2002	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
HOLDING GONDOMAR 1	Convention de prêt intragroupe	01/09/2005 : avenant n° 1 : 01/01/2007, avenant n° 2 : 05/12/2007, avenant n° 3 : 29/07/2009, avenant n° 4 : 25/11/2009
HOLDING GONDOMAR 3	Convention de prêt intragroupe	01/09/2005 : avenant n° 1 : 11/12/2006, avenant n° 2 : 01/01/2007, avenant n° 3 : 05/12/2007
HOLDING GONDOMAR 4	Convention de prêt intragroupe	05/12/2007
IGC	Convention de prêt intragroupe	29/07/2009 - 14/12/2009
IMMOBILIARE COMMERCIALE DODICESIMA SA (Société absorbée par Klépierre Luxembourg le 30/11/2009)	Convention de prêt intragroupe	27/05/2008 : avenant n° 1 : 23/07/2008
IMMOBILIARE MAGNOLIA SA (Société absorbée par Klépierre Luxembourg le 30/11/2009)	Convention de prêt intragroupe	27/05/2008
KANIZSA 2002	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
KLÉCAR PARTICIPATIONS ITALIE	Convention de prêt intragroupe	20/12/2004 : avenant n° 1 : 04/01/2005, avenant n° 2 : 14/03/2007, avenant n° 3 : 28/04/2008, avenant n° 4 : 22/05/2008,
KLEFIN ITALIA	Convention de prêt intragroupe	01/12/2004 et 06/12/2005 : avenant n° 1 : 01/01/2006, avenant n° 2 : 23/05/2006, avenant n° 3 : 07/07/2006, avenant n° 4 : 01/01/2007, avenant n° 5 : 17/12/2007, avenant n° 6 : 01/01/2008, avenant n° 7 : 01/01/2009
KLÉMENTINE BV	Convention de prêt intragroupe	27/11/2009
KLÉPIERRE CORVIN	Convention de prêt intragroupe	30/07/2007 – 09/02/2009
KLÉPIERRE CZ SRO	Convention de prêt intragroupe	25/01/2006 : avenant n° 1 : 01/03/2006, avenant n° 2 : 15/05/2006, avenant n° 3 : 01/01/2007, avenant n° 4 : 20/11/2007
KLÉPIERRE GALERIE KRAKOW	Convention de prêt intragroupe	14/12/2007
KLÉPIERRE GALERIE POZNAN	Convention de prêt intragroupe	14/12/2007
KLÉPIERRE KRAKOW	Convention de prêt intragroupe	14/12/2007
KLÉPIERRE LARISSA	Convention de prêt intragroupe	18/06/2007 : avenant n° 1 : 19/06/2007, avenant n° 2 : 30/12/2008
KLÉPIERRE LUBLIN	Convention de prêt intragroupe	27/07/2007 : avenant n° 1 : 22/08/2007
KLÉPIERRE LUXEMBOURG	Convention de prêt intragroupe	11/06/2007 : avenant n° 1 : 21/06/2007, avenant n° 2 : 12/09/2007, avenant n° 3 : 11/02/2008, avenant n° 4 : 28/04/2008, avenant n° 5 : 30/05/2008, avenant n° 6 : 09/02/2009
KLÉPIERRE METEORES	Convention de prêt intragroupe	31/07/2007 : avenant n° 1 : 11/02/2008, avenant n° 2 : 09/02/2009
KLÉPIERRE PLZEN	Convention de prêt intragroupe	31/07/2008 : avenant n° 1 : 10/10/2008
KLÉPIERRE POLOGNE	Convention de prêt intragroupe	14/12/2007 : avenant n° 1 : 02/02/2008
KLÉPIERRE PORTUGAL	Convention de prêt intragroupe	01/12/2004 : avenant n° 1 : 02/10/2006, avenant n° 2 : 01/01/2007, avenant n° 3 : 21/02/2007, avenant n° 4 : 12/02/2008, avenant n° 5 : 15/12/2008, avenant n° 6 : 15/12/2009, avenant n° 7 : 29/07/2009
KLÉPIERRE POZNAN	Convention de prêt intragroupe	14/12/2007 : avenant n° 1 : 13/02/2008

Parties au contrat	Objet	Date
KLÉPIERRE RYBNIK	Convention de prêt intragroupe	07/05/2007 : avenant n° 1 : 09/05/2007, avenant n° 2 : 23/05/2007, avenant n° 3 : 20/06/2007, avenant n° 4 : 18/07/2007, avenant n° 5 : 27/07/2007, avenant n° 6 : 02/08/2007, avenant n° 7 : 06/08/2007
KLÉPIERRE SADYBA	Convention de prêt intragroupe	14/12/2007
KLÉPIERRE SOSNOWIEC	Convention de prêt intragroupe	07/05/2007 : avenant n° 1 : 09/05/2007, avenant n° 2 : 23/05/2007, avenant n° 3 : 28/06/2007, avenant n° 4 : 18/07/2007, avenant n° 5 : 27/07/2007
KLÉPIERRE TRADING	Convention de prêt intragroupe	05/03/2008
KLÉPIERRE VALLECAS	Convention de prêt intragroupe	02/12/2004 : avenant n° 1 : 01/01/2006, avenant n° 2 : 15/05/2006, avenant n° 3 : 01/01/2007, avenant n° 4 : 12/02/2008, avenant n° 5 : 16/02/2009, avenant n° 6 : 01/12/2009
KLÉPIERRE VINAZA	Convention de prêt intragroupe	01/12/2004 : avenant n° 1 : 15/05/2006, avenant n° 2 : 01/01/2007, avenant n° 3 : 15/12/2008, avenant n° 4 : 01/01/2009, avenant n° 5 : 16/02/2009
KLÉPIERRE WARSAW	Convention de prêt intragroupe	30/01/2009
KPSVR 2002	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
KRAKOW PLAZA	Convention de prêt intragroupe	06/03/2008
MISKOLC 2002	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
NORDICA HOLDCO AB	Convention de prêt intragroupe	06/10/2008
NOVATE SA (Société absorbée par Klépierre Luxembourg le 30/11/2009)	Convention de prêt intragroupe	27/05/2008
NYIREGYHAZA PLAZA	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
PILSEN PLAZA	Convention de prêt intragroupe	31/07/2008 : avenant n° 1 : 22/10/2009
PLACE DE L'ACCUEIL	Convention de prêt intragroupe	01/04/2006 : avenant n° 1 : 01/01/2007, avenant n° 2 : 02/01/2007, avenant n° 3 : 01/01/2009, avenant n° 4 : 16/02/2009
POZNAN PLAZA	Convention de prêt intragroupe	06/03/2008 : avenant n° 1 : 08/04/2008
RUDA SLASKA PLAZA	Convention de prêt intragroupe	14/12/2007
SZEGED 2002	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
SZOLNOK PLAZA	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
UJ ALBA 2002	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
ZALAEGRSZEG PLAZA	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
BNP Paribas	Crédit bilatéral (400 millions d'euros)	07/10/2008
BNP Paribas	Crédit syndiqué (échéance septembre 2014)	21/09/2007
BNP Paribas/CORVIN RETAIL (ex-Corvin Office)	Garanties à première demande (contre-garanties Klépierre)	27/07/2007
BNP Paribas/KLÉPIERRE CORVIN	Garanties à première demande (contre-garanties Klépierre)	27/07/2007
BNP Paribas/OPDF	Garanties à première demande (contre-garantie Klépierre)	14/02/2007
BNP Paribas/SOAVAL	Garanties à première demande (contre-garantie Klépierre)	08/07/2008
SÉGÉCÉ	Mandat d'administration de sociétés et d'asset management	27/06/2008
SÉGÉCÉ (substitution à Klégestion au 30/05/2008)	Mandat de gestion	Janvier 2007
SÉGÉCÉ (substitution à Klégestion au 30/05/2008)	Mandat de gestion pour l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux	Décembre 2006
SÉGÉCÉ (substitution à Klégestion au 30/05/2008)	Mandat de transactions pour l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux	07/04/2006
SÉGÉCÉ (substitution à Klégestion au 30/05/2008)	Mandat de gestion pour l'immeuble Meyerbeer	Janvier 2007
SÉGÉCÉ	Mandat de gestion patrimoniale	Mandat relatif à Vannes Nouvelle Coutume du 19/10/2006 Avenant au mandat de GP relatif à Vannes Nouvelle Coutume du 06/11/2006

Parties au contrat	Objet	Date
SÉGÉCÉ	Mandat de recherche, montage, suivi et conduite d'opérations pour le compte de Klépierre en Europe hors France	Initial : 21/04/2004 Avenant n° 1 : 29/07/2009 Avenant substitution opération République tchèque du 12/01/2006 Avenant n° 2 Prague 4 (RP) du 30/08/2006 Avenant substitution opération Molina (Espagne) du 14/09/2006 Avenant n° 2 (acquisition local Toy's R Us) du 02/04/2007 Avenant opération Braga (Toy's R Us) du 12/01/2007 Avenant opération La Romanina du 14/01/2009 Avenant opération Pescara du 16/01/2009 Avenant opération Kaposvar du 16/05/2008 Avenant opération Steen & Strøm du 09/04/2009 Avenant n° 2 CC Polonais (Sadyba et Ruda) du 20/12/2006 Avenant n° 2 opération Poznan du 20/12/2006 Avenant n° 2 opération Krakow du 20/12/2006, Avenant n° 3 opération Sadyba et Ruda (Pologne) du 15/03/2007 Avenant n° 2 opération Braga (Portugal) du 29/03/2007 Avenant n° 1 opération Varese (Italie) du 08/06/2007 Avenant opération Larissa (Luxembourg) du 19/10/2007 Avenant opération Bari (Italie) du 19/10/2007 Avenant opération Corvin (Hongrie) du 22/02/2008 Avenant opération Gran Sur (Espagne) du 01/04/2008 Avenant opérations Vérone et Lonato (Italie) du 03/07/2008 Avenant opérations Rybnik, Sosnowiec, Lublin (Pologne) du 03/09/2008 Avenant opération Plzen (République tchèque) du 14/11/2008 Avenant opération concernant l'Inde du 16/12/2008
SÉGÉCÉ	Mandat de recherche, montage, suivi et conduite d'opérations pour le compte de Klépierre en France	Initial : 21/04/2004 Avenant n° 1 : 29/07/2009 Avenant opération Besançon Chalezeule du 19/10/2007 Avenant opération Vannes Coutume du 19/10/2007 Avenant opération Hérouville du 19/10/2007 Avenant opération Blagnac du 11/12/2007 Avenant opération Saint-Orens du 17/12/2007 Avenant opération Tourville-la-Rivière du 30/01/2008 Avenant opération Cesson du 20/02/2008 Avenant n° 2 opération Vannes Coutume du 03/03/2008 Avenant opérations Avranches, Rochefort, Messac du 08/07/2008 Avenant opération Cholet du 09/07/2008 Avenant opération Villejuif du 05/09/2008 Avenant opération Cesson du 20/02/2008 Avenant opération Créteil du 26/11/2008 Avenant opération Portet-sur-Garonne du 15/10/2008 Avenant opération Reims Cernay du 31/07/2009 Avenant opération Auchy-les-Mines du 14/01/2010 Avenant opération Tourville-la-Rivière du 22/04/2009 Avenant opération Marzy du 14/11/2008 Avenant opération Drancy du 16/12/2008 Avenant opération Saint-Égrève du 19/12/2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)	Swaps	30/06/2004
BNP Paribas (payeur du taux variable)	Swaps	20/12/2004, 11/04/2005, 07/07/2005, 31/08/2005, 04/01/2006, 30/07/2007, 15/11/2007, 19/11/2007, 21/11/2007, 23/01/2008, 23/01/2008, 05/02/2008, 10/03/2008, 05/08/2008, 06/08/2008, 08/08/2008, 13/08/2008, 13/08/2008, 24/10/2008, 28/10/2008, 10/11/2008, 14/01/2009, 17/12/2009

Liste des conventions réglementées antérieurement autorisées dont l'exécution s'est poursuivie en 2009

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
26 mai 2004	9 juillet 2004	Emprunt obligataire : contrat de souscription (<i>subscription agreement</i>)	BNP Paribas
26 mai 2004	15 juillet 2004	Emprunt obligataire : contrat de services financiers (<i>fiscal agency agreement</i>)	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch
8 février 2006	13 mars 2006	Emprunt obligataire : contrat de souscription (<i>subscription agreement</i>)	BNP Paribas, HSBC France et The Royal Bank of Scotland PLC
8 février 2006	16 mars 2006	Emprunt obligataire : contrat de services financiers (<i>fiscal agency agreement</i>)	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch
25 juillet 2008	17 octobre 2008	Contrat de prêt intragroupe	SCA Klémurs
3 octobre 2008	6 octobre 2008	Prêt intragroupe consenti dans le cadre de l'opération Steen & Strøm	Nordica Holdco AB et Stichting Pensioenfond ABP
3 octobre 2008	7 octobre 2008	Prêt intragroupe consenti dans le cadre de l'opération Steen & Strøm	Storm Holding Norway AS et Stichting Pensioenfond ABP
31 octobre 2008	5 novembre 2008	Contrat de garantie et de placement d'actions	BNP Paribas

Liste des conventions réglementées antérieurement autorisées dont la conclusion est intervenue en 2009

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
19 décembre 2008	9 mars 2009	Cession de deux locaux commerciaux situés à Barentin et Toulon Grand Var (Feu Vert)	SAS Klé 1, SNC Klétransactions et Klémurs

Liste des conventions réglementées autorisées en 2009

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
6 février 2009	17 février 2009	Mandat de rachat de titres obligataires	BNP Paribas
3 avril 2009	16 avril 2009	Cession des parts sociales de la société Effe Kappa	Ségécé Italia
5 juin 2009	15 juin 2009	Contrat de prêt intragroupe	Le Havre Lafayette et RPFFB Holding France SARL
5 juin 2009	15 juin 2009	Contrat de prêt intragroupe	Le Havre Vauban et RPFFB Holding France SARL
5 juin 2009	15 juin 2009	Nantissement de parts sociales	Le Havre Lafayette, Le Havre Vauban, RPFFB Holding France SARL et Westdeutsche Immobilienbank AG
5 juin 2009	29 juin 2009	Contrat d'ouverture de crédit	BNP Paribas
15 juin 2009	29 juin 2009	Contrat de prêt intragroupe	SCA Klémurs
15 juin 2009	30 juin 2009	Contrat de cession de parts sociales de la Société des Centres Toulousains	Cardif Assurances Vie (filiale de BNP Paribas Assurance)
15 juin 2009	30 juin 2009	Contrat de cession de parts sociales de la Société des Centres d'Oc et d'Oil	Cardif Assurances Vie (filiale de BNP Paribas Assurance)

IV. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux – Composition du Conseil de surveillance et du Directoire – Rémunérations et avantages des membres des organes de direction – Conflits d'intérêts – Condamnation pour fraude

	Exercice 2008		Exercice 2009	
	Montants versés	Montant dus	Montants versés	Montants dus
Michel Clair Président du Conseil de surveillance				
Rémunération fixe	235 825			
Rémunération variable	300 000		285 580	
Rémunération exceptionnelle	125 000		140 000	
Jetons de présence			56 029	
Avantage en nature	3 960			
Total	664 785		481 609	

en euros

	2008	2009
Laurent Morel Président du Directoire		
Rémunérations versées	380 209	395 514
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	37 975
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total	380 209	433 489

	Exercice 2008		Exercice 2009	
	Montants versés	Montant dus	Montants versés	Montants dus
Laurent Morel Président du Directoire				
Rémunération fixe	171 000		185 954	
Rémunération variable	180 000	180 000	180 000	
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence	25 000		25 000	
Avantage en nature	4 209		4 560	
Total	380 209		395 514	

en euros

	2008	2009
Jean-Michel Gault Membre du Directoire – Directeur Général Délégué		
Rémunérations versées	315 560	343 962
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	32 550
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total	315 560	376 512

	Exercice 2008		Exercice 2009	
	Montants versés	Montant dus	Montants versés	Montants dus
Jean Michel Gault Membre du Directoire – Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	151 000		161 902	
Rémunération variable	160 000	160 000	160 000	
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence			17 500	
Avantage en nature	4 560		4 560	
Total	315 560		343 962	

en euros

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités dues ou susceptibles d'être dues à raison de la cessation ou du changement de fonction		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Laurent Morel Président du Directoire ⁽¹⁾ Début de mandat ⁽²⁾ : 22 juin 2007 Fin de mandat ⁽³⁾ : 21 juin 2010		X	X			X		X
Jean-Michel Gault Membre du Directoire ⁽²⁾ Directeur Général Délégué Début de mandat ⁽²⁾ : 22 juin 2007 Fin de mandat ⁽³⁾ : 21 juin 2010	X		X			X		X

(1) Date de première nomination en qualité de Président du Directoire: 1^{er} janvier 2009. (2) Date de première nomination en qualité de membre du Directoire: 1^{er} juin 2005. (3) En qualité de membre du Directoire.

Rémunération des membres du Directoire

La rémunération des membres du Directoire et du Comité de direction est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable de la rémunération est déterminée globalement pour les 8 membres du Comité de direction par application à la masse des salaires fixes d'un coefficient qui varie en fonction des performances réalisées. Cette masse globale est répartie pour 70 % au prorata des salaires fixes et pour 30 % en fonction de la réalisation des objectifs personnels. Les membres du Directoire bénéficient d'un régime complémentaire de retraites à prestations définies.

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence versés pour l'exercice 2009 à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance a été de 313 654 euros, dont 270 000 euros au titre des mandats de membres du Conseil de surveillance de Klépierre.

Conseil de surveillance – Jetons de présence*	2008	2009
Michel Clair	–	56 029 ⁽¹⁾
Jérôme Bédier	39 350	36 682
François Demon	30 809 ⁽²⁾	–
Bertrand de Feydeau	51 671 ⁽²⁾	53 108 ⁽²⁾
Dominique Hoenn	45 258 ⁽²⁾	33 990 ⁽²⁾
Bertrand Jacquillat	32 268	30 170
Bertrand Letamendia	34 590	33 426
Vivien Lévy Garboua	20 809	37 252
Alain Papiasse	23 000	–
Sarah Roussel	–	15 456
Philippe Thel	22 245	17 541
Total	300 000 ⁽³⁾	313 654 ⁽³⁾

en euros

* Klépierre, Klémurs, Ségécé.

(1) Jetons de présence alloués au titre des mandats de membre des Conseils de surveillance de Klépierre, Klémurs et Ségécé. (2) Jetons de présence alloués au titre des mandats de membres des Conseils de surveillance de Klépierre et Klémurs. (3) Dont 270 000 euros au titre des mandats de membres du Conseil de surveillance de Klépierre uniquement.

Rémunération du Président du Conseil de surveillance

En application de l'article L. 225-81 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a alloué à son Président une rémunération de 250 000 euros par an (jetons de présence de la Société compris), à compter du 1^{er} mai 2009, *prorata temporis*, et ce pendant trois exercices se terminant le 31 décembre 2011.

Directoire

Nominations, fonctionnement et pouvoirs du Directoire

La Société est dirigée par un Directoire. Le Conseil de surveillance nomme les membres du Directoire. Il en fixe le nombre dans les limites de la loi.

Le Directoire est nommé pour une durée de trois ans.

Le Conseil de surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président. Le Président exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Directoire. Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général.

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

La présence de la moitié au moins des membres du Directoire est nécessaire pour la validité des délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés.

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social sous réserve, toutefois, de ceux expressément attribués par la loi et les statuts au Conseil de surveillance ou aux assemblées d'actionnaires.

Sous le contrôle du Conseil de surveillance, il doit notamment :

- une fois par trimestre au moins, présenter un rapport au Conseil de surveillance sur la marche des affaires sociales ;
- dans le délai de trois mois après la clôture de chaque exercice, présenter les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés au Conseil de surveillance, aux fins de vérification et de contrôle.

Le Directoire fixe par un règlement intérieur les modalités suivant lesquelles il exerce ses pouvoirs, consent des délégations et nomme des Directeurs Exécutifs.

Réunions du Directoire

Le Directoire se réunit sur une base hebdomadaire.

Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de direction

Néant.

Conflits d'intérêt – Condamnation pour fraude

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les membres du Directoire et/ou les membres du Conseil de surveillance ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des membres du Directoire et/ou de l'un des membres du Conseil de surveillance ;
- aucun des membres du Directoire et aucun des membres du Conseil de surveillance n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que Directeur Général ;
- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de l'un des membres du Directoire et de l'un des membres du Conseil de surveillance ; aucun d'entre eux n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;

- il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'un quelconque des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

Personnel initié

Les membres du Conseil de surveillance et du Directoire, les personnes ayant avec les dirigeants des liens étroits, ainsi que les assimilés dirigeants conformément à la réglementation en vigueur sont tenus de procéder à la déclaration des transactions effectuées sur les titres de la Société et s'interdisent d'intervenir à titre personnel sur les titres de Klépierre pendant les périodes suivantes :

- pour chaque trimestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du trimestre et le jour de la publication du chiffre d'affaires consolidé de Klépierre devant intervenir au cours du trimestre considéré ;
- pour chaque semestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du semestre et le jour de la publication des comptes consolidés annuels ou semestriels de Klépierre devant intervenir au cours du semestre considéré ;
- pendant la période comprise entre la date à laquelle Klépierre a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une influence significative sur le cours des titres et la date à laquelle cette information est rendue publique.

Cette interdiction d'intervention a été étendue aux collaborateurs en position d'initié permanent ou occasionnel.

Les modalités pratiques d'application sont définies dans une note de procédure interne, régulièrement actualisée par la fonction déontologie du groupe Klépierre.

N. Capital et actionnariat

I. Historique

Klépierre est née fin 1990 de la scission de Locabail-Immobilier, dont elle a conservé le patrimoine exploité en location simple. Depuis cette date, la Société exerce ses deux métiers de base : la détention et la gestion de centres commerciaux en France et en Europe continentale d'une part, et de bureaux de qualité à Paris et en région parisienne d'autre part.

Fin 1998, Klépierre a fait le choix stratégique de devenir un opérateur majeur dans la création et le développement de nouveaux sites commerciaux en Europe continentale en réalisant une première acquisition en Italie. Klépierre assure, au travers de Ségécé, le développement de ses projets en France.

Détenue à cette époque par le groupe Compagnie Bancaire à hauteur de 51 %, la fusion de ce dernier avec Paribas en mai 1998 a été l'occasion, au cours de l'exercice 1998, d'opérations de rapprochement dont Klépierre a été le pivot : fusion-absorption de la Compagnie Foncière et apport de 100 % de titres de Foncière Chaptal notamment. Ces acquisitions ont radicalement changé la taille de la Société tout en renforçant son positionnement dans ses secteurs d'investissement privilégiés.

Depuis lors, Klépierre n'a eu de cesse d'étoffer son portefeuille de centres commerciaux, d'étendre sa présence en Europe continentale par le biais d'accords de partenariat ou d'acquisitions *ad hoc* :

- le 17 juillet 2000, Klépierre a signé un accord majeur avec le groupe Carrefour portant sur l'acquisition de 160 galeries commerciales attenantes aux hypermarchés de cette enseigne leader de la distribution, ainsi que sur un partenariat dans la gestion et le développement. En l'espace de quatre ans, ce sont ainsi 151 galeries commerciales qui ont été acquises principalement en France et en Espagne. Par ailleurs, le deuxième volet de l'accord Carrefour (consistant en un droit de priorité

sur tous les nouveaux sites développés par Carrefour en Europe continentale) a été mis en œuvre pour la première fois fin 2001 pour 5 nouvelles galeries espagnoles et en 2002 pour l'acquisition de la première galerie du Groupe au Portugal ;

- l'année 2002 a été marquée par le renforcement de Klépierre en Italie : acquisition de 11 galeries Carrefour, constitution du premier gestionnaire italien de centres commerciaux (PSG) en partenariat avec Finim. Klépierre a par ailleurs signé un accord important avec le groupe de distribution Finiper, qui s'est matérialisé par une prise de participation stratégique de 40 % d'IGC (propriétaire de 9 galeries Finiper) et doublé d'un partenariat dans le développement de nouveaux centres ;
- l'année 2003, avec 28 centres acquis, a vu le renforcement des positions existantes dans le secteur des centres commerciaux (France, Espagne, Italie, Grèce et Portugal). Klépierre a également réalisé son premier investissement en République tchèque (galerie Novy Smichov à Prague). Le réseau des filiales de gestion s'est étendu avec la création de Sogecaec au Portugal. 2003 est également l'année de l'option pour le statut fiscal français des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) ;
- en 2004, le Groupe a poursuivi son développement (6 centres en France, en Italie et en Espagne) et a également acquis une position stratégique en Hongrie avec l'achat de 12 centres commerciaux et la prise de participation, au travers de Ségécé, de 50 % de Plaza Centers Management (PCM), société de gestion locale. Ségécé a renforcé son réseau européen de gestion avec la création de Ségécé Hellas (Grèce) et la détention à 100 % de Centros Shopping Gestion (Espagne) ;
- en 2005, Klépierre a acquis 9 galeries commerciales, dont 4 en Pologne, un nouveau pays pour le Groupe, suite à l'accord signé fin juillet avec Plaza Centers Europe. À cette occasion, Ségécé a acquis l'intégralité de la filiale en charge de la gestion de ces centres polonais, ainsi que les 50 % restants de PCM Hongrie, afin de s'en assurer le contrôle total. Klépierre a également réalisé son premier investissement en Belgique avec le centre L'Esplanade de Louvain-la-Neuve ;
- en 2006, Klépierre a poursuivi son programme de développement dans les centres commerciaux, dans 7 des 10 pays d'implantation du Groupe, et a renforcé l'intégration du réseau de gestion désormais détenu à 100 % en Italie et en République tchèque. Elle a également ouvert un nouvel axe de croissance dans le domaine de l'externalisation du patrimoine immobilier des grandes enseignes grâce à sa filiale Klémurs, introduite en bourse en décembre 2006. Cette dernière a ainsi acquis fin 2006 la propriété immobilière de 128 restaurants Buffalo Grill en France et signé un important accord de partenariat avec l'enseigne pour l'avenir ;
- en 2007, Klépierre a investi plus de 1 milliard d'euros, principalement en centres commerciaux en France, en Hongrie, en Pologne et au Portugal. Klépierre a également porté à 100 % sa participation dans Ségécé par le rachat des participations minoritaires de BNP Paribas (15 %) et AXA REIM (10 %) ;
- l'année 2008 a principalement été marquée par l'acquisition de 56,1 % de la première foncière scandinave, Steen & Strøm, aux côtés d'ABP Pension Fund (43,9 %). Klépierre est désormais implantée dans 13 pays d'Europe continentale. Au cours de l'année, des centres récents ont été acquis en France, en Italie et en République tchèque, et 12 projets ont été inaugurés (nouveaux centres, retail parks ou extensions de sites existants) ;
- en 2009, Klépierre a continué à se développer (inauguration de nombreux chantiers d'extensions-rénovations, principalement en France, en Norvège, en Suède et en Italie), tout en intensifiant sa politique de rotation d'actifs avec près de 400 millions d'euros de cessions portant essentiellement sur des immeubles de bureaux, ainsi que sur des quotes-parts minoritaires dans des grands centres commerciaux ou des galeries commerciales de tailles plus modestes.

Au 31 décembre 2009, Klépierre détient 274 centres commerciaux en Europe continentale et en gère 374.

II. Renseignements de caractère général

Dénomination :

Klépierre

Registre du Commerce et des Sociétés de Paris

SIREN : 780 152914
SIRET : 780 152914 00211
NAF/APE : 6820B

Durée de la Société

La Société a été immatriculée sous la forme de société anonyme à Conseil d'administration en date du 4 octobre 1968. La durée de la Société a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, soit jusqu'au 3 octobre 2067.

Forme juridique

Klépierre est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance de droit français. Elle est régie par les dispositions légales applicables aux sociétés anonymes, et notamment par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de commerce, et par ses statuts.

Siège social

21, avenue Kléber - 75116 Paris - Tél. : 01 40 67 57 40

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location ou autrement de ces locaux ;
- la prise à bail de tous locaux ou immeubles situés en France ou à l'étranger ;
- la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts et plus généralement la prise de participation dans toute société dont l'objet est d'exploiter un patrimoine immobilier locatif ;
- accessoirement, la prise de participation ou d'intérêt dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- et plus généralement toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement à l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice ou le développement, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

Droits des actions (article 8 des statuts)

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation à une part égale à la quotité du capital social qu'elle représente.

Tous les titres, tant anciens que nouveaux, pourvu qu'ils soient du même type et de même capital nominal libéré d'un même montant, sont entièrement assimilés à partir du moment où ils portent même jouissance ;

dans les répartitions éventuelles de bénéfices comme au cas de remboursement total ou partiel de leur capital nominal, ils reçoivent alors le même montant net, l'ensemble des taxes et impôts auxquels ils peuvent être soumis étant réparti uniformément entre eux.

Les propriétaires d'actions ne sont responsables qu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Assemblées générales (articles 25 à 29 des statuts)

Les assemblées sont convoquées par le Directoire ou le Conseil de surveillance et, à défaut, par les personnes désignées par le Code de commerce et délibèrent conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Conformément à l'article R. 225-85-I du Code de commerce, la participation aux assemblées générales est subordonnée à l'enregistrement comptable des titres, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur. Dans le cas des titres au porteur, l'enregistrement comptable des titres est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

Les actionnaires peuvent, dans toutes les assemblées, voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales. Pour être retenu, tout formulaire de vote doit être reçu par la Société trois jours au moins avant l'assemblée.

Dans toutes les assemblées, et sous réserve des restrictions résultant des lois et décrets en vigueur, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions, sans limitation.

Cependant, les propriétaires d'actions nominatives ou leurs mandataires, si ces actions sont inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, ou si elles proviennent du regroupement d'actions toutes inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, disposent dans les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires de deux voix pour chacune desdites actions.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis.

Le droit de vote double peut être supprimé par la Société, dans les conditions prévues par la loi.

Exercice social (article 30 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Répartition statutaire des bénéfices (article 31 des statuts)

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement de 5 % au moins pour constituer le fonds de réserve prescrit par la loi jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social.

Le solde augmenté, le cas échéant, des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable sur lequel il est prélevé successivement les sommes que l'assemblée générale, sur proposition du Directoire, après accord du Conseil de surveillance, jugera utile d'affecter à un ou plusieurs fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires avec ou sans affectation spéciale, ou de reporter à nouveau sur l'exercice suivant.

Le solde est réparti entre les actions. Des règles statutaires de prélèvement ont été adoptées par la Société dans le cadre des dispositions des articles 208-C et suivants du Code général des impôts pour certaines catégories d'actionnaires.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en

distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou son paiement en actions. Cette option peut être également accordée en cas de mise en paiement d'acomptes sur dividendes.

Régime fiscal

La Société est soumise au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208-C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles, à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le nouveau régime fiscal, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Aucun fait exceptionnel, procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage connu à ce jour ne peut avoir ou n'a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et du Groupe.

Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques, toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société et tout autre document devant être tenus à la disposition des actionnaires conformément à la loi, peuvent être consultés au siège social de la Société :

21, avenue Kléber – 75116 Paris

Tél. : 01 40 67 55 50

III. Renseignements de caractère général concernant le capital

Capital social – Forme des actions

Au 31 décembre 2009, le capital s'élève à 254 761 022,60 euros, divisé en 181 972 159 actions de 1,40 euro de nominal chacune, entièrement libérées.

Les actions sont assorties d'un droit de vote simple ou d'un droit de vote double conformément à l'article 28 des statuts.

Elles sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur.

Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi.

Autorisations d'augmentation du capital social

Le Directoire, en vertu de diverses décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 9 avril 2009, a reçu les délégations ou autorisations suivantes :

Délégations et autorisations consenties au Directoire de Klépierre

Objet de la résolution	Montant maximal	Durée
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions ⁽¹⁾	Montant maximal du programme: 664 857 720 euros Prix maximal de rachat: 40 euros pour une action de 1,40 euro de nominal	18 mois à compter du 9 avril 2009 (11 ^e résolution)
Augmentation de capital avec maintien du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances ⁽²⁾	60 millions et 1,2 milliard d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 9 avril 2009 (13 ^e résolution)
Augmentation de capital avec suppression du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances ^{(2) (3)}	60 millions et 1,2 milliard d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 9 avril 2009 (14 ^e résolution)
Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer les apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du DPS	10 % du capital	26 mois à compter du 9 avril 2009 (17 ^e résolution)
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport	100 millions d'euros	26 mois à compter du 9 avril 2009 (18 ^e résolution)
Autorisation d'attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre aux mandataires sociaux et aux salariés, avec suppression du DPS	Montant maximal au jour de l'autorisation du Directoire: 0,5 % du capital social	26 mois à compter du 9 avril 2009 (20 ^e résolution)
Montant nominal maximal des augmentations de capital social, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations ci-dessus consenties au Directoire: 100 millions d'euros ⁽⁴⁾ (22 ^e résolution)		
Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital: 1,2 milliard d'euros (22^e résolution)		
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions	10 % du capital par période de 24 mois	26 mois à compter du 9 avril 2009 (12 ^e résolution)
Autorisation à consentir des options d'achat d'actions au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux	Montant maximal au jour de l'autorisation du Directoire: 1 % du capital social ⁽⁵⁾	38 mois à compter du 9 avril 2009 (21 ^e résolution)

(1) Les développements relatifs au rachat d'actions figurent en page 100.

(2) Le Directoire a été autorisé par l'assemblée générale du 9 avril 2009 à augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite de 15 % du montant de l'émission initiale et dans les trente jours de la clôture de la période de souscription (16^e résolution).

(3) Le Directoire est autorisé, dans la limite de 10 % du capital social par an à fixer le prix d'émission à un montant ou moins égal à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission (15^e résolution).

(4) À ce montant nominal s'ajoute, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

(5) Le nombre total d'actions gratuites attribuées en vertu de l'autorisation conférée à la 20^e résolution s'impute sur ce plafond de 1 %.

Autorisations et délégations antérieures, dont la durée de validité a expiré au cours de 2009 :

- délégation consentie au Directoire pour une durée de trente-huit mois par l'assemblée générale extraordinaire du 7 avril 2006 (13^e résolution) à l'effet d'attribuer des options d'achat d'actions au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux dans la limite de 1,1 % du capital social. Le Directoire a fait usage de cette délégation en 2009, en attribuant 481 000 options le 6 avril.
- autorisations et délégations consenties pour une durée de vingt-six mois par l'assemblée générale extraordinaire du 5 avril 2007 ; le Directoire n'a pas fait usage au cours de 2009 des délégation et autorisations suivantes :
 - 13^e à 16^e résolutions – augmentations de capital avec maintien ou suppression du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance : montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme par délégation : 60 millions d'euros/montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de créances : 1,2 milliard d'euros
 - 17^e résolution – augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières consentis à la Société, dans la limite de 10 % du capital ;
 - 18^e résolution – augmentation de capital par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes d'émission, de fusion ou d'apport dans la limite d'un montant nominal maximum de 60 millions d'euros ;
 - 20^e résolution – attribution d'actions gratuites aux salariés et aux mandataires sociaux dans la limite de 0,5 % du capital social
- autorisations et délégations consenties par l'assemblée générale extraordinaire du 4 avril 2008 pour une durée de dix-huit mois (10^e résolution) et de vingt-quatre mois (11^e résolution) ;
 - 10^e résolution : les développements relatifs à l'usage par le Directoire en 2009 de l'autorisation de rachat d'actions pour un prix unitaire de 60 euros figurent en page 100 ;
 - 11^e résolution : le Directoire n'a pas fait usage au cours de 2009 de l'autorisation d'annulation d'actions autodétenues dans la limite de 10 % du capital social par période de vingt-quatre mois.

Évolution du capital depuis cinq ans

Dates	Nature de l'augmentation	Nombre d'actions émises	Montant des primes	Montant du capital
31 août 2007	Augmentation de la valeur nominale de l'action de 4 euros à 4,20 euros par incorporation de réserves	–	–	193 889 761,80 euros
3 septembre 2007	Réduction de la valeur nominale de 4,20 euros à 1,40 euro	92 328 458	–	193 889 761,80 euros
7 mai 2008	Paiement du dividende en actions	397 6826	125 429 092,04 euros	199 457 318,20 euros
2 décembre 2008	Augmentation de capital	23 744 918	322 930 884,80 euros	232 700 203,40 euros
15 mai 2009	Paiement du dividende en actions	15 757 718	153 322 693,44 euros	254 761 022,60 euros

Dividendes

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Année de distribution	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre d'actions	46 164 229	46 164 229	46 164 229	138 492 687*	166 214 431*
Dividende net	2,30 €	2,70 €	3,20 €	1,25 €	1,25 €
Montant net distribué	106 177 726,70 €	124 643 418,30 €	147 725 532,80 €	173 115 858,75 €	207 768 038,75 €

* Après réalisation de la division par trois de la valeur nominale le 3 septembre 2007.

Il n'a pas été procédé, au cours de cette période, au versement d'acomptes sur dividendes.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

Les actions possédées par la Société ne donnent pas droit à dividendes.

Répartition du capital et des droits de vote

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir un pourcentage du capital au moins égal à 2 % ou à tout multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions détenues dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils.

Des règles statutaires spécifiques de franchissement de seuils ont été adoptées par la Société dans le cadre des dispositions des articles 208-C et suivants du Code général des impôts pour certaines catégories d'actionnaires.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Toute personne est également tenue d'informer la Société dans les formes et délais prévus ci-dessus lorsque sa participation en capital devient inférieure à chacun des seuils ci-dessus mentionnés.

Au 31 décembre 2009, pour un nombre d'actions de 181 972 159, les principaux actionnaires étaient :

	Nombre de titres	Total voix	Actions à droits de vote		% de détention en capital	% des droits de vote ⁽¹⁾
			Simple	Double		
BNP Paribas SA	14 997 920	26 875 166	3 120 674	11 877 246	8,24 %	13,53 %
Compagnie Financière Ottomane	5 834 443	9 836 077	1 832 809	4 001 634	3,21 %	4,95 %
SETIC	3 215 861	3 526 841	2 904 881	310 980	1,77 %	1,78 %
UCB Bail	1 696	2 956	436	1 260	0,00 %	0,00 %
Groupe BNP Paribas – nominatif	24 049 920	40 241 040	7 858 800	16 191 120	13,22 %	20,26 %
OGDI	37 789 347	37 789 347	37 789 347		20,77 %	19,02 %
Foncière de la Compagnie Bancaire Cardif	30 050 397	30 050 397	30 050 397		16,51 %	15,13 %
	6 270	6 270	6 270		0,00 %	0,00 %
Groupe BNP Paribas – porteur	67 846 014	67 846 014	67 846 014	–	37,28 %	34,15 %
Sous-total Groupe BNP Paribas	91 895 934	108 087 054	75 704 814	16 191 120	50,50 %	54,41 %
Nominatif	6 725 87	1 161 215	183 959	488 628	0,37 %	0,58 %
Porteur	86 522 715	86 522 715	86 522 715		47,55 %	43,55 %
Flottant	87 195 302	87 683 930	86 706 674	488 628	47,92 %	44,14 %
Sous-total autres	179 091 236	195 770 984	162 411 488	16 679 748	98,42 %	98,55 %
Actions autodétenues⁽²⁾	2 880 923	2 880 923	2 880 923	–	1,58 %	1,45 %
TOTAL	181 972 159	198 651 907	165 292 411	16 679 748	100 %	100 %

(1) Nombre théorique de droits de vote.

(2) Les actions autodétenues sont privées du droit de vote en vertu de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

La Société a été informée de plusieurs franchissements de seuil au cours de l'exercice 2009 :

- Crédit Suisse : franchissements à plusieurs reprises à la baisse et à la hausse du seuil statuaire de 2 % ;
- groupe BNP Paribas : franchissement à la baisse et de concert du seuil de 52 % ;
- AllianceBernstein : franchissement à la hausse du seuil statuaire de 2 %.

Au cours des mois de janvier et février 2010, AllianceBernstein a informé la Société avoir franchi à plusieurs reprises à la baisse et à la hausse du seuil de 5 %.

Répartition du capital au cours des trois dernières années

	Situation au 31 décembre 2007			Situation au 31/12/2008			Situation au 31/12/2009		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Groupe BNP Paribas	69 466 233	50,16 %	65,04 %	86 421 728	51,99 %	56,12 %	91 895 934	50,50 %	54,41 %
Flottant	66 035 991	47,68 %	33,46 %	76 013 624	45,73 %	41,81 %	87 195 302	47,92 %	44,14 %
Autocontrôle	2 990 463	2,16 %	1,50 %	3 779 079	2,27 %	2,07 %	2 880 923	1,58 %	1,45 %

À la connaissance de la Société, il n'existe pas :

- d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle à une date ultérieure ;
- de pactes d'actionnaires.

Options d'achat d'actions

L'assemblée générale du 7 avril 2006 a autorisé le Directoire, pour une durée de trente-huit mois, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options d'achat d'actions de la Société provenant d'achats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi.

Le nombre total des options consenties ne peut donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1,1 % du capital social.

Les options ont une durée de huit ans.

Au titre de cette autorisation, 195 000 options d'achat d'actions ont été attribuées le 30 mai 2006, 143 000 le 15 mai 2007 et 481 000 le 6 avril 2009, sur la base de la valeur nominale de l'action à ces dates.

Au 31 décembre 2009, compte tenu des ajustements (division du nominal intervenue en 2007 et effet de la décote consentie lors de l'augmentation de capital de décembre 2008) et des départs, les nombres d'options d'achat d'actions en cours sont respectivement de 563 093 sur le plan du 30 mai 2006, de 420 536 sur le plan du 15 mai 2007 et de 481 000 sur le plan du 6 avril 2009.

Les actions acquises par exercice des options attribuées le 30 mai 2006 et le 15 mai 2007 sont librement cessibles par les membres du Directoire. Les actions acquises par exercice des options attribuées le 6 avril 2009 sont soumises à une obligation de conservation en actions au nominatif et jusqu'à la cessation de leurs fonctions de 50 % de la plus-value nette d'acquisition réalisée lors de leur exercice par les membres du Directoire.

L'assemblée générale du 9 avril 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de trente-huit mois, à consentir en une ou plusieurs fois, des options d'achat d'actions de la Société provenant d'achats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi.

Le nombre d'options consenties ne peut donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1 % du capital social au jour de la décision du Directoire, étant précisé que le nombre total d'actions gratuites attribuées en vertu de l'autorisation conférée par la 20^e résolution de l'assemblée générale des actionnaires du 9 avril 2009 (soit au maximum 0,5 % du capital) s'imputera sur ce plafond de 1 %.

Le Directoire n'a pas fait usage au cours de l'exercice 2009 de la délégation qui lui a été consentie le 9 avril 2009.

Participation des salariés

Il n'existe pas d'accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

IV. Capital et bourse

Actions

Toutes les actions de capital sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris™.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Capitalisation boursière (en millions d'euros) ⁽¹⁾	3 008	3 661	6 601	4 843	2 909	5 166
Nombre de titres échangés (moyenne quotidienne) ⁽²⁾	148 422	205 308	336 090	466 896	593 923	522 897
Cours de l'action ^{(2) (3)}						
Le plus haut	21,40	27,55	46,45	53,40	40,27	30,80
Le plus bas	15,28	19,65	25,51	30,36	14,38	9,88
Le dernier	21,13	25,71	46,37	34,01	17,50	28,39

⁽¹⁾ Dernière cotation de l'année.

⁽²⁾ Données retraitées de la division du nominal intervenue le 3 septembre 2007.

⁽³⁾ Ajusté de l'effet de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital du 2 décembre 2008.

Volume des transactions depuis dix-huit mois (en titres et en capitaux)

Actions Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en M€)
2008				
Septembre	29,98	24,73	15 166 225	433,56
Octobre	26,85	15,56	15 239 815	320,41
Novembre	20,42	14,38	11 211 745	186,10
Décembre	18,13	15,10	8 970 597	149,21
2009				
Janvier	20,41	16,23	11 861 629	217,03
Février	18,68	14,82	9 911 794	169,21
Mars	15,86	9,88	18 620 047	231,23
Avril	18,88	13,02	13 833 693	227,27
Mai	19,88	16,24	12 048 420	220,48
Juin	19,65	17,23	13 424 419	244,56
Juillet	20,13	18,45	9 711 857	182,80
Août	26,95	19,87	10 065 011	235,78
Septembre	27,63	24,47	8 705 465	230,30
Octobre	30,80	25,51	11 626 439	333,33
Novembre	27,94	26,61	8 826 900	251,09
Décembre	27,38	26,96	5 292 615	147,45
2010				
Janvier	29,45	26,56	5 492 107	154,50
Février	28,07	25,63	6 110 514	164,42

Source: Euronext.

Obligations

Code ISIN	FR0010099226	FR0010301705
Montant nominal	600 millions d'euros	689 millions d'euros
Coupon	4,625 %	4,25 %
Échéance	15 juillet 2011	16 mars 2016
Cotation	Luxembourg Stock Exchange	Luxembourg Stock Exchange

Prospectus disponibles sur la site Internet de la société: www.klepierre.com

O. Développement durable

I. Indicateurs sociaux en application de la loi NRE

	Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre
1.	Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social	Cf. page 118	Groupe
2.	Rémunération totale et avantages de toute nature que chacun des mandataires sociaux a reçus durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-13 du Code de commerce	Cf. page 118	Groupe
3.	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées dans toute société par chacun de ces mandataires durant l'exercice	Cf. pages 106 et suivantes	Groupe
4.	Effectif total de l'entreprise dont CDD	<p>À fin 2009, Klépierre compte 1 519 collaborateurs.</p> <p>La récession qui a touché l'Europe au cours de l'année 2009 explique en grande partie la stabilité des effectifs (+ 3 collaborateurs par rapport à 2008). Cette évolution masque pourtant de nombreux mouvements (199 entrées en CDI et CDD, contre 196 sorties). L'Europe centrale et le territoire scandinave sont les plus actifs en termes d'emploi, alors que la France a sensiblement ralenti ses recrutements (27 entrées en CDI contre 86 en 2008), tout en gérant des mobilités internes.</p> <p>La proportion de l'effectif total travaillant à l'étranger identique à celle de 2008 (63 %) confirmant la présence de Klépierre à l'international (558 salariés en France et 961 à l'étranger).</p> <p>La part des CDD est en légère hausse, représentant 5 % en 2009 contre 4,2 % en 2008.</p> <p>Les cadres représentent 69 % des effectifs en France (stables par rapport à 2008). Dans les autres pays, qui ne disposent pas tous d'une classification, les postes d'encadrement ou de management composent 28,6 % des effectifs.</p>	Groupe
5.	Embauches en distinguant CDD et CDI	<p>En 2009, Klépierre a recruté 199 collaborateurs, selon la répartition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 130 pour une durée indéterminée (soit près de 2 sur 3) et 69 pour une durée déterminée ; - 116 femmes et 83 hommes ; - 33 jeunes diplômés (sortie d'école ou expérience inférieure ou égale à deux ans). <p>Entre 2008 et 2009, le nombre de recrutements a baissé de 41 %. Les répercussions de la crise économique sur le recrutement, déjà perceptibles lors du second semestre 2008, sont significatives en 2009.</p> <p>Cette tendance générale à la baisse masque des différences, de - 57 % pour les territoires France et Italie/Grèce à - 21 % pour le territoire Europe centrale.</p> <p>Afin de gérer au mieux l'emploi au sein du Groupe, la priorité a été donnée au recrutement interne et donc à la mobilité interne. En France, la part des recrutements issus de la mobilité interne est passée de 9 % en 2008 à 37 % en 2009.</p> <p>Dans les autres pays, une communication régulière s'est instaurée entre les différentes entités du Groupe en vue de favoriser cette mobilité.</p>	Groupe
6.	Difficultés éventuelles de recrutement	<p>En 2009, l'un des effets de la crise économique a été de rendre le marché de l'emploi plus favorable aux entreprises : Klépierre a ainsi rencontré globalement peu de difficultés.</p> <p>En France néanmoins, des difficultés ont persisté pour certains métiers : gestionnaire comptable immobilier et les métiers ayant trait à Internet (infographiste, webmaster, développeur).</p> <p>De même en Pologne, en dépit d'une hausse du nombre de candidatures et d'une baisse de la tension sur les salaires, l'environnement est resté concurrentiel, notamment pour recruter certaines compétences techniques.</p>	Groupe
7.	Licenciements et leurs motifs	<p>Pour l'année 2009, le nombre de licenciements reste stable avec un total de 25 sur l'ensemble du Groupe (23 licenciements en 2008), en phase avec la stabilité des effectifs.</p> <p>Les insuffisances et les fautes professionnelles constituent l'essentiel des motifs de licenciement.</p>	Groupe
8.	Heures supplémentaires	<p>Dans le Groupe, et plus particulièrement en France, en Italie et en Scandinavie, le volume d'heures supplémentaires s'élève à 5 727 heures, notamment dans les fonctions comptables et financières (période de clôture d'exercice).</p>	Groupe
9.	Main-d'œuvre extérieure à la société	<p>Le nombre mensuel d'intérimaires est de 11,4 équivalent temps plein (ETP). La durée moyenne des missions est stable avec 37 jours en 2009. Au total, 7 intérimaires ont été intégrés dans l'entreprise, dont 4 en CDI et 3 en CDD.</p> <p>En France, le nombre moyen mensuel d'intérimaires est en baisse avec 7,4 ETP en 2009 contre 9,6 ETP en 2008.</p> <p>Cette tendance baissière s'explique essentiellement par le ralentissement de l'activité économique amorcé fin 2007.</p> <p>Les dépenses au titre de l'intérim sont, en conséquence, en légère diminution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2007 : 536 000 euros HT ; - 2008 : 494 000 euros HT ; - 2009 : 370 000 euros HT. <p>Klépierre travaille avec des sociétés d'intérim référencées. Les contrats signés avec ces entreprises sont particulièrement exigeants quant au respect des législations sociales et à la prévention du délit de marchandage.</p>	Groupe
10.	Le cas échéant, informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauchages et aux mesures d'accompagnement	<p>Klépierre n'a pas mis en œuvre de plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi. Klépierre examine, chaque fois que nécessaire, l'ensemble des possibilités de mutation offertes en interne, ainsi qu'au sein du groupe BNP Paribas, son actionnaire majoritaire. En 2009, 97 collaborateurs ont fait l'objet d'un changement de poste dans le cadre d'une dynamique de gestion individuelle et de promotions internes.</p>	Groupe

Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre								
11. Organisation du temps de travail	<p>En France, la durée légale du temps de travail est fixée à 35 heures. Dans le cadre du décompte annuel de la durée du travail, tout le personnel bénéficie de 28 jours ouvrés de congés payés et de l'intégralité des jours fériés nationaux, et de jours de repos (RTT) dont le nombre varie selon la durée maximale annuelle du nombre de jours travaillés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 206 jours pour les agents de maîtrise; - 211 jours pour les cadres; - 215 jours pour les cadres supérieurs. <p>Depuis 2008, les collaborateurs de Klépierre participent à l'effort de solidarité par la suppression d'un jour de RTT qui est destiné au financement d'actions en faveur de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées.</p> <p>À partir de douze mois d'ancienneté, les salariés peuvent bénéficier d'un Compte Épargne Temps (CET) alimenté par des jours de congés et/ou de repos au titre de la réduction du temps de travail. Sur une année civile, l'alimentation du CET est limitée à 10 droits (15 maximum pour les salariés au forfait et/ou pour les salariés âgés de plus de 50 ans). Les jours épargnés peuvent être utilisés pour prendre des congés complémentaires, prendre des congés dans le cadre d'une situation de dépendance d'un proche (avec abondement à hauteur de 10 % de la part de l'entreprise), prendre des congés de fin de carrière, pour indemniser des heures ou des jours non travaillés en cas de passage à temps partiel, dans le cadre d'une formation effectuée en dehors du temps de travail, ou encore dans le cadre d'un congé Fongecif non rémunéré. Sous certaines conditions de plafond, les jours épargnés dans le CET peuvent également être monétisés ou transférés dans le PEE et le PERCO.</p>	France								
12. Durée de travail pour le salarié à temps plein	<p>L'horaire moyen hebdomadaire d'un salarié à temps complet est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 heures en France; - 37,8 heures en Scandinavie; - 39,5 heures en Italie/Grèce; - 39,6 heures en Ibérie; - 40 heures en Europe centrale. 	Groupe								
13. Durée du temps de travail pour le salarié à temps partiel	<p>Le temps partiel étant à l'initiative des collaborateurs, qui le sollicitent pour des raisons de santé ou d'organisation personnelle, les postes et l'organisation du travail sont alors aménagés en conséquence, tout en répondant aux critères d'organisation de l'entreprise. Au 31 décembre 2009, 88 personnes travaillent à temps partiel, représentant 5,8 % de l'effectif total. Cette proportion est stable par rapport aux années précédentes : 5,9 % en 2008 et 6,3 % en 2007. L'effectif à temps partiel est toujours très majoritairement féminin. 5 hommes travaillent à temps partiel au sein du Groupe. Les salariés travaillant à temps partiel continuent d'opter à 64 % pour une formule de travail à 80 % et à 16 % pour une formule à 50 %.</p>	Groupe								
14. Absentéisme et ses motifs	<p>Le taux d'absentéisme hors congés maternité est de 2,1 %. Ainsi, à effectifs constants, le nombre de jours d'absence liés à la maladie est en évolution de 9,4 % par rapport à 2008. La progression observée s'explique essentiellement par les arrêts maladie précédant les congés maternité, qui sont en hausse de 30 %.</p>	Groupe								
15. Rémunérations	<p>Le salaire annuel brut moyen (CDI et CDD) s'élève à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 42 400 euros en France; - 60 700 euros en Scandinavie; - 32 700 euros en Italie/Grèce; - 38 500 euros en Ibérie; - 19 900 euros en Europe centrale. 	Groupe								
16. Évolution des rémunérations	<p>La négociation annuelle sur les rémunérations s'est concrétisée en 2009 par une mesure d'augmentation générale. Les salariés répondant aux conditions de l'accord ont perçu en mai 2009 une augmentation équivalente à 1,2 % du salaire mensuel avec un plancher de 500 euros pour un salarié travaillant à temps complet et un plafond de 800 euros. En 2009, Klépierre a versé au titre des mesures individuelles d'augmentation 2,04 % du total des salaires bruts, permettant à 1 collaborateur sur 3 de bénéficier d'une augmentation.</p>	France								
17. Charges sociales	<p>Sur le périmètre consolidé, les charges sociales ont évolué comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="485 1452 943 1517"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(en millions d'euros)</td> <td>14,8</td> <td>18,4</td> <td>21,5</td> </tr> </tbody> </table>		2007	2008	2009	(en millions d'euros)	14,8	18,4	21,5	Groupe
	2007	2008	2009							
(en millions d'euros)	14,8	18,4	21,5							
18. Application des dispositions du Code du travail. Titre IV, Livre IV (intéressement et participation et plans d'épargne salariale)	<p>En France, les salariés bénéficient de l'accord de participation du groupe BNP Paribas. Par ailleurs, un accord d'intéressement propre à Klépierre est en vigueur. Les salariés ont perçu en 2009 au titre de ces 2 dispositifs 10 % de leur rémunération, contre 15 % en 2008; cette diminution est due à l'accord de participation, dont les résultats, mutualisés entre toutes les filiales du groupe BNP Paribas, ont été moins favorables que les années précédentes. Les sommes perçues, ainsi que des versements volontaires, peuvent être placées dans des Plans d'Épargne Entreprise ou Plans d'Épargne Retraite Collectif, abondés par l'entreprise. Les salariés du Groupe ont pu également souscrire à l'augmentation de capital de BNP Paribas : en 2009, le taux de souscription France est en augmentation avec 74 % de participants en 2009 contre 69 % en 2008. À l'international, le taux de souscription est en légère diminution en 2009 : il est passé de 13 % en 2008 à 11,5 % en 2009. On constate en revanche que le montant des investissements individuels est en augmentation de 8 %.</p>	Groupe								
19. Égalité professionnelle entre les hommes et les femmes de l'entreprise	<p>L'effectif du Groupe s'établit à 828 femmes et 691 hommes : les femmes représentent 54,5 % de l'effectif (stable par rapport à 2008).</p> <p>La part des femmes est légèrement plus élevée en France que dans les autres pays (60 % contre 51 %). L'année 2009 a permis de conforter l'engagement de Klépierre vis-à-vis de la diversité, engagement formalisé dans l'accord relatif à l'Égalité professionnelle entre les Hommes et les Femmes signé en 2007 : l'accord NAO valide la mise en œuvre de mesures concrètes pour corriger des écarts de situation salariale non justifiés entre hommes et femmes. À ce titre, 19 000 euros ont été distribués spécifiquement à 11 collaboratrices en juillet 2009. En 2009, le Groupe a recruté 58 % de femmes. Sur 85 promotions, 44 concernent des femmes, soit 51,8 % des salariés. Parmi les cadres, Klépierre compte 41,7 % de femmes, chiffre stable par rapport à 2008 (41,3 %).</p>	Groupe								

Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre
20. Relations professionnelles et bilan des accords collectifs	<p>Le dialogue social au sein du groupe Klépierre a, en 2009, été riche et constructif. Outre l'accord NAO (cf. indicateur 16), Klépierre a signé un accord relatif à la gestion des seniors. Cet accord a abouti à la mise en œuvre de mesures visant à anticiper les carrières professionnelles des collaborateurs âgés de 55 ans et plus, et à leur adapter les dispositifs de formation, d'entretiens individuels et de temps de travail. Ce dispositif vient renforcer les mesures mises en œuvre dans le cadre de l'accord GPEC signé en 2008 et doit permettre de concilier la nécessité d'un maintien dans l'emploi, le souci des salariés de poursuivre et d'aménager leur carrière en tenant compte de leurs choix personnels et professionnels, ainsi que les besoins en compétences et les contraintes de gestion de l'entreprise. L'année 2009 a également été marquée par le renouvellement des mandats électifs du Comité d'entreprise et des délégués du personnel. À l'occasion de ces élections professionnelles, Klépierre a mis en place un accord d'entreprise visant à instituer le vote électronique par Internet et le taux de participation a été de 62 %.</p>	France
21. Conditions d'hygiène et de sécurité	<p>Les collaborateurs du Groupe rencontrent le médecin du travail à l'occasion de leur arrivée dans l'entreprise pour une première visite et sont ensuite suivis sur un rythme biannuel, ou en fonction de leur situation personnelle (retour d'un arrêt maladie de longue durée, retour d'un congé maternité...). Les collaborateurs ont également la possibilité de solliciter un rendez-vous avec le médecin du travail lorsqu'ils le souhaitent.</p> <p>En 2009, Klépierre a poursuivi les actions de suivi et de prévention des conditions d'hygiène et de sécurité, selon les axes suivants :</p> <p>Ergonomie: Au cours des visites médicales, une attention particulière est portée aux personnes travaillant sur un écran (très exigeant du point de vue du confort visuel et susceptible, le cas échéant, d'entraîner des troubles musculo-squelettiques) afin de prévenir les comportements à risques : de la documentation portant sur le poste de travail est remise et des conseils personnalisés sont prodigués.</p> <p>Suivi des risques professionnels : Dans le cadre de la poursuite de son engagement dans la lutte contre les risques professionnels, Klépierre a mis en œuvre une politique de prévention du risque routier qui s'articule autour d'une sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs sur les risques encourus et les bonnes pratiques à adopter, et autour d'une session de formation à la conduite pour les collaborateurs appelés à utiliser régulièrement un véhicule dans le cadre de leurs fonctions.</p> <p>Actions de prévention portant sur les grands sujets de santé publique : Prévention de pandémie grippale : afin d'assurer la protection des personnes présentes dans ses locaux, et d'assurer la continuité de l'activité de l'entreprise, Klépierre a mis en place un dispositif visant à déterminer l'ensemble des mesures à adopter en cas de pandémie grippale. Outre la gestion de ce type d'événements spéciaux, les actions de prévention portent notamment sur le stress, qui fait l'objet au cours des visites médicales d'une attention accrue, et la tabagie, avec des conseils et une aide au sevrage tabagique, suite à l'entrée en vigueur du décret du 15 novembre 2006 portant sur l'interdiction de fumer.</p> <p>Principales autres actions : Une campagne de dons du sang et une campagne de vaccination contre la grippe ont été organisées.</p>	France
22. Formation	<p>Le taux d'accès à la formation est en progression, passant de 71 % en 2008 à 77 % en 2009. Les collaborateurs bénéficient en moyenne de trois jours de formation par an.</p> <p>En France, les heures de formation prises au titre du DIF (Droit Individuel à la Formation) sont en hausse, représentant 63 % des heures de formation dispensées sur l'année 2009, contre 52 % en 2008.</p> <p>En servant de cadre à 64 % des actions de formation, SégéCampus – l'université des métiers du groupe Klépierre – joue un rôle majeur en France dans la transmission des compétences spécifiques au secteur de l'immobilier commercial. 13 nouveaux modules ont été mis en place au cours de l'année 2009 dont un module de formation à la sensibilisation au Développement Durable suivi par près de 54 % des collaborateurs en France et à l'étranger. SégéCampus intervient également pour les collaborateurs des filiales étrangères et a notamment organisé en 2009 deux modules de formation à Budapest. Par ailleurs, SégéCampus participe à l'intégration des nouveaux arrivants en assurant l'organisation de <i>Journées d'accueil</i>.</p> <p>Dans le cadre des actions de prévention, Klépierre a mis en place fin 2009 une formation sur la prévention du risque routier qui a concerné 39 collaborateurs.</p> <p>En France, Klépierre prend une part active dans la formation et l'insertion professionnelles des jeunes, tant pour les centres commerciaux que pour les métiers du siège. En 2009, 56 jeunes ont été présents au cours de l'année, ce qui représente une augmentation de 55 % par rapport à l'année 2008. Les jeunes en alternance (formations BTS à bac + 5) représentaient 5 % de l'effectif. Par ailleurs, 54 stages ont été réalisés (formations CAP à bac + 5), dont 14 stages d'une durée supérieure à trois mois.</p> <p>En outre, Klépierre a poursuivi ses dons à l'association <i>Baisser les barrières</i> qui numérise des livres universitaires pour les étudiants déficients visuels.</p>	Groupe
23. Emploi et insertion des travailleurs handicapés dans l'entreprise	<p>À fin 2009, Klépierre emploie 13 personnes handicapées, soit 7 de plus qu'en 2008. Le Groupe poursuit et renforce ses partenariats externes de façon à favoriser l'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés via deux axes majeurs :</p> <p>Le recrutement : En France, la collaboration active avec Hanploi.com et des entreprises de travail temporaire a permis de recruter 2 collaborateurs en CDI et 1 intérimaire pour une mission de trois mois. À l'occasion de la Semaine pour l'emploi des personnes handicapées, Klépierre a également participé à une Journée portes ouvertes organisée par BNP Paribas. La réussite des actions de recrutement et l'intégration des travailleurs handicapés dans l'entreprise sur le long terme passent par une adhésion forte de la ligne managériale ; en 2009, 15 managers ont été formés à l'accueil et à l'intégration des travailleurs handicapés par des intervenants externes spécialisés dans cette problématique.</p> <p>Les services : Chaque année, Klépierre fait appel à des entreprises du secteur protégé, notamment pour des prestations de traiteur, d'entretien des espaces verts et de recyclage de produits électroniques. Ces prestations contribuent indirectement à l'emploi de travailleurs handicapés.</p> <p>À l'occasion du Téléthon, Klépierre a participé à la collecte de téléphones portables usagés pour recyclage et revente. En 2009, cette opération a remporté un vif succès avec 114 téléphones collectés, contre 27 en 2008. Les produits de la vente sont entièrement reversés au Téléthon.</p>	Groupe France

Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre
24. Œuvres sociales	<p>Les activités sociales et culturelles à caractère national sont gérées de façon mutualisée par une association des comités d'entreprise commune à plusieurs filiales du groupe BNP Paribas, actionnaire majoritaire du Groupe.</p> <p>Les actions locales sont gérées par le Comité d'Entreprise propre à Klépierre. Ces prestations sont aussi diverses que l'organisation de voyages à destination des salariés, de séjours de vacances pour les enfants, des aides sociales aux familles et la mise à disposition d'espaces culturels : médiathèque et abonnements à tarifs réduits pour le théâtre ou le cinéma. Une association sportive et culturelle offre la possibilité de pratiquer différents sports collectifs et de nombreuses activités culturelles.</p>	France
25. Relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements scolaires, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	<p>En 2009, du fait de l'évolution des effectifs, Klépierre a procédé à des actions très ciblées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans l'immobilier : participation à la rentrée universitaire de la Fondation Palladio (dont Klépierre est membre fondateur), au <i>Job dating</i> de l'ESPI et à la présentation aux étudiants de la Chaire Immobilier de l'ESSEC ; - en faveur de la diversité : participation au Forum de la diversité et du premier emploi organisé par la ville de Paris et participation à la Journée portes ouvertes dans le cadre de la Semaine pour l'emploi des personnes handicapées. <p>Une relation suivie est par ailleurs tissée avec Copernic, programme post-master 2 qui forme des étudiants des pays d'Europe centrale et orientale. En 2009, Klépierre a recruté pour la deuxième année consécutive des stagiaires issus de ce programme.</p> <p>La grande majorité des centres commerciaux mène des actions philanthropiques ou visant à favoriser le développement économique et social du territoire sur lequel ils sont implantés.</p> <p>Espaces de consommation mais aussi de loisirs, les centres sont devenus de vrais atriums, et s'ouvrent aux différents acteurs de la vie publique locale. En France comme à l'étranger, ils accueillent désormais un grand nombre d'événements, portés par des acteurs de la société civile. Les actions mises en œuvre peuvent prendre la forme de mises à disposition d'emplacements aux porteurs d'initiatives (permanentes sur certains centres, notamment en Espagne), d'organisation de forums sur le thème de l'environnement, d'actions en faveur de l'emploi et/ou de la santé (en Pologne notamment où les centres du Groupe ont par exemple offert des consultations médicales gratuites aux femmes enceintes...).</p> <p>Dans les quartiers dits sensibles, où Klépierre possède et gère de nombreux sites, l'entreprise a noué des relations étroites avec les acteurs locaux. Lors de chaque ouverture de centre, les équipes se rapprochent des pouvoirs publics afin de favoriser l'emploi local.</p> <p>Partenaires de l'Association française contre les myopathies (AFM), Ségécé et 41 centres commerciaux français ont participé au Téléthon pour la cinquième année consécutive. Plus de 126 000 euros ont ainsi été récoltés grâce notamment aux manifestations organisées dans les centres, dons des commerçants, subventions de filiales et du Comité d'entreprise. Klépierre et Ségécé ont également renouvelé leur soutien à La Lampe Magique, partenariat noué en 2004. Cette association œuvre dans 8 hôpitaux d'Île-de-France pour égayer le quotidien des enfants hospitalisés. Plusieurs milliers d'enfants ont bénéficié de ses actions en 2009.</p>	Groupe
26. Méthodes selon lesquelles l'entreprise prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional	<p>Le Groupe ne dispose pas de données consolidées sur le périmètre européen. Toutefois, à titre d'exemple, le projet de Corvin Atrium, à Budapest, engendrera à lui seul l'équivalent de 850 emplois temps plein. De même, la construction du centre Odysseum à Montpellier a engendré la création de près de 1 000 emplois temps plein.</p>	
27. Importance de la sous-traitance – Méthodes par lesquelles la Société promeut auprès de ses sous-traitants les dispositions des conventions fondamentales de l'OIT	<p>Les sous-traitants de la société sont choisis en fonction de leur respect des normes sociales. Des critères de développement durable sont ainsi intégrés dans tous les contrats avec les prestataires de service pour l'entretien et le gardiennage des centres commerciaux français et étrangers gérés par les filiales de Klépierre. Une attestation sur l'honneur certifiant que le travail sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard de la réglementation locale est par ailleurs demandée.</p>	
28. Méthodes selon lesquelles la société s'assure du respect par ses filiales des dispositions fondamentales de l'OIT	<p>Il faut noter que tous les pays dans lesquels Klépierre est implantée ont ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT. Par ailleurs, le Groupe est en mesure d'affirmer qu'aucun enfant n'est employé par Klépierre ni par aucun de ses sous-traitants.</p>	
29. Méthodes selon lesquelles les filiales étrangères prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales	<p>Klépierre impose des règles relatives aux objectifs de développement durable concernant les relations des filiales et centres étrangers avec leurs fournisseurs.</p> <p>La mise en place de clauses déontologiques types répondant à la charte Klépierre-Ségécé s'est aussi étendue aux contrats signés avec nos prestataires, avec obligation d'un appel d'offres tous les trois ans et la consultation prioritaire d'entreprises aux normes européennes.</p>	

II. Indicateurs environnementaux en application de la loi NRE

Centres commerciaux

Le suivi d'indicateurs environnementaux NRE ci-après concerne pour les centres commerciaux le patrimoine à la fois détenu et géré par Klépierre en France et à l'international.

Bureaux

Les bureaux constituent une activité secondaire, représentant 5,3 % du patrimoine en valeur. Pour le patrimoine existant, Klépierre joue un rôle de préconisateur auprès de ses locataires. En revanche, pour les nouveaux projets, Klépierre intègre les exigences environnementales dans les cahiers des charges. Seront aussi précisées dans ce rapport des informations concernant la gestion des bâtiments des sièges sociaux.

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre
1. Consommation de ressources en eau	<p>Un effort conséquent a été réalisé ces dernières années en termes de mesure, notamment sur le patrimoine français avec l'installation de près de 3000 compteurs. Ce comptage permet une gestion plus précise des consommations et la mise en œuvre d'actions correctives en cas de dysfonctionnements constatés dans les parties communes. Il est également possible de procéder à des actions de sensibilisation auprès des preneurs concernant leurs parties privatives. L'étude des consommations fournies par ces compteurs permet, lorsque des écarts anormaux sont constatés, de conduire des analyses complémentaires. Cette méthodologie a déjà permis en deux ans d'économiser 36 000 m³ sur le patrimoine français (parties communes et parties privatives incluses).</p> <p>Les deux postes les plus importants de consommation dans un bâtiment à usage commercial relèvent de l'utilisation des sanitaires et du fonctionnement des tours aéro-réfrigérantes.</p> <p>C'est pourquoi une trentaine de sanitaires sans eau ni traitement chimique ont par exemple été installés en 2009, en France et en Pologne notamment. Chacun de ces équipements permet d'économiser environ 185 m³ d'eau par an, soit la consommation annuelle d'un foyer de 4 à 6 personnes. Leur installation devrait rapidement se généraliser.</p> <p>Le remplacement des tours aéro-réfrigérantes les plus anciennes par des systèmes adiabatiques permet des économies d'eau conséquentes, comme en France sur les centres de Trans-en-Provence (100 %) ou de Tours (90 %).</p> <p>L'arrosage des espaces verts constitue un autre poste important de consommation. De nombreux centres, en Espagne et au Portugal notamment, où le stress hydrique se fait de plus en plus présent, ont ainsi réduit considérablement leurs besoins d'arrosage. L'installation de systèmes plus performants et/ou la plantation d'espèces végétales moins gourmandes en eau et mieux adaptées à la biodiversité locale font partie des pistes privilégiées.</p> <p>La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont aussi intégrées aux nouveaux projets ou lors des extensions de centres existants, permettant ainsi des économies conséquentes en phase d'exploitation. Ce système est déjà en fonctionnement sur certains centres commerciaux : notamment à Debrecen Plaza (en Hongrie, ouvert en 1999), ou encore à Maisonément (en France). Une citerne d'une capacité de 16 m³ a également été récemment installée sur le projet de la Goutte d'Eau à Bègles. Les eaux ainsi récupérées servent pour l'instant principalement à l'arrosage des espaces verts et des murs végétalisés.</p>	Groupe (centres commerciaux)
2. Consommation de matières premières	<p>Le groupe Klépierre, par ses activités (tertiaires principalement) ne consomme pas directement de matières premières. Klépierre est pleinement consciente que la production et l'utilisation des biens vendus dans ses centres commerciaux, comme les ressources mobilisées par l'ensemble de ses parties prenantes, représentent une part prépondérante de l'impact environnemental global du patrimoine. Cette question sort toutefois du périmètre de responsabilité opérationnelle directe du Groupe.</p> <p>La problématique en phase d'exploitation réside finalement principalement dans le traitement et la valorisation des déchets générés par l'approvisionnement des locataires et la venue des clients (cf. indicateur 9).</p> <p>En phase de développement, le Groupe travaille en collaboration avec des promoteurs qui ont une démarche environnementale reconnue. Le Groupe porte attention à la mise en place de « chantiers verts » par ces derniers et aborde systématiquement dans le cadre des études préliminaires la question du choix des matériaux sur des critères écologiques.</p> <p>Klépierre veille notamment à l'origine des matières premières utilisées, tel par exemple le bois certifié PEFC ou FSC. La plupart des sièges sociaux européens ont adopté une politique de limitation de la consommation de papier. Le tri sélectif du papier a été mis en place dans les bâtiments du siège social à Paris, ainsi que dans ceux des filiales portugaise, hongroise, tchèque, grecque et polonaise. L'utilisation de papier éco-responsable est aussi très répandue. La Pologne a également décidé d'imprimer tous ses documents recto verso (y compris les documents contractuels).</p> <p>Des actions de sensibilisation sont régulièrement menées sur ces sujets. En 2009 a notamment été réalisée au Portugal pendant une semaine l'opération « Les rois de l'environnement ».</p>	Groupe (siège et centres commerciaux)

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre
<p>3. Énergie : consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables</p>	<p>Klépierre a la particularité d'être à la fois propriétaire, développeur et gestionnaire. Concevoir pour gérer nécessite donc de raisonner selon une approche globale.</p> <p>Sur les projets en développement, le Groupe bénéficie de l'apport de compétences et des retours d'expérience de l'ensemble de ses personnels et parties prenantes intégrées très en amont dès la phase de conception des bâtiments. Sur le patrimoine existant, Klépierre s'inscrit dans une démarche de progrès continu, qui passe notamment par l'implication des équipes et des prestataires sur site, et par le partage des bonnes pratiques. Klépierre intègre aussi à sa démarche des bureaux d'études spécialistes des questions énergétiques, afin de mettre en œuvre des solutions innovantes et adaptées aux conditions locales.</p> <p>Approche bioclimatique : Pour tout nouveau projet, les équipes veillent d'abord à adopter une approche bioclimatique en privilégiant les dispositifs passifs de réduction des consommations énergétiques. Cette première étape vise à mettre l'accent sur la compacité et l'isolation des bâtiments afin d'améliorer leur inertie thermique et de limiter leurs déperditions énergétiques. Une étude des caractéristiques climatiques et météorologiques des sites est également menée. Elle peut permettre de mieux orienter les surfaces vitrées des bâtiments afin de tirer parti des apports solaires ou de se protéger des vents dominants.</p> <p>Audits énergétiques : Sur les centres en exploitation les audits énergétiques restent le meilleur moyen de recenser et de hiérarchiser les actions visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. 25 audits ont été réalisés en 2009 (notamment sur l'intégralité du patrimoine hongrois, polonais et belge). Une grande majorité du patrimoine géré à l'international a désormais été audité, et des travaux intégrés dans les plans d'investissement pluriannuel des bâtiments concernés.</p> <p>Amélioration continue des équipements : La recherche d'une efficacité énergétique optimale est également fonction du remplacement et de la maintenance des équipements techniques afin d'en améliorer les performances. Les systèmes de gestion technique centralisée (GTC) permettent d'automatiser le fonctionnement des équipements d'un centre, rendant ainsi possible par exemple l'optimisation des consommations d'énergie. À l'international, plus de 95 % des centres gérés par le Groupe en sont désormais équipés. Ces systèmes nécessitent toutefois une attention particulière de la part des équipes locales pour optimiser notamment les horaires de fonctionnement des équipements du centre (heures d'été, heures d'hiver...).</p> <p>Climatisation et chauffage : Les besoins en chauffage et en climatisation sont importants. De nombreuses actions permettent toutefois de réduire l'impact énergétique associé sans compromettre la qualité du confort du client. En 2009, 3 centres hongrois (Csepel Plaza, Győr Plaza et Kaposvár Plaza) et 2 centres italiens (Rossini Center à Pesaro et Assago près de Milan) ont ainsi mis en place un système de filtre anti-UV sur leurs verrières pour limiter les apports solaires, et réduire de ce fait les besoins en climatisation. Le centre de Ruda Slaska en Pologne a également installé de nouveaux équipements sur ses rideaux d'air chaud, avec à la clé une réduction de la puissance électrique de 12 kW.</p> <p>Éclairage : Les nouveaux projets privilégient la lumière naturelle en évitant, d'une part, les apports solaires directs qui pourraient engendrer des besoins en climatisation trop importants, et, d'autre part, une gêne visuelle pour les clients. Sur les centres existants, afin de minimiser les besoins en éclairage, les rénovations peuvent être l'occasion de ménager des puits de lumière comme à Noisy Arcades (France).</p> <p>En ce qui concerne l'éclairage artificiel, les ampoules et tubes basse consommation (tubes T5 ou LED) sont systématiquement installés lors du remplacement des équipements ou à l'occasion de travaux. À Poznan Plaza, l'installation progressive d'éclairage basse consommation a permis de réduire la facture d'électricité de 14 %. Le centre Serravalle en Italie a également repensé en 2009 l'ensemble de l'éclairage de sa galerie marchande. Dans le même esprit, plusieurs centres commerciaux ont opté pour le remplacement de tout ou partie de leurs décorations de Noël par de l'éclairage LED, tout aussi qualitatif, mais permettant une économie d'énergie de 50 à 75 %.</p> <p>En Italie, 13 centres ont également revisité et amélioré leur système d'éclairage crépusculaire, afin d'optimiser l'éclairage intérieur du centre en fonction du niveau de luminosité extérieure.</p> <p>Recours aux énergies renouvelables : Les possibilités offertes par les énergies renouvelables sont systématiquement étudiées dans le cadre des nouveaux projets. Cette réflexion a également été envisagée sur plusieurs centres commerciaux en exploitation. L'installation de panneaux photovoltaïques est pour l'instant la piste privilégiée, notamment en Espagne, en France et en Italie. Les panneaux photovoltaïques installés sur le centre de Nîmes Étoile ont produit leurs premiers kWh d'énergie renouvelable en 2009.</p> <p>De nombreux centres ont également contracté avec leurs fournisseurs des accords leur garantissant une électricité d'origine renouvelable. À titre d'exemple, la totalité de l'électricité consommée par le centre de Louvain-la-Neuve en Belgique est d'origine renouvelable (soit plus de 3,4 millions de kWh), comme pour les 4 centres espagnols suivants : Augusta, Los Prados, Meridiano et Vega Plaza. Les centres portugais, quant à eux, utilisent une électricité « verte » à hauteur de 43 % de leur consommation totale.</p> <p>Les données concernant les consommations d'énergie sur le patrimoine français et international sont présentées dans la section « III. Indicateurs environnementaux » (cf. page 135).</p>	<p>Groupe</p> <p>Groupe</p>

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre
4. Rejets dans l'air, l'eau et le sol	<p>Rejets dans l'air : Klépierre a décidé d'évaluer précisément son impact en matière de changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre engendrées par ses activités. Cette quantification s'effectue sur le périmètre de responsabilité directe et opérationnelle du Groupe (Scopes 1 et 2 du <i>GHG Protocol</i>). Le Groupe prend également en compte certains aspects du Scope 3.</p> <p>Après le premier Bilan Carbone® exhaustif réalisé en France sur un centre commercial en 2008, le Groupe confie depuis deux ans le calcul de son empreinte carbone sur l'ensemble de son patrimoine de centres commerciaux à un cabinet spécialisé. (cf. section Empreinte Carbone en page 136).</p> <p>Les différentes études réalisées en matière d'émissions de gaz à effet de serre mettent en exergue l'impact important des fuites de gaz frigorigènes. Le remplacement par des gaz plus neutres s'est accéléré sur le patrimoine en exploitation, en France comme à l'international. On peut citer par exemple les 5 centres italiens de Thiene, La Romanina, Montecucco, Cavallino et Brianza.</p> <p>Rejets dans l'eau : Les actions répondent principalement à deux logiques : effectuer un écrêtement et une rétention temporaire des eaux pluviales sur site pour limiter les risques de débits trop importants dans les réseaux publics et contrôler les niveaux de pollution des eaux usées rejetées par le centre (parties communes et parties privatives). L'écrêtement et la rétention provisoire de l'eau peuvent être effectués au moyen de toitures végétalisées ou par la création de bassins de rétention enterrés ou paysagés. L'infiltration directe peut être aussi privilégiée en respectant les niveaux de pollution autorisés, en aménageant notamment des places de parking engazonnées ou stabilisées afin de drainer naturellement les eaux de ruissellement. Les centres en exploitation effectuent un contrôle régulier des eaux usées, et procèdent à un curage périodique des réseaux d'évacuation. Ils sont aussi amenés à contrôler les rejets toxiques de certains commerces spécialisés. De nombreux centres ont imposé à leurs prestataires d'utiliser des produits respectueux de l'environnement pour l'entretien des surfaces ou des espaces verts, afin de limiter la pollution des eaux usées.</p> <p>Conditions d'utilisation des sols et rejets : Des études d'impacts environnementaux sont effectuées pour les projets de construction et de rénovation conformément aux réglementations. La société s'assure par ailleurs que ses constructions se font sur un sol sain. Des études de la pollution du sol sont ainsi systématiquement menées. Des travaux de dépollution sont effectués avant le début du chantier si nécessaire, comme sur le site du futur centre commercial d'Aubervilliers notamment.</p> <p>Le Groupe veille également pour tout nouveau développement à proposer un projet qui respecte la topographie et la déclivité du terrain, évitant ainsi de recourir à des travaux d'excavation trop importants et d'accentuer la dénaturation des terrains.</p> <p>Les séparateurs à hydrocarbures des parkings sont les principaux facteurs de risque de pollution des sols. Les cuves à essence des stations-service installées sur nos parkings par des tiers ne font toutefois pas partie du périmètre de responsabilité directe du Groupe.</p>	
5. Nuisances sonores et olfactives	<p>Que ce soit dans le cadre de nouvelles constructions et de restructurations ou dans la gestion quotidienne, les problèmes de nuisances sonores et olfactives sont traités de manière efficace.</p> <p>Afin de limiter les nuisances olfactives en phase d'exploitation, les centres utilisent pour stocker les déchets des containers spécifiques et des locaux climatisés.</p> <p>Afin de réduire les nuisances sonores liées aux livraisons des commerces, ou à l'occasion de travaux, des dispositions particulières sont prises en concertation avec les pouvoirs publics (murs antibruit, horaires adaptés...). Les commerces sont également impliqués sur ces sujets. Ils sont invités à limiter le volume sonore dans les parties privatives et à porter la plus grande attention aux produits olfactifs qu'ils pourraient diffuser, et notamment aux risques allergènes.</p>	Groupe (bureaux et centres commerciaux)
6. Traitement des déchets	<p>Les quantités de déchets produites sur les centres commerciaux résultent principalement de la fréquentation et de l'activité commerciale. La problématique consiste donc à assurer de façon optimale la récupération, le traitement et la valorisation de ces déchets.</p> <p>La très grande majorité des centres pratiquent le tri sélectif des cartons. Nombreux sont ceux qui par ailleurs valorisent également d'autres déchets tels que les plastiques, les déchets organiques, le verre, les piles et accumulateurs... Certains centres trient aujourd'hui plus d'une quinzaine de déchets (Parque Nascente au Portugal, Los Prados en Espagne, Metro Senter en Norvège...).</p> <p>Une fois les déchets triés, il est également important de s'assurer de leur récupération et de leur valorisation. Afin de réduire le volume de déchets, de nouveaux compacteurs ont été installés sur plusieurs sites en France (notamment sur les centres de Blagnac et Saint-Orens près de Toulouse...). Ces compacteurs réduisent de moitié les rotations nécessaires à l'enlèvement des déchets, et donc d'autant les émissions de gaz à effet de serre résultant de leur transport.</p> <p>Enfin, les centres multiplient les initiatives afin de sensibiliser leur clientèle au tri sélectif. La filiale portugaise a ainsi installé des points « Electron » sur l'ensemble de ses sites, par la signature d'un accord cadre, pour assurer la collecte des équipements électriques et électroniques déposés par les clients. 150 tonnes de déchets d'équipements électriques et électroniques ont ainsi été récupérées par les centres portugais puis valorisées.</p> <p>Le centre Danubia en Slovaquie a également installé des poubelles de tri sélectif à destination des clients du centre.</p>	Groupe

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre
7. Mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	<p>Afin de limiter ses atteintes aux milieux naturels, le Groupe décline ses actions sous plusieurs angles, en mettant notamment l'accent sur le respect du site et sur l'intégration des bâtiments dans l'environnement.</p> <p>En phase de développement, la première étape consiste à définir un projet en cohérence avec les caractéristiques naturelles du site, en respectant au plus près par exemple la topographie et la déclivité du terrain. Il faut ensuite veiller à apporter un traitement paysager qualitatif et quantitatif. Plus de 12 000 m² d'espaces verts seront ainsi réalisés sur le site du futur centre commercial d'Aubervilliers. Sur les centres PKIp, la surface moyenne d'espaces verts se situe aux alentours de 2 800 m² par site. Dans le cadre de la gestion de ces espaces, le Groupe privilégie les essences locales, dans le respect de la biodiversité environnante et afin de limiter les besoins en eau (cf. indicateur 1).</p> <p>Une attention particulière est également portée à l'intégration des équipements indispensables à la bonne gestion du site (bassins de rétention d'eau paysagés, camouflage des locaux techniques) ainsi qu'à la mise en valeur des espaces environnants en privilégiant par exemple les modes de liaisons douces. Le projet de la Goutte d'Eau à Bègles met en scène une promenade couverte qui permettra de faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes en toute sécurité au cœur du site.</p> <p>L'installation de toitures végétalisées, outre les qualités intrinsèques de tels équipements en matière d'écrêtement des eaux pluviales et d'isolation, permet également la réintroduction de la nature en milieu urbain (sur l'immeuble de bureaux Séreinis à Issy-les-Moulineaux, par exemple, ou sur le centre de Nantes Beaulieu).</p> <p>Klépierre s'efforce de réduire ses impacts sur le cycle naturel de l'eau, limitant ainsi l'imperméabilisation des sites. Des espaces favorisant l'infiltration naturelle de l'eau sont intégrés à certains projets en développement.</p> <p>Concernant les espèces animales ou végétales, le Groupe peut également prendre à sa charge la réalisation d'équipements spécifiques. Sur le nouveau centre Odysseum à Montpellier, un ruisseau jusqu'alors laissé à l'abandon, le Nègue-Cats a été réhabilité. On peut également citer Maisonément à Boissénart, où un écoduc permet le passage d'une espèce protégée de batraciens.</p>	Groupe (centres commerciaux)
8. Mesures prises pour assurer la conformité de l'activité aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière d'environnement	<p>En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement sain de son activité, les services juridiques du Groupe, assistés des diverses fonctions impliquées, contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes de Klépierre, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès du Groupe des informations appropriées relatives à la législation des différents pays dans lesquels le Groupe a des intérêts.</p>	Groupe
9. Démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement	<p>Le Groupe participe activement aux différentes initiatives nationales et internationales en matière de certification environnementale.</p> <p>La Direction Développement Durable a notamment intégré en France, à l'initiative de Certivéa, un groupe de travail sur la rédaction du référentiel HQE® « Bâtiments tertiaires – Commerces ». Le futur centre commercial d'Aubervilliers (dont l'ouverture est prévue en 2011) sera le premier centre français du Groupe à recevoir cette certification.</p> <p>Depuis fin 2008, Le Groupe a décidé de faire labelliser BREEAM (label international reconnu) l'ensemble de ses nouvelles opérations, en visant a minima le niveau Very Good.</p> <p>Enfin, plusieurs certifications ISO 14001 sont en cours au sein du Groupe. En Espagne les processus de certification du siège social de la filiale, ainsi que celui du centre La Gavia (Vallecas – Madrid), ont été lancés en 2009, et seront suivis en 2010 par ceux des centres Los Prados et Albacete Los Llanos. Au Portugal, la certification du centre Parque Nascente est en cours de finalisation.</p> <p>Klépierre figure depuis maintenant six ans dans les indices qui font référence en matière d'Investissement Socialement Responsable. En 2009 le Groupe fait partie des indices Dow Jones Sustainability Index World et STOXX, ASPI Eurozone et Ethibel Excellence. Si la présence du Groupe dans les indices boursiers ne constitue ni une évaluation, ni une certification, elle fournit néanmoins une indication positive sur la prise en compte des exigences de responsabilité sociale et environnementale du Groupe. Klépierre est cette année encore la seule foncière d'Europe continentale présente dans l'ensemble de ces indices.</p>	Groupe
10. Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement	<p>Les dépenses de Klépierre dans ce domaine sont intégrées à ses activités, leurs coûts en sont donc difficilement isolables.</p>	Groupe
11. Existence de services internes de gestion de l'environnement	<p>Les impacts environnementaux sont identifiés et les mesures visant à les réduire sont prises par les équipes locales chargées de gérer les équipements et de limiter leurs conséquences directes ou indirectes sur l'environnement.</p> <p>En France, le service Exploitation centralise les données et recense les différents facteurs de risques environnementaux (amiante, légionellose, eaux, pollutions diverses, structures...). Les outils et systèmes d'alerte en place fournissent régulièrement les informations nécessaires à la correction des dysfonctionnements constatés.</p> <p>À l'international, ce suivi est réalisé au sein de chaque filiale. Les données environnementales font ensuite l'objet d'un reporting auprès du service en charge du suivi des actifs internationaux.</p> <p>Les tâches de la Direction Développement Durable consistent notamment à définir et mettre en place une politique d'actions annuelles, à sensibiliser les collaborateurs du Groupe et à assurer une veille permanente sur ces sujets.</p>	Groupe
12. Formation et information des salariés	<p>Klépierre considère que l'implication de ses collaborateurs est la condition <i>sine qua non</i> de la réussite de sa démarche de progrès en matière environnementale, sociale et sociétale. Ces sujets prennent une place de plus en plus conséquente dans les différents supports de communication interne.</p> <p>En 2009, Klépierre a publié 4 numéros de <i>Quintessence</i>, la lettre sur le développement durable. Cette dernière permet de mettre en avant les réalisations exemplaires au niveau européen, dans le but de faire partager et diffuser les bonnes pratiques. Elle est envoyée à l'ensemble des salariés du Groupe ainsi qu'aux parties prenantes externes et est également disponible sur le site Internet de la société.</p> <p>Klépierre a également souhaité mettre l'accent sur la formation. Un module de formation <i>e-learning</i> sur le développement durable a été proposé à l'ensemble des collaborateurs en 2009, dans 8 des langues parlées au sein du Groupe. Près de 55 % d'entre eux ont suivi ce module de formation. Le lancement de ce module a été l'occasion d'événements organisés, permettant à l'ensemble des collaborateurs de se rassembler et d'échanger leurs idées sur ces sujets.</p> <p>Les présentations faites par la Direction Générale, à l'ensemble des collaborateurs, dans les territoires ou dans les régions, sont également l'occasion de rappeler la démarche du Groupe.</p> <p>Des solutions de transport en commun sont systématiquement proposées lors des événements organisés par le Groupe à l'extérieur. Le Groupe incite également les collaborateurs à recourir au covoiturage.</p>	Groupe

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2009	Périmètre
13. Moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement et organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant déjà des conséquences au-delà des établissements des sociétés	<p>Sur les centres commerciaux, la mise en place de Plans de prévention des risques naturels et technologiques (PPRNT) et l'existence depuis 2006 d'un outil de gestion des risques adapté (amiante, légionellose, eau, structure et toiture) permettent une analyse juste des situations. Le Comité de gestion des risques se réunit 3 fois par an et détermine les plans d'action à mettre en œuvre sur les sites.</p> <p>En ce qui concerne le risque de légionellose, les tours aérorefrigérantes sont progressivement supprimées partout où cela est techniquement possible. Cependant, sur les centres encore équipés, un suivi méthodique est effectué et permet d'éviter toute propagation de la légionellose. Une analyse du risque légionellose est réalisée sur l'ensemble des établissements concernés en partenariat avec les entreprises de maintenance, les bureaux de contrôle, et les laboratoires d'analyses. Un système de pré-alerte permet une réaction rapide des sociétés de maintenance en cas de doute, et la mise à l'arrêt et la désinfection des tours si nécessaire. 740 analyses avec prélèvements d'eau ont été effectuées dans les tours aérorefrigérantes des centres français en 2009. Ce contrôle est aussi devenu systématique dans les autres pays d'implantation du Groupe avec adaptation des normes et seuils au standard européen. Concernant les bureaux, l'idée forte est l'anticipation des normes légales de sécurité applicables à l'ensemble du personnel.</p> <p>Les réalisations d'un Plan de prévention des risques d'inondation, d'un Plan de prévention des risques naturels et technologiques, d'un programme de travaux de sécurisation des toitures terrasses, d'un audit de chaque cabine d'ascenseur et d'un audit technique annuel, sont les principales actions menées par les services opérationnels afin de limiter les risques rencontrés par les occupants et intervenants sur le patrimoine.</p> <p>L'établissement de budgets pluriannuels permet d'avoir une perspective claire des travaux à engager selon les priorités, les obligations légales et les programmes de rénovation.</p> <p>Le Groupe a mis en place une procédure de gestion de crise spécifique impliquant tous les responsables. Elle permet, en fonction du risque détecté, de mettre en place une cellule de veille et de communication jusqu'à la fin de la crise. Chaque responsable a suivi une formation spécifique lui permettant d'appréhender la situation et d'adopter une réaction appropriée.</p>	Groupe (bureaux et centres commerciaux)
14. Montant des provisions et garanties pour risque en matière d'environnement	Néant	
15. Montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision de justice en matière d'environnement	Néant	
16. Éléments sur les objectifs assignés aux filiales à l'étranger	<p>La politique de développement à l'international se fait sur les mêmes critères de construction respectueux de l'environnement. Les équipes locales sont impliquées dans la conception, le choix et la qualité des équipements afin d'appliquer la méthodologie de construction HQE® et/ou BREEAM. L'ensemble des équipes projets, constitué des architectes, maîtres d'œuvre et entreprises, est sollicité pour proposer des bâtiments moins consommateurs d'énergie et plus respectueux de l'environnement.</p> <p>Les indicateurs de suivi déjà en place sur le patrimoine permettent de réduire ou contenir les consommations d'énergie et de fluide sur les sites en exploitation. La recherche d'équipements techniques performants et de moyens de production d'énergie renouvelable fait partie des sujets analysés au cas par cas.</p> <p>Plan d'action 2010-2015</p> <p>Chaque territoire s'est défini un plan d'action à cinq ans, prenant en compte les particularités nationales, et en cohérence avec l'engagement du Groupe. Des informations supplémentaires sur ce plan d'action sont disponibles sur le site Internet de la société, rubrique « Développement Durable ».</p>	

III. Indicateurs environnementaux

Le tableau ci-après présente les consommations de fluides (eau, électricité, gaz et chaleur) et la quantité de déchets produite sur le patrimoine de centres commerciaux du Groupe pour les cinq dernières années (années 2005 à 2009). Le reporting est effectué sur les centres commerciaux à la fois détenus par Klépierre (hors Steen & Strøm) et dont la gestion immobilière est assurée par Ségécé depuis plus d'un an.

Méthodologie

Les consommations de fluides et les quantités de déchets produites sont **renseignées directement (mensuellement ou trimestriellement) par les équipes sur site** sur la base des relevés de compteurs ou des factures. Ces données fournissent un profil spécifique pour chaque centre. Les données consolidées au niveau européen ou national permettent également aux services centraux, dans les filiales et au siège, de disposer d'une vision d'ensemble sur le patrimoine du Groupe.

- **Consommations d'énergie et d'eau** : les données sont exprimées en kWh ou en m³ par m² de surface de parties communes des centres commerciaux (mails). L'énergie comptabilisée peut toutefois servir à alimenter en chaud ou en froid une partie des surfaces privatives. Les consommations des espaces privatifs des locataires sortent du périmètre de responsabilité opérationnelle du Groupe, même si le Groupe entreprend des actions de sensibilisations envers ses preneurs.
- **Production de déchets industriels banals (DIB) et de cartons** : Les données sont exprimées en kilogrammes par m² de surface commerciale utile (SCU). Les équipes sur site trient et valorisent les déchets engendrés par les parties communes, mais également ceux produits sur les parties privatives par les preneurs (qui représentent la grande majorité des déchets sur site). A noter toutefois que sur un nombre non négligeable de site, l'hypermarché attendant aux surfaces dont le Groupe est propriétaire est en charge de la gestion des déchets. Ces sites ne sont donc pas comptabilisés dans le reporting ci-dessous.

Résultats

	2005	2006	2007	2008	2009	Variation 2009/2008
Consommation moyenne de fluides (électricité, gaz et/ou chaleur, eau)						
Électricité (KWh/m ³ mail)	466	435	403	397	395	- 0,5 %
Gaz + chaleur (KWh/m ³ mail)	210	214	197	185	183	- 1,4 %
Eau (m ³ /m ² mail)	4,2	3,8	3,4	3,3	2,4	- 25,9 %
Production de Déchets Industriels Banals (DIB) et de Cartons						
DIB (kg/m ² SCU)	24,9	20,5	24,3	19,1	18,1	- 5,3 %
Cartons (kg/m ² SCU)	6,0	5,9	6,0	4,7	5,2	10,3 %
Cartons/Total (%)	24,3 %	28,8 %	24,6 %	24,7 %	28,7 %	-

De manière générale, les variations constatées peuvent s'expliquer par la **mise en place d'une politique de gestion immobilière plus efficace et plus structurée en matière de suivi environnemental** (sensibilisation accrue des équipes en place ou mise en œuvre de moyens organisationnels plus importants : outils de gestion de suivi plus performants, procédures de veille et d'autocontrôle...), ou par l'installation croissante d'équipements techniques plus performants.

Toutefois, **trois autres facteurs** principaux peuvent également contribuer à orienter à la hausse ou à la baisse les données ci-dessus :

- **Le périmètre en constante évolution** : le nombre de centres suivis est chaque année plus important, mais certains centres (ceux en travaux par exemple) peuvent sortir du périmètre d'une année sur l'autre. En 2009 le reporting s'est effectué sur le périmètre suivant :
 - Électricité : 137 centres (mail : 655 474 m²) ;
 - Gaz + Chaleur : 91 centres (mail : 431 983 m²) ;
 - Eau : 118 centres (mail : 451 189 m²) ;
 - Déchets Industriels Banals (DIB) : 80 centres (1 718 329 m² SCU) ;
 - Cartons (1 593 106 m² SCU).
- **Les données climatiques** : elles influent de manière non négligeable sur l'évolution des énergies utilisées pour le chauffage ou la climatisation des bâtiments, et notamment le poste Gaz + Chaleur.
- **Les marges d'erreur des compteurs** : les opérateurs et des fournisseurs d'électricité ou d'eau notamment admettent des marges d'erreur pouvant aller jusqu'à 5 voire 10 % selon leurs estimations.

IV. Empreinte Carbone

Méthodologie

Pour réaliser cette empreinte carbone, Klépierre a développé une méthodologie propre, initiée sur le patrimoine français en 2008 et étendue cette année au patrimoine européen.

- **Périmètre d'étude**: 244 centres commerciaux (hors Steen & Strøm) représentant environ 2,4 millions de m² de surface commerciale utile (SCU).
- **Année d'étude**: Année 2009 sur la base des relevés de consommation

de fluides (électricité, gaz, chaleur et fuites de gaz frigorigènes) et de la production de déchets et d'eaux usées.

- **Postes d'émissions pris en compte**: La méthodologie développée par le Groupe s'appuie sur les deux principaux référentiels au niveau mondial et français, le GHG Protocol et le Bilan CarboneTM. Elle prend en compte les postes d'émissions suivants:

			Référentiels					
			GHG Protocol/ISO 14064			Bilan Carbone®		
			Champ 1	Champ 2	Champ 3	Interne	Intermédiaire	Global
Énergie	Électricité	Production	x			x	x	
		Pertes en ligne		x		x	x	
	Gaz	Combustion sur site	x			x	x	
		Émission des combustibles en amont		x		x	x	
	Réseau de chaleur	Production	x			x	x	
Pertes en lignes			x		x	x		
Fuites de gaz frigorigènes (fréons)	Recharge de HFCs, PFCs	x			x	x		
	Recharge de CFCs, HCFCs		x	x	x			
Déchets		Transport et fin de vie	x			x		
Eaux usées		Traitement des eaux usées	x			x		

La prise en compte de ces postes d'émissions permet de quantifier la grande majorité des émissions de gaz à effet de serre liées à notre activité selon les champs 1 et 2 du GHG Protocol. Ils permettent également de préciser certains éléments liés au champ 3.

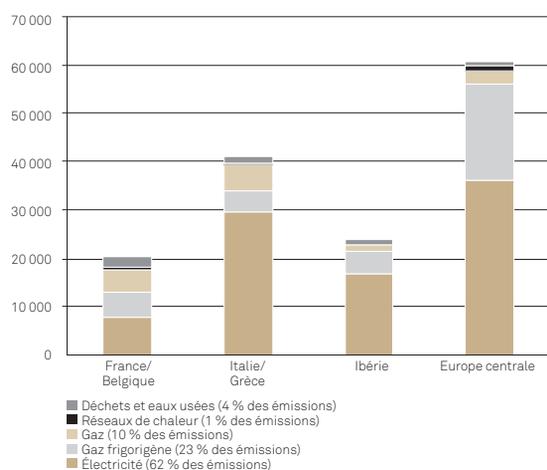
Résultats

Le total des émissions de gaz à effet de serre atteint **146 000 tonnes éq. CO₂**; l'intensité Carbone est de **233 kg éq. CO₂** par millier d'euros de loyers hors taxes (part totale).

NB: Précisions sur le calcul des différents postes d'émissions :

- Les émissions liées aux consommations d'électricité de gaz, de chaleur et à la production d'eaux usées, sont issues du reporting présenté dans les pages précédentes et ne concernent que les consommations liées aux parties communes (mails) des centres commerciaux.
- Les émissions liées aux déchets (transport et fin de vie) incluent la production de déchets des locataires dans leurs parties privatives, mais pour lesquels le Groupe assure le tri et l'enlèvement.
- Les fuites de gaz frigorigènes ont été modélisées à partir des puissances des équipements installés et du type de gaz réfrigérant utilisé. L'incertitude liée à cette modélisation peut donc être relativement importante.
- Une extrapolation des données a été réalisée sur les centres pour lesquels ils manquaient des données, ce qui engendre également une incertitude.

Émissions de gaz à effet de serre
répartition par poste d'émission et par zone géographique
(en tonnes éq. CO₂)



Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale

relatif aux opérations d'attribution d'actions gratuites [article L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce]

Le Directoire n'a pas fait usage, au cours de l'exercice 2009, de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 9 avril 2009 (vingtième résolution) de procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions, soit d'actions gratuites existantes, soit d'actions gratuites à émettre, au profit des bénéficiaires ou catégories de bénéficiaires à déterminer parmi :

- les membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 dudit Code ;
- et les mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1 II dudit Code.

Le Directoire a reçu tous pouvoirs pour déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions d'actions gratuites ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, notamment la période d'acquisition minimale et la durée de conservation requise de chaque bénéficiaire, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil de surveillance doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Conformément aux délibérations de ladite assemblée, le nombre total d'actions attribuées gratuitement, qu'il s'agisse d'actions existantes ou d'actions à émettre, ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital social de la Société au jour de la décision du Directoire.

Cette autorisation a été consentie pour une durée de vingt-six mois à compter du 9 avril 2009.

Le Directoire n'a pas non plus fait usage de l'autorisation qui lui avait été consentie par l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 5 avril 2007 (vingtième résolution) de procéder à des attributions de même nature pendant toute la durée de validité de ladite autorisation, soit du 5 avril 2007 au 8 avril 2009.

Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale

relatif aux opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce

Les informations devant être communiquées à l'assemblée générale ordinaire en application de l'article L. 225-184 sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

STOCK-OPTIONS	Date d'attribution ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées	Période d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	Nombre d'options exercées en 2009	Options restant à exercer
Laurent MOREL (Président du Directoire)	30 mai 2006 ⁽²⁾	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	0	31 021
	15 mai 2007 ⁽²⁾	27 824	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	0	27 824
	6 avril 2009 ⁽³⁾	35 000	6 avril 2013 au 5 avril 2017	22,60 ⁽⁴⁾	0	35 000
Jean-Michel GAULT (Membre du Directoire)	30 mai 2006 ⁽²⁾	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	0	31 021
	15 mai 2007 ⁽²⁾	24 822	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	0	24 822
	6 avril 2009 ⁽³⁾	30 000	6 avril 2013 au 5 avril 2017	22,60 ⁽⁴⁾	0	30 000

(1) Date de l'AGE ayant autorisé la mise en œuvre d'un plan de stock-options : 7 avril 2006. Aucune option n'a été attribuée en 2009 par usage de la délégation consentie au Directoire par l'AGE du 9 avril 2009.

(2) Le nombre et le prix d'exercice ont été ajustés pour tenir compte de la division par trois du nominal en 2007 et de l'effet de la décote consentie lors de l'augmentation de capital avec maintien du DPS de décembre 2008.

(3) Le Conseil de surveillance a décidé le 6 mars 2009, conformément à l'article L. 225-185 du Code de commerce, que ces options d'achat d'actions sont soumises à une obligation de conservation en actions au nominatif de 50 % de la plus-value nette d'acquisition réalisée lors de l'exercice jusqu'à la cessation des fonctions de membre du Directoire.

(4) Sous réserve des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice FTSE EPRA Zone Euro (EPEU), ce prix pouvant alors varier de 22,60 euros à 27,12 euros. La non-réalisation des conditions de performance entraîne la caducité des options attribuées.

Rapport du Conseil de surveillance

à l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, nous devons vous présenter nos observations sur le rapport du Directoire, dont lecture vient de vous être donnée, ainsi que sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de l'activité du Groupe et a procédé, dans le cadre de sa mission, aux vérifications et contrôles nécessaires.

Le Conseil de surveillance s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur les comités spécialisés – Comité des investissements, Comité d'audit, Comité des nominations et des rémunérations et Comité du développement durable.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque particulière à formuler sur le rapport du Directoire et les résultats de l'exercice 2009 et vous invite, par conséquent, à approuver les comptes ainsi que les résolutions proposées.

Le Conseil de surveillance exprime ses remerciements au Directoire et à l'ensemble du personnel pour le travail et les efforts réalisés en 2009.

Le Conseil de surveillance

Rapport du Président du Conseil de surveillance

Conseil de surveillance du 5 février 2010 portant sur l'exercice 2009

Conformément à l'article L 225-68 du Code de commerce, et en ma qualité de Président du Conseil de surveillance de la société Klépierre, j'ai l'honneur de vous présenter le présent rapport, tel qu'il a été approuvé par le Conseil de surveillance dans sa séance du 5 février 2010 au titre de l'exercice 2009, et qui comprend les informations relatives :

- à la composition et aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ;
- aux procédures de Contrôle interne et de gestion des risques mises en place par le groupe Klépierre⁽¹⁾ ;
- au gouvernement d'entreprise ;
- aux modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales de la Société ;
- et à la publication des informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

I. Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission première d'exercer un contrôle permanent sur la gestion du Directoire. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Directoire doit lui faire rapport de sa gestion une fois par trimestre au moins et lui présenter les comptes pour vérification et contrôle.

Le Conseil de surveillance autorise les opérations et conventions visées aux articles L. 225-68 alinéa 2 et L. 225-86 du Code de commerce.

Conformément à l'article 16 des statuts, il autorise également :

- les opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et de son Groupe, et de modifier leur structure financière et leur périmètre d'activité ;
- les émissions de valeurs mobilières, qu'elle qu'en soit la nature, susceptibles d'entraîner une modification du capital social ;
- les opérations ci-après lorsque leur montant unitaire excède 8 millions d'euros ou sa contre-valeur en toutes monnaies :
 - a) prendre et céder toutes participations dans toutes sociétés créées ou à créer, sauf les sociétés du groupe Klépierre auxquelles seraient apportés ou cédés des immeubles appartenant au groupe Klépierre ;
 - b) acquérir ou céder tous immeubles par nature, sauf cession ou apport à une société dépendant du groupe Klépierre ;
 - c) en cas de litige, passer tous traités et transactions, accepter tous compromis.

Le Conseil de surveillance a délégué à son Président, la capacité d'autoriser le Directoire à effectuer les opérations citées aux paragraphes a), b) et c) ci-dessus lorsqu'elles ne dépassent pas chacune 46 millions d'euros ou sa contre-valeur en monnaies étrangères.

Le Président du Conseil de surveillance et le Directoire rendent compte au Conseil de l'utilisation de ces délégations.

Composition du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour une durée de trois années. Le Conseil se renouvelle, partiellement à chaque assemblée générale annuelle, suivant le nombre de membres en fonction, de façon à permettre un renouvellement aussi régulier que possible et complet au bout d'une période de trois années.

Le Conseil nomme parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil de surveillance était composé de neuf membres : Messieurs Michel Clair (Président), Vivien Lévy-Garboua (Vice-Président), Jérôme Bédier, Bertrand de Feydeau, Dominique Hoenn, Bertrand Jacquillat, Bertrand Letamendia, Philippe Thel et Madame Sarah Roussel.

Est considéré comme membre indépendant du Conseil de surveillance, tout membre qui n'entretient aucune relation quelle qu'elle soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre sa liberté de jugement. Quatre membres du Conseil de surveillance sur neuf selon les critères exposés sont indépendants : Messieurs Bertrand de Feydeau, Bertrand Jacquillat, Bertrand Letamendia et Jérôme Bédier.

Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les membres peuvent participer aux délibérations du Conseil par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, à l'exception des délibérations relatives à la vérification et au contrôle des comptes annuels et consolidés.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage égal des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-17 du Code de commerce, les commissaires aux comptes de la Société sont convoqués aux réunions du Conseil examinant ou arrêtant les comptes annuels et semestriels.

Le Conseil s'est réuni onze fois au cours de l'exercice 2009, avec une assiduité de 90,91 %.

Les principaux points débattus au cours de ces séances ont porté sur :

- les comptes annuels et les comptes consolidés 2008, le rapport de gestion y afférent ;
- le rapport trimestriel d'activité du Directoire ;
- les comptes sociaux et consolidés semestriels ;
- le rapport du président du Conseil de surveillance ;
- la ratification et le renouvellement de membres du Conseil de surveillance ;
- la composition des comités ;
- le fonctionnement du Conseil de surveillance ;

(1) Le groupe Klépierre s'entend comme l'ensemble des filiales du Groupe en France et à l'étranger, y compris les sociétés du groupe Steen & Strøm, sous réserve des spécificités d'organisation décrites ci-après.

- la mise en place d'un plan de stock-options ;
- les investissements et les cessions en France et à l'étranger ;
- les opérations de financement ;
- le contrôle interne et la déontologie ;
- l'autorisation annuelle consentie au directoire pour délivrer des cautions, avals et garanties ;
- les conventions réglementées.

Les travaux du Conseil, comme ceux des Comités spécialisés, sont préparés et organisés par leurs Présidents respectifs.

Organisation et fonctionnement des Comités spécialisés qui assistent le Conseil de surveillance

Pour exercer ses missions, le Conseil de surveillance a institué des Comités spécialisés. Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas, et rend compte de ses missions au Conseil de surveillance.

Des compléments d'information quant aux missions et au fonctionnement de ces Comités sont développés dans le chapitre « Comités » du rapport d'activité.

Ces Comités sont :

Le Comité des investissements

Ce Comité est composé au minimum de trois membres et au maximum de six membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2009, le Comité des investissements était composé de Messieurs Bertrand de Feydeau (Président du Comité des investissements), Jérôme Bédier, Michel Clair, Dominique Hoenn, Philippe Thel et de Madame Sarah Roussel.

Ce comité, qui se réunit au moins deux fois par an, a pour rôle d'étudier les dossiers d'investissements ou de cessions qui lui sont proposés avant qu'ils ne soient formellement autorisés par le Conseil de surveillance. Pour cela il examine les caractéristiques immobilières, commerciales, juridiques et financières des opérations. En particulier, il veille à ce que ces opérations soient cohérentes avec la stratégie et respectent les critères d'investissement du groupe Klépierre. Avant de délivrer un avis favorable, le Comité des investissements peut, si besoin, demander des informations supplémentaires, recommander de modifier tout ou partie des éléments immobiliers, commerciaux, juridiques ou financiers.

Il s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2009, avec une assiduité de 80 %.

Les travaux ont porté sur douze opérations d'investissement ou de désinvestissement. Sept de ces opérations sont réalisées ou engagées, une est maîtrisée ou en cours de négociations. Quatre opérations dont une de grande taille ne se sont pas conclues.

Les dossiers autorisés les plus significatifs ont porté sur :

- l'acquisition de 21,3 % des parts de la société Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A. en Italie ;
- la cession du portefeuille de bureaux "Kléber" ;
- la cession de 22,17 % des titres de la Société des Centres Toulousains et de 26,30 % des titres de la Société des Centres d'Oc et d'Oil – SCOO.

Le Comité d'audit

Ce Comité est composé au minimum de trois membres et au maximum de six membres désignés par le Conseil parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2009, il était composé de Messieurs Bertrand Jacquillat (Président du Comité d'audit), Dominique Hoenn, Bertrand Letamendia et Vivien Lévy-Garboua.

Ce Comité, qui se réunit au moins deux fois par an, est chargé d'évaluer les grands choix comptables, l'information financière, la qualité des procédures de Contrôle interne et de gestion des risques et le budget d'honoraires des commissaires aux comptes.

Il s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2009, avec une assiduité de 75 %. Ses principaux travaux ont porté sur :

- l'élaboration de l'information financière :
 - informations sur les comptes sociaux et consolidés, annuels et semestriels,
 - principaux faits de l'année ou du semestre,
- le suivi des covenants bancaires ;
- le suivi des expertises et de la méthodologie des experts ;
- l'évolution des normes IFRS et leurs impacts dans les comptes de Klépierre ;
- les commissaires aux comptes :
 - budgets de 2009 et 2010,
 - proposition de renouvellement des mandats des commissaires aux comptes (Il est précisé en application des recommandations AFEP/MEDEF que l'appel d'offre des commissaires aux comptes est géré au niveau de BNP Paribas),
 - déclaration d'indépendance,
- le dispositif de contrôle interne :
 - compte-rendu des activités 2009 du Contrôle périodique et de la fonction Ethique et Déontologie et validation de son plan d'actions 2010,
 - compte-rendu de la coordination du Contrôle permanent. Cette dernière vise notamment à l'analyse de la couverture des risques par des procédures et des processus de Contrôle permanent (Points de Surveillance Fondamentaux), au suivi de la mise à jour des procédures et à la réalisation des plans de continuité d'activités.

Le Comité des nominations et des rémunérations

Ce Comité est composé au minimum de deux membres et au maximum de cinq membres désignés par le Conseil parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2009, ce Comité était composé de Messieurs Bertrand Letamendia (Président du comité des nominations et des rémunérations), Bertrand de Feydeau, Dominique Hoenn et Vivien Lévy-Garboua.

Ce Comité, qui se réunit au moins une fois par an, formule des recommandations auprès du Conseil concernant la nomination et la rémunération des membres du Comité de direction, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature, les attributions de plans d'option de souscription ou d'achat d'actions.

Il s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2009, avec une assiduité de 100 %. Ses principaux travaux ont porté sur :

- les modalités de détermination de la rémunération variable 2009 des membres du Comité de direction. La rémunération globale de ceux-ci se compose de trois éléments :
 - une partie fixe déterminée chaque année en début d'année ;
 - une partie variable qui dépend pour chaque membre du Directoire et chaque membre du Comité de direction d'objectifs personnels fixés pour les membres du Directoire par le Conseil de surveillance et pour les membres du Comité de direction par le Directoire ;
 - des avantages en nature qui consistent chez Klépierre en la mise à disposition de chacun des membres du Comité de direction d'un véhicule de fonction, dont une partie du coût correspondant à l'usage personnel est mise à la charge du bénéficiaire et soumise à fiscalité et charges sociales.
- l'approbation du régime applicable au plan de stock-options 2009 et la fixation du nombre d'options attribuées globalement et du montant des attributions individuelles aux membres du Comité de direction.

Le Comité du développement durable

Ce Comité est composé au minimum de deux membres et au maximum de quatre membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2009, il était composé de Messieurs Jérôme Bédier (Président du Comité de développement durable), Michel Clair, Bertrand de Feydeau et Vivien Lévy-Garboua.

Ce Comité, qui se réunit au moins deux fois par an, a pour mission :

- d'inventorier les principales catégories de risques auxquelles est exposée l'activité de Klépierre ;
- de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face ;
- et d'examiner la contribution du groupe Klépierre au développement durable.

Il s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2009, avec une assiduité de 100 %. Ses principaux travaux ont porté sur :

- le développement sur le long terme de l'entreprise examiné au travers de quatre axes de travail majeurs : la dimension sociale, les questions environnementales, l'éthique et la déontologie, les évolutions stratégiques ;
- la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (plan d'action international à cinq ans).

II. Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques

Le Contrôle interne est l'organisation des processus, des procédures et des contrôles encadrée par le Directoire et relayée par l'ensemble de l'entreprise, ayant pour finalité d'assurer la maîtrise globale des risques et de donner une assurance raisonnable que les objectifs stratégiques sont bien atteints.

Le groupe Klépierre a cherché à identifier les risques majeurs liés à son activité. Ce recensement couvre à la fois la fiabilité des informations comptables et financières (risque de taux, de liquidité, de change, de contrepartie) et les risques opérationnels (risques liés à la sécurité des personnes et des biens, suivi des incidents opérationnels, couverture assurance des actifs...).

Le dispositif de Contrôle interne conçu pour répondre aux différents objectifs décrits ne donne cependant pas la certitude que les objectifs fixés seront atteints et ce, en raison des limites inhérentes à toutes procédures, mais il a pour ambition de fortement y contribuer.

L'organisation mise en place s'appuie notamment sur :

- la qualité du fonctionnement interne du groupe Klépierre ;
- la fiabilité de l'information externe et interne ;
- l'adaptation des politiques internes et leur mise en conformité aux lois et règlements.

Ce dispositif de Contrôle interne est bâti sur les grands principes suivants :

- l'ensemble des collaborateurs du Groupe contribue au dispositif de Contrôle interne. Chaque collaborateur, à son niveau, doit procéder à un contrôle efficace des activités qui sont placées sous sa responsabilité ;
- les fonctions de contrôle doivent être indépendantes des opérations ;
- l'ensemble des activités et du périmètre du groupe Klépierre est couvert de manière unifiée dans dix des pays d'implantation. La filiale Steen & Strøm dispose de son côté d'une organisation propre de contrôle interne sous la responsabilité de la Direction Générale de cette société qui rapporte à un conseil d'administration où sont représentés les deux actionnaires et ABP. Cette mission de contrôle interne est structurée autour de l'institution d'un *Risk manager* en charge de l'identification, l'analyse et la gestion des risques opérationnels, commerciaux et éthiques.

Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques se scinde en deux composantes, le Contrôle permanent et le Contrôle périodique ⁽¹⁾ :

Le Contrôle permanent est assuré par l'ensemble des collaborateurs du Groupe. En fonction du principe de séparation des fonctions et des niveaux de délégations mis en place dans le Groupe, le Responsable de la coordination du Contrôle permanent rapporte au Secrétaire Général du Groupe et a pour missions de :

- coordonner les actions d'actualisation, par les Responsables concernés, des procédures et des processus de contrôle ;
- suivre la clôture des recommandations émises par le Contrôle périodique ;
- assurer l'élaboration et la transmission du reporting aux organes sociaux du Groupe ;
- coordonner les actions du Plan de Continuité de l'Activité, c'est-à-dire de l'ensemble des mesures destinées à maintenir les services essentiels de l'entreprise et à assurer la reprise de l'activité sur un site de repli, le cas échéant, en cas de sinistre majeur.

Les Responsables des activités, fonctions et filiales sont les correspondants du Contrôle permanent et ont pour missions :

- d'assurer la coordination et la mise en œuvre des choix méthodologiques faits au niveau du Groupe, auprès des équipes ;
- de concevoir et d'adapter régulièrement le reporting du dispositif en indiquant les indicateurs les plus pertinents pour donner aux responsables la meilleure visibilité possible sur leur dispositif de Contrôle permanent ;
- d'assurer la transmission régulière de ce reporting à leur hiérarchie puis au Responsable de la coordination du Contrôle permanent.

Le Contrôle permanent est une démarche reposant sur la mise en œuvre en continu, avec un ensemble de moyens adéquats, de six éléments qui sont :

- **l'identification et l'évaluation des risques** : elles nécessitent une analyse et mesure des risques, régulièrement mises à jour, qui prennent en compte contrôles et procédures. Klépierre a mis en place un outil désigné par le terme « Matrice des Risques ». Il permet d'établir une cartographie de l'exposition aux risques du groupe, selon la nature des risques opérationnels regroupés par activités et fonctions.
- **les procédures** : elles visent à encadrer les activités et fonctions en précisant l'organisation et les processus de contrôle. Accessibles par l'intranet du Groupe, elles font l'objet de communication et de formation par la hiérarchie. Elles sont mises à jour à chaque fois que nécessaire (évolution des contraintes réglementaires, évolutions de l'activité, réorganisations...) et au moins revisitées tous les 18 mois sous l'impulsion de la coordination du Contrôle permanent mais sous la responsabilité de la hiérarchie concernée. Le groupe Klépierre met en œuvre en continu la révision de l'ensemble des procédures déjà rédigées, l'actualisation du besoin de procédures et la rédaction de nouvelles procédures. Ces procédures sont encadrées par une procédure des procédures explicitant la politique retenue par le Groupe. À ce jour, le taux de couverture des risques est de 85 % en France et de 79 % sur l'ensemble du dispositif.
- **le croisement de la matrice des risques** avec le recensement des procédures permet au groupe Klépierre d'avoir une connaissance des risques traités. Cette démarche concerne, les entités en France et les filiales étrangères.

(1) Chez Steen & Strøm, le rôle du Risk manager relève essentiellement du contrôle permanent. La fonction d'audit périodique est très largement externalisée.

– **les contrôles** : le rythme, l'intensité et l'organisation des contrôles sont déterminés en fonction du niveau de risque. Les contrôles sont formalisés dans des procédures. Les plus importants donnent lieu à un suivi de mise en œuvre et d'efficacité.

Ainsi ont été définis des Points de Surveillance Fondamentaux (PSF). Ce sont des moyens d'assurer les contrôles de deuxième niveau dans les domaines d'activité essentiels du Groupe par les Responsables qui en font un des éléments de leur management et de surveillance des risques.

Ils suivent une méthodologie et une fréquence prédéfinies par les Responsables pour chaque activité choisie présentant un risque majeur. À ce jour, le Groupe Klépierre dispose de 23 PSF et le processus d'actualisation est continu.

L'un de ces PSF porte sur le suivi du risque majeur du Groupe, le risque sur les personnes et les biens (suivi des visites techniques annuelles des centres commerciaux et des audits de structure et d'étanchéité)

Le Contrôle périodique procède à des contrôles afin de s'assurer que les PSF sont correctement exercés, tant qualitativement que quantitativement.

– **le reporting** : chaque trimestre, un travail de synthèse est réalisé et permet de s'assurer de la qualité du dispositif.

– **le pilotage** : il est réalisé par les responsables d'activités et de fonctions avec l'appui de la coordination du contrôle permanent et sous la responsabilité du Comité de Direction. L'activité de l'année 2009 ainsi que le plan d'action 2010 ont fait l'objet d'une présentation au Comité d'audit.

Le Contrôle périodique, exercé par l'audit interne du groupe Klépierre, est une activité indépendante et objective d'assurance et de conseil, dont la mission est d'apporter une valeur ajoutée et d'améliorer le fonctionnement de l'organisation. Elle aide le Directoire à atteindre ses objectifs par une approche systématique et méthodique d'évaluation et d'amélioration des procédés de gestion des risques, de contrôle et de gouvernement d'entreprise.

Les responsabilités, l'indépendance et le rôle de l'audit interne sont fixés par une charte d'audit interne signée conjointement par le Président du Directoire et le Président du Conseil de surveillance.

Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques repose sur les trois niveaux de contrôle suivants :

• **Au niveau du Contrôle permanent** : le premier niveau est exercé par chaque collaborateur sur les opérations qu'il traite, par référence aux procédures en vigueur ; le deuxième niveau est exercé par la hiérarchie du métier ou de la fonction.

Spécifiquement identifiée, la Direction Éthique et Déontologie s'assure du respect des normes éthiques et professionnelles et de la lutte anti-blanchiment.

L'ensemble du dispositif de Contrôle interne rend compte au Directoire et au Comité d'audit de l'exercice de leurs missions.

• **Au niveau du Contrôle périodique** : un troisième niveau de contrôle est exercé par l'audit interne du groupe Klépierre.

Ainsi un plan annuel d'audit élaboré conjointement par le Directeur de l'Audit interne et le Directoire est soumis à l'approbation du Comité d'audit. Ce plan est fondé sur une approche préventive des risques afin de définir les priorités d'audit cohérentes avec les objectifs du Groupe. Des missions flashes peuvent cependant être conduites sur une problématique particulière.

Parallèlement des audits sont conduits en France sur le respect de l'application de la réglementation et des procédures internes dans le cadre de la gestion des galeries commerciales selon une périodicité triennale, à partir de référentiels types portant sur les thèmes suivants :

- sécurité des biens et des personnes dans le cadre notamment de la réglementation applicable aux établissements recevant du public ;
- administration immobilière ;
- gestion locative ;
- animation du groupement des commerçants.

L'audit interne a accès directement au Directoire et rend compte au Comité d'audit de ses travaux, qui font l'objet de rapports, de recommandations et de plans de mise en œuvre.

Les effectifs dédiés au Contrôle périodique sont de six auditeurs internes, hors Direction.

Dans le cas particulier de Klépierre, son Directoire ou son Conseil de surveillance peuvent faire appel, notamment pour un contrôle de son organisation et de ses procédures, à l'inspection générale du Groupe BNP Paribas, entité consolidante du groupe Klépierre.

Le Comité d'audit est tenu informé au moins annuellement de l'ensemble du dispositif de Contrôle interne du Groupe, de ses évolutions et des conclusions des travaux menés par les différents intervenants du dispositif.

Gestion des risques financiers

La gestion des risques financiers, et plus particulièrement la structure financière du Groupe, ses besoins de financement et la gestion du risque de taux, est réalisée par le département Financements et Communication Financière qui rapporte directement au Directeur Général Délégué et au Directoire.

Le Conseil de surveillance valide en fin d'année le plan de financement prévisionnel de l'année suivante, qui définit les grandes orientations en termes de calibrage et de choix des ressources ainsi que de couverture du risque de taux. En cours d'année, les principales décisions en matière d'opérations financières sont présentées individuellement à l'approbation au Conseil de surveillance, auquel est exposé un bilan de ces opérations une fois réalisées.

Le département Financements et communication financière est également à l'origine des procédures internes qui définissent la répartition des rôles des différents intervenants du Groupe dans la gestion de la trésorerie ainsi que dans la mise en œuvre des programmes de rachat d'actions propres de Klépierre.

Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

a) Définition et objectifs

Le contrôle comptable repose sur la connaissance des processus opérationnels et leur traduction dans les comptes ainsi que sur la définition des responsabilités des différentes personnes en charge des périmètres comptables et sur la sécurité des systèmes informatiques.

Le Contrôle interne comptable vise à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées à la réglementation comptable
- l'application des principes comptables et instructions définies par le Groupe par l'ensemble des filiales
- la fiabilité des informations diffusées et utilisée en interne contribuant au traitement de l'information comptable.

b) Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

L'organisation comptable et financière

La production des informations comptables et financières et les contrôles qui visent à en assurer la fiabilité sont assurés en premier lieu par les directions financières des filiales qui transmettent les informations ainsi produites au Groupe et qui attestent, notamment concernant les filiales étrangères, de leur fiabilité selon la procédure de certification interne.

L'élaboration des comptes sociaux et consolidés est sous la responsabilité de la Direction des Comptabilités et du Contrôle de Gestion qui rapporte directement au Directeur Général Délégué.

Le traitement et la centralisation des flux de trésorerie ainsi que la couverture du risque de taux et de change sont assurés par le département Financements, qui effectue le recensement des engagements et permet leur comptabilisation.

La cellule « Contrôle interne comptable France et étranger » rattachée directement au directeur des Comptabilités est en charge de :

- veiller à la mise à jour des règles comptables tenant compte de l'évolution des réglementations comptables ;
- définir les différents niveaux de contrôles comptables dans le cadre du processus de clôture des comptes ;
- veiller au bon fonctionnement de l'environnement de contrôle interne comptable au sein du Groupe, notamment par la procédure de certification interne décrite ci-après ;
- élaborer et mettre à jour des procédures, des règles de validation et d'autorisation applicables à la Direction ;
- réaliser le suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées par les auditeurs externes et auditeurs internes.

L'organisation des systèmes informatiques

Les décisions concernant les choix de logiciels adaptés aux exigences comptables et financières sont prises par le Groupe. La politique du Groupe vise à standardiser les outils comptables des entités comptables dans la mesure du possible afin d'améliorer l'homogénéité de la qualité des informations comptables.

Les collectes des informations comptables et de contrôle de gestion se font respectivement par l'intermédiaire d'un logiciel de consolidation, Magnitude, et d'un logiciel de Contrôle de gestion, Essbase d'Hypérior. Ces deux outils, interconnectés, sont administrés et actualisés par une équipe dédiée, rattachée à la Direction des Comptabilités et du Contrôle de Gestion. L'outil de consolidation est alimenté localement, dans les principaux pays, par des interfaces avec la comptabilité locale. Dans l'optique de précautions de confidentialité, les règles autorisant les droits d'accès à ces outils sont définies par la Direction et communiquées aux utilisateurs.

Toutes les données comptables et financières suivent les procédures informatiques qui s'appuient sur des sauvegardes quotidiennes, dont les supports sont conservés en dehors des sites opérationnels.

Les outils de pilotage

Le système de reporting trimestriel du contrôle de gestion permet de suivre l'évolution des principaux indicateurs clé de performance par pays et par actif et de s'assurer de leur adéquation avec les objectifs qui sont définis dans le budget annuel.

En outre, une réconciliation globale est effectuée par le contrôle de gestion Groupe afin d'assurer la cohérence du résultat comptable avec le résultat de gestion consolidé.

Le comité d'audit

La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables font l'objet de la surveillance exercée par le Comité d'audit dont les missions ont été rappelées précédemment, en liaison avec les commissaires aux comptes.

c) Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

Les processus opérationnels d'alimentation des comptes

Entités françaises (représentant un tiers des entités consolidées)

Les travaux comptables des sociétés françaises sont centralisés au siège de Klépierre sur un système informatique commun. Les Directions Opérationnelles sont en charge de la facturation des loyers et charges ainsi que de leur recouvrement en réalisant un ensemble de contrôles adéquats à leurs propres métiers définis dans les procédures spécifiques. Les principales transactions intégrées dans un système de gestion unique sont interfacées de manière automatique dans le système de la comptabilité. Ce dernier dispose d'axes d'analyse notamment par immeuble et par secteur, qui permet de réaliser un contrôle budgétaire précis.

L'ensemble des processus de l'élaboration de l'information comptable font l'objet des programmes de contrôles comptables de différents niveaux, des règles de validation, d'autorisation ainsi que les instructions relatives à la justification et la documentation des travaux comptables.

Entités étrangères

Les directions financières des filiales étrangères exercent pour leur part un contrôle sur les données produites et contribuent à la qualité des comptes établis par les entités comptables en procédant notamment, à leur niveau, aux réconciliations adéquates entre les données comptables et les données de gestion.

La Direction des Comptabilités anime, au moyen d'un outil intranet/internet, un processus de certification interne des données produites trimestriellement par chaque entité comptable étrangère ainsi que des contrôles réalisés.

Le responsable de chaque entité concerné certifie directement dans l'outil :

- la fiabilité et la conformité avec les normes comptables du Groupe, des données comptables transmises au service consolidation ;
- le bon fonctionnement du système de contrôle interne comptable permettant de garantir la qualité des données comptables.

En plus, un processus de revue des événements postérieurs à chaque arrêté semestriel est également intégré dans l'outil de certification interne, qui permet au Groupe d'être informé des événements significatifs survenus après la clôture ainsi que son impact financier dans les comptes consolidés.

Ce dispositif de contrôle concerne toutes les entités du Groupe y compris les filiales scandinaves depuis 2009.

Processus de clôture des comptes et consolidation

La consolidation des comptes est effectuée par la Direction de la Consolidation sur la totalité du périmètre, sachant qu'une sous-consolidation sur le périmètre scandinave est réalisée à Oslo.

L'élaboration des états financiers consolidés fait l'objet d'un processus précisé par des instructions et repose sur un calendrier détaillé et diffusé à l'ensemble des entités comptables consolidées de façon à assurer le respect des délais et la conformité avec les standards comptables du Groupe.

L'équipe en charge de la consolidation du Groupe est dédiée par secteur géographique et est en contact permanent avec les équipes locales ; cette proximité favorise une meilleure compréhension et validation des informations remontées et permet d'anticiper les traitements des opérations complexes.

Les principaux contrôles comptables réalisés à chaque arrêté trimestriel dans le processus de la consolidation des comptes sont :

- le contrôle des variations de périmètres de consolidation ;
- la vérification du correct ajustement et l'élimination des transactions internes ;
- l'analyse et la justification de tous les retraitements de consolidation selon les normes IFRS ;
- l'analyse et la justification des écarts par rapport aux budgets et aux prévisions.

Les engagements hors bilan sont centralisés dans l'outil de consolidation Magnitude par entité consolidée.

Klépierre s'appuie également sur les conseils externes, essentiellement pour les aspects fiscaux tant en France qu'à l'étranger. Dans les principaux pays, les liasses fiscales sont revues annuellement par un cabinet spécialisé.

La communication financière (communiqué de presse, présentations thématiques...)

Le département Financement et Communication Financière au sein de la Direction Financière assume la gestion de la communication financière au regard des obligations des autorités du marché. Il est en charge de réaliser et rédiger les supports de communication financière publiés ayant pour objectif de présenter aux actionnaires, investisseurs institutionnels, analystes et agences de notation les différentes activités du Groupe, d'expliquer ses résultats et détailler sa stratégie de développement.

L'équipe en charge de la communication financière assure une veille permanente sur les obligations en matière d'information financière. La diffusion des informations aux marchés financiers fait l'objet d'un calendrier précis et diffusé en interne. Avec l'appui de différents départements, l'équipe conçoit les présentations des résultats et des présentations thématiques. Elle vérifie en collaboration avec la Direction Juridique que les informations soient communiquées dans les relais requis et en conformité avec les lois et règlements.

III. Gouvernement d'entreprise

Il est rappelé que lors de sa séance du 19 décembre 2008, les membres du Conseil de surveillance ont confirmé leur accord quant à l'adoption par la Société des règles de gouvernement d'entreprise issues du code AFEP/MEDEF (disponibles sur le site internet : www.medef.fr).

Rémunération des membres du Conseil de surveillance et des Comités spécialisés :

La rémunération des membres du Conseil de surveillance et des Comités spécialisés consiste en des jetons de présence.

L'enveloppe globale des jetons de présence allouée aux membres du Conseil de surveillance s'élève pour l'exercice 2009 à 270 000 euros et est versée dans les conditions suivantes :

- 90 000 euros sont répartis entre les membres du Conseil de surveillance concernés au titre du mandat de Président ou de Vice-Président du Conseil de surveillance, de Président du Comité d'audit, de Président du Comité des investissements, de Président du Comité des nominations et des rémunérations et de Président du Comité du développement durable, soit 15 000 euros à titre de part fixe.
- 126 000 euros sont répartis entre les membres du Conseil de surveillance au titre du mandat de membre dudit Conseil, dont :
 - 72 000 euros répartis à parts égales entre les membres du Conseil à titre de part fixe ;
 - 54 000 euros répartis entre les membres du Conseil à titre de part variable, en fonction de la présence effective des membres aux séances du Conseil ;
- 54 000 euros sont répartis entre les membres du Conseil concernés au titre du mandat de membre d'un ou plusieurs Comités, à titre de part variable, en fonction de la présence effective des membres aux séances des Comités auxquels ils sont nommés.

Règlements intérieurs du Conseil de surveillance et des Comités

Les règlements intérieurs du Conseil de surveillance et de chacun des Comités s'inscrivent dans une démarche de transparence conformément aux principes de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

Ces règlements intérieurs décrivent les missions et le fonctionnement du Conseil de surveillance et des différents Comités.

IV. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales

Les règles afférentes aux assemblées générales, et notamment celles relatives à la participation des actionnaires, sont décrites au titre V des statuts de la Société ainsi qu'à la section Renseignements de caractère générale du document de référence 2009.

V. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnées à la section Renseignements de caractère général concernant le capital du document de référence 2009 (structure du capital/délégations de compétences et autorisations consenties au Directoire par l'assemblée générale des actionnaires du 9 avril 2009) et en annexe des comptes consolidés - note 7.2. sous-paragraphe Risque de liquidité (accords conclus par la Société qui peuvent prendre fin en cas de changement de contrôle : emprunts obligataires, si le changement de contrôle entraîne une dégradation de la notation sous la catégorie « investment grade »).

Michel CLAIR,
Président du Conseil de surveillance

Rapport des commissaires aux comptes

établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la Société

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klépierre et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de Contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de Contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de Contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de Contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de Contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de Contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 22 février 2010

Les commissaires aux comptes

Mazars

Julien Marin-Pache

Deloitte & Associés

Pascal Colin

Laure Silvestre-Siaz

Descriptif du programme de rachat d'actions propres

En application des articles 241-1 et suivant du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la présente section constitue le descriptif du programme de rachat d'actions propres qui sera soumis à l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 8 avril 2010 (le « **Programme de Rachat 2010** »).

I. Date de l'assemblée générale appelée à autoriser le Programme de Rachat 2010

8 avril 2010

II. Actions détenues par la Société au 26/02/2010

Au 26/02/2010, Klépierre détient de manière directe et indirecte 2914 751 actions, représentant 1,60 % de son capital social, pour un montant global de 82,1 millions d'euros (en valeur comptable).

Ces informations, et celles qui suivent, tiennent compte du nombre total d'actions composant le capital de la Société, soit 181 972 159.

III. Répartition par objectifs des actions détenues par Klépierre au 26/02/2010

Au 26/02/2010,

- 2 687 428 actions sont affectées à la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société et l'attribution gratuite d'actions ; et
- 227 323 actions sont affectées à l'achat, la vente, la conversion, la cession, le transfert, le prêt ou la mise à disposition des actions dans le cadre du contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI et conclu avec EXANE BNP Paribas en septembre 2005, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers, notamment en vue de l'animation du marché des actions ou de la réalisation d'opérations à contre-tendance du marché.

IV. Objectifs du Programme de Rachat 2010

Les objectifs du Programme de Rachat 2010 seraient les suivants :

- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Klépierre par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ; ou
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- la réalisation d'opérations d'achats, ventes ou transferts par tous moyens par un prestataire de services d'investissement ou dans le cadre de transactions hors marché ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire du 8 avril 2010 de la treizième résolution qui lui est présentée et dans les termes qui y sont

indiqués ; ou

- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail.

V. Part maximale du capital à acquérir et nombre maximal de titres susceptibles d'être acquis dans le cadre du Programme de Rachat 2010

Le nombre d'actions que la Société sera autorisée à acheter ne pourra pas excéder 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée générale. A titre indicatif, sur la base du capital existant au 26/02/2010, et déduction faite des 2914 751 actions détenues à cette même date, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises s'élève à 15 282 464.

Toutefois, le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital social de la Société. A titre indicatif, sur la base du capital existant au 26/02/2010, et déduction faite des 2914 751 actions détenues à cette même date, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises s'élève à 6 183 856.

Le nombre d'actions que la Société sera autorisée à détenir, à quelque moment que ce soit, ne dépassera pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée. A titre indicatif, sur la base du capital existant au 26/02/2010, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être détenues s'élève à 15 282 464.

VI. Prix d'achat unitaire maximum autorisé

Le prix maximum d'achat serait de 45 euros par action, étant précisé que ce prix pourrait être ajusté en cas d'opérations sur le capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés à financer le Programme de Rachat 2010 est estimé à 687,7 millions d'euros, sur la base d'un prix maximum d'achat de 45 euros par action et du capital social de Klépierre au 26/02/2010.

VII. Durée du Programme de Rachat 2010

Conformément à la douzième résolution qui sera présentée à l'assemblée générale du 8 avril 2010, le programme de rachat d'actions pourra être mis en œuvre sur une période de dix-huit mois suivant cette date, soit jusqu'au 7 octobre 2011.

Comptes consolidés

- 149 Etat du résultat global (format EPRA)
- 150 Etat consolidé de la situation financière (format EPRA)
- 152 Tableau des flux de trésorerie consolidée (format EPRA)
- 153 Tableau des variations de capitaux propres
- 154 Annexes aux comptes consolidés
- 203 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés



État du résultat global [format EPRA]

	Note	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Revenus locatifs	6.1	895 470	716 973
Charges sur terrain (foncier)		- 2 694	- 2 605
Charges locatives non récupérées		- 36 997	- 21 646
Charges sur immeuble (propriétaire)		- 58 974	- 41 962
Loyers nets		796 805	650 760
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		80 783	77 493
Autres produits d'exploitation		27 097	15 747
Frais d'études		- 3 281	- 2 534
Frais de personnel	9.1	- 103 735	- 82 324
Autres frais généraux		- 34 511	- 27 797
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	6.2	- 369 142	- 213 106
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	6.2	- 50 43	- 5 184
Provisions		- 4 295	- 1 274
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	6.3	364 612	243 885
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	6.3	- 277 635	- 185 392
<i>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</i>		86 977	58 493
<i>Profit sur vente d'actifs court terme</i>		- 334	928
Résultat opérationnel		471 321	471 202
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		- 22	431
Coût de l'endettement net	6.4	- 291 905	- 219 480
Variation de valeur des instruments financiers		0	- 5
Effet des actualisations		- 869	710
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		2 369	1 426
Résultat avant impôts		180 894	254 284
Impôts sur les sociétés	6.5	26 784	- 20 397
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		207 678	233 887
dont			
<i>Part du groupe</i>		162 102	200 277
<i>Intérêts minoritaires</i>		45 576	33 610
Résultat net par action en euros		0,9	1,3
Résultat net dilué par action en euros		0,9	1,3

en milliers d'euros

	Note	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Résultat net de l'ensemble consolidé		207 678	233 887
Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres		- 110 109	- 387 274
- Résultat de cession d'actions propres		- 1 103	- 3 745
- Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS39)		- 56 043	- 264 623
- Profits et pertes de conversion		- 63 177	- 163 819
- Impôt sur les autres éléments du résultat global		10 214	44 913
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		0	0
Résultat global total		97 569	- 153 387
dont			
<i>Part du groupe</i>		32 893	- 144 028
<i>Intérêts minoritaires</i>		64 676	- 11 597
Résultat net par action en euros		0,2	- 0,9
Résultat net dilué par action en euros		0,2	- 0,9

en milliers d'euros

État consolidé de la situation financière (format EPRA)

Actif

	Note	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Écarts d'acquisition non affectés	4.1	132 492	94 636
Actifs incorporels	4.2	19 306	13 366
Actifs corporels	4.3	23 783	43 636
Immeubles de placement	4.4	10 708 293	9 579 123
Immobilisations en cours	4.4	791 458	1 183 496
Participations dans les entreprises associées	4.6	36 363	35 331
Actifs financiers	4.8	491	626
Actifs non courants	4.9	25 847	38 773
Swaps de taux d'intérêt	4.16	35 394	23 458
Impôts différés actifs	4.18	72 829	68 952
ACTIFS NON COURANTS		11 846 256	11 081 397
Immeubles de placements destinés à la vente	4.5	0	44 419
Immobilisations en construction destinées à la vente			
Stocks	4.10	2 674	13 416
Clients et comptes rattachés	4.11	92 477	89 946
Autres créances	4.12	339 987	371 037
– Créances fiscales		38 044	88 438
– Autres débiteurs		301 943	282 599
Trésorerie et équivalents trésorerie	4.13	235 951	242 725
ACTIFS COURANTS		671 089	761 543
TOTAL ACTIF		12 517 345	11 842 940

en milliers d'euros

Passif

	Note	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Capital		254 761	232 700
Primes		1 391 523	1 276 284
Réserve légale		23 270	19 389
Réserves consolidées		437 238	430 468
– Actions propres		- 81 345	- 93 429
– Juste valeur des instruments financiers		- 198 000	- 122 327
– Autres réserves consolidées		716 583	646 224
Résultat consolidé		162 102	200 277
Capitaux propres part du groupe		2 268 894	2 159 118
Intérêts minoritaires	4.14	1 262 235	1 011 238
CAPITAUX PROPRES		3 531 129	3 170 356
Passifs financiers non courants	4.15	6 670 504	6 971 343
Provisions long terme	4.17	9 536	6 764
Engagements de retraite	9.2	8 620	8 000
Swaps de taux d'intérêt	4.16	255 055	184 493
Dépôts et cautionnements		138 050	130 668
Impôts différés passifs	4.18	448 223	456 332
PASSIFS NON COURANTS		7 529 988	7 757 600
Passifs financiers courants	4.15	843 089	285 504
Découverts bancaires	4.15	81 100	146 540
Dettes fournisseurs		101 808	101 244
Dettes sur immobilisations		82 143	62 511
Autres dettes	4.19	253 930	218 212
Dettes fiscales et sociales	4.19	94 158	100 973
Provisions court terme		0	0
PASSIFS COURANTS		1 456 228	914 984
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		12 517 345	11 842 940

en milliers d'euros

Tableau des flux de trésorerie consolidée (format EPRA)

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Flux de trésorerie des activités d'exploitation		
Résultat net des sociétés intégrées	207 678	233 886
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		
– Amortissements et provisions	380 587	223 093
– Plus et moins-values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 113 761	- 113 514
– Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	339 354	262 948
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	813 858	606 413
Impôts versés	- 240 166	- 33 004
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	171 972	- 13 313
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	961 814	560 096
Flux de trésorerie des opérations d'investissement		
Produits de la cession d'immeubles de placement	239 744	201 419
Produits de la cession d'immeubles en construction	–	–
Produits de la cession d'autres immobilisations	212	–
Produits de la cession de filiales	107 598	44 233
Acquisitions d'immeubles de placement	- 292 235	- 410 083
Frais d'acquisitions d'immeubles de placement	- 2 549	- 10 005
Décassements liés aux travaux en cours	- 372 362	- 446 507
Acquisitions d'autres immobilisations	- 10 646	6 303
Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	- 84 129	- 1 212 847
Variation des immobilisations sous le régime « marchands de biens »	–	–
Variation des prêts et avances consentis et autres investissements	- 70 495	13 134
FLUX NET DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 484 862	- 1 814 353
Flux de trésorerie des opérations de financement		
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	- 203 028	- 169 416
Dividendes mis en paiement aux minoritaires	- 36 294	- 27 746
Dividendes	–	250
Variation de la situation nette	152 823	902 961
Remboursement de prime d'émission	–	–
Acquisitions/cessions d'actions propres	24 893	- 15 511
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	2 969 291	1 971 582
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	- 2 983 627	- 1 127 404
Intérêts financiers versés	- 335 067	- 241 964
FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	- 411 009	1 292 752
Variation des devises	- 7 277	- 35 877
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	58 666	2 618
Trésorerie à l'ouverture	96 185	93 567
Trésorerie à la clôture	154 851	96 185

en milliers d'euros

Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31/12/2007	193 890	853 653	- 96 168	56 566	993 589	2 001 530	480 502	2 482 032
Changements de méthodes comptables								
Capitaux propres 31/12/2007 corrigés	193 890	853 653	- 96 168	56 566	993 589	2 001 530	480 502	2 482 032
Opérations sur capital	38 810	442 020				480 830		480 830
Paiements fondés sur des actions								
Opérations sur titres autodétenus			- 11 766		1 651	- 10 115		- 10 115
Dividendes					- 169 416	- 169 416	- 27 746	- 197 162
Résultat net de la période					200 277	200 277	33 610	233 887
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres								
- Résultat de cession d'actions propres					- 3 745	- 3 745		- 3 745
- Résultat couverture des flux de trésorerie				- 246 267		- 246 267	- 18 356	- 264 623
- Pertes et profits de conversion					- 131 001	- 131 001	- 32 818	- 163 819
- Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				36 816		36 816	8 097	44 913
Autres éléments du résultat global				- 209 451	- 134 746	- 344 197	- 43 077	- 387 274
Variation de périmètre				1 013		1 013	450 947	451 960
Autres mouvements					- 804	- 804	117 002	116 198
Capitaux propres 31/12/2008	232 700	1 295 673	- 107 934	- 151 872	890 549	2 159 118	1 011 238	3 170 356
Changements de méthodes comptables								
Capitaux propres 31/12/2008 corrigés	232 700	1 295 673	- 107 934	- 151 872	890 549	2 159 118	1 011 238	3 170 356
Opérations sur capital	22 061	156 324			- 3 381	175 004		175 004
Paiements fondés sur des actions								
Opérations sur titres autodétenus			26 589		2	26 587		26 587
Dividendes		- 37 204			- 165 824	- 203 028	- 36 292	- 239 320
Résultat net de la période					162 102	162 102	45 576	207 678
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres								
- Résultat de cession d'actions propres					- 1 105	- 1 105	2	- 1 103
- Résultat couverture des flux de trésorerie				- 56 766		- 56 766	723	- 56 043
- Pertes et profits de conversion					- 82 065	- 82 065	18 888	- 63 177
- Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				10 727		10 727	- 513	10 214
Autres éléments du résultat global				- 46 039	- 83 170	- 129 209	19 100	- 110 109
Variation de périmètre					76 022	76 022	227 297	303 319
Autres mouvements				- 89	2 387	2 298	- 4 684	- 2 386
Capitaux propres 31/12/2009	254 761	1 414 793	- 81 345	- 198 000	878 685	2 268 894	1 262 235	3 531 129

en milliers d'euros

Annexes aux comptes consolidés

1. Éléments significatifs de l'exercice 2009

Investissements réalisés

Le Groupe a décaissé un montant d'investissement de 623,3 millions d'euros. En France, 232,6 millions d'euros ont été investis dont 108,3 millions sur des actifs en exploitation comme Toulouse-Blagnac et Odysseum Montpellier et 124,3 millions d'euros sur des projets dont Aubervilliers, Gare Saint-Lazare.

À l'étranger, les investissements se sont poursuivis dans des projets déjà engagés en 2008 comme Corvin (31 millions d'euros), Portimao (10,9 millions d'euros) et la Romanina (12,9 millions d'euros).

Les investissements de Steen & Strøm s'élevèrent à 170,4 millions d'euros dont 117,8 millions d'euros en Suède pour les extensions/rénovations de Sollentuna et Hageby, et 35,4 millions d'euros en Norvège pour l'extension/rénovation de Gulsbogen.

Klépierre a acquis auprès du groupe italien Finiper une quote-part supplémentaire de 21,3 % de la société IGC (détentriche de 9 centres commerciaux, dont la plupart se situent dans la région de Milan).

La valorisation de la quote-part d'actifs sous-jacents s'est établie à 76,5 millions d'euros pour des loyers nets supplémentaires attendus à 4,9 millions d'euros en année pleine. Compte tenu de l'endettement existant, le débours pour Klépierre est de 47,6 millions d'euros.

À l'issue de cette acquisition, la participation de Klépierre dans IGC est de 71,3 %.

Cette acquisition vient compléter l'achat, le 19 octobre 2009, par la société Clivia (50 % Klépierre, 50 % Finiper) de la galerie de Vittuone (Milan ouest). Inaugurée en avril 2009, cette galerie offre une surface commerciale de 32 500 m².

La part de Klépierre dans cet investissement s'élève à 37 millions d'euros pour des loyers nets attendus de 2,2 millions d'euros.

Cessions

Klépierre a cédé une quote-part minoritaire dans les sociétés détenant 3 centres commerciaux français de son patrimoine :

- le centre commercial régional Arcades, à Noisy-le-Grand (Île-de-France) ;
- le centre commercial régional de Blagnac, en périphérie de Toulouse ;
- le centre commercial intercommunal de Saint-Orens, également en périphérie de Toulouse.

En ramenant sa participation à 53,64 %, Klépierre conserve le contrôle et la gestion des actifs concernés, tandis que BNP Paribas Assurance, associé existant, renforce son exposition sur 3 centres commerciaux français majeurs, bénéficiant d'excellentes localisations et d'un potentiel de croissance significatif.

Cette transaction est d'un montant de 121,9 millions d'euros (141,1 millions d'euros y compris les avances).

Le centre commercial de Tours (Galerie Nationale), composé de 34 boutiques occupant une Surface Commerciale Utile de 8 253 m² a été cédé à des investisseurs privés pour un montant droits compris de 41,8 millions d'euros.

Le centre commercial du Marché Saint-Germain (Paris, 6^e arrondissement) a été cédé pour un montant droits compris de 29,5 millions d'euros.

Un local commercial situé Quai de la Gare (Paris, 13^e arrondissement) occupé par un magasin Truffaut (jardinerie et animalerie), a été cédé le 30 septembre 2009 à Immorente pour un montant de 7,1 millions d'euros droits compris.

Sur le deuxième semestre, Klépierre a cédé 2 immeubles de bureaux à Commerz Real :

- l'immeuble situé 23/25 avenue Kléber (Paris, 16^e arrondissement) pour un montant de 117,6 millions d'euros droits compris. Cet immeuble, d'une Surface Utile Pondérée de 9 851 m², est loué depuis 2006 pour les deux tiers de sa surface au groupe Crédit Suisse, et à Veolia Environnement pour l'autre tiers ;
- l'immeuble situé 18/20 rue La Pérouse (Paris 16^e arrondissement) pour un montant de 32,0 millions d'euros droits compris. D'une Surface Utile Pondérée de 3 251 m², cet immeuble est occupé par le groupe Klépierre-Ségécé.

Versement du dividende

L'assemblée générale de Klépierre du 9 avril 2009 avait fixé le montant du dividende au titre de l'exercice 2008 à 1,25 euro par action et décidé que ce dividende pouvait, au choix de l'actionnaire, être perçu soit en numéraire, soit en actions.

Cette opération a permis à Klépierre de renforcer ses fonds propres de 175,4 millions d'euros, par la création de 15 757 728 actions nouvelles (9,5 % du capital). Le paiement du dividende en numéraire s'est élevé à 27,6 millions d'euros.

Refinancement de la dette et aménagement des covenants bancaires

À la fin du premier semestre, Klépierre a simultanément allégé la contrainte liée à ses covenants sur l'ensemble de ses dettes bancaires, optimisé leur échéancier de remboursement et augmenté le montant de ses lignes disponibles.

Les accords conclus avec les partenaires bancaires s'articulent autour :

- d'un allègement des covenants du crédit syndiqué d'échéance septembre 2014 (1 000 millions d'euros), et
- d'un refinancement des crédits syndiqués dont les échéances sont les plus proches (750 millions d'euros en juin 2011, 1 500 millions d'euros en janvier 2013) par la mise en place d'une nouvelle ligne de 2,4 milliards d'euros et d'échéance finale 2015.

2. Principes et méthodes comptables

Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 1^{er} février 2010, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009.

Les actions de Klépierre sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris™.

Principe de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2009 du groupe Klépierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS 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).

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2009 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 2009 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008, à l'exception des normes IFRS et interprétations suivantes, d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009, et qui n'ont pas d'effet significatif sur les comptes du Groupe :

- IAS 1 révisée : Présentation des états financiers ;
- IAS 23 révisée : Coûts d'emprunts ;
- IAS 32 : Amendement relatif aux instruments remboursables et obligations en cas de liquidation ;
- IAS 40 : Amendement concernant les immeubles de placement en cours de construction ;
- IFRS 2 modifiée : Paiement fondé sur des actions ;
- IFRS 7 : Amendement concernant les améliorations des informations à fournir sur les instruments financiers ;
- IFRS 8 : Secteurs opérationnels ;
- IFRIC 11 : Transaction au sein d'un groupe ;
- IFRIC 14/IAS 19 : Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction.

Par ailleurs, le Groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les normes IFRS et interprétations suivantes dont l'application est facultative à compter du 1^{er} janvier 2009 :

- Amendement à IAS 39 : Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture
- IFRS 3 : Regroupements d'entreprises
- IAS 27 : États financiers consolidés et individuels

Conformité aux normes comptables

Les états financiers consolidés de Klépierre SA et de toutes ses filiales ont été préparés conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards).

Comptes consolidés – Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klépierre SA et de ses filiales au 31 décembre 2009. 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 filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

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 euros et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche sauf indication contraire.

Résumé des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultats du Groupe.

Recours à des estimations

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

1. Valorisation des goodwill

Le Groupe vérifie la nécessité de déprécier les goodwill au moins une fois par an. Ceci nécessite une estimation de la valeur d'usage des unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill est alloué. La détermination de la valeur d'usage requiert que Klépierre fasse des estimations sur les flux de trésorerie futurs attendus de cette unité génératrice de trésorerie et également de choisir un taux d'actualisation avant impôt adéquat pour calculer la valeur actuelle de ces flux de trésorerie.

2. Immeubles de placement

Le Groupe fait procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites au

paragraphe 10.1. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

Le référentiel IFRS peut être consulté sur le site Internet de la Commission européenne :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission

2.1 Périmètre et méthode de consolidation

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés de Klépierre regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou sous influence notable.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle.

Le Groupe consolide les structures juridiques distinctes créées spécifiquement pour gérer une opération (entité *ad hoc*), et ce même en l'absence de lien en capital, dans la mesure où il en exerce en substance le contrôle (activités menées pour le compte exclusif du Groupe, pouvoir de décision et de gestion exercé par le Groupe). Il n'y a pas d'entité *ad hoc* au sein du Groupe.

Méthode de consolidation

La méthode de consolidation ne doit pas être appréciée avec le seul critère du pourcentage de détention dans la filiale :

- **contrôle majoritaire** : consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque Klépierre détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- **contrôle conjoint** : consolidation proportionnelle. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires ;
- **influence notable** : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les participations dans les entreprises associées sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminué des pertes de valeur ;
- **aucune influence** : société non consolidée.

Les goodwill afférents aux entreprises mises en équivalence sont regroupés avec la valeur des « participations mises en équivalence » et ne sont pas amortis.

Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. Les profits internes éliminés comprennent notamment la marge interne sur les honoraires de développement incorporés au coût de revient des immobilisations ou des stocks par les sociétés acheteuses.

Sont maintenus dans le résultat les produits financiers facturés aux sociétés de promotion et enregistrés dans leurs stocks ou immobilisations.

2.2. Comptabilisation des regroupements d'entreprises

Selon IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme doivent être comptabilisés comme des acquisitions.

Un regroupement d'entreprises est le fait de regrouper des entités distinctes ou des activités au sein d'une seule entité présentant des états financiers.

Une acquisition est considérée comme un *business combination*, si un ensemble d'activité intégré est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des process acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise.

L'acquéreur doit, à la date d'acquisition, allouer le coût d'acquisition en comptabilisant, à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

Les écarts constatés entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date d'acquisition constituent l'écart d'acquisition.

À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis, conformément à IFRS 3 « regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet de tests de perte de valeur au minimum une fois par an ou plus fréquemment quand des événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils se sont dépréciés.

Pour ce test, les écarts d'acquisition sont ventilés par Unités Génératrices de Trésorerie, qui correspondent à des ensembles homogènes générant conjointement des flux de trésorerie identifiables.

Les actifs incorporels sont comptabilisés séparément de l'écart d'acquisition s'ils sont identifiables, c'est-à-dire s'ils résultent d'un droit légal ou contractuel, ou s'ils sont séparables des activités de l'entité acquise et qu'ils sont porteurs d'avantages économiques futurs.

Le délai d'ajustement des actifs et passifs comptabilisés de manière provisoire est de douze mois à compter de la date d'acquisition.

Traitement de l'acquisition complémentaire de titres dans une entreprise contrôlée

L'acquisition d'intérêts minoritaires ne constitue pas un regroupement d'entreprises selon IFRS 3. Ne s'agissant pas d'un regroupement d'entreprises, il n'existe pas de règles de comptabilisation spécifiques pour ce type de transaction. Selon IAS 8.10, quand il n'existe pas de norme ou d'interprétation applicable, la Direction doit faire appel au jugement pour déterminer la méthode de comptabilisation appropriée pour ces opérations. Le groupe Klépierre a fait le choix d'une méthode consistant à enregistrer un goodwill et à réévaluer l'actif de la filiale préalablement contrôlée à hauteur du pourcentage complémentaire acquis, à la juste valeur à la date de l'acquisition complémentaire. La quote-part antérieurement détenue ne fait pas l'objet d'une réévaluation.

2.3. Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de Klépierre. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les filiales étrangères du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

À la date de clôture, les actifs et passifs de ces filiales sont convertis dans la monnaie de présentation de Klépierre SA, l'euro, au taux de change en vigueur à la date de clôture et leurs comptes de résultat sont convertis au taux de change moyen pondéré pour l'année. Les écarts de change résultant de cette conversion sont affectés directement sous une rubrique distincte des capitaux propres. Lors de la sortie d'une activité à l'étranger, le montant cumulé des écarts de change différés figurant dans la composante distincte des capitaux propres relatifs à cette activité à l'étranger est comptabilisé dans le compte de résultat.

2.4. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36).

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

2.5. Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition à :

- utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- ou le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La quasi-totalité du patrimoine de Klépierre entre dans la rubrique « immeubles de placement ». Les immeubles occupés par le Groupe sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ;
- soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Le Conseil de surveillance du 26 mai 2004 a entériné l'adoption par Klépierre de la norme IAS 40 selon le modèle du coût. Deux principaux éléments ont prévalu à cette décision : tout d'abord, le besoin de cohérence entre les méthodes comptables de Klépierre et celles de son actionnaire majoritaire, qui avait opté pour la méthode du coût ; ensuite, les mérites intrinsèques à la méthode du coût, à savoir une meilleure lisibilité

de la performance réalisée, non affectée par les variations de valeur du patrimoine, tout en communiquant en annexe des données financières pro forma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur.

Modèle du coût

Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants. L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être :

- calculé sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle de l'immobilisation ;
- réparti sur la durée d'utilité des composants de l'immobilisation corporelle. Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur. L'amortissement des immobilisations est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement, le mode d'amortissement ainsi que la valeur résiduelle doivent être révisés à chaque clôture.

Les immobilisations font, en outre, l'objet de tests de perte de valeur lorsqu'au 30 juin ou au 31 décembre, d'éventuels indices de pertes de valeur sont identifiés. S'il existe un tel indice de perte de valeur, la nouvelle valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée (cf. § 2.7).

Les plus ou moins values de cession des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Résultat de cessions d'immeubles de placement ».

L'adoption du modèle du coût induit l'application de la méthode des composants. Klépierre a choisi l'option offerte par IFRS 1 de retenir comme coût initial de ses immeubles pour son bilan d'ouverture la valeur réévaluée déterminée au 1^{er} janvier 2003 lors de l'adoption du régime SIIC, valeur représentative de la valeur de marché à cette date. Les valeurs ont été réparties entre terrain et construction selon les modalités fixées par les experts, c'est-à-dire :

- sur la base des taux de répartition terrain/construction pour les immeubles de bureaux ;
- par comparaison avec le coût de reconstruction pour les centres commerciaux.

Un coefficient de vétusté a été appliqué aux coûts de reconstitution à neuf majorés des frais de reconstruction.

Les immobilisations acquises après le 1^{er} janvier 2003 ainsi que les extensions et aménagements portant sur les immobilisations réévaluées sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition.

Méthode des composants

L'application de la méthode des composants s'appuie essentiellement sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de composants et de durées d'utilité :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût de réalisation ;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de quatre types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, 4 composants ont été identifiés :

- gros œuvre ;
- façades, étanchéité, couverture ;
- Installations Générales et Techniques (IGT) ;
- agencements.

La ventilation des composants est établie par l'historique et l'aspect technique propres à chaque immeuble.

Pour la première application de la méthode des composants, le coût historique des immeubles a été reconstitué en fonction des pourcentages attribués à chaque composant aux valeurs de réévaluation retenues comme coût présumé au 1^{er} janvier 2003.

	Bureaux		Centres commerciaux		Commerces	
	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP
Gros œuvre	60 ans	60 %	35 à 50 ans	50 %	30 à 40 ans	50 %
Façades	30 ans	15 %	25 ans	15 %	15 à 25 ans	15 %
IGT	20 ans	15 %	20 ans	25 %	10 à 20 ans	25 %
Agencements	12 ans	10 %	10 à 15 ans	10 %	5 à 15 ans	10 %

La matrice des composants est une « matrice à neuf ». Par conséquent, Klépierre a déterminé les quotes-parts au 1^{er} janvier 2003 des composants « agencements », « Installations Générales Techniques » et « façades » en fonction des durées figurant dans la matrice appliquée depuis la date de construction ou de la dernière rénovation lourde de l'immobilisation. La quote-part du composant « gros œuvre » se déduit des quotes-parts des autres composants et est amortie sur la durée résiduelle telle que fixée en 2003 par les experts.

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain et construction. La quote-part affectée à la construction est amortie sur la durée d'amortissement du gros œuvre.

La valeur résiduelle est égale à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession.

Compte tenu des durées de vie retenues, la valeur résiduelle des composants est nulle.

2.6. Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les dispositions de la norme IFRS 5 relatives à la présentation et à l'évaluation s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle du coût en norme IAS 40, dès lors que le processus de vente est engagé et que l'actif considéré remplit les critères de classification d'actifs destinés à être cédés. Un test de perte de valeur est réalisé immédiatement avant le classement en actifs destinés à être cédés.

Pour le groupe Klépierre, les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente sont reclassés selon la norme IFRS 5.

Les conséquences comptables sont :

- transfert à la valeur la plus faible entre valeur nette comptable et juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- présentation distincte dans les immobilisations concernées ;
- arrêt des amortissements.

2.7. Perte de valeur d'actifs

La norme IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles et corporelles, y compris les goodwill. La norme impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif ait pu perdre de sa valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

L'entité doit s'assurer que les actifs ne sont pas inscrits en comptabilité à un montant supérieur à leur valeur recouvrable.

Cette valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cession et la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, l'entité doit comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans certains cas, l'entité peut être amenée ultérieurement à reprendre en résultat tout ou partie de cette perte de valeur, sauf pour les goodwill non affectés.

S'agissant du groupe Klépierre, chaque immeuble et chaque centre commercial est considéré comme une UGT.

Par ailleurs, les goodwill du Groupe concernent essentiellement Ségécé et ses filiales. Des tests de valorisation sont réalisés par un expert indépendant au moins une fois par an. En cas d'événement significatif en cours d'année, l'expertise est actualisée.

Ces évaluations, réalisées pour le compte de Klépierre par la société Aon Accuracy, reposent principalement sur la fourchette d'estimations donnée par la méthode des flux de trésorerie actualisés sur 5 ans (ou méthode DCF pour Discounted Cash-Flows). La méthode consiste dans une première étape à estimer les flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par le portefeuille d'activités de chaque société, avant prise en compte des coûts explicites ou implicites du financement. Dans une deuxième étape destinée à estimer la valeur du portefeuille d'activités, ces flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée du portefeuille d'activités au terme de la période de prévision (valeur terminale), sont actualisés à un taux approprié. Ce taux d'actualisation, déterminé à partir de la formule du modèle d'équilibre des actifs financiers (MEDAF), est la somme des 3 éléments suivants : taux d'intérêt sans risque, prime de risque systématique (prime de risque moyenne anticipée du marché multipliée par le coefficient bêta du portefeuille d'activités), prime de risque spécifique (destinée à prendre en compte la fraction du risque spécifique non déjà intégrée dans les flux). Dans une troisième et dernière étape, la valeur des capitaux propres de chaque société est obtenue en retranchant de la valeur du portefeuille d'activités le montant de l'endettement financier net existant à la date de l'évaluation et, le cas échéant, la valeur des intérêts minoritaires estimée à cette même date.

2.8. Stocks

Selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou des prestations de service.

Une perte de valeur doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (juste valeur nette des coûts de sortie) est inférieure au coût comptabilisé.

2.9. Contrat de location

Contrat de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, *in fine* ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Traitement des paliers et des franchises de loyers

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

(i) Remplacement d'un locataire

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier ou de maintenir le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer et donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que l'augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, la dépense est passée en charge.

(ii) Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Baux à construction : IAS 40 et 17

Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrats de location simple ou location-financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d'autres actifs. Toutefois, le terrain présente la caractéristique d'avoir normalement une durée de vie économique indéfinie et, s'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, le preneur ne reçoit pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété (lorsqu'ils concernent des terrains, les contrats de location ont le caractère de locations simples). Un versement initial effectué à ce titre représente des préloyers qui sont amortis sur la durée du contrat de location conformément aux avantages procurés. L'analyse est faite contrat par contrat.

Dans la méthode des composants d'IAS 40, ces paiements initiaux sont classés en charges constatées d'avance.

2.10. Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables. Une estimation du montant des créances douteuses est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance ne pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

2.11. Coût des emprunts

L'IASB a publié en avril 2007 un amendement à IAS 23. La norme IAS 23 révisée requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible. La précédente méthode comptable de Klépierre consistait déjà en l'incorporation des coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production au coût d'un actif qualifié.

2.12. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

IAS 37 impose l'actualisation des passifs de long terme non rémunérés.

2.13. Impôts exigibles et différés

Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou de la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95 % peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 85 % de leurs résultats de location, 50 % de leurs résultats de cession et 100 % des dividendes versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les 3 années suivantes.

L'assemblée générale du 26 septembre 2003 a autorisé Klépierre à opter pour le nouveau régime fiscal SIIC, l'option étant rétroactive au 1^{er} janvier 2003.

Actualisation de la dette d'exit tax

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée à chaque arrêté au compte de résultat permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux compte tenu du différé de paiement et majoré de la marge de refinancement de Klépierre.

Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime en 2003, Klépierre SA détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC est calculé selon les conditions de droit commun.

Régime de droit commun et impôts différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables

dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la date de clôture. Les principaux taux appliqués sont : 34,43 % pour la France, 30 % pour l'Espagne, 31,40 % pour l'Italie, 34 % en Belgique, 25 % en Grèce, 26,5 % au Portugal, 19 % en Pologne, 19 % en Hongrie, 20 % pour la République tchèque, 19 % pour la Slovaquie et 28 % pour la Norvège.

2.14. Actions propres

Tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus-ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

2.15. Distinction dettes/capitaux propres

Le critère permettant de distinguer dettes et capitaux propres est l'existence ou non d'une obligation pour l'émetteur de verser un paiement en espèces à sa contrepartie. Le fait d'avoir ou non l'initiative du décaissement est le critère essentiel de distinction entre dettes et capitaux propres.

2.16. Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créance ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ».

Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

Prêts et créances

Cette catégorie inclut les créances rattachées à des participations, les autres prêts et créances. Ces instruments sont comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE : taux qui actualise exactement les flux de trésorerie attendus à la valeur comptable actuelle de l'instrument).

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente comprennent les titres de participation.

Les titres de participation représentent les intérêts du Groupe dans le capital de sociétés non consolidées.

Les placements dans des instruments de capitaux propres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable doivent être évalués au coût.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les sicav monétaires et autres valeurs mobilières.

Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

À l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif (TIE).

Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en charge dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Application de la méthode du coût amorti pour les dettes faisant l'objet d'une couverture de juste valeur

Les variations de juste valeur des *swaps* qualifiés de couverture de juste valeur ont pour contrepartie (pour leur partie efficace) une réévaluation de la composante risque couvert de la dette.

Dans la mesure où les caractéristiques des dérivés et des éléments couverts dans le cadre de relation de juste valeur sont similaires dans la plupart des cas, l'inefficacité enregistrée en résultat au titre de ces relations de couverture est minimale.

Si le *swap* est annulé avant l'échéance de la dette, le montant de l'ajustement de la dette devra être amorti sur la durée de vie résiduelle sur la base d'un taux d'intérêt effectif calculé à la date d'arrêt de la relation de couverture.

Évaluation et comptabilisation des dérivés

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure la presque totalité du financement du Groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Klépierre pratique une politique de couverture de ses dettes à l'aide d'instruments dérivés et a mis en place en conséquence une comptabilité de couverture telle que prévue par la norme IAS 39 :

- couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux, crédit ou change (« couverture de juste valeur ») : exemple d'une dette à taux fixe ;
- couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« couverture de flux de trésorerie »), qui consiste à fixer les flux futurs d'un passif (ou d'un actif) à taux variable.

Les critères de qualification et d'efficacité de couvertures de la norme IAS 39 sont remplis par le portefeuille de Klépierre.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments de couverture, dans la mesure de leur efficacité ;
- pour les couvertures de flux futurs de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée en compte de résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers : dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ceux-ci sont souvent renouvelés quelques jours avant leur paiement. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Klépierre applique les règles suivantes :

- les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;
- les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

Mode de détermination de la juste valeur

Les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur sont valorisés, soit à partir de prix de marché cotés, soit à partir de modèles de valorisation faisant appel à des paramètres de marché existants à la date de clôture. Le terme « modèle » renvoie à des méthodes de calcul mathématique fondées sur des théories financières reconnues. La valeur de réalisation de ces instruments peut s'avérer différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté des comptes.

Pour un instrument donné, est considéré comme actif, et donc liquide, un marché sur lequel des transactions sont régulièrement opérées, l'équilibre entre l'offre et la demande assuré, ou sur lequel des transactions sont effectuées sur des instruments très similaires à l'instrument faisant l'objet de l'évaluation.

Lorsque des prix cotés sur un marché actif sont disponibles à la date de clôture, ils sont retenus pour la détermination de la juste valeur. Sont ainsi valorisés les titres cotés et les dérivés sur marchés organisés comme les *futures* et les options.

La majorité des dérivés de gré à gré, *swaps*, *futures*, *caps*, *floors* et options simples, est traitée sur des marchés actifs. Leur valorisation est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs, modèle de Black and Scholes, techniques d'interpolation) et fondés sur des prix de marché cotés d'instruments ou de sous-jacents similaires.

Traitement fiscal des variations de juste valeur

Dans le cas particulier de Klépierre :

- les instruments financiers de Klépierre SA comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés pour la partie non SIIC, au prorata du résultat financier ;
- les instruments financiers de filiales étrangères comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés au taux en vigueur dans le pays concerné.

2.17. Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

Ainsi, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court terme ou à long terme, doivent être classés dans l'une des 4 grandes catégories :

- les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement ;
- les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment en France par les compléments de retraite bancaire et à l'étranger par des régimes de retraite portés par certains fonds de pension ;
- les autres avantages à long terme qui comprennent les congés rémunérés et les primes liées à l'ancienneté, certaines rémunérations différées versées en unités monétaires ;
- les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

Avantages à court terme

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

Avantages postérieurs à l'emploi

Conformément aux principes généralement admis, le Groupe distingue les régimes à cotisations définies et les régimes à prestations définies.

Les régimes qualifiés de « régimes à cotisations définies » ne sont pas représentatifs d'un engagement pour l'entreprise et ne font l'objet d'aucune provision. Le montant des cotisations appelées pendant l'exercice est constaté en charges.

Seuls les régimes qualifiés de « régimes à prestations définies » sont représentatifs d'un engagement à la charge de l'entreprise qui donne lieu à évaluation et provisionnement.

Le classement dans l'une ou l'autre de ces catégories s'appuie sur la substance économique du régime pour déterminer si le Groupe est tenu ou pas, par les clauses d'une convention ou par une obligation implicite, d'assurer les prestations promises aux membres du personnel.

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies font l'objet d'évaluations actuarielles tenant compte d'hypothèses démographiques et financières.

Le montant provisionné de l'engagement est déterminé en utilisant les hypothèses actuarielles retenues par l'entreprise et en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. La valeur d'actifs éventuels de couverture (actifs de régime et droits à remboursement) est déduite de ce montant.

La mesure de l'obligation résultant d'un régime et de la valeur de ses actifs de couverture peut évoluer fortement d'un exercice à l'autre en fonction de changements d'hypothèses actuarielles et entraîner des écarts actuariels. Le Groupe applique la méthodologie dite « du corridor » pour comptabiliser les écarts actuariels sur ses engagements. Cette méthode autorise à ne reconnaître, à partir de l'exercice suivant et de façon étalée dans le temps, que la fraction des écarts actuariels qui excède la plus élevée des deux valeurs suivantes : 10 % de la valeur actualisée de l'obligation brute ou 10 % de la valeur de marché des actifs de couverture du régime à la fin de l'exercice précédent.

Avantages à long terme

Il s'agit des avantages, autres que les avantages postérieurs à l'emploi et les indemnités de fin de carrière, qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

La méthode d'évaluation actuarielle est similaire à celle qui s'applique aux avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies, mais les écarts actuariels sont comptabilisés immédiatement et aucun corridor n'est appliqué. En outre, l'effet lié à d'éventuelles modifications de régime considérées comme afférentes à des services passés est comptabilisé immédiatement.

Indemnités dues à l'échéance du contrat de travail

Les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail résultent de l'avantage accordé aux membres du personnel lors de la résiliation par le Groupe du contrat de travail avant l'âge légal du départ en retraite ou de la décision de membres du personnel de partir volontairement en échange d'une indemnité. Les indemnités de fin de contrat de travail exigibles plus de douze mois après la date de clôture font l'objet d'une actualisation.

2.18. Paiement en actions

Selon la norme IFRS 2, tous les paiements en actions ou indexés sur actions doivent donner lieu à la comptabilisation d'une charge lorsque les biens ou les services rendus en contrepartie de ces paiements sont consommés.

L'opération principalement visée, pour le groupe Klépierre, correspond aux achats d'actions dans le cadre des plans d'options d'achat d'actions.

En application des dispositions de la norme IFRS 1, seuls les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} janvier 2005 doivent faire l'objet d'une comptabilisation. Par conséquent, le plan de stock-options accordé par le groupe Klépierre en 1999 n'a pas donné lieu à retraitement. La période d'exercice de ce plan est close depuis le 24 juin 2007.

2.19. Information sectorielle

La norme IFRS 8, obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2009, impose la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels du Groupe, et a remplacé les dispositions relatives à la détermination des secteurs de premier niveau (secteurs d'activité) et de second niveau (secteurs géographiques).

Les secteurs opérationnels sont identifiés à partir du reporting interne utilisé par le management pour évaluer la performance et allouer les ressources. Ils ne sont limités ni aux activités, ni aux zones géographiques.

3. Périmètre de consolidation

Société	Pays	Méthode décembre 2009 ⁽¹⁾	% d'intérêt			% de contrôle			
			Décembre 2009	Décembre 2008	Variation	Décembre 2009	Décembre 2008	Variation	
SA Klépierre	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
BUREAUX									
SAS Klépierre Finance	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SAS LP7	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SAS CB Pierre	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC Général Leclerc n° 11 Levallois	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC Jardins des Princes	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC Barjac Victor	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
CENTRES COMMERCIAUX - FRANCE									
SNC Kléber La Pérouse	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SAS Klé 1	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC SC00	France	IG	53,64 %	79,94 %	- 26,30 %	53,64 %	79,94 %	- 26,30 %	
SNC Angoumars	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC Klécar France	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	83,00 %	83,00 %	-	
SNC KC1	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC2	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC3	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC4	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC5	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC6	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC7	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC8	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC9	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC10	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC11	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC12	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC KC20	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SAS Centre Jaude Clermont	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SCS Klécar Europe Sud	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	83,00 %	83,00 %	-	
SC Solorec	France	IG	80,00 %	80,00 %	-	80,00 %	80,00 %	-	
SNC Centre Bourse	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SCS Bègles Arcins	France	IG	52,00 %	50,00 %	2,00 %	52,00 %	50,00 %	2,00 %	
SCI Bègles Papin	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC Soccendre	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SCI Sécovalde	France	IG	55,00 %	55,00 %	-	55,00 %	55,00 %	-	
SAS Cécoville	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC Foncière Saint-Germain	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SAS Soaval	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SCA Klémurs	France	IG	84,11 %	84,11 %	-	84,11 %	84,11 %	-	
SCS Cecobil	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-	
SCI du Bassin Nord	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-	
SNC Le Havre Vauban	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-	
SNC Le Havre Lafayette	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-	
SCI Nancy Bon Secours	France	IG	100,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
SNC Sodevac	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SCI Odysseum Place de France	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-	
SAS Klécar Participations Italie	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	83,00 %	83,00 %	-	
SNC Pasteur	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SA Holding Gondomar 1	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SAS Holding Gondomar 3	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SAS Klépierre Participations et Financements	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SCI Combault	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SNC Klétransactions	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-	
SCI La Plaine du Moulin à Vent	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-	

Société	Pays	Méthode décembre 2009 ⁽¹⁾	% d'intérêt			% de contrôle		
			Décembre 2009	Décembre 2008	Variation	Décembre 2009	Décembre 2008	Variation
SCI Beau Sevran Invest	France	IG	83,00 %	83,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SAS Progest	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SCI La Rocade	France	ME	38,00 %	38,00 %	–	38,00 %	38,00 %	–
SCI L'Emperi	France	ME	15,00 %	15,00 %	–	15,00 %	15,00 %	–
SCI Girardin	France	IP	33,40 %	33,40 %	–	33,40 %	33,40 %	–
SC Boutiques Saint-Maximin	France	ME	42,50 %	42,50 %	–	42,50 %	42,50 %	–
SARL Belvédère Invest	France	IG	75,00 %	75,00 %	–	75,00 %	75,00 %	–
SCI Haies Haute Pommeraie	France	IG	53,00 %	53,00 %	–	53,00 %	53,00 %	–
SCI Plateau des Haies	France	IG	90,00 %	90,00 %	–	90,00 %	90,00 %	–
SCI Boutiques d'Osny	France	IG	38,27 %	38,27 %	–	67,00 %	67,00 %	–
SCI La Rocade Ouest	France	ME	36,73 %	36,73 %	–	36,73 %	36,73 %	–
SARL Forving	France	IG	90,00 %	90,00 %	–	90,00 %	90,00 %	–
SCI du Plateau	France	ME	24,25 %	24,25 %	–	30,00 %	30,00 %	–
SA Rezé Sud	France	ME	15,00 %	15,00 %	–	15,00 %	15,00 %	–
SCI Maximeuble	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SCI Saint-Maximin Construction	France	IG	55,00 %	55,00 %	–	55,00 %	55,00 %	–
SCI Immobilière de la Pommeraie	France	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
SCI Pommeraie Parc	France	IG	60,00 %	60,00 %	–	60,00 %	60,00 %	–
SCI Champs des Haies	France	IG	60,00 %	60,00 %	–	60,00 %	60,00 %	–
SCI La Rive	France	IG	47,30 %	47,30 %	–	47,30 %	47,30 %	–
SCI Rebecca	France	IG	70,00 %	70,00 %	–	70,00 %	70,00 %	–
SCI Aulnes développement	France	IP	25,50 %	25,50 %	–	50,00 %	50,00 %	–
SARL Proreal	France	IG	51,00 %	51,00 %	–	51,00 %	51,00 %	–
SCI Sandri-Rome	France	ME	15,00 %	15,00 %	–	15,00 %	15,00 %	–
SCI La Roche Invest	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SCI Osny Invest	France	IG	57,12 %	57,12 %	–	57,12 %	57,12 %	–
SNC Parc de Coquelles	France	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
SCI Sogegamar	France	ME	33,12 %	33,12 %	–	33,12 %	33,12 %	–
SCI Achères 2000	France	ME	30,00 %	30,00 %	–	30,00 %	30,00 %	–
SCI Le Mais	France	IG	60,00 %	60,00 %	–	60,00 %	60,00 %	–
SCI le Grand Pré	France	IG	60,00 %	60,00 %	–	60,00 %	60,00 %	–
SCI Champs de Mais	France	ME	40,00 %	40,00 %	–	40,00 %	40,00 %	–
SCI des Salines	France	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
SCI Les Bas Champs	France	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
SCI Des dunes	France	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
SCI La Française	France	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
SCI LC	France	IG	36,00 %	36,00 %	–	60,00 %	60,00 %	–
SCI Klépierre Tourville	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SARL Société du bois des fenêtres	France	ME	20,00 %	20,00 %	–	20,00 %	20,00 %	–
SAS Kléprojet 1	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SAS Klecapnor	France	IG	84,11 %	84,11 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SAS Vannes Coutume	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SAS Holding Gondomar 4	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SCI Besançon Chalezeule	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SARL Immo Dauland	France	IG	84,13 %	84,11 %	0,02 %	100,00 %	100,00 %	–
SAS Carré Jaude 2	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Créteil	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SCI Albert 31	France	IG	83,00 %	83,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SCI Galeries Drancéennes	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
PRESTATAIRES DE SERVICES – FRANCE								
SCS Ségécé	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SAS Klépierre Conseil	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SNC Galae	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–

Société	Pays	Méthode décembre 2009 ⁽¹⁾	% d'intérêt			% de contrôle		
			Décembre 2009	Décembre 2008	Variation	Décembre 2009	Décembre 2008	Variation
CENTRES COMMERCIAUX - ÉTRANGER								
SA Coimbra	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Cinémas de L'Esplanade	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Foncière de Louvain-la-Neuve	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Place de l'Accueil	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Holding AS	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Anpartsselskabet af 18. september 2007	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Bryggen, Vejle A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Bruun's Galleri ApS	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ejendomsselskabet Klampenborgvej I/S	Danemark	IP	28,05 %	28,05 %	-	50,00 %	50,00 %	-
Field's Eier I ApS	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Field's Eier II A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Field's Copenhagen I/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Projektselskabet af 10.04.2001 ApS	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Centerudvikling IV A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Centerudvikling V A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Centerudvikling VI A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Entrepreneurselskabet af 10.04.2001 P/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klécar Foncier Iberica	Espagne	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klécar Foncier España	Espagne	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Vinaza	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Vallecás	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Nea Efkarpiá	Grèce	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Foncier Makedonia	Grèce	IG	83,01 %	83,01 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Athinon A.E.	Grèce	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Peribola Patras	Grèce	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Larissa	Grèce	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Szeged Plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Szolnok Plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Zalaegerszeg Plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Nyiregyhaza Plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Duna Plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl CSPL 2002 (CespeI)	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl GYR 2002 (Gyor)	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Debrecen 2002	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Uj Alba 2002	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Miskolc 2002	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Kanizsa 2002	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl KPSVR 2002 (Kaposvar)	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Duna Plaza Offices	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Corvin	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Corvin Retail	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Trading	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Spa IGC	Italie	IG	71,30 %	50,00 %	21,30 %	100,00 %	50,00 %	50,00 %
Spa Klécar Italia	Italie	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Spa Klefin Italia	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Collegno	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Serravalle	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Assago	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Klépierre	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Cavallino	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Solbiate	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Clivia 2000	Italie	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
K2	Italie	IG	85,00 %	85,00 %	-	85,00 %	85,00 %	-
Klépierre Matera	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Il Destriero	Italie	IP	50,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	50,00 %
Sarl Klépierre Météores	Luxembourg	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-

Société	Pays	Méthode décembre 2009 ⁽¹⁾	% d'intérêt			% de contrôle		
			Décembre 2009	Décembre 2008	Variation	Décembre 2009	Décembre 2008	Variation
SA Klépierre Luxembourg Holding Klege	Luxembourg	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Storm Holding Norway	Luxembourg	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
Steen & Strøm ASA	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Amanda Storsenter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Åsane Storsenter DA	Norvège	IP	27,99 %	27,99 %	–	49,90 %	49,90 %	–
Farmandstredet Eiendom AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Farmandstredet ANS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Hovlandbanen AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Karl Johansgate 16 AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Nerstranda AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Os Alle 3 AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Sjøsidan AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SSI Lillestrøm Torv AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Hamar Storsenter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Metro Senter ANS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	–	50,00 %	50,00 %	–
Stavanger Storsenter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Stovner Senter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Torvbyen Senter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Torvbyen Utvikling AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
KS Markedet	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Gulskogen Senter ANS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Økern Sentrum Ans	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	–	50,00 %	50,00 %	–
Torvhjørnet Lillestrøm ANS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Vintebro Senter DA	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Besloten vennootschap Capucine BV	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Nordica	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klémentine	Pays-Bas	IG	100,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Klépierre Sadyba	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Krakow	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Poznan	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Ruda Slaska Plaza Spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Sadyba Center SA	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Krakow Spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Poznan SA	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Pologne	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Rybnik Plaza Spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Sosnowiec Plaza Spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Rybnik	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Sosnowiec	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Movement Poland SA	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Lublin	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Galeria Poznan Spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Galeria Krakow Spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klépierre Warsaw Spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Klélou-Immobiliare	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Klépierre Portugal SGPS SA	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Galeria Parque Nascente	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Gondobrico	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Klenord Imobiliaria	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Klétel Imobiliaria	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Kleminho	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Kléaveiro	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klégé Portugal	Portugal	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
Klépierre Cz	République tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Bestes	République tchèque	IG	100,00 %	99,00 %	1,00 %	100,00 %	99,00 %	1,00 %

Société	Pays	Méthode décembre 2009 (1)	% d'intérêt			% de contrôle		
			Décembre 2009	Décembre 2008	Variation	Décembre 2009	Décembre 2008	Variation
Entertainment Plaza	République tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Plzen	République tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Plzen	République tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Akciova Spolocnost Arcol	Slovaquie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Nordica Holdco	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	56,10 %	56,10 %	-
Steen & Strøm Holding AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB CentrumInvest	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Emporia	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Överby KölPentrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Sollentuna Centrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Borlange KölPentrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Marieberg Centrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Västra Torp Mark AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
NorthMan Suède AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Viskaholm	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Uddevallatorpet	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Hageby Centrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mitt i City i Karlstad FAB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Allum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB P Brodalen	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Partille Lexby AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB P Åkanten	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB P Porthälla	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Mölndal Centrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mässcenter Torp AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mölndal Centrum Byggnads FAB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Grytingen Nya AB	Suède	IG	36,35 %	36,35 %	-	64,79 %	64,79 %	-

PRESTATAIRES DE SERVICES - ÉTRANGER

Steen & Strøm CenterDrift A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Center Service A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Danemark A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé España	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Hellas	Grèce	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Magyarorszag	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Italia	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé India	Inde	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sandens Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Eiendomsforvaltning AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Fritzøe Brygge Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Gulskogen Prosjekt & Eiendom AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Lille Eiendom AS	Norvège	IG	37,03 %	37,03 %	-	66,00 %	66,00 %	-
Nordbyen Senterforening AS	Norvège	IG	38,82 %	38,82 %	-	69,20 %	69,20 %	-
Norsk Kjøpesenterforvaltning AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Senterservice AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Arken Drift AS	Norvège	IP	27,99 %	27,99 %	-	49,90 %	49,90 %	-
Down Town Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Farmanstredet Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Holmen Senterdrift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Hamar Storsenterdrift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Krokstadelva Senterdrift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Kvadrat Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Markedet Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Metro Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mosseporten Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-

Société	Pays	Méthode décembre 2009 ⁽¹⁾	% d'intérêt			% de contrôle		
			Décembre 2009	Décembre 2008	Variation	Décembre 2009	Décembre 2008	Variation
Nerstranda Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Os Alle Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Sjøsiden Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SSI Amanda Senterdrift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SSI Gulskogen Senterdrift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SSI Lillestrøm Senterdrift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SST Stavanger Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Tillertorget Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Torvbyen Drift AS	Norvège	IG	21,32 %	21,32 %	–	38,00 %	38,00 %	–
Vinterbro Eiendomsdrift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Økern Sentrum Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Økern Sentrum AS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	–	50,00 %	50,00 %	–
Østfoldhallen Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Nordal ANS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	–	50,00 %	50,00 %	–
Økern Eiendom ANS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	–	50,00 %	50,00 %	–
Senterdrift Åsane Senter AS	Norvège	IP	27,99 %	27,99 %	–	49,90 %	49,90 %	–
Steen & Strøm Drift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Steen & Strøm Narvik AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Steen & Strøm Norge AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Stovner Senterdrift AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Økern Holding AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
KS Down Town Senter	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
KS Down Town Senter II	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Svenor AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Ségécé Polska	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Ségécé Portugal	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Ségécé Ceska Republika	République tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Ségécé Slovensko	Slovaquie	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
FAB Centrum Västerort	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
FAB Lantmäteribacken	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Steen & Strøm Sverige AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–

Société	Pays	Méthode décembre 2009 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
			Décembre 2009	Décembre 2008	Décembre 2009	Décembre 2008
SOCIÉTÉS DÉCONSOLIDÉES						
BPSA 10	Portugal	NC	0 %	50,00 %	0 %	50,00 %
SA Kléprojet 2	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Srl Effe Kappa	Italie	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SA Finascente	Portugal	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SCI Noblespécialiste	France	NC	0 %	75,81 %	0 %	100,00 %
SNC La Marquayssonne	France	NC	0 %	75,81 %	0 %	100,00 %
SCI Restorens	France	NC	0 %	75,81 %	0 %	100,00 %
SNC Sodirev	France	NC	0 %	75,81 %	0 %	100,00 %
SNC Société des Centres Toulousains	France	NC	0 %	75,81 %	0 %	75,81 %
SCI Edamarzy	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SA ICD	Luxembourg	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SA Novate	Luxembourg	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SA Immobiliare Magnolia	Luxembourg	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Arken Holding AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Fayesgate 7 Eiendom AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Novak Eiendom AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Steen & Strøm Invest AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Stovner Senter Holding AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Camato AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Steen & Strøm Norges Største Senterkjede AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %

Société	Pays	Méthode décembre 2009 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
			Décembre 2009	Décembre 2008	Décembre 2009	Décembre 2008
			Løkketangen Torv AS	Norvège	NC	0 %
Norsk Automatdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Skårer Stormarked AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Hamar Panorama AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Steen & Strøm Drammen AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %

(1) IG: Intégration globale – IP: Intégration proportionnelle – ME: Mise en équivalence – NC: Déconsolidée au cours de l'exercice.

Participations dans les filiales

La consolidation du Groupe comprend 301 sociétés au 31 décembre 2009 contre 323 au 31 décembre 2008. Les principales variations de périmètre sont décrites ci-après.

Entrée de la société Galleria Commerciale Il Destriero

Société italienne, acquise le 19 octobre 2009, propriétaire de la galerie commerciale « Il Destriero » à Vittuone. Galleria Commerciale Il Destriero est consolidée en intégration proportionnelle à 50 %. L'écart d'acquisition s'élève à - 194 milliers d'euros.

Création de la société Klémentine BV

Société hollandaise créée en juillet 2009 détenue à 100 % par Klépierre SA. Elle a acquis les titres de Klépierre Vallecas auprès de Capucine BV.

Prise de participation complémentaire de 21,3 % dans IGC le 14 décembre 2009

La participation du Groupe dans IGC passe de 50 % à 71,3 % avec, pour conséquence, un changement de méthode de consolidation d'intégration proportionnelle à intégration globale.

Prise de participation de 2 % dans la société Bègles Arcins

Intégrée proportionnellement en 2008 avec 50 % de contrôle, la société Bègles Arcins est intégrée globalement à l'issue de cette opération réalisée le 30 juin 2009.

Une réévaluation libre des actifs d'IGC et de Bègles Arcins a été enregistrée afin d'ajuster la valeur de la participation initiale. Elle s'élève à 93,3 millions d'euros pour IGC et à 50,4 millions d'euros pour Bègles Arcins.

Pourcentage d'intérêt du Groupe ramené à 53,64 % dans SCOO et Société des Centres Toulousains

Klépierre a cédé à la société BNP Paribas Assurance 26,30 % de SCOO et 22,17 % de Sociétés des Centres Toulousains le 30 juin 2009. La plus-value nette consolidée dégagée s'élève à 18,7 millions d'euros.

Au second semestre, les sociétés Noblespécialiste, La Marquayssonne, Restorens, Sodirev et Société des Centres Toulousains ont été absorbées par SCOO.

Autres sorties du périmètre de consolidation :

- 12 sociétés scandinaves fusionnées en novembre 2009 ;
- les sociétés luxembourgeoises Immobiliare Magnolia, ICD et Novate fusionnées dans Klépierre Luxembourg ;
- BPSA10 absorbée par Klégé Portugal ;
- Kléprojet 2 absorbée par Kléprojet 1 ;
- liquidation de Finascente ;
- Effe Kappa absorbée par Ségécé Italia ;
- Edamarzy fusionnée avec Kléprojet 1.

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

Entité	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
Galleria Commerciale Il Destriero	Italie	Octobre 2009	530	200	104	-	-	36 758	36 758	-
TOTAL			530	200	104	-	-	36 758	36 758	-

en milliers d'euros

Le prix d'achat et le montant décaissé pour l'acquisition des titres de participation de Galleria Commerciale Il Destriero sont de :

	Prix d'achat des titres	Montant décaissé en 2009 pour l'acquisition des titres	Montant décaissé en 2009 pour le rachat des comptes courants	Montant de trésorerie à la date d'acquisition
Galleria Commerciale Il Destriero	36902	6902	–	–

en milliers d'euros

Une avance de 30 millions d'euros avait été réalisée précédemment.

4. Notes annexes : bilan

4.1. Écarts d'acquisition non affectés

	31 décembre 2008	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassements	31 décembre 2009
Metropoli	913				913
Vignate	520				520
Galleria Parque Nascente	1713				1713
Ségécé España	11977				11977
Ségécé	52374				52374
Ségécé Magyarorszag	3391				3391
Scoo	814		- 268		546
ICD (Brescia)	910				910
IGC	3214			33 114	36328
Ségécé Italia	8150			274	8424
Effe Kappa	274			- 274	–
Steen & Strøm	9709			1632	11341
Coimbra	–			3378	3378
Autres écarts	677				677
ÉCARTS D'ACQUISITION NETS	94636	0	-268	38 124	132492

en milliers d'euros

L'augmentation de ce poste provient essentiellement de l'écart d'acquisition enregistré chez IGC et Coimbra en contrepartie d'une provision pour impôt différé passif.

Dans le cadre de la prise de participation d'IGC et à l'occasion du passage à la méthode de la consolidation par intégration globale (pourcentage de contrôle de 71,3 % au 31 décembre 2009 contre 50 % au 31 décembre

2008), l'écart d'acquisition résiduel y afférent correspond pour l'essentiel à la fiscalité latente relative aux actifs détenus.

Les autres variations proviennent de l'amortissement d'une quote-part de l'écart d'acquisition de SCOO et de la revalorisation de l'écart d'acquisition sur Steen & Strøm du fait de l'actualisation des taux de change.

4.2. Immobilisations incorporelles

Les développements informatiques sont enregistrés en « Autres immobilisations incorporelles ». Leur augmentation significative en 2009 est due au projet de refonte du système de gestion et de comptabilité du Groupe.

	31 décembre 2008	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variations de périmètre	Variations de cours de change	Autres mouvements, reclassements	31 décembre 2009
Droit au bail	1 560						244	1 804
Fonds commercial	4 805				284	- 167	- 2	4 920
Logiciels	7 080	51	- 2			- 7	248	7 370
Autres immobilisations incorporelles	9 973	8 132			1 670	16	- 1 591	18 200
Total valeur brute	23 417	8 183	- 2	0	1 954	- 158	- 1 101	32 293
Droit au bail	- 32			- 110				- 142
Fonds commercial	- 703			- 406	- 85	167	- 1	- 1 028
Logiciels	- 6 562		2	- 859		5	1 688	- 5 726
Autres immobilisations incorporelles	- 2 754			- 885	- 581	- 5	- 1 865	- 6 090
Total amortissements	- 10 051	0	2	- 2 260	- 666	167	- 1 178	- 12 986
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - VALEUR NETTE	13 366	8 183	0	- 2 260	1 288	9	- 1 279	19 306

en milliers d'euros

4.3. Immobilisations corporelles

Les autres mouvements correspondent au reclassement de l'immeuble d'exploitation situé au 18/20 rue La Pérouse à Paris 16^e arrondissement, en immeuble en arbitrage.

	31 décembre 2008	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	31 décembre 2009
Terrains	23 030						- 12 820	10 210
Constructions et aménagements	17 683						- 10 805	6 878
Mobilier et matériel	14 180	2 221	- 534		355	222	1 873	18 317
Total valeur brute	54 893	2 221	- 534	-	355	222	- 21 752	35 405
Constructions et aménagements	- 3 983			- 250			2 476	- 1 757
Mobilier et matériel	- 7 275		294	- 2 328	- 104	- 158	- 295	- 9 866
Total amortissements	- 11 258	-	294	- 2 578	- 104	- 158	2 181	- 11 623
Provision pour dépréciation								-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES - VALEUR NETTE	43 636	2 221	- 240	- 2 578	251	64	- 19 571	23 783

en milliers d'euros

4.4. Immeubles de placement et immobilisations en cours

	31 décembre 2008	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations d'amortissement et variation des provisions	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	31 décembre 2009
Terrains	4 798 901	108 495	- 19 987		190 846	178 376	111 034	5 367 665
Constructions et aménagements	5 595 074	168 865	- 25 291		133 542	198 974	408 205	6 479 369
Total valeur brute	10 393 975	277 360	- 45 278	-	324 388	377 350	519 239	11 847 034
Constructions et aménagements	- 775 114		4 905	- 248 486	- 5 452	- 19 390	8 371	- 1 035 166
Total amortissements	- 775 114	-	4 905	- 248 486	- 5 452	- 19 390	8 371	- 1 035 166
Provision pour dépréciation	- 39 738			- 68 459	- 3		4 625	- 103 575
IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE	9 579 123	277 360	- 40 373	- 316 945	318 933	357 960	532 235	10 708 293

en milliers d'euros

Les investissements de l'exercice, hors immobilisations en cours, s'élèvent à 277,4 millions d'euros.

En France, les augmentations du patrimoine – 54,6 millions d'euros – concernent principalement les acquisitions de Klémurs, qui s'élèvent à 42,9 millions d'euros :

- 26 magasins dans le cadre de la poursuite de l'accord Défi Mode-Vivarte signé en 2007, pour 27,4 millions d'euros ;
- 6 actifs divers (dont l'enseigne principale est Chaussea) acquis suite à la promesse d'achat signée en juillet 2008 avec la société DB INVEST, pour 4,4 millions d'euros ;
- 4 restaurants Buffalo Grill, pour 6,9 millions d'euros ;
- 2 actifs commerciaux divers, pour 2,8 millions d'euros.

À l'étranger, les investissements les plus significatifs ont été effectués en Suède avec les centres Sollentuna (61,7 millions d'euros) et Hageby (52,9 millions d'euros), en Norvège avec les centres Gulskogen (21,8 millions d'euros) et Farmandstreted (7,5 millions d'euros), en Italie avec l'extension de la galerie de La Romanina (12,9 millions d'euros) et au Portugal

avec la galerie Portimão (5 millions d'euros) pour le complément de prix sur le terrain.

Les « variations de périmètre », enregistrent l'effet des changements de méthode de consolidation et prise de participation complémentaire dans IGC (233,5 millions d'euros) et Bègles Arcins (87,4 millions d'euros) ainsi que l'entrée dans le périmètre de Vittuone (37 millions d'euros).

Les « autres mouvements et reclassements », représentent le solde net des reclassements des immeubles en arbitrage vers le poste « immeubles destinés à la vente » et des mises en service de l'exercice, en provenance des « immobilisations en cours ».

Le poste « provision pour dépréciation », enregistre les provisions immobilières sur des centres commerciaux situés en République tchèque (14,2 millions d'euros), en Espagne (16,7 millions d'euros), en Grèce (5 millions d'euros), en Scandinavie (7,7 millions d'euros), en Pologne (4,8 millions d'euros), en Belgique (7,6 millions d'euros) et en France (39,6 millions d'euros).

	31 décembre 2008	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations d'amortissement et provisions	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	31 décembre 2009
Immobilisations en cours	1 193 496	372 362	- 10		6 359	20 298	- 735 155	857 350
Provision pour dépréciation	- 10 000			- 55 892				- 65 892
IMMOBILISATIONS EN COURS NETTES	1 183 496	372 362	- 10	- 55 892	6 359	20 298	- 735 155	791 458

en milliers d'euros

Les « autres mouvements et reclassements », sont essentiellement les mises en services des actifs suivants : Issy-les-Moulineaux (77,9 millions d'euros), Blagnac (91,2 millions d'euros), Odysseum à Montpellier (93,6 millions d'euros), Saint-Orens (61,5 millions d'euros), Val d'Europe (53,6 millions d'euros), Grand Nîmes (16,3 millions d'euros), le centre de Chalon-sur-Saône (9,7 millions d'euros) et le centre La Romanina en Italie (11,6 millions d'euros).

Restent en cours de réalisation à la clôture de l'exercice 2009 :

- Créteil (67 millions d'euros), Aubervilliers (95 millions d'euros) et la Gare Saint-Lazare (75 millions d'euros) en France ;
- Corvin (155 millions d'euros) en Hongrie, Gulskogen (39 millions d'euros) en Norvège, Sollentuna, Hageby et Emporia (82 millions d'euros) en Suède et Field's (35,8 millions d'euros) au Danemark.

Le projet Corvin à Budapest est déprécié à hauteur de 62,5 millions d'euros.

4.5. Immeubles destinés à la vente

	31 décembre 2008	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassements	31 décembre 2009
IMMEUBLES DESTINÉS A LA VENTE	44 419		- 124 391	79 972	0

en milliers d'euros

Les « diminutions » correspondent à la cession des galeries du Mans et du Marché Saint-Germain à Paris, des immeubles 23/25 avenue Kléber et 18/20 rue La Pérouse à Paris.

Aucun immeuble n'est destiné à la vente au 31 décembre 2009.

4.6. Participations dans les entreprises associées

Titres mis en équivalence au 31 décembre 2008	35 331
Quote-part dans le résultat 2009 des entreprises mises en équivalence	2 369
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 1 344
Autres mouvements	7
Titres mis en équivalence au 31 décembre 2009	36 363

en milliers d'euros

11 sociétés sont consolidées par mise en équivalence au 31 décembre 2009.

Les principaux éléments bilantiels et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence sont présentés ci-dessous au 31 décembre 2009 (valeurs à 100 % en tenant compte des retraitements de consolidation) :

	31 décembre 2009
Immeubles de placement	12 630
Actif	12 630
Capitaux propres retraités	9 418
Passif	9 418
Revenus locatifs	9 550
Résultat net	8 488

en milliers d'euros

4.8. Actifs financiers

Le poste « actifs financiers » est constitué par les titres de la société Sovaly, entité destinée à développer un projet d'aménagement.

4.9. Actifs non courants

	31 décembre 2008	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres	31 décembre 2009
Immobilisations louées en crédit-bail	1 427			- 1 427		
Avances aux sociétés non consolidées, mises en équivalence et intégrées proportionnellement	8 344		5 787	- 8 103	531	6 559
Prêts	88			- 11		77
Dépôts de garantie	12 248		5 094	- 1 308		16 035
Autres immobilisations financières	16 667		672	- 481	- 13 682	3 176
TOTAL	38 774	0	11 553	- 11 330	- 13 151	25 847

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2008, la valeur résiduelle de l'immeuble donnée en crédit-bail (Lille) est assimilée à une opération de location-financement comptabilisée en créances non courantes. Cet immeuble a été cédé en 2009.

Les autres mouvements, - 13,2 millions d'euros, comprennent principalement la reprise de l'acompte versé par Clivia pour l'acquisition dans Vittuone, acquisition réalisée en 2009.

4.10. Stocks

Au 31 décembre 2009, le montant des stocks s'élève à 2,7 millions d'euros, dont 2,4 millions d'euros part du Groupe et 297 milliers d'euros part des associés extérieurs. Ils sont constitués de lots acquis sous le régime « marchands de biens ».

4.7. Participations dans les coentreprises

Les coentreprises sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Quote-part dans le bilan des coentreprises		
Actifs courants	41 899	41 169
Actifs non courants	261 983	295 145
Total Actif	303 882	336 314
Passifs courants	192 823	167 559
Passifs non courants	111 059	168 755
Total Passif	303 882	336 314

en milliers d'euros

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Quote-part dans le résultat des coentreprises		
Produits des activités ordinaires	22 503	33 268
Charges d'exploitation	- 16 683	- 13 555
Résultat financier	- 3 376	- 6 837
Résultat avant impôt	2 444	12 876
Impôt	- 213	- 2 854
RÉSULTAT NET	2 232	10 021

en milliers d'euros

4.11. Clients et comptes rattachés

Les comptes clients comprennent l'effet de l'étalement des avantages accordés aux locataires des bureaux et centres commerciaux.

	Activités locatives	Autres activités	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Clients	85 226	32 583	117 809	105 817
Provisions	- 23 253	- 2 079	- 25 332	- 15 871
TOTAL	61 972	30 505	92 477	89 946

en milliers d'euros

4.12. Autres créances

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
État	38 044	88 438
- Impôt société	6 049	18 696
- TVA	31 995	69 742
Débiteurs divers	301 943	282 599
- Appels de fonds	121 850	91 170
- Fournisseurs et acomptes versés	9 121	8 293
- Charges constatées d'avance	87 123	89 933
- Autres	83 849	93 203
TOTAL	339 987	371 037

en milliers d'euros

	31 décembre 2009	À moins d'un an	À plus d'un an
État	38 044	38 044	0
- Impôt société	6 049	6 049	-
- TVA	31 995	31 995	-
Débiteurs divers	301 943	231 673	70 270
- Appels de fonds	121 850	121 850	-
- Fournisseurs et acomptes versés	9 121	8 773	348
- Charges constatées d'avance	87 123	25 777	61 346
- Autres	83 849	75 273	8 576
TOTAL	339 987	269 717	70 270

en milliers d'euros

Le poste « impôt société » comprenait au 31 décembre 2008 un *carry back* de 7,9 millions d'euros constaté par Klépierre SA. Celui-ci a été remboursé en 2009.

Le poste « TVA » comprend les montants en attente de remboursement auprès des administrations fiscales locales, portant sur les acquisitions

récentes ou constructions en cours. Sur la période, des remboursements de crédits de TVA ont été obtenus, notamment pour 18,7 millions d'euros par Klépierre Vallecas (Espagne) et 7,7 millions d'euros par SCOO (France). Les fonds mandants gérés par Ségécé figurent dans le poste « Autres » pour 55,2 millions d'euros.

4.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Équivalents de trésorerie	100 670	117 279
- Bons du trésor et bons de caisse	4 911	14 641
- Placements marché monétaire	95 759	102 638
Trésorerie	135 281	125 446
TOTAL	235 951	242 725

en milliers d'euros

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Équivalents de trésorerie	100 670	117 279
Trésorerie	135 281	125 446
Trésorerie brute	235 951	242 725
Soldes bancaires créditeurs	81 100	146 540
Trésorerie nette	154 851	96 185

en milliers d'euros

Les équivalents de trésorerie sont composés de fonds monétaires type OPCVM en France et en Scandinavie (95,8 millions d'euros) et de certificats de dépôts en Espagne pour 4,9 millions d'euros (échéance entre un et deux mois).

Les fonds gérés par Ségécé pour le compte de ses mandants sont classés en « autres débiteurs » (55,2 millions d'euros au 31 décembre 2009 et 57,8 millions d'euros au 31 décembre 2008).

Les disponibilités et valeurs mobilières de placements, correspondant au montant du poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » majoré des fonds gérés par Ségécé pour le compte de ses mandants, s'élèvent à 291,1 millions d'euros.

4.14. Capitaux propres

Capital social

La proposition du paiement du dividende 2008 en actions, choisie par 86,4 % des actionnaires, a entraîné la création de 15 757 728 actions nouvelles et une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant brut de 175,0 millions d'euros.

Au 31 décembre 2009, le capital est composé de 181 972 159 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Autorisé		
Actions ordinaires de 1,40 euro chacune	181 972 159	166 214 431
Actions préférentielles convertibles remboursables	NA	NA
TOTAL	181 972 159	166 214 431

Titres d'autocontrôle

Dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales ordinaires, des actions de la société Klépierre SA ont été rachetées par le Groupe.

Le stock d'actions propres est de 2 880 923 au 31 décembre 2009 (contre 3 779 079 actions au 31 décembre 2008) pour une valeur d'acquisition de 81,3 millions d'euros.

Des moins-values sur cession d'actions propres ont été comptabilisées dans les capitaux propres pour un montant de - 1 million d'euros au 31 décembre 2009 et - 3,7 millions d'euros au 31 décembre 2008. Le coût d'acquisition des titres achetés et le produit de la cession des titres vendus ont été imputés respectivement en diminution et en augmentation dans les capitaux propres.

Capitaux propres part des minoritaires

Les capitaux propres des minoritaires enregistrent une variation de périmètre de 227,3 millions d'euros :

- 124 millions d'euros sont l'effet de la prise de participation complémentaire de BNP Paribas Assurance dans les sociétés SCOO et SCT ;
- 127,4 millions d'euros proviennent du changement de méthode de consolidation et de la réévaluation libre des actifs d'IGC et de Bègles Arcins.

Au second semestre 2009, Klépierre a concédé à Finiper, actionnaire minoritaire d'IGC, 2 options de vente sur ses actions représentant 12 % pour la première option et 16,70 % pour la seconde. La première option correspond à un engagement de rachat de minoritaires sans faculté de renonciation possible pour le Groupe. Elle est évaluée à 17 millions d'euros.

Concernant le second put, Klépierre a une faculté de renonciation mais devra régler, en cas de dédit, une indemnité calculée sur la valeur des gale-ries. Ce dédit est évalué à 6,1 millions d'euros.

L'engagement total, soit 23,1 millions d'euros, est constaté en dettes au passif en contrepartie d'une réduction des intérêts minoritaires.

4.15. Passifs financiers courants et non courants

Évolution de l'endettement

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 7 514 millions d'euros au 31 décembre 2009.

L'endettement net s'élève à 7 279 millions d'euros contre 7 083 millions d'euros au 31 décembre 2008. Il est calculé par différence entre les passifs financiers (hors réévaluation liée au *Fair Value Hedge*) et les disponibilités et valeurs mobilières de placement.

Cette augmentation de 196 millions d'euros s'explique schématiquement comme suit :

- les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (623,3 millions d'euros) ainsi que par la mise en paiement du dividende à distribuer au titre de l'exercice 2008, soit 203 millions d'euros ;
- les ressources ont été réparties entre l'augmentation de capital de 175,4 millions d'euros consécutive à la proposition de paiement du dividende en actions, les cessions (384 millions d'euros) ainsi que le cash-flow libre de l'exercice et la participation en fonds propres des partenaires dans les opérations de développement ;
- la conversion en euros de l'endettement net de Steen & Strøm génère un effet de change qui contribue à hauteur de 198 millions d'euros à l'augmentation de l'endettement net consolidé. Il traduit l'appréciation des devises scandinaves contre euros – appréciation qui a également pour effet d'augmenter la valeur en euros des actifs de Steen & Strøm.

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
NON COURANTS		
Emprunts obligataires nets de frais et primes	1 305 897	1 351 616
– Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	24 332	19 918
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	5 299 908	5 575 803
Emprunts et dettes financières divers	64 699	43 924
– Avances Groupe et associés	64 699	43 924
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 670 504	6 971 343
COURANTS		
Emprunts obligataires nets de frais et primes	48 196	30 944
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	3 738 837	71 320
Intérêts courus :	52 606	69 635
– sur emprunts obligataires	36 118	36 578
– sur les emprunts auprès des établissements de crédit	12 949	24 169
– sur avances Groupe et associés	3 539	8 888
Billets de trésorerie	365 679	1 106 29
Emprunts et dettes financières divers	2 771	2 976
– Avances Groupe et associés	2 771	2 976
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	843 089	285 504

en milliers d'euros

Principaux financements

Les principales lignes de financement du Groupe sont détaillées dans les deux tableaux ci-dessous.

Les évolutions les plus notables de l'exercice sont la mise en place d'un nouveau crédit bilatéral avec BNP Paribas (2 400 millions d'euros dont 300 millions d'euros de ligne de *back up* du programme de billets de trésorerie) ayant pour objet le remboursement par anticipation des crédits

syndiqués 2006 (1 500 millions d'euros) et 2008 (750 millions d'euros), la mise en place de nouveaux emprunts hypothécaires en France et en Norvège pour 275 millions d'euros et le rachat partiel de l'emprunt obligataire 2016, pour un nominal de 10,9 millions d'euros (les titres rachetés ayant été annulés). En fin d'année Steen & Strøm a également négocié une nouvelle ligne de 300 millions de couronnes danoises non utilisée au 31 décembre 2009.

FINANCEMENTS DU GROUPE KLÉPIERRE EN EUROS

	Emprunteur	% de détention Klépierre	Taux de référence	Échéance finale	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Emprunts obligataires						1 289	1 289
dont :	Klépierre	100 %	4,625 %	15/07/2011	<i>In fine</i>	600	600
	Klépierre	100 %	4,250 %	16/03/2016	<i>In fine</i>	689	689
Crédit syndiqués						1 150	400
dont :	Klépierre	100 %	Euribor	21/09/2014	<i>In fine</i>	1 000	250
	Klémurs	84,1 %	Euribor	12/12/2011	<i>In fine</i>	150	150
Emprunts bilatéraux						3 101	2 801
dont :	Klépierre	100 %	E3m	30/06/2015	Amortissable	2 100	2 100
	Klépierre (<i>back up</i>)	100 %	E3m	30/06/2015	<i>In fine</i>	300	–
	Klépierre	100 %	E3m	07/10/2012	<i>In fine</i>	400	400
	Klépierre	100 %	Taux fixe	22/03/2010	<i>In fine</i>	135	135
	Klépierre Part. & Fints	100 %	Taux fixe	22/03/2010	<i>In fine</i>	165	165
Emprunts hypothécaires						310	310
dont :	Klécar Italia	83 %	E3m	30/06/2015	Amortissable	107	107
	GC Assago	100 %	E3m	03/07/2015	Amortissable	102	102
	GC Collegno	100 %	E3m	15/07/2015	Amortissable	16	16
	K2	85 %	E3m	15/01/2023	Amortissable	54	54
	Le Havre Vauban et Lafayette	50 %	E3m	31/12/2014	<i>In fine</i>	24	24
Contrats de crédit-bail						264	264
dont :	IGC	71 %	E3m	12/03/2022	Amortissable	30	30
	Cecoville	100 %	E3m	27/12/2019	Amortissable	42	42
	Cecoville	100 %	E3m	03/04/2020	Amortissable	62	62
	Clivia	50 %	E3m	02/07/2022	Amortissable	63	63
	Klémurs/Cap Nord	84,1 %	E3m/ taux fixe	–	Amortissable	45	45
Lignes court terme et découverts bancaires						68	18
dont :	Klépierre Finance (découvert)	100 %	Eonia	–	–	50	–
	IGC	71 %	E3m	18/01/2010	<i>In fine</i>	10	10
Billets de trésorerie						300	297
	Klépierre (billets de trésorerie)	100 %	–	–	<i>In fine</i>	300	297
TOTAL GROUPE EUR⁽¹⁾						6 181	5 378

en millions d'euros

(1) Les totaux sont calculés hors ligne de *back up* dans la mesure où le montant maximum de la ligne « billets de trésorerie » reprend celui de la ligne de *back up*.

FINANCEMENTS DE STEEN & STRØM EN MILLIONS D'EUROS ÉQUIVALENTS

	Devise d'émission	% de détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Marché obligataire	NOK	56,1 %	NIBOR	<i>In fine</i>	48	48
Emprunts hypothécaires	NOK	56,1 %	NIBOR	–	842	842
Découverts bancaires	NOK	56,1 %	NIBOR	–	30	0
Billets de trésorerie	NOK	56,1 %	NIBOR	<i>In fine</i>	69	69
Sous-total NOK					989	959
	Devise d'émission	% de détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Emprunts hypothécaires	SEK	56,1 %	STIBOR	–	416	416
Découverts bancaires	SEK	56,1 %	STIBOR	–	5	4
Sous-total SEK					420	419
	Devise d'émission	% de détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Emprunts hypothécaires ⁽¹⁾	DKK	56,1 %	CIBOR/taux fixe	–	670	630
Sous-total DKK					670	630
TOTAL STEEN & STRØM					2 079	2 008
TOTAL GROUPE (KLÉPIERRE EUR + STEEN & STRØM)					8 261	7 386

(1) Dont dettes à taux fixe : 212 millions d'euros.

Covenants financiers liés aux financements et notations

Les principaux contrats de crédit du Groupe sont assortis des clauses (renégociées en juin 2009) dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement concerné.

L'ensemble des ratios financiers, des montants concernés ainsi que les niveaux au 31 décembre 2009 figurent dans la section « 7. Exposition aux risques et stratégie de couverture », au paragraphe « 7.2. Risque de liquidité ».

Répartition des dettes financières par échéances

- Répartition des passifs financiers courants et non courants :

	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
NON COURANTS				
Emprunts obligataires nets de frais et primes	1 305 897	–	616 797	689 100
– Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	24 332	–	24 332	–
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	5 299 908	–	3 432 469	1 867 439
Emprunts et dettes financières divers	64 699	–	64 699	–
– Avances Groupe et associés	64 699	–	64 699	–
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 670 504	0	4 113 965	2 556 539
COURANTS				
Emprunts obligataires nets de frais et primes	48 196	48 196	–	–
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	3 738 837	3 738 837	–	–
Intérêts courus	52 606	52 606	–	–
– sur emprunts obligataires	36 118	36 118	–	–
– sur les emprunts auprès des établissements de crédit	12 949	12 949	–	–
– sur avance Groupe et associés	3 539	3 539	–	–
Billets de trésorerie	3 656 799	3 656 799	–	–
Emprunts et dettes financières divers	2 771	2 771	–	–
– Avances Groupe et associés	2 771	2 771	–	–
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	8 430 899	8 430 899	0	0

en milliers d'euros

• Échéancier des financements :

Année de remboursement	Devise d'émission	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2023	Totaux
Emprunts obligataires	EUR	–	600	–	–	–	–	689	–	–	1 289
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	EUR	344	195	854	1 203	303	733	25	26	91	3 775
Lignes court terme et découverts bancaires	EUR	10	8	–	–	–	–	–	–	–	18
Billets de trésorerie	EUR	297	–	–	–	–	–	–	–	–	297
Financements émis en EUR		650	803	854	1 203	303	733	715	26	91	5 378
Financements émis en NOK	NOK	124	12	326	15	296	10	10	92	74	959
Financements émis en SEK	SEK	11	52	99	9	47	8	8	37	148	419
Financements émis en DKK	DKK	3	3	3	7	7	20	20	20	547	630
TOTAL GROUPE		788	871	1 282	1 233	653	771	753	175	860	7 386

en millions d'euros équivalents

Sur 2010, les échéances correspondent aux remboursements de 2 emprunts à taux fixe auprès de BNP Paribas (300 millions d'euros), au remboursement d'un emprunt obligataire (48 millions d'euros) en Norvège et aux financements court terme reconductibles du Groupe : découverts, lignes court terme et billets de trésorerie (respectivement 366 millions d'euros, 9,5 millions d'euros et 4 millions d'euros). Pour mémoire, l'encours de billets de trésorerie de Klépierre peut être entièrement refinancé par

tirage sur une ligne bancaire confirmée d'échéance 2015. Le solde, soit environ 61 millions d'euros, correspond principalement à des amortissements d'emprunts bancaires du Groupe en euros et en devises scandinaves, généralement trimestriels.

Les flux contractuels incluant principal et intérêts (non actualisés) par date de maturité sont les suivants :

Année de remboursement	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2023	Totaux
Emprunts obligataires	57	643	29	29	29	29	696	–	–	1 514
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	404	248	897	1 231	330	746	36	35	100	4 027
Découverts bancaires	10	8	–	–	–	–	–	–	–	18
Billets de trésorerie	299	–	–	–	–	–	–	–	299	598
Financements émis en EUR	769	900	926	1 261	359	775	732	35	399	6 157
Financements émis en NOK	148	35	344	28	306	16	15	95	74	1 061
Financements émis en SEK	16	57	103	12	50	11	10	39	148	447
Financements émis en DKK	14	15	15	18	22	35	34	34	547	733
TOTAL GROUPE	948	1 006	1 387	1 318	737	837	792	204	1 169	8 398

en millions d'euros équivalents

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2008, l'échéancier de ces flux contractuels était le suivant :

Année de remboursement	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2023	Totaux
Emprunts obligataires	58	58	645	30	30	30	30	706	–	–	1 585
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	162	467	1 044	356	1 278	1 015	250	29	28	86	4 714
Découverts bancaires	49	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49
Billets de trésorerie	91	–	–	–	–	–	–	–	–	–	91
Financements émis en EUR	360	524	1 689	386	1 308	1 045	280	735	28	86	6 439
Financements émis en NOK	108	77	39	261	28	245	18	17	85	73	953
Financements émis en SEK	24	19	61	102	17	30	15	15	15	179	479
Financements émis en DKK	24	22	22	22	23	22	34	34	33	366	601
TOTAL GROUPE	515	643	1 811	771	1 376	1 343	347	801	161	704	8 472

en millions d'euros

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2008.

4.16. Instruments de couverture

Portefeuille de couverture de taux

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques (cf. section correspondante), Klépierre souscrit des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) lui permettant de passer des dettes à taux variable à taux fixe, ou inversement. Grâce à ses instruments, le taux de couverture de Klépierre (part des dettes à taux fixe ou couvertes à taux fixe dans l'endettement financier brut) est de 76 % au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2009, la répartition des instruments dérivés par échéances est la suivante :

INSTRUMENTS DÉRIVÉS DU GROUPE KLÉPIERRE

	Relation de couverture	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Klépierre	Couverture de flux de trésorerie	-	800	300	200	-	1 450	150	200	100	3 200
	- dont swaps à départ immédiat	-	800	300	200	-	1 450	-	-	100	2 850
	- dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	150	200	-	350
	Couverture de juste valeur	-	600	-	-	-	-	-	-	-	600
Klécar Italia	Couverture de flux de trésorerie	90	-	-	-	-	-	-	-	-	90
Klémurs	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	100	250	-	-	-	350
	- dont swaps à départ immédiat	-	-	-	-	100	250	-	-	-	350
GC Assago	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	85	-	-	85
GC Collegno	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15
Le Havre Vauban et Lafayette	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	22	-	-	-	-	22
Dérivés en EUR		90	1 400	300	200	122	1 700	250	200	100	4 362
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Dont swaps/FRA ⁽¹⁾	120	84	117	-	181	-	84	-	-	587
	- Dont caps/tunnels	-	36	-	-	-	-	-	-	-	36
Dérivés en NOK		120	120	117	-	181	-	84	-	-	624
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Dont swaps/FRA ⁽¹⁾	49	107	88	-	-	15	20	-	-	278
	- Dont caps/tunnels	-	-	20	-	59	-	-	-	-	78
Dérivés en SEK		49	107	107	-	59	15	20	-	-	356
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Dont swaps/FRA ⁽¹⁾	-	-	70	-	67	-	-	-	-	137
	- Dont caps/tunnels ⁽²⁾	-	-	-	27	-	-	40	-	-	67
Dérivés en DKK		-	-	70	27	67	-	40	-	-	205
TOTAL GROUPE		259	1 628	595	227	428	1 715	394	200	100	5 546

en millions d'euros

(1) Dont FRA 700 MNOK (84 millions d'euros) et 500 MSEK (49 millions d'euros).

(2) Hors swap d'échéance 01/01/2010 (222 millions d'euros).

Les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs) :

Année de remboursement	Relation de couverture	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Swaps à départ immédiat	Couverture de flux de trésorerie	110	106	81	73	70	32	4	3	1	480
Swaps à départ décalé	Couverture de flux de trésorerie	-	5	11	10	10	10	6	-	-	52
Swaps à départ immédiat	Couverture de juste valeur	-20	-9	-	-	-	-	-	-	-	-29
Dérivés en EUR		90,0	102,0	92,0	83,0	80,0	42,0	10,0	3,0	1,0	503
Dérivés en NOK		11,9	7,6	6,3	5,0	3,3	1,8	0,9	-	-	37
Dérivés en SEK		10,7	8,4	5,0	3,1	2,2	0,9	0,3	-	-	31
Dérivés en DKK		3	5	4	3	2	1	1	-	-	18
TOTAL GROUPE		115,7	122,9	107,4	93,6	87,1	45,7	11,7	3,0	1,0	588

en millions d'euros

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2008, la répartition des instruments dérivés par échéances et l'échéancier des flux d'intérêts correspondant étaient les suivants :

INSTRUMENTS DÉRIVÉS DU GROUPE KLÉPIERRE

	Relation de couverture	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Klépierre	Couverture de flux de trésorerie	300	200	1 100	300	200	-	1 650	-	-	100	3 850
	- Dont swaps à départ immédiat	300	200	700	300	200	-	1 650	-	-	100	3 450
	- Dont swaps à départ décalé	-	-	400	-	-	-	-	-	-	-	400
	Couverture de juste valeur	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	600
Klécar Italia	Couverture de flux de trésorerie	-	90	-	-	-	-	-	-	-	-	90
Klékurs	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	100	250	-	-	-	350
	- Dont swaps à départ immédiat	-	-	-	-	-	100	250	-	-	-	350
	- Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GC Assago	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	90	-	-	90	
GC Collegno	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15	
IGC (tunnel)	Trading	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Dérivés en EUR		304	290	1 700	300	200	100	1 900	105	-	100	4 999
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Dont swaps/FRA	21	103	93	142	-	41	-	41	-	-	441
	- Dont caps/tunnels	-	-	31	-	-	-	-	-	-	-	31
Dérivés en NOK		21	103	124	142	-	41	-	41	-	-	472
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Dont swaps/FRA	-	45	73	82	-	-	14	18	-	-	231
	- Dont caps/tunnels	-	-	-	18	-	54	-	-	-	-	73
Dérivés en SEK		-	45	73	100	-	54	14	18	-	-	304
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- Dont swaps/FRA	50	-	-	65	-	-	-	-	-	-	114
	- Dont caps/tunnels	-	-	-	-	25	-	-	37	-	-	62
	Couverture de juste valeur	-	204	-	-	-	-	-	-	-	-	204
TOTAL GROUPE		324	393	1 824	442	200	141	1 900	146	-	100	5 471

en millions d'euros

Année de remboursement	Relation de couverture	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Swaps à départ immédiat	Couverture de flux de trésorerie	36	36	33,6	30	28	27	13	1	1	0	206
Swaps à départ décalé	Couverture de flux de trésorerie	2	4	2,5	-	-	-	-	-	-	-	8
Swaps à départ immédiat	Couverture de juste valeur	-6	-6	-3,3	-	-	-	-	-	-	-	-16
Tunnel	Trading	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dérivés en EUR		31,5	33,8	32,8	30,0	28,0	26,7	12,6	1,5	1,2	0,2	198,2
Dérivés en NOK		0,1	-1,1	-1,1	0,1	0,3	-0,0	0,1	0,1	0,1	-	-1,6
Dérivés en SEK		1,8	3,3	3,2	2,9	1,8	0,9	0,5	0,5	0,3	-	15,2
Dérivés en DKK		-3,6	-3,2	-0,5	-0,5	-0,5	-0,2	-0,2	-0,2	-0,0	-	-8,8
TOTAL GROUPE		29,7	32,8	34,3	32,4	29,5	27,4	13,0	1,9	1,6	0,2	196,6

en millions d'euros

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2008.

Juste valeur du portefeuille de couverture de taux

Instruments dérivés	Juste valeur pied de coupon au 31/12/2009	Variation de juste valeur sur 2009	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	- 236,6	- 50,4	Fonds propres
Couverture de juste valeur	23,0	5,5	Dettes financières
Trading	0,0	0,0	Résultat
TOTAL	- 213,6	- 44,9	

en millions d'euros

Portefeuille de couverture de change

Au 31 décembre 2009, le portefeuille de couverture inclut également 2 instruments de couverture de change souscrits par Steen & Strøm afin de transformer une dette souscrite en couronnes danoises en couronnes suédoises pour un notionnel total de 725 millions de couronnes danoises (échéance 31 décembre 2010). La juste valeur pied de coupon de ces instruments s'élève à 1,1 million d'euros.

4.17. Provisions à long terme

Elles comprennent, à hauteur de 4,4 millions d'euros, une provision couvrant le risque de liquidation de l'Impôt sur les Grands Établissements Commerciaux (IGEC) instauré par la Principauté des Asturies.

4.18. Impôts différés

	31 décembre 2008	Variation résultat	Réserves de couverture des flux de trésorerie	Autres variations	31 décembre 2009
Immeubles	- 471 854	47 875		- 72 703	- 496 682
Instruments dérivés	7 416	284	- 889	- 24	6 787
Déficits	26 665	12 150		2 451	41 266
Autres éléments	- 18 559	- 2 794		21 759	406
TOTAL ENTITÉS EN POSITION NETTE PASSIVE	- 456 332	57 515	- 889	- 48 517	- 448 223
	31 décembre 2008	Variation résultat	Réserves de couverture des flux de trésorerie	Autres variations	31 décembre 2009
Immeubles	6 051	- 28		- 1 209	4 814
Instruments dérivés	28 406	- 3 192	13 309	- 71	38 452
Déficits	22 314	793		1 498	24 605
Autres éléments	12 181	- 1 959		- 5 264	4 958
TOTAL ENTITÉS EN POSITION NETTE ACTIVE	68 952	- 4 386	13 309	- 5 046	72 829

en milliers d'euros

Les « autres variations » comprennent :

- l'effet des variations des devises pour - 30,6 millions d'euros ;
- la provision constituée chez IGC sur l'écart de réévaluation pour - 35 millions d'euros.

4.19. Dettes fiscales et sociales et autres dettes

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Dettes fiscales et sociales	94 158	100 973
Personnel et comptes rattachés	22 904	19 999
Sécurité sociale et autres organismes	7 774	8 958
État		
– Impôt société	25 393	47 022
– TVA	19 294	20 243
Autres impôts et taxes	18 794	4 751
Autres dettes	253 930	218 212
Clients créditeurs	101 315	75 107
Produits constatés d'avance	37 057	29 190
Autres dettes	115 558	113 915

en milliers d'euros

Les avances reçues des locataires au titre des appels de charges sont enregistrées en « clients créditeurs » pour 101,3 millions d'euros.

Les autres dettes sont notamment constituées par les fonds correspondants aux comptes de gestion des mandants du groupe Ségécé avec pour contrepartie un montant équivalent en « autres débiteurs » à l'actif du bilan. Ces fonds s'élèvent à 55,2 millions d'euros au 31 décembre 2009.

5. Informations sectorielles

5.1. Compte de résultat sectoriel au 31 décembre 2009

Le Groupe est organisé, pour les besoins du management, en secteurs d'activité et en territoires géographiques et compte 7 secteurs opérationnels.

L'activité Centres commerciaux regroupe 5 secteurs opérationnels :

- France/Belgique ;
- Scandinavie ;
- Italie/Grèce ;
- Ibérie (Espagne/Portugal) ;
- Europe centrale.

Les 2 autres secteurs opérationnels sont les Commerces et les Bureaux. Le management contrôle les résultats opérationnels des secteurs d'activité de manière distincte, aux fins de prise de décision de chacun des secteurs et d'évaluation de leurs performances.

La politique financière du Groupe (incluant l'incidence des charges et produits financiers), les activités *corporate*, et la fiscalité sur le résultat sont gérées au niveau du Groupe, et ne sont pas allouées aux secteurs opérationnels.

	Centres commerciaux									
	France/Belgique		Scandinavie		Italie/Grèce		Ibérie		Europe centrale	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	348,7	312,6	160,3	37,9	100,3	97,5	96,7	88,6	81,5	83,6
Autres revenus locatifs	10,5	5,3	–	–	1,5	1,7	0,6	1,8	2,0	2,1
Revenus locatifs	359,2	317,8	160,3	37,9	101,8	99,2	97,3	90,4	83,5	85,7
Charges sur terrain (foncier)	- 2,3	- 2,1	–	–	–	–	- 0,2	- 0,2	–	–
Charges locatives non récupérées	- 7,6	- 5,2	- 13,9	–	- 2,9	- 2,7	- 4,6	- 3,8	- 6,2	- 8,9
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 22,9	- 14,0	- 9,7	- 6,3	- 9,5	- 8,1	- 5,1	- 5,2	- 8,0	- 5,8
Loyers nets	326,5	296,5	136,7	31,6	89,4	88,3	87,5	81,2	69,3	71,0
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	38,4	51,0	24,0	6,7	6,6	6,5	7,6	7,9	3,2	3,6
Autres produits d'exploitation	14,9	10,7	7,8	0,5	0,6	1,3	0,5	0,4	2,0	1,6
Frais d'études	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Frais de personnel	- 41,8	- 41,0	- 28,1	- 7,4	- 6,2	- 6,0	- 9,5	- 8,4	- 4,8	- 5,1
Autres frais généraux	- 7,5	- 12,5	- 8,9	- 2,3	- 4,0	- 1,6	- 4,0	- 1,9	- 3,4	- 2,1
Excédent brut d'exploitation	330,4	304,6	131,5	29,1	86,5	88,6	82,1	79,2	66,2	68,9
Amortissements des immeubles de placement et d'arbitrage	- 96,4	- 83,6	- 68,1	- 15,1	- 32,2	- 20,5	- 37,3	- 28,7	- 89,6	- 38,0
Amortissements des biens en exploitation	- 1,5	- 1,3	- 0,7	- 0,5	- 1,1	- 1,0	- 0,2	- 0,3	- 0,9	- 0,9
Provisions	- 2,1	- 0,8	–	–	–	0,1	- 0,9	- 0,7	- 1,4	0,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	230,4	219,0	62,8	13,6	53,3	67,2	43,8	49,5	- 25,6	30,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	2,4	1,4	–	–	–	–	–	–	–	–
Résultat de cessions	41,8	30,4	–	–	- 0,1	0,1	–	–	–	–
RÉSULTAT SECTORIEL	274,5	250,8	62,8	13,6	53,2	67,2	43,8	49,5	- 25,6	30,3

en millions d'euros

	Centres commerciaux		Commerces		Bureaux		Non affecté		Groupe Klépierre	
	Total		France		France					
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	787,4	620,1	42,8	33,7	49,9	52,4	-	-	880,1	706,2
Autres revenus locatifs	14,7	10,8	0,7	-	-	-	-	-	15,4	10,8
Revenus locatifs	802,1	630,9	43,5	33,7	49,9	52,4	-	-	895,5	717,0
Charges sur terrain (foncier)	- 2,5	- 2,3	-	-	- 0,2	- 0,3	-	-	- 2,7	- 2,6
Charges locatives non récupérées	- 35,1	- 20,7	- 0,1	-	- 1,8	- 1,0	-	-	- 37,0	- 21,6
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 55,2	- 39,4	- 2,0	- 1,3	- 1,7	- 1,2	-	-	- 58,9	- 42,0
Loyers nets	709,4	568,5	41,3	32,4	46,2	49,9	-	-	796,9	650,8
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	79,8	75,7	1,0	1,8	-	-	-	-	80,8	77,5
Autres produits d'exploitation	25,9	14,5	0,4	0,3	0,3	-	0,5	0,9	27,1	15,7
Frais d'études	-	-	-	-	-	-	- 3,3	- 2,5	- 3,3	- 2,5
Frais de personnel	- 90,5	- 67,9	- 1,4	- 1,2	- 0,9	- 1,6	- 10,9	- 11,6	- 103,7	- 82,3
Autres frais généraux	- 27,8	- 20,4	- 0,6	- 0,6	- 0,3	- 0,2	- 5,9	- 6,6	- 34,5	- 27,8
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	696,8	570,4	40,7	32,7	45,3	48,0	- 19,5	- 19,9	763,2	631,3
Amortissements des immeubles de placement et d'arbitrage	- 323,5	- 185,8	- 34,0	- 16,0	- 11,7	- 11,3	-	-	- 369,1	- 213,1
Amortissements des biens en exploitation	- 4,3	- 3,9	-	-	- 0,5	- 0,9	- 0,2	- 0,3	- 5,0	- 5,2
Provisions	- 4,4	- 1,2	-	-	-	-	-	-	- 4,4	- 1,3
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	364,6	379,5	6,7	16,7	33,1	35,9	- 19,8	- 20,2	384,7	411,8
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	2,4	1,4	-	-	-	-	-	-	2,4	1,4
Résultat de cessions	41,7	30,4	4,6	-	40,4	29,0	-	-	86,6	59,4
RÉSULTAT SECTORIEL	408,7	411,3	11,3	16,7	73,5	64,9	- 19,8	- 20,2	473,7	472,6
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés									-	0,4
Coût de l'endettement net									- 291,9	- 219,5
Variation de valeur des instruments financiers									-	-
Effet des actualisations									- 0,9	0,7
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS									180,9	254,3
Impôt sur les sociétés									26,8	- 20,4
RÉSULTAT NET									207,7	233,9

en millions d'euros

5.2. Valeurs nettes comptables par secteur

La ventilation des valeurs nettes comptables des immeubles de placement par secteurs opérationnels s'établit au 31 décembre 2009 comme suit :

	Valeur nette comptable des immeubles de placement
Centres commerciaux	9623 199
France/Belgique	3462070
Scandinavie	3017181
Italie/Grèce	1310824
Ibérie	1080894
Europe centrale	752229
Commerces	559930
Bureaux	525 164
TOTAL	10708293

en milliers d'euros

5.3. Investissements ventilés par secteurs

La ventilation des investissements, acquisitions et variations de périmètre par secteurs est la suivante au 31 décembre 2009 :

	Centres commerciaux	Commerces	Bureaux	Total 31/12/2009
Immobilisations corporelles	2 221	-	-	2 221
Immeubles de placement	235 261	42 099	-	277 360
Immobilisations en cours	365 051	7 311	-	372 362
TOTAL	602 533	49 410	-	651 943

en milliers d'euros

6. Notes annexes : état du résultat global

6.1. Produits d'exploitation

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

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend les loyers et les produits de gestion et d'administration perçus par les sociétés prestataires de service. Au 31 décembre 2009, il se décline comme suit par secteurs :

	Loyers	Produits de gestion	Total
Centres commerciaux	787,4	80,8	868,2
<i>France/Belgique</i>	348,6	39,4	388,0
<i>Scandinavie</i>	160,3	24,0	184,3
<i>Italie/Grèce</i>	100,3	6,6	106,9
<i>Ibérie</i>	96,7	7,6	104,3
<i>Europe centrale</i>	81,5	3,2	84,7
Commerces	42,8	0,0	42,8
Bureaux	49,9	0,0	49,9
TOTAL	880,1	80,8	960,9

en millions d'euros

Le chiffre d'affaires réalisé hors de France représente 51,46 %, contre 44 % au 31 décembre 2008.

Les loyers des centres commerciaux ont progressé de 27 %, soit une hausse de 167,3 millions d'euros dont 122,4 millions d'euros pour la zone Scandinavie.

Les loyers des immeubles de bureaux ont diminué de 2,5 millions d'euros, soit une baisse de 4,7 %, principalement due aux cessions d'immeubles – 23/25 avenue Kléber à Paris – réalisées au second semestre.

Les loyers du pôle commerces ont atteint 42,8 millions d'euros, en augmentation de 27,1 %. Cette évolution est la conséquence de la croissance externe de ce secteur entre 2008 et 2009 : actifs commerciaux acquis dans le cadre du protocole Défi Mode-Vivarte (103 actifs), restaurants Buffalo Grill (17 en juin 2008 et 4 en février 2009), 25 actifs Chaussea, Feu Vert...

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services s'établissent à 80,8 millions d'euros, en progression de 3,3 millions d'euros, principalement sous l'effet de l'entrée dans le périmètre de Steen & Strøm en octobre 2008. À périmètre constant, ils enregistrent une baisse de 19,7 % due au ralentissement de l'activité.

6.2. Amortissements et provisions des immeubles de placement

Les dotations aux amortissements et provisions sur immeubles de placement et autres immobilisations sont de 374,2 millions d'euros, en augmentation de 155,9 millions d'euros. 96,7 millions d'euros de cette augmentation sont une dotation pour dépréciation d'actifs dont immobilisations en cours pour 45,9 millions d'euros. La hausse des dotations aux amortissements de 59,2 millions d'euros est due à l'accroissement du patrimoine, le patrimoine scandinave représentant 45,6 millions d'euros.

6.3. Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation

Les résultats de cession sont de 87 millions d'euros. Ils proviennent de la cession :

- des titres SCOO (26,3 %) et Société des Centres Toulousains (22,17 %) pour 18,8 millions d'euros ;
- de galeries commerciales (Le Mans Sud, Rue Nationale à Tours, Marché Saint-Germain et magasin Truffaut à Paris) pour 27,9 millions d'euros et d'immeubles de bureaux (23/25 avenue Kléber et 18/20 rue La Pérouse) pour 40,1 millions d'euros.

6.4. Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net s'élève à 291,9 millions d'euros contre 219,5 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Cette augmentation de 72,4 millions d'euros reflète avant tout l'augmentation des encours, et en particulier l'intégration de Steen & Strøm au dernier trimestre 2008.

Elle intègre également une légère augmentation du coût moyen de la dette par rapport à 2008 (4,45 % contre 4,4 % respectivement), notamment sous l'effet des relèvements de marges liées à la renégociation des covenants bancaires de Klépierre. Cette augmentation a été atténuée par la détente significative des taux courts, entraînant une baisse du coût de la dette à taux variable (24 % de l'endettement du Groupe), notamment en Scandinavie.

Les frais financiers activés représentent 32,4 millions d'euros sur l'année 2009 contre 35,5 millions d'euros en 2008.

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Produits financiers		
Produits de cession de valeurs mobilières	1 131	3 878
Produits d'intérêt nets sur swaps	–	31 250
Intérêts des avances associés	37 076	28 787
Intérêts reçus divers	765	2 066
Autres revenus et produits financiers	9 377	5 669
Produits de change	18 909	1 345
TOTAL	67 258	72 995

en milliers d'euros

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Charges financières		
Intérêts des emprunts obligataires	- 58 373	- 78 255
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 92 663	- 167 034
Autres intérêts bancaires	- 61 330	- 27 366
Charges d'intérêt nettes sur swaps	- 91 645	–
Étalement net des soultes sur swaps	- 10 407	- 3 421
Intérêts des avances associés	- 8 085	- 8 161
Autres charges financières	- 21 299	- 14 771
Transfert de charges financières	4 962	9 472
Pertes de change	- 20 323	- 2 939
TOTAL	- 359 163	- 292 475
Coût de l'endettement	- 291 905	- 219 480

en milliers d'euros

6.5. Impôts

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Impôt exigible	- 26 345	- 28 923
Impôt différé	53 129	8 526
TOTAL	26 784	- 20 397

en milliers d'euros

Le Groupe enregistre un produit net d'impôt de 26,8 millions d'euros pour l'exercice 2009.

- Le secteur SIIC enregistre une charge de 2 millions d'euros principalement constituée de :
 - 4,2 millions d'euros de reprise d'impôts différés par Kléprojet 2 suite à son entrée dans le régime SIIC (absorption par Kléprojet 1) ;
 - une charge de 2,9 millions d'euros sur les résultats taxables du secteur ;
 - une charge de 3,2 millions d'euros d'impôts différés calculée sur les étalements de solde dont 1,6 million d'euros d'actualisation du taux de prorata SIIC.

- Les autres sociétés françaises ne relevant pas du secteur SIIC enregistrent une charge de 1,9 million d'euros composée de :
 - 1,4 million d'euros d'impôt revenant aux associés commanditaires de Klécar Europe Sud ;
 - 0,9 million d'euros représentant la charge d'impôt effectivement due pour la période par les entités du secteur ;
 - un produit d'impôt différé de 0,4 million d'euros sur les activations de déficits, les retraites et les retraitements d'amortissements.
- Les sociétés étrangères enregistrent un produit d'impôt de 30,7 millions d'euros s'analysant comme suit :
 - 7,1 millions d'euros de charges d'impôt en Italie dans le cadre de la réévaluation libre des actifs d'IGC et Assago ;
 - 11,5 millions d'euros de charges d'impôt exigible, principalement en Italie (7,3 millions d'euros), Hongrie (1,5 million d'euros) et Pologne (1,2 million d'euros) ;
 - 29,5 millions d'euros de produit d'impôt différé enregistré par IGC et Assago à l'issue de la réévaluation libre des actifs ;
 - 8,9 millions d'euros de charges d'impôts différés provenant, principalement, des gains et produits de change latents et des dotations aux amortissements retraitées selon la méthode des composants ;
 - 12,8 millions d'euros de produits provenant de l'actualisation des déficits fiscaux.

Rapprochement entre impôt théorique et impôt effectif au 31 décembre 2009

	France		Sociétés étrangères	Total
	Secteur SIIC	Droit commun		
Résultat avant impôts et résultats des équivalences	221 885	29 297	- 72 657	178 525
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE À 34,43 %	- 76 395	- 10 087	25 016	- 61 466
Résultat exonéré du secteur SIIC	72 265			72 265
Secteurs taxables				
Effet des décalages permanents	2 282	10 403	2 006	32 701
Retraitements de consolidations non taxés	- 2 911	- 1 885	- 11 228	- 16 024
Effets des déficits non activés	- 1 565	- 135	- 6 241	- 7 941
Imputation de déficits non activés	797	126	3 600	4 523
Actualisation de taux et autres impôts	1 637	- 341	11 675	12 971
Différences de taux	1 860	-	- 12 105	- 10 245
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	- 2 030	- 1 919	30 733	26 784

en milliers d'euros

Les déficits ordinaires sont activés si leur récupération est jugée probable :

Pays	Taux d'impôt applicable	Stock des déficits ordinaires 31/12/2008	Stock des déficits ordinaires 31/12/2009	Variation des DO sur 2009	Impôts différés activés au 31/12/2008	Montants activables au 31/12/2009	Variation des montants activés	Montants activés au 31/12/2009	Montants non activés au 31/12/2009	Commentaires
Belgique	34,00 %	(24 605)	(26 413)	(1 808)	1 779	8 980	(342)	1 437	7 542	Report illimité des déficits ordinaires
Danemark	25,00 %	–	(60 265)	(60 265)	–	15 066	15 066	15 066	–	Report illimité des déficits ordinaires
Espagne	30,00 %	(33 675)	(43 284)	(9 609)	10 103	12 985	1 193	11 295	1 691	Déficits reportables sur quinze ans
France	34,43 % 33,00 % 16,50 %	(60 115)	(74 149)	(14 034)	613	25 355	(507)	4	25 349	Report illimité des déficits ordinaires
Grèce	25,00 %	(5 895)	(4 264)	1 631	1 481	1 066	(415)	1 066	–	Déficits reportables sur cinq ans
Hongrie	19,00 %	(20 906)	(11 485)	9 422	3 345	2 182	(1 163)	2 182	–	Report illimité des déficits ordinaires
Inde	30,00 %	(13)	–	13	–	–	–	–	–	
Italie	27,50 % ou 31,40 %	(11 959)	(8 673)	3 286	3 375	2 511	(864)	2 511	–	Déficits ordinaires reportables sur cinq ans sauf les 3 premières années reportables indéfiniment
Luxembourg	28,59 %	(9 268)	(20 516)	(11 248)	–	5 866	–	–	5 864	Déficits fiscaux non activés
Norvège	28,00 %	(134 465)	(72 657)	61 808	22 941	20 344	(11 082)	11 859	8 484	Report illimité des déficits ordinaires
Pays-Bas	25,50 %	(4 091)	(7 036)	(2 945)	–	1 794	–	–	1 794	Holding: dividendes et plus-value de cession de titres exonérés
Pologne	19,00 %	(29 833)	(36 466)	(6 634)	4 895	6 929	1 432	6 337	600	Déficits reportables sur cinq ans
Portugal	26,50 % ou 25,00 %	(419)	(1 094)	(675)	111	280	168	279	1	Déficits reportables sur six ans
République tchèque	19,00 %	(2 505)	(3 474)	(970)	338	660	(338)	–	660	
Suède	26,30 %	(1 286)	(62 612)	(61 326)	–	16 467	13 835	13 835	2 632	Report illimité des déficits ordinaires
TOTAL		(339 034)	(432 388)	(93 354)	48 979	120 485	16 983	65 871	54 618	

en milliers d'euros

7. Exposition aux risques et stratégie de couverture

Klépierre est attentive à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'elle utilise. Le Groupe identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, change, contrepartie, actions), et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant.

7.1. Risque de taux

Risque de taux *Cash-Flow Hedge*

Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent structurellement une part significative de l'endettement du Groupe (75 % de l'endettement au 31 décembre 2009, avant couverture) : elles comportent les emprunts bancaires (classiques ou hypothécaires), les tirages des crédits syndiqués, les billets de trésorerie et l'utilisation des découverts autorisés.

Risque identifié

Une hausse des taux d'intérêt sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor 3 mois pour l'essentiel) pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures.

Évaluation de l'exposition au risque

Les 2 premiers tableaux ci-après, mesurent l'exposition du résultat de Klépierre à une hausse des taux d'intérêt, avant et après couverture.

	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Position de taux avant couverture		
Position brute	5 576	55,8
Valeurs mobilières de placement	- 101	- 1,0
POSITION NETTE AVANT COUVERTURE	5 475	54,8

en millions d'euros

	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Position de taux après couverture		
Position brute avant couverture	5 576	55,8
Couverture nette	- 3 803	- 38
Position brute après couverture	1 773	18
Valeurs mobilières de placement	- 101	- 1
POSITION NETTE APRÈS COUVERTURE	1 672	16,7

en millions d'euros

Par ailleurs, les variations de juste valeur des *swaps* de couverture *Cash-Flow Hedge* étant enregistrées en fonds propres, le tableau ci-dessous évalue l'impact sur les fonds propres qu'induirait une hausse des taux, sur la base du portefeuille de *swaps Cash-Flow Hedge* de Klépierre en fin de période (y compris *swaps* à départ décalé).

Juste valeur de la couverture <i>Cash Flow Hedge</i>	Juste valeur pied de coupon	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Swaps Cash-Flow Hedge au 31/12/2009	- 237	180
Portefeuille en euros	- 214,4	149
Portefeuille Steen & Strøm	- 22,2	30,7
Swaps Cash-Flow Hedge au 31/12/2008	- 186	215

en millions d'euros

La répartition des dettes financières après couverture de taux est la suivante :

	Dettes à taux fixe			Dettes à taux variable			Dettes financières		Coût moyen de la dette base 31/12/2009
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part variable	Montant	Taux	
31/12/2007	3 200	4,20 %	70 %	1 367	5,35 %	30,0 %	4 567	4,54 %	4,65 %
31/12/2008	5 952	4,33 %	83 %	1 246	3,49 %	17,0 %	7 198	4,19 %	4,38 %
31/12/2009	5 613	4,56 %	76 %	1 773	1,73 %	24,0 %	7 386	3,88 %	4,08 %

en millions d'euros

NB : Le coût moyen de la dette « base 31/12/2009 » est calculé sur la base des taux d'intérêt et de la structure de financement au 31 décembre 2009 et ne constitue donc pas une prévision du coût moyen de la dette de Klépierre pour la période à venir. Il inclut les commissions de non-utilisation et les étalements de frais et primes d'émission.

Stratégie de couverture

Klöpierre s'est fixé un taux de couverture cible autour de 70 %. Ce taux est défini comme la proportion de dettes à taux fixe (après couverture) dans les dettes financières brutes. Comme le montre le tableau précédent, il est de 76 % au 31 décembre 2009.

Pour atteindre son niveau cible, Klöpierre a essentiellement recours à des contrats de *swaps*, permettant de figer le taux de financement à taux variable ou inversement de variabiliser des financements à taux fixe.

Klöpierre pourrait également couvrir son risque de taux *Cash-Flow Hedge* en limitant les variations possibles de l'indice de référence, par exemple en achetant un cap sur cet indice.

Compte tenu de son activité de propriétaire immobilier à long terme et de sa stratégie de développement, Klöpierre est structurellement emprunteur. Le Groupe ne cherchant pas à réduire la part des dettes à court terme dans son endettement, il est donc hautement probable que les dettes à taux variable à court terme seront renouvelées à moyen terme. C'est pourquoi la stratégie de couverture du risque de taux de Klöpierre porte à la fois sur la partie longue et sur la partie courte de son endettement.

De manière générale, la durée de l'instrument de couverture peut être supérieure à celle des dettes couvertes à condition que le plan de financement de Klöpierre souligne le caractère hautement probable d'un renouvellement de ces dettes.

Risque de taux *Fair Value Hedge*

Description de l'endettement à taux fixe

L'endettement à taux fixe de Klöpierre correspond aujourd'hui essentiellement aux emprunts obligataires, à deux bilatéraux bancaires souscrits en 2004 par Klöpierre et Klöpierre Participations et Financements et à des emprunts hypothécaires en Scandinavie.

Les principales sources d'endettement supplémentaire à taux fixe pourraient provenir d'un nouveau recours au marché obligataire ou à celui des obligations convertibles et autres produits *equity-linked*.

Risque identifié

Sur son endettement à taux fixe, Klöpierre est exposée aux variations des taux de marché sans risque, dans la mesure où la juste valeur des dettes à taux fixe augmente lorsque les taux baissent et inversement.

Par ailleurs, Klöpierre pourrait se trouver en situation de savoir, à une date donnée, qu'elle devra lever de la dette à taux fixe à une date ultérieure (exemple : acquisition prévue). Elle serait alors exposée au risque de variation des taux d'intérêt avant la mise en place de l'emprunt. Klöpierre pourrait alors envisager de couvrir ce risque – considéré comme un risque *Cash-Flow Hedge* en normes IFRS.

Évaluation de l'exposition au risque et stratégie de couverture

Au 31 décembre 2009, les dettes souscrites à taux fixe représentent 1 811 millions d'euros avant couverture.

La stratégie de couverture du risque de taux *Fair Value Hedge* est calibrée en fonction de l'objectif de taux de couverture global. Elle repose

également sur l'utilisation de *swaps* de taux permettant de remplacer les paiements à taux fixe par des paiements à taux variable. La composante « marge de crédit » n'est pas couverte.

La durée des instruments de couverture *Fair Value Hedge* n'est jamais supérieure à la durée de la dette couverte, Klépierre souhaitant obtenir une « efficacité » très forte au sens des normes IAS 32/39.

Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2009, les valeurs mobilières de placement de Klépierre représentent 100,7 millions d'euros.

Les équivalents de trésorerie sont composés de fonds monétaires type OPCVM en France et en Scandinavie (95,8 millions d'euros) et de certificats de dépôts en Espagne pour 4,9 millions d'euros (échéance entre un et deux mois).

Ces placements exposent Klépierre à un risque de taux modéré compte tenu de leur caractère temporaire (placements de trésorerie) et des montants en jeu.

Juste valeur des actifs et passifs financiers

En normes IFRS, la comptabilisation des dettes financières au bilan a lieu au coût amorti et non en juste valeur.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les justes valeurs des dettes et leur valeur nominale. Les justes valeurs ont été établies selon les principes suivants :

- dettes bancaires à taux variable : juste valeur égale au montant nominal ;
- dettes bancaires à taux fixe : juste valeur calculée sur la base des variations de taux uniquement ;
- dettes obligataires (et convertibles le cas échéant) : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles.

Klépierre a choisi de ne pas réévaluer la composante marge de ces emprunts non cotés dans la mesure où la situation exceptionnellement tendue des marchés de crédit depuis le début de la crise financière a creusé les écarts entre les marges des différents marchés (obligataires, crédits corporate, crédits hypothécaires...) et rend toute appréciation très aléatoire.

	31/12/2009			31/12/2008		
	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt (1)	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt (1)
Emprunts obligataires à taux fixe	1 289	1 323	- 48	1 300	1 065	- 35
Emprunts bancaires à taux fixe	522	526	- 13	310	311	- 4
Autres emprunts à taux variable	5 575	5 575	-	5 588	5 588	-
TOTAL	7 386	7 424	- 47	7 198	6 964	- 39

en millions d'euros

(1) Variation de la juste valeur de la dette suite à un « shift » parallèle de la courbe des taux.

Les instruments dérivés sont quant à eux comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. Au 31 décembre 2009, une hausse de 1 % de la courbe de taux entraînerait une hausse de 180 millions d'euros de la valeur des *swaps* de taux d'intérêt du Groupe en euros (*Cash-Flow Hedge* et *Fair Value Hedge*). À l'actif, les titres non consolidés sont comptabilisés en titres disponibles à la vente et sont également valorisés en juste valeur. Compte tenu de l'activité des sociétés concernées, il est estimé que la valeur nette comptable est proche de la juste valeur.

Mesures et moyens de gestion du risque de taux

Compte tenu de l'importance que revêt pour Klépierre la gestion de son risque de taux, la Direction Générale est impliquée dans toute décision concernant le portefeuille de couverture. La Direction Financière dispose d'outils informatiques lui permettant, d'une part, de suivre en temps réel l'évolution des marchés financiers, et, d'autre part, de calculer les valeurs de marché de ses instruments financiers, y compris les instruments dérivés.

7.2. Risque de liquidité

Klépierre est attentive à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources des financements du Groupe, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, la durée moyenne de la dette est de six ans au 31 décembre 2009 et l'endettement est réparti entre différents marchés (le marché obligataire et les billets de trésorerie représentent 23 % de la dette, le solde ayant été levé sur le marché bancaire). Pour le marché bancaire, les supports (crédits syndiqués, prêts hypothécaires...) et les contreparties sont également multiples.

L'encours de billets de trésorerie, qui représente l'essentiel des financements à court terme, ne dépasse jamais le montant de la ligne de *back up* syndiquée auprès de plusieurs banques et qui permettrait un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

De plus, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées (y compris les découverts bancaires) pour un montant de 875 millions d'euros au 31 décembre 2009. Ces lignes seront suffisantes pour absorber sans difficulté les principaux refinancements prévus en 2010, notamment les 300 millions d'euros d'emprunts bancaires bilatéraux avec BNP Paribas. D'une manière générale, l'accès aux financements des sociétés foncières est facilité par la sécurité qu'offrent aux prêteurs leurs actifs immobiliers. Certains financements de Klépierre (crédits syndiqués, emprunts obligataires) sont assortis de covenants financiers dont le non-respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipée (cf. également la note sur les dettes financières). Ces covenants portent sur des ratios dont le suivi est standard pour les acteurs de l'immobilier, et les limites imposées laissent suffisamment de flexibilité à Klépierre.

Les emprunts obligataires de Klépierre SA (1 289 millions d'euros) incluent une option à la main des porteurs, leur donnant la possibilité de demander le remboursement anticipé en cas de changement de contrôle portant la notation de Klépierre dans la catégorie « *non-investment grade* ». Hormis cette clause, aucun covenant financier ne fait référence à la notation conférée à Klépierre par l'agence Standard & Poor's.

Principaux covenants	Montant maximum des financements concernés (M€)	Incidence du non-respect	Limite contractuelle ⁽¹⁾	Niveau au 31/12/2008	Niveau au 31/12/2009
Financements de Klépierre					
<i>Loan To Value</i>			≤ 63 % ⁽²⁾	47,9 %	49,3 %
EBITDA/Frais financiers nets			≥ 1,9 ⁽²⁾	2,87	2,6
Dettes sécurisées/Patrimoine réévalué	4 100	Cas de défaut	≤ 20 %	14 %	17 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 6 Md€	12,3	11,8
Pourcentage de dette financière logée sur des filiales (hors Steen & Strøm)			≤ 30 %	13 %	9 %
Dettes sécurisées/ANR	1 289	Cas de défaut	≤ 50 %	24,0 %	29 %
Financements de Klémurs					
<i>Loan To Value</i>			Ratio total ≤ 65 %	60,6 %	60,8 %
			Ratio senior ≤ 55 % ⁽³⁾	40,4 %	39,8 %
EBITDA/Frais financiers nets	150	Cas de défaut	Ratio total ≥ 1,8	2,2	2,4
			Ratio senior ≥ 2,5 ⁽³⁾	3,5	3
Dettes sécurisées/Patrimoine réévalué			≤ 20 %	8,1 %	7,2 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 300 M€	642,1	619,4
Financements de Steen & Strøm					
<i>Book equity ratio</i> (fonds propres/total actif réévalué)	565	Cas de défaut	≥ 20 %	31,4 %	29,1 %

(1) Le cas échéant, la limite retenue est celle du contrat le plus contraignant.

(2) Jusqu'en juin 2011 ; au-delà, respectivement 60 % et 2 pour le LTV et le ratio EBITDA/Frais financiers nets.

(3) Hors dettes subordonnées.

7.3. Risque de change

Jusqu'à l'acquisition de la société Steen & Strøm en octobre 2008, l'essentiel des activités de Klépierre avait lieu dans des pays de la zone euro, à l'exception de la République tchèque, de la Hongrie et de la Pologne.

Dans ces pays, à ce jour, le risque de change n'a pas été jugé suffisamment important pour être couvert par des instruments dérivés, les acquisitions et leur financement ayant été réalisés en euros.

En règle générale, les loyers sont facturés aux preneurs en euros avec une conversion en devise locale à la date de facturation. Les preneurs ont le choix de régler leurs loyers en devise locale ou en euros (ou en dollars pour quelques baux minoritaires). Le risque de change sur les loyers minimum garantis se limite donc à l'écart éventuel entre le loyer facturé et le loyer encaissé lorsque la devise se déprécie face à l'euro entre la facturation aux preneurs et le règlement effectif par le preneur en devise locale.

Parallèlement, Klépierre s'assure que les loyers des locataires ne représentent pas une part trop importante de leurs chiffres d'affaires de manière à éviter, en cas de forte appréciation de l'euro, une dégradation de leur situation financière qui pourrait augmenter le risque d'impayés pour Klépierre.

En Scandinavie, au contraire, les baux sont libellés en monnaie locale. Les financements y sont en conséquence levés en monnaie locale également. Toutefois, certains actifs suédois sont financés par de la dette libellée en couronnes danoises (725 millions de couronnes danoises). Le risque de change sous-jacent est alors intégralement couvert par la souscription de *swaps* de change (au 31 décembre 2009, la juste valeur de ces *swaps* s'élève à 1,1 million d'euros).

L'exposition principale du groupe Klépierre au risque de change scandinave se limite donc essentiellement aux fonds investis dans la société (601 millions d'euros), pour lesquels Klépierre étudie la mise en place d'instruments de couverture ou de financements en monnaie locale.

7.4. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés.

Risque de contrepartie sur les valeurs mobilières de placement

Le risque de contrepartie sur les placements est limité par le type de supports utilisés :

- OPCVMs monétaires gérés par des établissements reconnus, et donc portant sur des signatures diversifiées ;
- emprunts d'État de pays où Klépierre est présent (sous forme de prêt/emprunt) ;
- occasionnellement, certificats de dépôt émis par des banques de premier plan.

Risque de contrepartie sur les instruments de couverture

Klépierre ne s'engage dans des transactions d'instruments dérivés qu'avec des établissements financiers à la solidité financière reconnue. En tout état de cause, le Groupe n'accepterait pas de traiter avec un établissement de notation inférieure à A- (S&P ou équivalent).

7.5. Risque sur actions

Klépierre ne détient pas d'actions en dehors de ses propres titres (2 880 923 titres au 31 décembre 2009), lesquels sont comptabilisés en fonds propres au coût historique.

7.6. Risque juridique

Au cours de l'année 2009, Buffalo Grill a refusé de payer une partie de certains loyers correspondant à la mise en œuvre de la clause d'indexation qui figure dans son bail. Suite à une ordonnance de référé faisant droit aux demandes de Klémurs, Buffalo Grill est désormais à jour de l'ensemble de ses loyers. Cependant, une procédure d'appel concernant l'ordonnance de référé et une procédure au fond restent pendantes.

En dehors de cette situation, Klépierre et ses filiales n'ont fait, au cours des douze derniers mois, l'objet d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

8. Engagements de financement et de garantie

8.1. Engagements réciproques

Les engagements réciproques correspondent à des garanties réciproques dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (garantie de paiement donnée par l'acheteur et garantie d'achèvement reçue du promoteur).

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Garanties dans le cadre d'un CPI/VEFA	316 575	471 102
TOTAL	316 575	471 102

en milliers d'euros

8.2. Engagements reçus et donnés

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Engagements donnés		
Cautions sur prêts consentis au personnel	9 664	10 928
Garanties, cautions et hypothèques	24 584	31 515
Engagements d'achat	145 114	600 547
TOTAL	179 362	642 990
Engagements reçus		
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	300 030	300 170
Engagements de vente	–	–
Cautions reçues des locataires	64 394	68 447
Autres garanties reçues	12 120	120
Lignes de crédit confirmées non utilisées	825 000	420 000
TOTAL	1 201 544	788 737

en milliers d'euros

Engagements d'achat

En 2007, Klépierre s'était engagée à acquérir, sous diverses conditions suspensives, le centre Place de l'Étoile à Luxembourg (21 500 m² SCU, dont l'ouverture prévisionnelle était en 2011) pour un montant de 215 millions d'euros dont 1 million d'euros a été décaissé à ce jour. Les conditions suspensives ne pouvant pas être levées avant le 31 juillet 2009, le Groupe ne se trouve plus engagé sur cette acquisition.

Le groupe Klépierre, via sa filiale Steen & Strøm, est engagé dans des travaux d'extension à hauteur de 80,7 millions d'euros dont 66,2 millions d'euros en Suède (Hageby, Emporia et Sollentuna) et 14,5 millions d'euros en Norvège (Gulskogen).

Par ailleurs, il existe des compléments de prix suite à des acquisitions. En application de la norme IFRS 3 et de ses articles 32 et 34, l'ajustement de prix dans le coût du regroupement à la date d'acquisition doit être comptabilisé si l'ajustement est probable et peut être évalué de façon fiable à la date d'arrêt.

Dans le cadre des acquisitions polonaises réalisées en 2005, un ajustement de prix est prévu sur Sadyba. Klépierre ne détient pas le terrain du centre en pleine propriété mais en vertu d'un bail dont l'échéance est le 31 juillet 2021. Un complément de prix sera versé au vendeur si ce dernier obtient, dans un délai de dix ans à compter de juillet 2005, une prorogation du bail ou la pleine propriété. La probabilité de prorogation du bail ou de l'obtention de la pleine propriété n'étant pas mesurable, le complément de prix n'est pas comptabilisé à ce jour.

Dans le cadre de l'acquisition d'une quote-part supplémentaire de 21,3 %, par Klépierre dans IGC, un complément de prix est prévu dans l'hypothèse où le taux de capitalisation utilisé par les expertises au 30 juin 2010 serait inférieur à celui utilisé par les expertises au 30 juin 2009.

Klémurs bénéficie d'une option ferme sur de nouveaux établissements en projet ou en cours de construction ainsi que d'une option d'achat prioritaire d'une durée de cinq ans sur tous les développements en propre de l'enseigne Buffalo Grill. Les acquisitions réalisées en 2008 et 2009 prévoient une clause d'ajustement de prix et de loyer suivant le chiffre d'affaires annuel des restaurants.

Caution reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière

Pour ses activités de gestion immobilières, le groupe Klépierre via sa filiale Ségécé, bénéficie d'une garantie financière auprès de BNP Paribas d'un montant variable au titre de l'année 2009 plafonnée à 300 millions d'euros.

Lignes de crédit confirmées non utilisées

Au 31 décembre 2009, Klépierre dispose de 825 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées, réparties comme suit :

- 750 millions d'euros de lignes de crédit disponible sur le crédit syndiqué à échéance septembre 2014 ;
- 3 millions d'euros d'émissions possibles de billets de trésorerie (écart entre le montant de la ligne de *back up* et l'encours de billets émis) ;
- 72 millions d'euros de lignes de crédit disponible chez Steen & Strøm.

Par ailleurs, 50 millions d'euros supplémentaires sont disponibles au titre d'un découvert non confirmé et non utilisé au 31 décembre 2009, octroyé par BNP Paribas.

Autres garanties reçues

À notre connaissance, il n'y a pas d'omission d'un engagement hors bilan significatif ou qui pourrait le devenir dans le futur selon les normes comptables en vigueur.

8.3. Garanties

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Dettes assorties de garanties	309 686	302 548
TOTAL	309 686	302 548

en milliers d'euros

En règle générale, le Groupe finance son patrimoine par fonds propres ou dettes contractées par la société mère sans nantissement de ses actifs. Le détail des dettes garanties par des nantissements est le suivant :

	Montant emprunt au 31/12/2009	Montant hypothèque	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	VNC sociale des actifs nantis
Sur immobilisations corporelles					
K2	54 315				
– Metropoli/Vignate	–	52 500	15/01/2008	15/01/2023	130 315
– Settimo	–	10 500	15/01/2008	15/01/2023	20 553
– Rondinelle	–	27 000	15/01/2008	15/01/2023	69 954
Klécar Italia	107 281	331 500	30/06/2003	30/06/2015	222 395
SCI Rebecca	2 911	5 764	17/10/2002	30/12/2014	
			20/07/2000	31/07/2015	4 578
SCI LC	588	377	05/01/2000	02/01/2012	882
GC Collegno	15 900	37 500	15/07/2008	15/07/2015	24 110
SRL Assago	101 500	214 000	03/07/2008	03/07/2015	146 614
Holding Gondomar 1	522	2 287	20/11/2001	14/12/2011	3 229
SC SCOO	2 259	20 123	29/01/1997	05/02/2012	40 842
			26/03/1998	05/04/2010	
Le Havre - Vauban & Lafayette	24 410	26 119	12/06/2009	31/12/2014	17 769
TOTAL					681 241

en milliers d'euros

8.4. Pactes d'actionnaires

Pactes d'actionnaires portant sur les sociétés Klécar France, Klécar Europe Sud, Solorec et Klécar Participations Italie

Les pactes d'associés liant Klépierre et CNP Assurances et Écureuil Vie ont été modifiés par un avenant signé en date du 30 décembre 2004 afin de supprimer les engagements de liquidité de Klépierre envers ses partenaires.

Le pacte prévoit les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement. En outre, dans chacun des pactes, deux clauses ont été prévues :

- l'une en faveur de Klépierre : obligation de sortie des minoritaires à la demande de Klépierre en cas de cession du patrimoine Klécar à un tiers ;
- l'autre en faveur des minoritaires : processus permettant à ces derniers, en 2011, 2016 et 2017 pour les sociétés italiennes et 2010, 2014 et 2015 pour les autres galeries, d'envisager différents schémas de sortie :
 - partage ou vente des actifs,
 - rachat par Klépierre des titres des minoritaires (sans obligation pour Klépierre),
 - cession à un tiers avec paiement d'une décote par Klépierre si l'offre est inférieure à l'Actif net réévalué.

Pacte d'associés portant sur la société Bègles Arcins

Ce pacte conclu entre Klépierre et Assurécureuil Pierre 3 le 2 septembre 2003 contient des dispositions régissant les rapports entre associés au sein de la société, et notamment une clause de résolution des litiges.

Pacte d'associés conclu par SNC Kléber La Pérouse et SCI Vendôme Commerces sur la société SCS Cecobil

Ce pacte, conclu le 25 octobre 2007 après la transformation de la société Cecobil en société en commandite simple, prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts sociales à un tiers (droit de premier refus et droit de sortie conjointe totale) et en matière de changement de contrôle d'un associé.

Pacte d'associés conclu par SNC Kléber la Pérouse et SCI Vendôme Commerces sur la société SCI Secovalde

Ce pacte, conclu le 25 octobre 2007, prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts sociales à un tiers (droit de premier refus et droit de sortie conjointe totale) et en matière de changement de contrôle d'un associé.

Pactes d'associés conclus par Klépierre, Klefin Italia, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Clivia et par Klépierre, Klefin Italia, Klépierre Luxembourg, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Immobiliari Galerie Commerciali (IGC)

Lors de l'acquisition des titres IGC par le groupe Klépierre, un pacte d'associés a été conclu en 2002.

Ses principales dispositions – dont celles relatives au droit de préemption de Klépierre – ont été réitérées dans un nouveau pacte en 2007 qui portait sur les sociétés IGC et/ou Clivia (propriétaire des galeries Lonato, Verona à Vérone et Vittuone). Il a été remplacé pour IGC par un pacte conclu le 23 juillet 2009.

Aux termes de l'ensemble de ces accords, un put (option de vente) est consenti au bénéfice de Finiper permettant à cette dernière de vendre à Klépierre les titres qu'elle détient dans les sociétés IGC et/ou Clivia. Ce put, qui expire en 2017, est fractionnable en 2 tranches :

- une tranche de 12 % et une tranche de 16,70 % pour IGC ;
- deux tranches de 25 % pour Clivia.

En cas de refus par Klépierre sur la deuxième tranche d'IGC et les 2 tranches de Clivia, une indemnité est due au groupe Finiper.

Pacte d'associés conclu par la société Klépierre et la société Stichting Pensioenfonds ABP portant sur la société de droit suédois Nordica Holdco AB, les sociétés de droit norvégien Storm Holding Norway AS et Steen & Strøm

L'acquisition des actions de Steen & Strøm a été effectuée par l'intermédiaire de Storm Holding Norway AS, société immatriculée en Norvège et détenue à 100 % par Nordica Holdco AB, société immatriculée en Suède.

Ce pacte a été conclu le 25 juillet 2008 et modifié par avenant en date du 7 octobre 2008. Il prévoit les protections usuelles des minoritaires : majorité qualifiée pour certaines décisions, option d'achat en cas de blocage, droit de sortie conjointe et également les dispositions suivantes :

- une période d'inaliénabilité des actions de Steen & Strøm d'un an à compter de la réalisation de l'acquisition ;
- chaque partie bénéficie d'un droit de première offre sur les actions dont l'autre partie envisagerait le transfert à un tiers, étant toutefois précisé que dans le cas d'un transfert d'actions par une partie (autre que Klépierre ou l'un de ses affiliés) à une personne exerçant une activité concurrente (telle que définie dans le pacte) à celle de Klépierre, c'est un droit de premier refus et non un droit de première offre qui trouve à s'appliquer sur les actions ;
- à compter de la sixième année de la réalisation de l'acquisition, chacune des parties peut demander à l'assemblée de se prononcer, à la majorité des deux tiers, sur la cession de la totalité des actions ou des actifs de Steen & Strøm, ou sur l'introduction en bourse de la société.

Pacte d'associés conclu par Klépierre Luxembourg SA et Torelli SARL sur la société holding Klégé SARL

Ce pacte d'associés, conclu le 24 novembre 2008, organise le fonctionnement de la société holding Klege SARL et comprend les dispositions usuelles en matière d'opération sur le capital social, de prise de décision et de droit d'information. Les parties bénéficient d'un droit de préemption en cas de projet de cession de parts sociales à un tiers.

La société Holding Klege SARL détient 100 % du capital de Klege Portugal SA, dédiée à la construction d'un centre commercial à Portimão, au Portugal.

8.5. Engagements sur contrats de location simples – bailleurs

Description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur.

Centres commerciaux

Le contrat prévoit des durées de location allant de cinq ans en Espagne à douze ans en France (avec des périodes triennales), l'Italie offrant un système mixte de cinq à douze ans. Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées.

L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti, par l'application d'un indice qui varie selon le pays.

Une indexation propre à chaque pays

La France, jusqu'en 2008, a appliqué l'Indice du coût de la construction (ICC), publié chaque trimestre. L'indice retenu et appliqué correspond à celui du trimestre « anniversaire » du bail. L'ICC du deuxième trimestre de chaque année (publié en octobre) s'applique sur environ 70 % des baux du patrimoine français de Klépierre.

À compter du 1^{er} janvier 2009, les loyers garantis progresseront soit en fonction de l'Indice du coût de la construction (ICC), soit selon un nouvel Indice des loyers commerciaux (ILC). L'ILC est un indice synthétique composé de l'Indice des prix à la consommation (IPC), de l'Indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV), et de l'Indice du coût de construction (ICC). Par son mode de calcul, il devrait connaître des fluctuations dans le temps plus lisses que n'en connaît l'ICC.

En Espagne, l'Indice des prix à la consommation (IPC) est enregistré annuellement au 1^{er} janvier.

En Italie, le système repose sur les indices des prix à la consommation des ménages ouvriers et employés hors tabac (ISTAT), mais la mise en œuvre de l'indexation est plus complexe : selon les baux, soit on applique l'ISTAT à 75 %, soit l'indice sectoriel de référence à 100 %.

Au Portugal, l'indice retenu est celui des prix à la consommation hors immobilier (IPC).

En Grèce, on applique le *Consumer Price Index* (CPI).

En Europe centrale, l'indice IPCH zone euro, publié par Eurostat, est basé sur les prix à la consommation des pays de l'Union monétaire européenne. En Norvège, il n'existe aucune durée minimale ou maximale obligatoire. Les baux sont généralement conclus pour une durée de cinq ou dix ans. Sauf accord contraire, chaque partie est en droit de demander annuellement l'actualisation du loyer sur la base de l'évolution de l'Indice norvégien des prix à la consommation.

En Suède, la durée d'un bail commercial est fixée par les parties au contrat. À défaut, le bail est à durée indéterminée. En général, le bail commercial est fixé pour une durée minimum de trois ans. Dès lors que le bail est d'une durée supérieure à trois ans, une indexation annuelle en fonction de l'Indice des prix à la consommation est habituellement prévue.

Au Danemark, les parties déterminent librement le montant des loyers et ses modalités de paiement, le loyer peut être fixe ou indexé sur le chiffre d'affaires du preneur. En règle générale, le loyer est actualisé annuellement sur la base de l'évolution de l'Indice danois des prix à la consommation. Aux termes de la loi sur les baux commerciaux, chaque partie est en droit de demander l'ajustement du loyer à sa valeur de marché tous les quatre ans. Cette disposition s'applique sauf accord contraire des parties.

Loyer minimum garanti et loyer variable

Évalué année par année, le loyer correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le preneur pendant l'année civile considérée. Le taux appliqué diffère selon l'activité exercée. Ce loyer binaire (fixe + variable) ne peut être inférieur à un loyer minimum garanti (LMG). Le LMG est revalorisé chaque année du taux de l'indexation. Le loyer variable correspond à l'écart entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti après indexation.

La consolidation de tout ou partie du loyer variable dans le LMG est visée à l'occasion du renouvellement du bail. Ainsi, le loyer variable est le plus souvent ramené à zéro à l'issue du bail (tous les cinq à douze ans suivant le cas). Chaque année, il est également réduit de la progression du LMG due à l'application de l'indexation.

Essentiellement présente dans les baux du patrimoine historique français et italien, la clause de loyer variable est progressivement incluse dans les autres baux, à l'occasion de leur renouvellement ou de renégociations.

Bureaux

100 % du patrimoine est situé en France et donc régi par le droit français.

Pour les activités commerciales s'appliquent les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et les articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 (le « statut »). Un certain nombre de ces dispositions sont d'ordre public. Par exemple : la durée qui ne peut être inférieure à neuf ans (en ce qui concerne l'engagement du bailleur), le droit au renouvellement, les conditions de forme à respecter en cas de résiliation, de congé, de renouvellement, d'éviction, etc.

Très exceptionnellement, des baux dérogoires au statut, de deux ans au plus, peuvent être régularisés.

La durée du bail est le plus souvent de neuf ans, le preneur seul pouvant le résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois donné par acte extrajudiciaire. Il peut être dérogé par les parties à cette disposition de la résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'Indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises mais est, en tout état de cause, déterminé dès la signature du bail et pour sa durée (sauf avenant en cours de bail).

L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil qui restent le plus souvent à la charge du bailleur.

Pour les activités professionnelles (avocats, experts-comptables, architectes, etc.), le statut ne s'applique pas. La durée est de six années minimum et le preneur peut donner congé à tout moment moyennant un préavis de six mois. Il n'y a pas de droit au renouvellement. Les autres conditions sont calquées au plus près sur celles du bail commercial.

Montant total des loyers conditionnels comptabilisés en résultat : le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixé mais qui est établie sur la base d'un facteur autre que l'écoulement du temps (e.g. pourcentage du chiffre d'affaires, degré d'utilisation, indices des prix, taux d'intérêt du marché).

Les paiements minimaux au titre de la location sont les paiements que le preneur est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer ou à rembourser au bailleur.

Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul sont les suivants au 31 décembre 2009 :

	Décembre 2009
Moins d'un an	835432
Entre un an et cinq ans	1560892
Plus de cinq ans	280444
TOTAL	2676768

en milliers d'euros

8.6. Engagements sur contrats de location – financement

Au 31 décembre 2008, Klépierre était crédit-bailleur de locaux à usage de bureaux, situés à Lille, rue Nationale. Ce contrat, d'une durée de dix-huit ans, a pris fin le 31 juillet 2009, date d'expiration de la durée conventionnelle du crédit-bail, le preneur ayant exercé l'option d'achat contractuellement prévue au contrat.

8.7. Engagements de détention

Les immeubles ou crédits-baux acquis lors de l'opération Buffalo Grill sont placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI. Les immeubles font l'objet d'un engagement de conservation pendant cinq ans à compter de leur acquisition.

9. Rémunérations et avantages consentis au personnel

9.1. Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 103,7 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement et la participation, s'élèvent à 86,4 millions d'euros, la charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, les charges de retraite et autres charges sociales à 14,9 millions d'euros, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations à 2,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2009, l'effectif du Groupe est de 1 519 salariés. 961 travaillent hors de France dont 444 dans la foncière scandinave Steen & Strøm.

9.2. Engagements sociaux

Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

En France, le groupe Klépierre cotise à différents organismes nationaux et interprofessionnels de retraites de base et complémentaires.

Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies

Les régimes à prestations définies en France et en Italie font l'objet d'évaluations actuarielles indépendantes selon la méthodologie des unités de crédit projetées afin de déterminer la charge correspondant aux droits acquis par les salariés et aux prestations restant à verser aux préretraités et retraités. Les hypothèses démographiques et financières utilisées pour estimer la valeur actualisée des obligations et des actifs de couverture de ces régimes tiennent compte des conditions économiques propres à la zone monétaire considérée. La fraction des écarts actuariels à amortir, après application de la limite conventionnelle de 10 % (méthode du corridor), est calculée séparément pour chaque plan à prestations définies.

Les provisions constituées au titre des régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies s'élèvent à 6 millions d'euros au 31 décembre 2009.

	31 décembre 2008	Dotations de l'exercice	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	31 décembre 2009
Provisions pour engagements sociaux					
– Régimes de prestations définies	5853	809	- 627		6035
– Autres avantages à long terme	2147	438			2585
TOTAL	8000	1 247	- 627	0	8620

en milliers d'euros

Klépierre a mis en place, par accord d'entreprise, des régimes de retraite complémentaire. À ce titre, les salariés bénéficiaires disposeront au moment de leur départ en retraite d'une rente venant s'ajouter éventuellement aux pensions servies par les régimes nationaux, selon la formule du régime auquel ils ont droit.

En outre, le personnel du Groupe bénéficie de régimes de prévoyance conventionnels ou contractuels prenant diverses formes telles que les indemnités de départ à la retraite.

En Italie, le régime en vigueur dans la société Ségécé Italia est un régime de type *Trattamento di Fine Rapporto* (TFR). Le montant dû par l'employeur lors de la cessation du contrat de travail (démission, licenciement, départ à la retraite) est calculé par l'application d'un coefficient annuel pour chaque année de travail sans que ce montant puisse dépasser un certain seuil. La dette correspondante étant certaine, celle-ci est comptabilisée en autres dettes et non en provision pour charges.

En Espagne, une provision pour engagements sociaux peut être constituée en cas de disposition particulière dans la convention collective, mais l'effectif des filiales espagnoles du groupe Klépierre n'est pas concerné.

En Norvège, un dispositif de retraite a été mis en place pour certains salariés. Il ouvre droit à des prestations futures, à condition que soient cumulées trente années de cotisations et permet d'obtenir un montant pouvant représenter 60 % de la base servant au calcul de la retraite au 1^{er} janvier de l'année où le salarié atteint 67 ans. S'y ajoutent une réversion et les droits acquis par enfant. Ces prestations de retraite complètent celles auxquelles le salarié est en droit de prétendre au titre des régimes généraux. Ce dispositif concerne environ 100 salariés.

Les engagements existant au titre des régimes d'aide médicale postérieure à l'emploi sont évalués en utilisant des hypothèses d'évolution des coûts médicaux. Ces hypothèses, basées sur des observations historiques, tiennent compte des évolutions futures estimées du coût des services médicaux résultant à la fois du coût des prestations médicales et de l'inflation.

Rapprochement entre les actifs et les passifs comptabilisés au bilan

	31 décembre 2009
Excédent des obligations sur les actifs des régimes financés	7 280
Valeur actualisée brute des obligations tout ou partie financées par des actifs	9 290
Juste valeur des actifs des régimes	- 2 010
Valeur actualisée des obligations non financées	7 280
Coûts non encore comptabilisés en application des dispositions de la norme IAS19	
Coût des services passés	- 424
Pertes ou gains nets actuariels	- 821
Obligation nette comptabilisée au bilan pour les régimes à prestations définies	6 035

en milliers d'euros

Mouvements sur le passif/actif net comptabilisé au bilan

	31 décembre 2009
Obligation nette en début de période	5 853
Charge de retraite enregistrée en résultat de la période	182
Cotisations versées par Klépierre en résultat de la période	-
Acquisition/Cession	-
Prestations versées aux bénéficiaires des prestations non financées	-
Obligation nette en fin de période	6 035

en milliers d'euros

Composantes de la charge de retraite

	31 décembre 2009
Coût des services rendus au cours de l'exercice	779
Coût financier	336
Rendement attendu des actifs de régime	- 76
Amortissement des écarts actuariels	- 255
Amortissement des services passés	25
Effet des réductions ou liquidations de régime	-
TOTAL PORTÉ DANS LES « FRAIS DE PERSONNEL »	809

en milliers d'euros

Principales hypothèses actuarielles utilisées pour le calcul à la date de clôture

Hypothèses actuarielles	France
Taux d'actualisation	4,25 %
Taux de rendement attendu des actifs du régime	4,00 %
Taux de rendement attendu des droits de remboursement	n/a
Taux d'augmentation future des salaires	3,00 % - 4,50 %

9.3. Stock-options

Il existe actuellement 3 plans d'options de stock-options consentis aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe.

Les 2 premiers plans de souscription sont classiques, c'est-à-dire non soumis à des conditions de performance. Le troisième plan est soumis à conditions de performance pour les membres du Directoire et partiellement pour les membres du Comité de direction.

Les attributions de stock-options comptabilisées sont celles intervenues après le 7 novembre 2002 en application des dispositions de la norme IFRS 1.

Conformément à la norme IFRS 2, Klépierre a évalué la valeur de marché des options à leur date d'attribution et comptabilise une charge *pro rata temporis* pendant la période d'acquisition des droits. La valorisation est effectuée par une société spécialisée indépendante. Le modèle retenu respecte les hypothèses de base du modèle de Black & Scholes, adapté aux caractéristiques spécifiques des options (en particulier les dividendes en montants discrets et la possibilité d'exercer à compter du 31 mai 2010 pour le plan autorisé en 2006 et à compter du 16 mai 2011 pour le plan autorisé en 2007).

La charge calculée prend également en compte une estimation de la population des bénéficiaires à la fin de chaque période d'acquisition des droits, puisqu'un bénéficiaire pourrait notamment perdre ses droits s'il quittait le groupe Klépierre pendant cette période.

Plan autorisé en 2006

Sur la base du montant nominal du cours au jour de l'attribution, 195 000 options ont été attribuées dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions autorisé par le Directoire du 30 mai 2006. Compte tenu des ajustements et des départs (cf. tableau ci-dessous), le nombre d'options en cours au titre de ce plan au 31 décembre 2009 est de 563 093.

Le prix d'exercice de ce plan est aujourd'hui de 29,49 euros.

Les options peuvent être exercées librement à partir du 31 mai 2010 et jusqu'au 30 mai 2014 inclus.

Les principales données prises en compte pour la valorisation des options d'achat d'actions attribuées en 2006 figurent ci-après, retraitées de la division par 3 du nominal du titre intervenue en 2007 (mais avant effet de la décote consentie lors l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008) :

- prix d'exercice : 30,50 euros ;

- cours de l'action à la date d'attribution : 27,90 euros ;
- volatilité : 21,5 % ;
- taux d'intérêt sans risque : 4,10 % pour une maturité de huit ans ;
- dividende : 1 euro par action en 2006 puis hypothèse de progression calculée à partir d'une régression linéaire sur les dividendes des années passées.

Sur ces bases, la valeur unitaire des options a été estimée à 4,60 euros. La charge constatée au compte de résultat pour l'exercice 2009 est de 573 milliers d'euros.

Plan autorisé en 2007

Sur la base du montant nominal du cours au jour de l'attribution, 143 000 options ont été attribuées dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions autorisé par le Directoire du 15 mai 2007. Compte tenu des ajustements et des départs (cf. tableau ci-dessous), le nombre d'options en cours au titre de ce plan au 31 décembre 2009 est de 420 536.

Le prix d'exercice de ce plan est aujourd'hui de 46,38 euros.

Les options peuvent être exercées librement à partir du 16 mai 2011 et jusqu'au 15 mai 2015 inclus.

Les principales données prises en compte pour la valorisation des options d'achat d'actions attribuées en 2007 figurent ci-après, retraitées de la division par 3 du nominal du titre intervenue en 2007 (mais avant effet de la décote consentie lors l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008) :

- prix d'exercice : 47,90 euros ;
- cours de l'action à la date d'attribution : 47,30 euros ;
- volatilité : 21,2 % ;
- taux d'intérêt sans risque : 4,51 % pour une maturité de huit ans ;
- dividende : croissance de l'ordre de 10 % en 2007 puis hypothèse de progression calculée à partir d'une régression linéaire sur les dividendes des années passées.

Sur ces bases, la valeur unitaire des options a été estimée à 10,40 euros. La charge constatée au compte de résultat en 2009 est de 1 020 milliers d'euros.

Plan autorisé en 2009

481 000 options ont été attribuées dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions autorisé par le Directoire du 6 avril 2009. L'attribution se décompose en 2 fractions :

- une fraction « principale » de 378 500 options dont le prix d'exercice est de 22,60 euros ;

- une fraction « secondaire » de 102 500 options pour lesquelles le prix d'exercice varie entre 22,60 euros et 27,12 euros en fonction de la performance de l'action Klépierre relative à l'indice FTSE EPRA Eurozone (EPEU). Si l'action Klépierre sous-performe l'indice de plus de 20 %, alors les options deviennent caduques ;
- ces options sont réparties en 4 groupes d'effectifs égaux, correspondant aux différentes mesures des conditions de performance, chacune déterminant indépendamment des autres une fraction de l'attribution. On distingue donc :
 - une fraction secondaire 2009 : mesure des performances entre les exercices 2008 et 2009,
 - une fraction secondaire 2010 : mesure des performances entre les exercices 2009 et 2010,
 - une fraction secondaire 2011 : mesure des performances entre les exercices 2010 et 2011,
 - une fraction secondaire 2012 : mesure des performances entre les exercices 2011 et 2012.

Toutes les options peuvent être exercées librement à partir du 6 avril 2013 et jusqu'au 5 avril 2017 inclus.

Les principales données prises en compte pour la valorisation des options d'achat d'actions attribuées en 2009 figurent ci-après :

- prix d'exercice : 22,60 euros ;
- cours de l'action à la date d'attribution : 15,30 euros, niveau de l'indice EPRA Eurozone : 1 141,59 ;
- volatilité : 30,7 % pour l'action Klépierre, 19,4 % pour l'indice EPRA Eurozone, corrélation de 0,87 ;
- taux d'intérêt sans risque : 3,19 % pour une maturité de huit ans ;
- dividende : 1,25 euro par action en 2009 et 1,06 euro par action ensuite.

Sur ces bases, la valeur unitaire des options a été estimée comme suit :

- fraction principale : 1,20 euro ;
- fraction secondaire 2009 : 0,97 euro ;
- fraction secondaire 2010 : 1,12 euro ;
- fraction secondaire 2011 : 1,13 euro ;
- fraction secondaire 2012 : 1,12 euro.

La charge constatée au compte de résultat sur l'exercice 2009 est de 101 milliers d'euros.

	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3	
			Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
Date de l'assemblée générale	07/04/2006	07/04/2006	07/04/2006	07/04/2006
Date du Directoire	30/05/2006	15/05/2007	06/04/2009	06/04/2009
Point de départ d'exercice des options	31/05/2010	16/05/2011	06/04/2013	06/04/2013
Date d'expiration	30/05/2014	15/05/2015	05/04/2017	05/04/2017
Prix de souscription ou d'achat ⁽¹⁾	29,49	46,38	22,60	Entre 22,6 et 27,12
Options d'achat d'actions attribuées initialement avant tout ajustement	195 000	143 000	378 500	102 500
Options d'achat d'actions attribuées initialement (nombre ajusté uniquement de la division par 3 du nominal et de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008)	603 593	443 146		
Options d'achat d'actions annulées au 31 décembre 2009	40 500	22 610		
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2009 (nombre ajusté uniquement de la division par 3 du nominal)	0	0		
Options d'achat d'actions restantes au 31 décembre 2009 (après ajustement supplémentaire lié à l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008)	563 093	420 536	378 500	102 500

(1) Après ajustement de la division par 3 du nominal intervenue en 2007 et de l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008.

10. Informations complémentaires

10.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur

Compte de résultat et bilan : présentation en juste valeur

Compte de résultat juste valeur (format EPRA)	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2008 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	895 470	716 973
Charges sur terrain (foncier)	3	- 12
Charges locatives non récupérées	- 36 997	- 21 646
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 58 545	- 41 557
Loyers nets	799 931	653 758
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	80 783	77 493
Autres produits d'exploitation	27 097	15 910
Variation de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	- 1 208 631	- 62 520
Frais d'études	- 3 281	- 2 534
Frais de personnel	- 103 735	- 82 324
Autres frais généraux	- 34 511	- 27 797
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 206	- 90
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	- 5 043	- 5 184
Provisions	- 4 295	- 1 274
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	364 612	191 169
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	- 396 674	- 185 392
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	- 32 062	5 777
Profit sur vente d'actifs court terme	- 334	928
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	- 484 287	572 143
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	- 22	431
Coût de l'endettement net	- 291 905	- 219 480
Variation de valeur des instruments financiers	0	- 5
Effet des actualisations	- 869	710
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	- 2 314	3 583
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	- 779 397	357 382
Impôts sur les sociétés	142 716	- 34 285
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	- 636 681	323 097
dont		
<i>Part du groupe</i>	- 546 207	295 757
<i>Intérêts minoritaires</i>	- 90 474	27 340

en milliers d'euros

(1) La variation de la juste valeur des immeubles de placement comprend également l'impact des impôts différés comptabilisés en méthode du coût (dont - 334 911 milliers d'euros chez Steen & Strøm).

Bilan juste valeur (format EPRA)	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2008 Modèle de la juste valeur
Écarts d'acquisition non affectés	116 501	76 166
Actifs incorporels	19 306	13 366
Actifs corporels	23 783	43 636
Immeubles de placement	0	24
Juste valeur des immeubles de placement	14 038 007	13 876 575
Immobilisations en cours	100 677	507 187
Participations dans les entreprises associées	32 710	36 361
Actifs financiers	491	626
Actifs non courants	25 847	38 773
Swaps de taux d'intérêt	35 394	23 458
Impôts différés actifs	60 341	68 952
ACTIFS NON COURANTS	14 453 057	14 750 376
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	–	65 252
Stocks	2 674	13 416
Clients et comptes rattachés	92 477	89 946
Autres créances	262 026	290 190
– Créances fiscales	38 044	88 438
– Autres débiteurs	223 982	201 752
Trésorerie et équivalents trésorerie	235 951	242 725
ACTIFS COURANTS	593 128	701 529
TOTAL ACTIF	15 046 185	15 386 653
Capital	254 761	232 700
Primes	1 391 523	1 276 284
Réserve légale	23 270	19 389
Réserves consolidées	3 232 893	3 200 168
– Actions propres	– 81 345	– 93 429
– Juste valeur des instruments financiers	– 198 000	– 122 327
– Juste valeur des immeubles de placement	281 425	278 682
– Autres réserves consolidées	697 981	631 242
Résultat consolidé	– 546 207	295 757
Capitaux propres part du Groupe	4 356 240	5 024 298
Intérêts minoritaires	1 613 023	1 459 277
CAPITAUX PROPRES	5 969 263	6 483 575
Passifs financiers non courants	6 670 504	6 971 343
Provisions long terme	9 536	6 764
Engagements de retraite	8 620	8 620
Swaps de taux d'intérêt	255 055	184 493
Dépôts et cautionnements	138 050	130 668
Impôts différés passifs	538 929	686 826
PASSIFS NON COURANTS	7 620 694	7 988 094
Passifs financiers courants	843 089	285 504
Découverts bancaires	81 100	146 540
Dettes fournisseurs	101 808	101 244
Dettes sur immobilisations	82 143	62 511
Autres dettes	253 930	218 212
Dettes fiscales et sociales	94 158	100 973
Provisions court terme	0	0
PASSIFS COURANTS	1 456 228	914 984
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	15 046 185	15 386 653

en milliers d'euros

Compte de résultat et bilan : passage de la méthode des coûts à la juste valeur

	31 décembre 2009	Retraitements de juste valeur	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur
Compte de résultat (format EPRA)			
Revenus locatifs	895 470		895 470
Charges sur terrain (foncier)	- 2 694	2 697	3
Charges locatives non récupérées	- 36 997		- 36 997
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 58 974	429	- 58 545
Loyers nets	796 805	3 126	799 931
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	80 783		80 783
Autres produits d'exploitation	27 097		27 097
Variation de la juste valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾		- 1 208 631	- 1 208 631
Frais d'études	- 3 281		- 3 281
Frais de personnel	- 103 735		- 103 735
Autres frais généraux	- 34 511		- 34 511
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 369 142	368 936	- 206
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	- 5 043		- 5 043
Provisions	- 4 295		- 4 295
Produits sur cession d'immeubles de placement et de titres de participation	364 612		364 612
Valeur nette comptable des immeubles de placement et titres de participation cédés	- 277 635	- 119 039	- 396 674
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	86 977	- 119 039	- 32 062
Profit sur vente d'actifs court terme	- 334		- 334
Résultat opérationnel	471 321	- 836 569	- 484 287
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	- 22		- 22
Coût de l'endettement net	- 291 905		- 291 905
Variation de valeur des instruments financiers	0		0
Effet des actualisations	- 869		- 869
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	2 369	- 4 683	- 2 314
Résultat avant impôts	180 894	- 960 291	- 779 397
Impôts sur les sociétés	26 784	115 932	142 716
Résultat net de l'ensemble consolidé	207 678	- 844 359	- 636 681
dont			
Part du groupe	162 102	- 708 309	- 546 207
Intérêts minoritaires	45 576	- 136 050	- 90 474

en milliers d'euros

(1) La variation de la juste valeur des immeubles de placement comprend également l'impact des impôts différés comptabilisés en méthode du coût (dont - 334 911 milliers d'euros chez Steen & Strøm).

Bilan (format EPRA)	31 décembre 2009	Retraitements de juste valeur	31 décembre 2009 Modèle de la juste valeur
Écarts d'acquisition non affectés	132 492	- 15 991	116 501
Actifs incorporels	19 306		19 306
Actifs corporels	23 783		23 783
Immeubles de placement	10 708 293	- 10 708 293	0
Juste valeur des immeubles de placement		14 038 007	14 038 007
Immobilisations en cours	791 458	- 690 781	100 677
Participations dans les entreprises associées	36 363	- 3 653	32 710
Actifs financiers	491		491
Actifs non courants	25 847		25 847
Swaps de taux d'intérêt	35 394		35 394
Impôts différés actifs	72 829	- 12 488	60 341
ACTIFS NON COURANTS	11 846 256	2 606 801	14 453 057
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	0		0
Stocks	2 674		2 674
Clients et comptes rattachés	92 477		92 477
Autres créances	339 987	- 77 961	262 026
– Créances fiscales	38 044		38 044
– Autres débiteurs	301 943	- 77 961	223 982
Trésorerie et équivalents trésorerie	235 951		235 951
ACTIFS COURANTS	671 089	- 77 961	593 128
TOTAL ACTIF	12 517 345	2 528 840	15 046 185
Capital	254 761		254 761
Primes	1 391 523		1 391 523
Réserve légale	23 270		23 270
Réserves consolidées	437 238	2 795 655	3 232 893
– Actions propres	- 81 345		- 81 345
– Juste valeur des instruments financiers	- 198 000		- 198 000
– Juste valeur des immeubles de placement		2 814 257	2 814 257
– Autres réserves consolidées	716 583	- 18 602	697 981
Résultat consolidé	162 102	- 708 309	- 546 207
Capitaux propres part du groupe	2 268 894	2 087 346	4 356 240
Intérêts minoritaires	1 262 235	350 788	1 613 023
CAPITAUX PROPRES	3 531 129	2 438 134	5 969 263
Passifs financiers non courant	6 670 504		6 670 504
Provisions long terme	9 536		9 536
Engagements de retraite	8 620		8 620
Swaps de taux d'intérêt	255 055		255 055
Dépôts et cautionnements	138 050		138 050
Impôts différés passifs	448 223	90 706	538 929
PASSIFS NON COURANTS	7 529 988	90 706	7 620 694
Passifs financiers courants	843 089		843 089
Découverts bancaires	81 100		81 100
Dettes fournisseurs	101 808		101 808
Dettes sur immobilisations	82 143		82 143
Autres dettes	253 930		253 930
Dettes fiscales et sociales	94 158		94 158
Provisions court terme	0		0
PASSIFS COURANTS	1 456 228		1 456 228
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	12 517 345	2 528 840	15 046 185

en milliers d'euros

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales.

La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transaction) pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêtés des comptes.

La juste valeur des immeubles de Klépierre est déterminée par des experts

indépendants, qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, hors frais et droits de mutation.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Pour

les bureaux, cette mission est conduite par BNP Paribas Real Estate Valuation.

Pour les centres commerciaux, les expertises sont réalisées par les experts suivants :

- Retail Consulting Group Expertise (RCGE) expertise tout le patrimoine français (hors portefeuille Progest, SCOO, Le Havre Coty et Odysseum Montpellier), environ 50 % du patrimoine espagnol (centres détenus par Klécar Foncier España et Klécar Foncier Vinaza), 4 actifs hongrois, ainsi que l'intégralité des portefeuilles italien, tchèque, slovaque, portugais et grec ;
- Jones Lang LaSalle (JLL) à la charge des expertises des portefeuilles Progest, SCOO, Le Havre Coty et Odysseum Montpellier pour la France, l'intégralité des expertises des patrimoines polonais et belge, 8 actifs hongrois et le patrimoine espagnol sous Klécar Foncier Iberica ;
- DTZ expertise le Danemark, 50 % du patrimoine norvégien et 50 % du patrimoine suédois ;
- Newsec expertise 50 % du patrimoine norvégien et 50 % du patrimoine suédois.

Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et selon les normes de la RICS. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs. Elle s'établit comme suit pour l'exercice 2009 :

	Honoraires d'expertise	Honoraires de conseil
RCGE	1 362	428
JLL	715	96
BNP Paribas Real Estate	231	3
DTZ	100	–
NEWSEC	97	–
TOTAL	2 504	527

en milliers d'euros

La valeur de marché est celle déterminée par les experts indépendants, qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, hors frais et droits de mutation (les droits sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas, être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif).

Bureaux

BNP Paribas Real Estate Valuation retient deux approches : l'une par comparaison directe en analysant les transactions observées sur le marché pour des immeubles similaires, l'autre par capitalisation d'un revenu constaté ou estimé. L'analyse de ce revenu fait ressortir 3 situations, selon que le loyer constaté est sensiblement identique à la valeur de marché, supérieur à cette valeur ou inférieur. Dans la première hypothèse, le loyer retenu est le loyer constaté ; dans la deuxième hypothèse, le loyer retenu est le loyer de marché avec prise en compte d'une plus-value financière résultant du différentiel entre loyer constaté et loyer de marché. Dans la dernière hypothèse, les experts se sont interrogés sur l'échéance de revalorisation du loyer en fonction de la date d'échéance du bail. En effet, selon le décret du 30 septembre 1953, le loyer des immeubles à usage exclusif de bureaux est fixé, lors du renouvellement, à la valeur locative du marché. Les experts ont donc supposé que le propriétaire parviendrait à remettre à niveau le loyer au terme du bail et ont pris en compte les conditions actuelles d'occupation sous forme de moins-value, dont le calcul s'opère comme précédemment. Les experts n'ont pas limité leur approche aux seuls baux venant à échéance dans les trois ans à venir au motif que les

investisseurs eux-mêmes, dans les transactions de marché actuelles, se projettent au-delà de cette échéance. Dans la deuxième hypothèse, la plus-value financière constatée a été ajoutée à la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance de la première période ferme du bail. Dans la troisième hypothèse, la moins-value financière constatée a été déduite de la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance du bail.

Depuis le 31 décembre 2005, l'expert raisonne en taux de rendement et non en taux de capitalisation. C'est-à-dire que le taux retenu est celui appliqué au revenu déterminé comme précédemment pour aboutir à une valeur « droits compris », alors qu'antérieurement, le taux retenu aboutissait à une valeur « hors droits ». Le choix de ce taux résulte d'une observation du marché, dans le cadre de transactions réalisées par des investisseurs. Pour l'obtention de la valeur « hors droits », les droits et frais de mutation ont été déduits au taux applicable selon les pays.

Centres commerciaux

Pour déterminer la valeur vénale d'un centre, l'expert applique un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides. De cette première valeur obtenue par capitalisation des loyers nets est déduite la valeur actualisée des abattements des loyers minima garantis, des charges sur locaux vacants actuels, de travaux non refacturables à effectuer. Un taux de vacance normatif est par ailleurs défini pour chaque actif. Le taux utilisé pour l'actualisation de ces flux est égal au taux de rendement utilisé pour le calcul de la valeur vénale.

Le loyer brut comprend le loyer minimum garanti, le loyer variable, ainsi que le loyer de marché des locaux vides. Le loyer net total est déterminé par déduction du loyer brut de toutes charges : frais de gestion, charges non refacturables, charges sur provision pour locaux vides et des pertes moyennes sur les impayés constatés pour les 5 dernières années.

Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction de différents paramètres, et notamment : surface de vente, configuration, concurrence, mode de propriété et pourcentage de détention, potentiel locatif et d'extension, comparabilité avec des transactions récentes.

De par la structure de son portefeuille et dans un souci d'économie et d'efficacité, Klépierre expertise selon deux méthodes les actifs présentant des problématiques particulières d'évaluation. Ainsi, les actifs expertisés pour la première fois et les actifs dont la dernière valeur d'expertise est au maximum supérieure à 110 % de la valeur nette comptable (hors impôts différés) font l'objet d'une double évaluation : une évaluation par les rendements, comme développé ci-dessus, et une évaluation par la méthode des flux futurs actualisés.

Cette seconde méthode détermine la valeur d'un actif immobilier par la somme des flux financiers actualisés sur la base d'un taux d'actualisation défini par l'expert.

L'expert estime l'ensemble des revenus et charges prévisionnels afférents à l'actif, puis évalue une « valeur à terme » à l'issue de la période d'analyse (dix ans en moyenne). En confrontant les valeurs locatives de marché et les valeurs locatives faciales, l'expert tient compte du potentiel locatif du bien immobilier en retenant les valeurs locatives de marché à l'échéance des baux après déduction des coûts induits par ces recommercialisations. Enfin, l'expert actualise ces flux prévisionnels de trésorerie, afin de déterminer la valeur actuelle du bien immobilier.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux sans risque du marché (OAT dix ans), auquel sera ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier et, enfin, une prime spécifique à l'actif, en fonction de l'emplacement, des caractéristiques et de l'occupation de chaque immeuble.

Les immeubles de placement en construction étaient jusqu'à présent régis par IAS 16, même lorsqu'ils étaient destinés à devenir des immeubles de

placement évalués à la juste valeur, alors que les immeubles en cours de réaménagement restaient dans le champ d'IAS 40.

L'IASB a modifié les champs d'application des 2 normes pour les immeubles en construction.

Par conséquent, au 30 juin 2009, ainsi qu'au 31 décembre 2009, Klépierre a effectué des cotations internes sur ses immeubles en construction dont les permis de construire ont été obtenus et purgés de tout recours.

10.2. Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, hors actions propres au cours de la période, ajusté des effets des options dilutives.

Conformément à la norme IAS 33, un ajustement du nombre d'actions a été réalisé sur les périodes historiques, suite à l'augmentation de capital de décembre 2008 et au paiement du dividende en actions le 15 mai 2009.

		31 décembre 2009	31 décembre 2008
Numérateur			
Résultat net part du groupe (milliers d'euros)	a	162 102	200 277
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif (1)	b	178 463 277	159 597 431
Effet des options dilutives		–	–
Options d'achat d'actions		–	–
Effet dilutif potentiel total	c	–	–
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	d = b + c	178 463 277	159 597 431
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	a/b	0,9	1,3
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	a/d	0,9	1,3

(1) Nombre moyen d'actions hors auto-contrôle.

10.3. Entreprises liées

Lien capitalistique avec le groupe BNP Paribas

Le groupe BNP Paribas est actionnaire à hauteur de 50,50 % du capital de la société Klépierre SA. Hormis cette participation, il n'existe pas, à la connaissance du groupe Klépierre, de pacte d'actionnaire ou de groupe de personnes pouvant exercer un contrôle sur le groupe Klépierre.

Au 31 décembre 2009, la part de BNP Paribas dans les emprunts bancaires représente 3 589 millions d'euros, dont 3 162 millions d'euros utilisés, auxquels vient s'ajouter la ligne de *back up* des billets de trésorerie (non tirée) d'un montant de 300 millions d'euros et consentie par BNP Paribas. Cette participation se compare à un montant total de financements autorisés de 8 260 millions d'euros, dont 7 386 millions d'euros sont utilisés.

Relations entre les sociétés consolidées du groupe Klépierre

La liste des sociétés du groupe Klépierre est détaillée en note 3 « Périmètre de consolidation ».

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Les positions bilancielle de fin de période et les transactions de période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées. Les tableaux ci-après présentent les positions et transactions réciproques réalisées avec les sociétés consolidées en intégration proportionnelle (contrôle conjoint) et en intégration par mise en équivalence (influence notable) pour leur part non éliminée.

Positions bilancielle de fin de période avec les parties liées :

	31 décembre 2009	
	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Actifs non courants	365	45
ACTIFS NON COURANTS	365	45
Clients et comptes rattachés	1 016	100
Autres créances	704	–
ACTIFS COURANTS	1 720	100
TOTAL ACTIF	2 085	145
Passifs financiers non courants	7	2 329
PASSIFS NON COURANTS	7	2 329
Dettes fournisseurs	7	–
Autres dettes	346	84
PASSIFS COURANTS	353	84
TOTAL PASSIF	360	2 413

en milliers d'euros

Éléments de résultat relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées :

	31 décembre 2009	
	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	5 288	422
Résultat opérationnel	5 288	422
Coût de l'endettement net	5 498	–
Résultat avant impôts	10 786	422
Résultat net de l'ensemble consolidé	10 786	422

en milliers d'euros

Éléments de hors bilan relatifs

aux opérations réalisées avec les parties liées :

	31 décembre 2009
Engagements donnés	
– Cautions sur prêts consentis au personnel	9 664
– Garanties, cautions et hypothèques	24 042
– Engagements d'achat	270
TOTAL	33 976
Engagements reçus	
– Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	300 030
– Lignes de crédit confirmées non utilisées	378 000
TOTAL	678 030
Dettes assorties de garantie	117 400
TOTAL	117 400

en milliers d'euros

Les transactions concernées sont essentiellement issues d'honoraires de gestion et d'administration et de revenus liés aux opérations de financement de l'activité de ces sociétés.

Régimes d'avantages postérieurs à l'emploi

Les principaux avantages postérieurs à l'emploi sont constitués par des indemnités de fin de carrière et des plans de retraites supplémentaires à prestations définies ou à cotisations définies.

La gestion des plans d'avantages postérieurs à l'emploi est servie par des compagnies d'assurances et des organismes de gestion indépendants et externes au groupe Klépierre.

Rémunération des principaux dirigeants du groupe Klépierre

La société mère du groupe Klépierre, Klépierre SA, est une société anonyme de droit français, dont la structure de gouvernance est composée d'un Directoire et d'un Conseil de surveillance.

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil de surveillance s'élèvent à 313 654 euros. L'indemnité annuelle au titre de 2009 perçue par le Président du Conseil de surveillance est de 14 000 euros.

Les rémunérations du Comité de direction sont :

	31/12/2009
Avantages court terme hors charges patronales	1 928 323
Avantages court terme : charges patronales	834 412
Avantages postérieurs à l'emploi	81 948
Autres avantages à long terme	
Indemnités de fin de contrat	85 000
Rémunération en actions ⁽¹⁾	528 807

en euros

(1) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans de stock-options.

10.4. Événements postérieurs

Klépierre a profité de la détente des taux d'intérêt observée en janvier 2010 pour anticiper le renouvellement d'instruments de couverture de taux venant à échéance fin 2011. Elle a ainsi souscrit plusieurs *swaps* à départ décalé pour un montant notionnel total de 600 millions d'euros, une durée moyenne de 6,1 ans (départ au 22 décembre 2011) à un taux moyen de 3,54 %.

Par ailleurs, le Directoire de Klépierre, réuni le 1^{er} février 2010, a décidé de réaffecter les actions propres précédemment détenues en couverture d'opérations de croissance externe futures. Les actions concernées (1 164 010 titres) sont désormais conservées en couverture de plans de stock-options, conformément aux objectifs prévus dans le programme de rachat d'actions du Groupe.

10.5. Honoraires des commissaires aux comptes

	Deloitte				Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit	1 162	879	100 %	100 %	775	728	100 %	100 %
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	235	231	20 %	26 %	150	137	19 %	19 %
– Filiales intégrées globalement	850	474	73 %	54 %	607	511	78 %	70 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
– Émetteur	10	129	1 %	15 %	9	64	1 %	9 %
– Filiales intégrées globalement	67	45	6 %	5 %	9	16	1 %	2 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social, autres	–	–	–	–	–	–	–	–
Sous-total								
TOTAL	1 162	879	100 %	100 %	775	728	100 %	100 %

10.6. Identité de la société consolidante

Au 31 décembre 2009, Klépierre est consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 50,50 % du capital de Klépierre (actions d'autocontrôle non exclues).

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la société Klépierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- La vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans la note 2 de l'annexe des comptes consolidés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables.

II. Justification des appréciations

La crise économique qui a débuté en 2008 et qui s'est poursuivie sur l'année 2009 emporte de multiples conséquences pour les entreprises. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans ce contexte de difficultés à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 2.5 et 10.1 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations et la juste valeur

des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre tant par les experts immobiliers indépendants que par la Société, et à nous assurer que les dépréciations ainsi que la détermination de la juste valeur des immeubles étaient effectuées, sur la base de ces évaluations.

- Comme indiqué dans le paragraphe 2.7 de l'annexe, votre société a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre société, à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction et enfin à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.
- Les notes 2.16 et 4.16 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 22 février 2010

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Julien Marin-Pache

Deloitte & Associés

Pascal Colin

Laure Silvestre-Siaz

Comptes sociaux

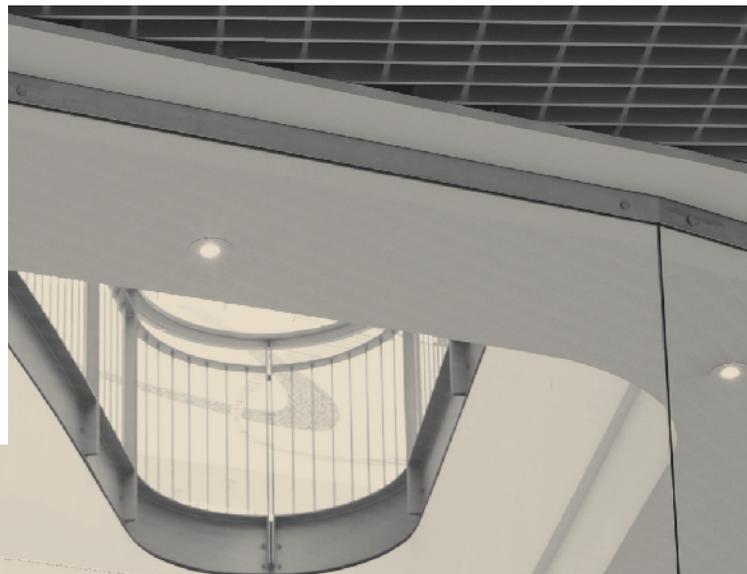
205 Compte de résultat

206 Bilan

208 Annexes aux comptes sociaux

224 Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels

225 Rapport spécial des commissaires aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés



Compte de résultat

		31 décembre 2009	31 décembre 2008
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Produits locatifs		44 665	49 083
Loyers		42 515	47 089
Remboursements de charges		2 150	1 993
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		24	64
Autres produits		1 569	617
TOTAL I		46 258	49 764
CHARGES D'EXPLOITATION			
Achats et charges externes		- 12 322	- 14 385
Impôts, taxes et versements assimilés		- 2 520	- 2 353
Charges sociales		- 58	-
Dotations aux amortissements et aux provisions :			
– sur immobilisations et charges à répartir : dotations aux amortissements		- 11 212	- 10 723
– sur immobilisations : dotations aux provisions		-	-
– sur actifs circulants : dotations aux provisions		-	- 10
– pour risques et charges : dotations aux provisions		- 433	- 85
Autres charges		- 636	- 335
TOTAL II		- 27 182	- 27 892
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		19 077	21 872
QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN			
Bénéfices attribués ou pertes transférées	III	187 627	154 553
Pertes supportées ou bénéfices transférés	IV	- 5 406	- 5 941
PRODUITS FINANCIERS (note 16)			
De participations		411 435	247 010
Des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		2 563	12 707
Reprises sur provisions et transferts de charges		40 691	11 686
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		32	167
TOTAL V		454 721	271 570
CHARGES FINANCIÈRES (note 17)			
Dotations aux amortissements et provisions		- 76 511	- 46 125
Intérêts et charges assimilées		- 218 904	- 223 079
Différences négatives de change		59	- 27 223
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
TOTAL VI		- 295 356	- 296 428
RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)		159 365	- 24 858
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV)		360 663	145 626
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion		27	279
Sur opérations en capital		459 682	65 748
Reprises sur provisions et transferts de charges		-	-
TOTAL VII		459 709	66 028
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion		- 27	- 25
Sur opérations en capital		- 422 457	- 46 768
Dotations aux amortissements et aux provisions		-	-
TOTAL VIII		- 422 485	- 46 793
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI) (note 18)		37 225	19 235
PARTICIPATIONS DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS	IX	-	-
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS (note 19)	X	- 1 774	8 077
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		1 148 316	541 914
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		- 752 202	- 368 977
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		396 114	172 937

Bilan

Actif au 31 décembre

	31 décembre 2009			31 décembre 2008
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (notes 1, 2 et 3)	5 858	491	5 367	5 490
Frais d'établissement	614	491	123	246
Frais de recherche et de développement	–	–	–	–
Concessions, brevets et droits similaires	19	–	19	19
Fonds commercial	5 225	–	5 225	5 225
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (notes 1, 2 et 3)	531 354	74 139	457 214	560 664
Terrains	253 657	–	253 657	292 256
Construction et aménagements	277 256	73 743	203 513	191 770
– Gros œuvre	165 217	27 399	137 819	134 603
– Façade, étanchéité, couverture	35 875	9 072	26 804	24 386
– Installations Générales et Techniques	38 447	14 002	24 445	20 316
– Agencements	37 716	23 270	14 446	12 465
Installations techniques, matériel et outillage	389	385	3	4
Autres	27	11	15	15
Immobilisations corporelles en cours	25	–	25	76 618
Avances et acomptes	–	–	–	–
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	7 222 029	73 871	7 148 158	6 583 776
Participations (notes 4 et 5)	4 243 778	63 204	4 180 573	3 577 408
Créances rattachées à des participations (note 6)	2 777 586	10 488	2 767 098	2 823 428
Autres titres immobilisés	179	152	27	27
Prêts	171 365	–	171 365	149 288
Autres (note 7)	29 122	27	29 095	33 625
TOTAL I	7 759 241	148 502	7 610 739	7 149 930
ACTIF CIRCULANT				
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	229	–	229	5
CRÉANCES	6 385	–	6 385	20 373
Créances clients et comptes rattachés	1 380	–	1 380	5 554
Autres (note 8)	5 005	–	5 005	14 819
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	56 783	8 565	48 218	41 992
Actions propres	56 783	8 565	48 218	41 992
Autres titres	–	–	–	–
DISPONIBILITÉS	21 776	–	21 776	45 606
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE (note 9)	25 988	–	25 988	24 797
TOTAL II	111 159	8 565	102 594	132 773
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) (note 9)	11 160	–	11 160	12 850
Primes d'émission sur emprunts (IV) (note 9)	5 189	–	5 189	6 589
Écart de conversion actif (V) (note 9)	–	–	–	–
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	7 886 750	157 067	7 729 683	7 302 142

en milliers d'euros

Passif au 31 décembre

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
CAPITAUX PROPRES (note 10)		
Capital (dont versé)	254 761	232 700
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 223 469	1 070 526
Boni de fusion	187 452	187 452
Boni de confusion	18 307	18 307
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	23 270	19 389
Autres réserves	168 055	168 055
Report à nouveau	399 525	433 497
Résultat de l'exercice	396 114	172 937
Subventions d'investissement	–	–
Provisions réglementées	–	–
TOTAL I	2 670 952	2 302 862
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (note 11)	721	288
Provision pour risques	687	254
Provision pour charges	34	34
TOTAL II	721	288
DETTES		
DETTES FINANCIÈRES (note 12)	5 027 342	4 965 786
Autres emprunts obligataires	1 325 218	1 336 578
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 902 563	3 330 237
Emprunts et dettes financières divers	799 561	298 970
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	593	569
DETTES D'EXPLOITATION	21 586	19 383
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 702	6 150
Dettes fiscales et sociales (note 13)	12 883	13 233
DETTES DIVERSES	5 981	9 958
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 299	6 651
Autres (note 14)	4 682	3 307
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (note 15)	2 509	3 296
TOTAL III	5 058 010	4 998 991
Écarts de conversion passif (IV)	–	–
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	7 729 683	7 302 142

en milliers d'euros

Annexes aux comptes sociaux

1. Éléments significatifs de l'exercice 2009

1.1. Versement du dividende en actions

L'assemblée générale du 9 avril 2009 a fixé le montant du dividende net par action au titre de l'exercice 2008 à 1,25 euro et proposé le paiement en espèces ou en actions. Le paiement du dividende en actions a été choisi par 86,40 % des actionnaires. L'augmentation des fonds propres qui en résulte s'élève à 175 383 513 euros et se traduit par la création de 15 757 728 nouveaux titres.

Le paiement du dividende en espèces se monte à 27,6 millions d'euros. À l'issue de cette opération, le capital social de Klépierre SA s'élève à 254 761 022,60 euros, divisé en 181 972 159 actions de 1,40 euro de valeur nominale.

1.2. Opérations sur les actifs immobiliers

Klépierre SA a poursuivi sa politique d'arbitrage par la cession des immeubles de bureaux suivants :

- 18/20 rue La Pérouse (Paris, 16^e arrondissement),
- 23/25 avenue Kléber (Paris, 16^e arrondissement).

L'immeuble Séreinis à Issy-les-Moulineaux a été livré en avril 2009 pour un coût de revient total de 80,1 millions d'euros.

1.3. Nouveaux financements

Klépierre SA a signé le 29 juin 2009 un nouveau crédit d'un montant de 2 400 millions d'euros consenti par BNP Paribas avec une première échéance en juin 2012 et une dernière en juin 2015.

Les accords conclus avec ses partenaires bancaires s'articulent autour :

- d'un allègement des *covenants* du crédit syndiqué, d'échéance septembre 2014 pour 1 000 millions d'euros ;
- d'un refinancement des crédits syndiqués dont les échéances les plus proches sont de 750 millions d'euros en juin 2011 et de 1 500 millions d'euros en janvier 2013, par la mise en place d'une nouvelle ligne de 2,4 milliards d'euros.

Ce crédit procure à Klépierre 150 millions d'euros de ressources financières supplémentaires.

Le nouveau crédit bilatéral, d'une durée de six ans, comporte une ligne de *back up* du programme d'émission de billets de trésorerie de 300 millions d'euros et une ligne de crédit de 2,1 milliards d'euros.

Concernant le crédit d'échéance 2014, les *covenants* liés au ratio *Loan to Value* et à l'*Interest Cover Ratio* ont été significativement assouplis, leurs limites étant portées de 55 % à 63 % pour le *Loan to Value*, et de 2,5 à 1,9 pour l'*Interest Cover Ratio*.

2. Principes comptables et méthodes d'évaluation

2.1. Application des conventions comptables

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;
- d'indépendance des exercices ;
- de respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels, et ce, dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

Lors de l'exercice écoulé, il n'y a eu ni changement de méthode, ni changement d'estimation.

2.2. Méthodes d'évaluation

2.2.1. Immobilisations

Critères généraux de comptabilisation et d'évaluation des actifs

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ;
- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

À la date d'entrée des actifs dans le patrimoine de la société, leur valeur correspond au coût d'acquisition ou de construction.

Les intérêts financiers spécifiques à la production d'immobilisations sont inclus dans le coût de revient de ces immobilisations.

2.2.2. Immobilisations incorporelles : le mali technique

Généralement constaté pour les fusions ou les opérations de transmission universelle de patrimoine évaluées à la valeur comptable, le mali technique ou « faux » mali est constaté lorsque la valeur nette des titres de la société absorbée figurant à l'actif de la société absorbante est supérieure à l'actif net comptable apporté.

Pour apprécier si le mali de fusion est un « vrai » ou un « faux » mali, il convient de le comparer aux plus-values latentes sur éléments d'actif comptabilisés ou non dans les comptes de la société absorbée déduction faite des passifs non comptabilisés en l'absence d'obligation comptable dans les comptes de la société absorbée (provisions pour retraites, impôts différés passifs).

Le mali technique, présenté dans le poste « fonds commercial », n'est pas un élément amortissable car la durée de consommation de ses avantages économiques futurs ne peut être déterminée *a priori* de façon fiable.

Dépréciation du mali technique

Le mali subit une dépréciation lorsque la valeur actuelle (valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage) d'un ou plusieurs actifs sous-jacents auxquels une quote-part de mali a été affectée devient inférieure à la valeur comptable du ou des actifs précités, majorée de la quote-part de mali affectée.

2.2.3. Immobilisations corporelles

Définition et comptabilisation des composants

En s'appuyant sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières en matière de composants et de durées d'utilité, l'application de la méthode des composants est la suivante :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût de réalisation ;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de 4 types d'actifs immobiliers : locaux d'activité, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, 4 composants ont été identifiés :

- gros œuvre ;
- façades, étanchéité, couverture ;
- Installations Générales et Techniques (IGT) ;
- agencements.

Lors de la mise en application des règlements n° 2004-06 et 2002-10, les constructions existant pour les bureaux ont été réparties selon les pourcentages suivants (établis en référence à la grille FSIF) :

Composants	Bureaux	Durée d'amortissement (mode linéaire)
Gros œuvre	60 %	60 ans
Façades	15 %	30 ans
IGT	15 %	20 ans
Agencements	10 %	12 ans

La matrice des composants est une « matrice à neuf ». Par conséquent, la société a déterminé les quotes-parts des composants « agencements », « installations », « techniques » ou « Installations Générales et Techniques » et « façades » en fonction des durées figurant dans la matrice appliquée depuis la date de construction ou de la dernière rénovation lourde de l'immobilisation. La quote-part du composant « gros œuvre » se déduit des quotes-parts des autres composants.

Conformément aux recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Les amortissements sont calculés en fonction des différentes durées d'utilisation propres à chaque composant.

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation en vigueur.

Principe de dépréciation des actifs

À chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, la société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que l'actif a pu perdre notablement de sa valeur (PCG art. 322-5).

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la

plus élevée de la valeur vénale (valeur d'expertise hors droits à la date de clôture) ou de la valeur d'usage (PCG art. 322-1).

La valeur vénale de l'actif retenue est évaluée par des experts immobiliers indépendants, à l'exception des actifs acquis depuis moins de six mois dont les valeurs vénales sont estimées au coût de revient.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Les actifs faisant l'objet d'un mandat de vente sont évalués à leur prix de vente net des coûts de sortie.

2.2.4. Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.

En fin d'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'acquisition des titres de participation. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée et des perspectives de rentabilité.

Les situations nettes réévaluées des sociétés immobilières sont estimées à partir des évaluations des experts immobiliers indépendants.

Pour les titres de sociétés de gestion, ces dernières ont fait l'objet d'évaluations à chaque clôture annuelle par un expert indépendant.

Les actions propres de la société, acquises en vue d'être remises au vendeur dans le cadre d'une opération de croissance externe, donnent lieu à provision si le cours moyen de la Bourse du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition.

2.2.5. Frais d'acquisition des immobilisations

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes sont incorporés au coût d'entrée de l'actif.

La société a pris l'option de comptabiliser en charges les frais d'acquisition des immobilisations financières (PCG art. 321-10 et 321-15).

2.2.6. Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération.

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs et qui ne sont pas attribuables au coût d'acquisition ou de production sont comptabilisées en charges : les indemnités d'éviction versées aux locataires dans le cadre d'une restructuration commerciale sont en conséquence comptabilisées en charges de l'exercice.

2.2.7. Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

2.3. Opérations de fusion et assimilées

L'avis n° 2004-01 du 25 mars 2004 du CNC approuvé le 4 mai 2004 par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement des fusions et opérations assimilées énonce la règle suivante en matière de boni ou de mali de fusion :

Mali

Le mali dégagé lors de ces opérations doit suivre le traitement défini pour le mali de fusion :

- comptabilisation du mali technique en immobilisations incorporelles ;
- comptabilisation du solde du mali en charges financières.

Boni

Le boni dégagé lors de ces opérations doit suivre le traitement défini pour le boni de fusion. À hauteur de la quote-part des résultats accumulés par l'absorbée (depuis l'acquisition des titres de la société absorbée par la société absorbante) et non distribués, le boni doit être inscrit en résultat financier de l'absorbante. L'éventuel montant résiduel sera traité en capitaux propres.

2.4. Créances, dettes et disponibilités

Les créances, dettes et disponibilités ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances clients font l'objet d'une estimation individuelle à la clôture de chaque exercice et de chaque situation intermédiaire, et une provision est constituée dès lors qu'apparaît un risque de non-recouvrement.

2.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition.

Des provisions pour dépréciation sont déterminées selon les règles suivantes :

- actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière : une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice, est inférieure à la valeur d'acquisition ;
- actions attribuées aux salariés : une provision est constituée si le cours moyen d'achat est supérieur au cours d'option d'achat offert aux salariés.

2.6. Charges à répartir : les frais d'émission d'emprunts

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs doivent être comptabilisées en charges. Il n'est plus possible de les étaler sur plusieurs exercices.

L'avis sur les actifs n° 2004-15 du CNC daté du 23 juin 2004 exclut de son champ d'application les instruments financiers ainsi que les dépenses liées telles que les frais d'émission des emprunts, les primes d'émission et les primes de remboursement d'emprunts.

Les frais d'émission des emprunts obligataires et les commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

2.7. Instruments financiers à terme

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (*swaps*) sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat.

Les pertes et gains latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

2.8. Produits et charges d'exploitation

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, les charges sur immeubles sont refacturées aux clients lors de leur paiement, les intérêts sont enregistrés lors de leur perception ou de leur paiement. En fin d'exercice les produits et les charges sont majorés des montants courus non échus et minorés des montants non courus et comptabilisés d'avance.

Les provisions pour charges sur immeubles sont comptabilisées en charges à payer au sein du poste « fournisseurs factures non parvenues ».

2.8.1. Contrats de location

Les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement sur la période de référence, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de chaque exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

2.8.2. Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces produits sont rattachés à l'ancien contrat et sont comptabilisés en produits lors de l'exercice de leur constatation.

2.9. Régime fiscal de la société

Par suite de son option pour l'application du régime visé à l'article 11 de la loi de finances du 30 décembre 2002, Klépierre SA bénéficie de l'exonération d'impôt sur les sociétés et de ce fait, s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 50 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

La détermination des résultats du secteur exonéré et du secteur imposable est opérée conformément à la réglementation :

- affectation directe autant que possible des charges et des produits ;
- affectation des frais généraux au *prorata* des produits de chacun des secteurs ;
- affectation des frais financiers nets au *prorata* des immobilisations brutes de chacun des secteurs.

Par ailleurs, Klépierre SA détermine le résultat fiscal du secteur soumis à l'impôt sur les sociétés.

Suite à l'application de la reconstitution du coût historique dans le cadre de la mise en œuvre de la méthode des composants, le nouvel article 237 septies du CGI prévoit que le rattrapage des amortissements nets qui en résulte doit être réintégré fiscalement, par parts égales sur cinq exercices.

3. Notes annexes : actif du bilan

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

3.1.1. Immobilisations brutes

	Valeurs brutes au 31/12/2008	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cession, mises hors service	Transferts de poste à poste	Fusion	Valeurs brutes à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	614	-	-	-	-	614
Autres immobilisations incorporelles	5244	-	-	-	-	5244
- Mali technique	5 225	-	-	-	-	5 225
- Autres	19	-	-	-	-	19
TOTAL	5858	-	-	-	-	5858
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	292 256	-	- 64 218	25 619	-	253 657
- Crédit-bail	280	-	- 280	-	-	-
- Location simple	268 946	-	- 51 118	25 619	-	243 447
- Location exploitation	23 030	-	- 12 820	-	-	10 210
Gros œuvre	163 293	-	- 30 769	32 694	-	165 217
- Crédit-bail	1 638	-	- 1 638	-	-	-
- Location simple	149 798	-	- 21 938	32 694	-	160 554
- Location exploitation	11 857	-	- 7 193	-	-	4 664
Façade, étanchéité, couverture	33 743	-	- 6 120	8 253	-	35 875
- Crédit-bail	409	-	- 409	-	-	-
- Location simple	31 075	-	- 4 343	8 253	-	34 985
- Location exploitation	2 257	-	- 1 368	-	-	889
Installations Générales et Techniques	34 670	-	- 6 198	9 975	-	38 447
- Crédit-bail	409	-	- 409	-	-	-
- Location simple	32 171	-	- 4 526	9 975	-	37 620
- Location exploitation	2 090	-	- 1 263	-	-	827
Agencements	35 858	-	- 4 541	6 399	-	37 716
- Crédit-bail	273	-	- 273	-	-	-
- Location simple	34 104	-	- 3 289	6 399	-	37 214
- Location exploitation	1 481	-	- 979	-	-	502
Agencements et constructions en cours	76 618	6 348	-	- 82 941	-	25
Autres immobilisations corporelles	415	-	-	-	-	415
TOTAL	636 853	6 348	- 111 846	0	-	531 354
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	642 711	6 348	- 111 846	0	-	537 212

en milliers d'euros

En 2006, dans le cadre d'un Contrat de promotion immobilière (CPI), Klépierre SA a acquis un immeuble de bureaux à construire dans la ZAC Forum Seine à Issy-les-Moulineaux. Des appels TTC de 10,2 millions d'euros ont été réglés en 2009. Cet immeuble a été livré en avril 2009 pour un coût de revient total de 80,1 millions d'euros.

Les diminutions correspondent aux cessions des immeubles de bureaux des 18/20 rue Pérouse à Paris, 23/25 avenue Kléber, à Paris et à la levée d'option du contrat de crédit-bail de l'immeuble 99, rue Nationale, à Lille.

3.1.2. Amortissements et provisions

	Amortissements au 31/12/2008	Dotations	Cessions	Autres mouvements	Fusion	Amortissements à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	369	123	-	-	-	491
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
- Mali technique	-	-	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-	-	-
TOTAL	369	123	-	-	-	491
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Gros œuvre	28 690	4 203	- 5 495	-	-	27 399
- Crédit-bail	1 028	27	- 1 055	-	-	0
- Location simple	26 077	3 953	- 3 359	-	-	26 671
- Location exploitation	1 585	223	- 1 081	-	-	727
Façade, étanchéité, couverture	9 357	1 399	- 1 685	-	-	9 072
- Crédit-bail	195	5	- 200	-	-	- 0
- Location simple	8 642	1 321	- 1 130	-	-	8 833
- Location exploitation	521	73	- 355	-	-	239
Installations Générales et Techniques	14 355	2 250	- 2 601	-	-	14 002
- Crédit-bail	248	7	- 255	-	-	0
- Location simple	13 325	2 132	- 1 813	-	-	13 643
- Location exploitation	783	111	- 533	-	-	361
Agencements	23 392	2 987	- 3 109	-	-	23 270
- Crédit-bail	213	6	- 219	-	-	0
- Location simple	22 086	2 830	- 2 076	-	-	22 840
- Location exploitation	1 093	151	- 814	-	-	430
Autres immobilisations corporelles	395	-	-	-	-	395
TOTAL	76 190	10 839	- 12 890	-	-	74 139
TOTAL AMORTISSEMENTS	76 559	10 962	- 12 890	-	-	74 630

en milliers d'euros

	Provisions au 31/12/2008	Dotations	Reprises	Transferts de poste à poste	Fusion	Provisions à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Constructions et aménagements	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
Gros œuvre	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
Façade, étanchéité, couverture	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
Installations Générales et Techniques	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
TOTAL PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	76 559	10 962	- 12 890	-	-	74 630

en milliers d'euros

3.1.3. Immobilisations nettes

	Valeurs nettes au 31/12/2008	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de poste à poste	Fusion	Valeurs nettes à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	245	- 123	-	-	-	123
Autres immobilisations incorporelles	5244	-	-	-	-	5244
- Mali technique	5225	-	-	-	-	5225
TOTAL	5490	- 123	-	-	-	5367
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	292256	-	- 64218	25619	-	253657
- Crédit-bail	280	-	- 280	-	-	-
- Location simple	268946	-	- 51118	25619	-	243447
- Location exploitation	23030	-	- 12820	-	-	10210
Gros œuvre	134602	- 4203	- 25274	32694	-	137819
- Crédit-bail	610	- 27	- 583	-	-	0
- Location simple	123722	- 3953	- 18579	32694	-	133884
- Location exploitation	10272	- 223	- 6112	-	-	3937
Façade, étanchéité, couverture	24386	- 1399	- 4435	8253	-	26804
- Crédit-bail	214	- 5	- 209	-	-	-
- Location simple	22434	- 1321	- 3213	8253	-	26153
- Location exploitation	1736	- 73	- 1013	-	-	650
Installations Générales et Techniques	20317	- 2250	- 3597	9975	-	24445
- Crédit-bail	161	- 7	- 154	-	-	-
- Location simple	18846	- 2132	- 2713	9975	-	23977
- Location exploitation	1307	- 111	- 730	-	-	466
Agencements	12466	- 2987	- 1432	6399	-	14446
- Crédit-bail	60	- 6	- 54	-	-	-
- Location simple	12018	- 2830	- 1213	6399	-	14374
- Location exploitation	388	- 151	- 165	-	-	72
Agencements et constructions en cours	76618	6348	-	- 82941	-	25
Autres immobilisations corporelles	19	-	-	-	-	19
TOTAL	560664	- 4491	- 98956	0	-	457214
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	566154	- 4614	- 98956	0	-	462581

en milliers d'euros

3.2. Immobilisations financières

3.2.1. Titres de participation

TITRES DE PARTICIPATION BRUTS À L'OUVERTURE	3 584 074
Acquisitions de titres	999 978
– Reçus en rémunération d'apports d'immeubles ou de titres à des filiales	180 760
– Reçus en rémunération de titres de participation (quote-part)	–
– Achats, augmentation de capital et apports	819 218
Diminutions de titres	- 180 760
– Diminution, réduction de capital et apports	- 180 760
Cessions ou transferts de titres	- 159 514
– Annulation de titres	–
– Cession de titres	- 125 924
– Remboursement d'apports	- 33 590
– Autres	–
TITRES DE PARTICIPATION BRUTS À LA CLÔTURE	4 243 778

en milliers d'euros

L'évolution du poste « acquisition de titres » s'explique essentiellement par :

- la fusion-absorption de la SNC Société des Centres Toulousains par la SCOO SC pour 117,6 millions d'euros ;
- le capital versé lors de la création de la société BV Klémentine et

l'incorporation ultérieure d'avances pour un montant total de 17,8 millions d'euros ;

- l'acquisition de 35 000 titres de la SCI Bègles d'Arcins pour 3,1 millions d'euros ;
- la recapitalisation par compensation avec des créances liquides et exigibles des sociétés suivantes :
 - Capucine BV à hauteur de 350 millions d'euros,
 - Klépierre Luxembourg SA à hauteur de 250,5 millions d'euros,
 - Odysseum Place de France SCI à hauteur de 48,9 millions d'euros,
 - Soaval SCS à hauteur de 41,2 millions d'euros,
 - Galleria Commerciale SRL SA à hauteur de 25,5 millions d'euros,
 - Kléprojet 1 SAS à hauteur de 25,5 millions d'euros,
 - Klé1 SAS à hauteur de 22 millions d'euros ;
- les apports des titres des sociétés sont les suivantes :
 - SNC Société des Centres Toulousains à SCOO SC en échange de 359 047 actions, à hauteur de 117,6 millions d'euros ;
 - Immobiliare Magnolia SA, Novate SA, Immobiliare Commerciale Dodicesima SA à Klépierre Luxembourg en échange de 11 753 414 actions, à hauteur de 63,1 millions d'euros.

Le poste « cession des titres » correspond essentiellement à la cession des titres des sociétés SCOO SC et Société des Centres Toulousains SNC pour 125,6 millions d'euros et Effe Kappa SRL à hauteur de 0,3 million d'euros.

Le poste « remboursement d'apports » correspond à la distribution de prime de fusion et réduction de capital par la société Cécoville SAS pour un montant de 33,6 millions d'euros.

	Provisions au 31/12/2008	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2009
Immobilisations financières				
Participations	6 666	57 177	- 639	63 204
TOTAL PROVISIONS	6 666	57 177	- 639	63 204

en milliers d'euros

L'évolution du poste « provisions sur participations » s'explique essentiellement par les dépréciations des titres constatées sur les sociétés suivantes :

- Capucine BV à hauteur de 33,5 millions d'euros ;
- H1 SA à hauteur de 15,8 millions d'euros ;
- Centre Bourse SNC à hauteur de 3,4 millions d'euros ;
- Klépierre Vinaza SA à hauteur de 2 millions d'euros ;
- Klémentine BV à hauteur de 1,8 million d'euros.

Tableau des filiales et participations

Informations financières Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
1. FILIALES DÉTENUES À PLUS DE 50 %										
Angoumars SNC	5131	46165	100	- 2651	3349	51296	51296		5552	
Barjac Victor SNC	1792	16110	100	2224	3555	19236	19236		7171	
Bègles Papin SCI	765	6871	100	245	791	7636	7636		3049	
Besançon Chazeule SCI	54	470	100	- 379	42	524	524		419	
Capucine BV	37444	339861	100	- 8007		374288	340770		57751	
CB Pierre SAS	10500	4808	100	1710	2358	0	0			1560
Cécoville SAS	2235	124335	100	16286	22847	128856	128856	113786	17702	76874
Centre Bourse SNC	3813		100	2551	3204	47419	43293			
Clermont Jaude SAS	21686	2169	100	6525	9733	76396	76396		10281	6244
Combault SCI	778	6984	100	613	1184	7762	7762		4648	
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	62	- 19382	100	- 2751		61	61		26165	
Foncière Saint-Germain SNC	1183	9208	100	11623	1800	10562	10391			
Galleries Drancéennes SCI	4	600	100	3214	4650	58596	58596		9264	
Galleria Commerciale Klépierre SRL	1560	38021	100	847	4760	41052	41052		9450	
Général Leclerc SNC	3916	12881	100	1463	2666	14429	14429		9300	
Holding Gondomar 1 SA	5449	- 5410	100	49407	3238	81873	66073		0	30333
Holding Gondomar 3 SAS	410	2621	100	94		3684	3684		1355	
Holding Gondomar 4 SAS	413	2900	100	- 26		4337	4337		1076	
Jardin des Princes SNC	800	7185	100	955	1406	9525	9525		457	
Kléber La Pérouse SNC	19675	128191	100	17202	188	165225	165225		91178	
Klécar Europe Sud SCS	315260	297376	83	23718		523247	523247			21447
Klécar France SNC	500881	500880	83	118099	84834	831462	831462		41807	
Klécar Participations Italie SAS	31471	6199	83	4952		33629	33629		63710	
Kléfin Italia SPA	15450	63115	100	11514	1050	125625	125625		55116	34300
Klémentine BV	1784	16049	100	- 36		17833	16082		0	
Klémurs SCA	82500	50169	84	- 9982	40167	124519	124519		170057	6939
Klépierre Conseil SAS	1108	5548	100	29	2192	7933	6685		8493	467
Klépierre Créteil SCI	5721	51444	100	- 34493		57201	57201		8781	
Klépierre Finance SAS	38	4	100	142		38	38			142
Klépierre Nordica BV	60000	227302	100	- 22		287325	287325		51	
Klépierre Participation et Financements SAS	96390	- 109306	100	115752		96390	96390	165000	0	108000
Klépierre Portugal SA	250	4050	100	- 3000		4250	4250		190198	608
Klépierre Trading KFT	189	213	100	214	366	199	199		470	
Klé 1 SAS	8248	20368	100	5563	212	82154	82154		32846	7034
Klépierre Vinaza SA	60	- 5930	100	- 5637	1443	5268	0		29102	
Kléprojet 1 SAS	3754	31825	100	- 4027	1237	37201	37201		4511	
Klétransactions SNC	387	3466	100	- 382	8445	3853	3853		0	
Klépierre Luxembourg SA	117834	218871	100	- 6743		315626	315626		44904	
LP7 SAS	45	33	100	- 15		261	261		9	
Nancy Bon Secours SCI	39	38	100	- 29		535			8341	
Pasteur SNC	227	1738	100	47	41	2091	2091		4385	
SCOO SC	24431	316123	54	21758	31653	193910	193910		16863	
Ségécé SCS	1412	2691	100	9776	90593	49304	49304	687	39545	11693
Soaval SCS	5557	46356	80	- 70		42046	42046	65896	18548	
Sodévac SNC	2918	26245	100	2598	5193	29163	29163		11939	
Sovaly SAS	469	- 75	100	- 29		787	0		343	
TOTALI				350842	333197	3974607	3911403	345369	1004837	305641

en milliers d'euros

Informations financières Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
2. PARTICIPATIONS DÉTENUES ENTRE 10 ET 50 %										
Antin Vendôme SCI	15		50	11		8	8		0	
Bassin Nord SCI	44827		50	- 698		22413	22413		80588	
Bègles d'Arcins SCS	26679	16519	52	6380	9561	44991	44991	4994	9392	4107
Galae SNC	330	0	49	398	1465	490	490			
La Plaine du Moulin à Vent SCI	28593	25285	50	- 1901	4591	26939	26939		3445	
Le Havre Vauban SNC	300	5	50	67	661	237	237			
Le Havre Lafayette SNC	525	9	50	1101	6012	983	983			
Odysseum Place de France SCI	97712	1	50	- 540	3210	49004	49004	11598	41451	
Solorec SC	4869	2768	49	23855	31225	124104	124104		16256	
TOTAL II				28673	56725	269169	269169	16592	151132	4107
TOTAL GÉNÉRAL I + II				379515	389922	4243778	4180573	361961	1155969	309748

en milliers d'euros

3.2.2. Créances rattachées à des titres de participation

	Décembre 2009	Décembre 2008
Avances sur titres de participation	2 536 142	2 583 598
Intérêts courus sur avances	99 005	123 994
Quote-part de résultat	142 438	122 087
Dépréciation créances rattachées à des participations	- 10 488	- 6 251
TOTAL	2 767 098	2 823 428

en milliers d'euros

La variation du poste « avances sur titres de participation » s'explique essentiellement par les augmentations d'avances consenties à :

- Immobiliare Gallerie Commerciali SPA pour un montant de 82,1 millions suite à des opérations de réévaluation ;
- Klépierre Portugal SA pour un montant de 80,8 millions d'euros concernant une restructuration du sous-groupe portugais ;
- l'ensemble des sociétés hongroises anciennement portées par Klépierre Financement et Participations SAS pour un montant de 71,9 millions d'euros ;
- Bassin Nord SCI pour un montant de 47,1 millions d'euros portant le projet d'aménagement du centre situé à Aubervilliers.

Et par des diminutions sur les avances suivantes :

- Klépierre Luxembourg SA pour un montant de 250,5 millions d'euros suite à une augmentation de capital ;
- Holding Gondomar 1 SA pour un montant de 34,2 millions suite à la cession des titres Finascente.

Les titres Klépierre Vinaza (Espagne) ayant fait l'objet d'une dépréciation en totalité, il a été constitué un complément de provision sur les créances pour un montant de 4,2 millions d'euros.

3.3. Autres immobilisations

3.3.1. Prêts

Les prêts accordés par Klépierre SA s'élèvent à 171,3 millions d'euros, intérêts compris. Ils sont consentis à la société Klémurs SCA.

Le 29 juin 2009, un nouveau prêt a été consenti pour une durée indéterminée à Klémurs SCA pour un montant total de 40 millions d'euros.

Les prêts consentis aux sociétés Le Havre Vauban et Le Havre Lafayette ont été remboursés intégralement en 2009.

	Décembre 2009	Décembre 2008
Dépôts versés	120	120
Actions propres ou parts propres	29002	56440
Dépréciation actions propres	- 27	- 22935
TOTAL	29095	33625

en milliers d'euros

Les actions propres de la Société, acquises en vue d'être remises au vendeur dans le cadre d'une opération de croissance externe, s'élèvent à 29 millions d'euros.

Ces dernières ont donné lieu à une reprise de provision pour un montant de 22,9 millions d'euros, car le cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice est supérieur à leur valeur d'acquisition.

3.4. Créances clients et créances diverses

Toutes les créances clients (1,3 million d'euros) datent de moins d'un an. Les créances diverses et leurs ventilations par échéance sont détaillées dans les tableaux suivants :

	Décembre 2009	Décembre 2008
État	2072	12033
- TVA	2020	2038
- Produits à recevoir	52	34
- État - impôts sociétés	-	9691
Autres créances	2933	2786
- Créances sur cessions d'immobilisations	3	3
- Intérêts courus sur swap de taux	-	-
- Autres	2930	2783
TOTAL	5005	14819

en milliers d'euros

Échéance de la créance

	Total	À moins d'un an	D'un an à cinq ans	À plus de cinq ans
État	2072	2072	-	-
- TVA	2020	2020		
- Produits à recevoir	52	52		
- État - impôts sociétés	-	9691		
Autres créances	2933	2933	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	3	3		
- Intérêts courus sur swap de taux	-	-		
- Autres	2930	2930		
TOTAL	5005	5005		

en milliers d'euros

La diminution du poste « État - impôts sociétés » correspond essentiellement au remboursement du carry-back pour 7,9 millions d'euros et au remboursement des acomptes sur l'impôt sociétés 2008 pour 1,6 million d'euros.

3.5. Valeurs mobilières de placement et actions propres

Le stock d'actions propres au 31 décembre 2009 est de 2 880 923 actions, soit 1,58 % du nombre de titres émis, pour une valeur d'acquisition de 81,3 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 1 523 418 actions au titre du plan de stock-options, dont 481 000 autorisées par le Directoire en date du 6 avril 2009 ;

- 193 495 actions dans le cadre du contrat d'animation boursière pour la régularisation du cours de bourse ;
- 1 164 010 actions au titre de couverture d'opérations de croissance externe, comptabilisées en immobilières financières.

1 573 557 actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2009. Ces opérations ont dégagé une plus-value nette de 2,4 millions d'euros.

Les autres titres s'élèvent à 4,4 millions d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme.

Une reprise de provision pour dépréciation des VMP (stock-options futures) a été constatée au titre de l'exercice pour un montant de 12 millions d'euros, et une provision pour dépréciation des VMP (stock-options 2009) a été constatée pour un montant de 8,2 millions d'euros.

3.6. Charges constatées d'avance – charges à répartir

	Décembre 2009	Décembre 2008
Charges constatées d'avance	25 988	24 797
- Étalement solute swaps	21 140	19 707
- Concession parkings	-	-
- Bail à construction	4 707	4 947
- Autres	142	143
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11 160	12 850
- Frais d'émission des emprunts obligataires	2 346	335
- Frais d'émission des emprunts auprès des établissements de crédits	8 814	12 515
Primes d'émission emprunt obligataire	5 189	6 589
TOTAL	42 337	44 236

en milliers d'euros

Le bail à construction porte sur l'immeuble 43 rue de Grenelle, Paris 15^e.

4. Notes annexes : passif du bilan

4.1. Capitaux propres

	Au 31/12/2008	Affectation du résultat	Distribution	Autres	À la clôture de l'exercice
Capital social (1)	232 700		22 061 (1)		254 761
Primes d'émission, d'apport, de fusion					
- Primes d'émission	523 899		152 943 (1)		676 842
- Primes d'émission provenant de l'EOC	174 012				174 012
- Primes d'apport	259 318				259 318
- Primes de fusion	113 297				113 297
Boni de fusion	187 452				187 452
Boni de confusion	18 307				18 307
Réserve légale	19 389	3 881			23 270
Autres réserves					
- Réserves réglementées	-	-			-
- Autres réserves	168 055				168 055
Report à nouveau	433 497	169 056	- 207 768	4 740 (2)	399 525
Résultat de l'exercice	172 937	- 172 937		396 114	396 114
TOTAL	2 302 862	-	- 32 764	400 854	2 670 952
Composition du capital social (1)					
Actions ordinaires	166 214 431		15 757 728		181 972 159
Valeur nominale en euros	1,40		1,40		1,40

en milliers d'euros

(1) L'augmentation de capital a été réalisée pour le paiement du dividende en actions.

(2) L'augmentation du report à nouveau correspond aux dividendes liés aux actions propres affectées pour 4 740 milliers d'euros.

L'augmentation de capital réalisée est consécutive à l'option offerte aux actionnaires de Klépierre SA de percevoir leurs dividendes en actions, et est plus amplement décrite au point « 1. Éléments significatifs ».

4.2. Provisions pour risques et charges

	Décembre 2009	Dotations	Reprises	Fusion	Décembre 2008
Autres provisions pour risques et charges	721	433	–	–	288
TOTAL	721	433	–	–	288

en milliers d'euros

Les dotations correspondent essentiellement à des risques sur les opérations de prospection.

4.3. Emprunts et dettes financières

	Décembre 2009	Décembre 2008
Autres emprunts obligataires	1 325 218	1 336 578
– Dette principale	1 289 100	1 300 000
– Intérêts courus ⁽¹⁾	36 118	36 578
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 902 563	3 330 238
– Crédits bancaires	2 750 000	3 140 000
– Intérêts courus sur crédits bancaires	1 646	5 131
– Emprunt bilatéral	135 000	135 000
– Intérêts courus sur emprunt bilatéral	118	118
– Découverts bancaires	41	24 320
– Intérêts courus sur comptes bancaires	–	87
– Intérêts courus sur <i>swaps</i>	15 758	25 582
Emprunts et dettes financières divers	799 561	298 970
– Dépôts et cautionnements reçus	2 157	2 399
– Centrale de trésorerie	474 822	186 175
– Billets de trésorerie	297 000	90 000
– Dettes sur titres de participation	19 507	14 071
– Intérêts courus sur dettes	1 064	384
– Quote-part de résultat	5 011	5 941
TOTAL	5 027 342	4 965 786

en milliers d'euros

(1) Coupon payable le 15 juillet et le 16 mars.

Au 31 décembre 2009, les emprunts sont constitués des principales lignes suivantes :

- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2004, dont le coupon s'élève à 4,625 % et à échéance juillet 2011 ;
- un emprunt obligataire de 689,1 millions d'euros émis en mars 2006, dont le coupon s'élève à 4,25 % et à échéance mars 2016. Klépierre a racheté une partie de ses obligations pour un montant nominal de 10,9 millions d'euros ;
- un crédit syndiqué ouvert en 2007 tiré à hauteur de 250 millions d'euros (contrat maximal autorisé de 1 000 millions d'euros) ;
- un crédit bilatéral ouvert en 2008 tiré à hauteur de 400 millions d'euros (contrat maximal autorisé de 400 millions d'euros) ;
- un crédit bilatéral ouvert en 2009 tiré à hauteur de 2 100 millions d'euros (contrat maximal autorisé de 2 100 millions d'euros) ;
- un emprunt bilatéral de 135 millions d'euros émis en décembre 2004 ;
- une ligne de billets de trésorerie émise pour 297 millions d'euros (garantie par une ligne de *back up* de 300 millions d'euros).

La ventilation par échéance de la dette financière s'établit ainsi au 31 décembre 2009 :

Échéance de la dette	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres emprunts obligataires	1 325 218	36 118	600 000	689 100
– Dette principale	1 289 100		600 000 ⁽¹⁾	689 100 ⁽²⁾
– Intérêts courus	36 118	36 118		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 902 563	1 52 563	2 250 000	500 000
– Crédits bancaires	2 750 000		2 250 000	500 000
– Intérêts courus sur crédits bancaires	1 646	1 646		
– Emprunt bilatéral	135 000	135 000		
– Intérêts courus sur emprunt bilatéral	118	118		
– Découverts bancaires	41	41		
– Intérêts courus sur comptes bancaires	-	-		
– Intérêts courus sur <i>swaps</i>	15 758	15 758		
Emprunts et dettes financières divers	799 561	777 897	19 507	2 157
– Dépôts et cautionnements reçus	2 157			2 157
– Centrale de trésorerie	474 822	474 822		
– Billets de trésorerie	297 000	297 000		
– Dettes sur titres de participation	19 507		19 507	
– Intérêts courus sur dettes	1 064	1 064		
– Quote-part de résultat	5 011	5 011		
TOTAL	5 027 342	966 578	2 869 507	1 191 257

en milliers d'euros

(1) Juillet 2011 : 600 000 milliers d'euros.

(2) Mars 2016 : 689 100 milliers d'euros.

4.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

L'ensemble des dettes fournisseurs est échu à moins d'un an.

4.5. Dettes fiscales et sociales

	Décembre 2009	Décembre 2008
<i>Exit tax</i>	-	1 837
– SC00 SNC	-	1 837
IS	515	-
Autres impôts	12 368	11 396
TOTAL	12 883	13 233

en milliers d'euros

La dette de la société vis-à-vis du Trésor est composée essentiellement d'une dette fiscale d'un montant de 0,6 million d'euros, correspondant à une rectification au titre des exercices 2006, 2007 et 2008.

Par ailleurs, le poste « autres impôts » correspond à une dette fiscale d'un montant de 12,4 millions d'euros. L'augmentation correspond à une provision sur les intérêts de retard pour 1,4 million d'euros.

En effet, Klépierre fait l'objet depuis 2006 d'une vérification fiscale portant sur les exercices 2003 et 2004. Une notification a été reçue en décembre 2006 au titre de l'exercice 2003. Cette notification fait l'objet d'une contestation par la Société.

4.6. Autres dettes

	Décembre 2009	Décembre 2008
Avances et intérêts en compte courant		-
Intérêts courus sur <i>swaps</i> de taux		-
Autres ⁽¹⁾	4 682	3 307
TOTAL	4 682	3 307

en milliers d'euros

(1) Échéance à moins d'un an.

4.7. Produits constatés d'avance

	Décembre 2009	Décembre 2008
Produits constatés d'avance	2 509	3 296
– Étalement soulte <i>swaps</i>	2 036	3 063
– Divers	473	233
TOTAL	2 509	3 296

en milliers d'euros

5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Résultat d'exploitation

Au 31 décembre 2009, la diminution du chiffre d'affaires de 4,4 millions d'euros est consécutive à la cession des immeubles de bureaux. Le chiffre d'affaires est exclusivement constitué de loyers d'immeubles de bureaux. Il est réalisé essentiellement à Paris et en région parisienne.

Le résultat d'exploitation est en baisse de 2,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008.

5.2. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 182,2 millions d'euros au 31 décembre 2009. Il comprend pour l'essentiel :

- les quotes-parts de résultat 2008 des SCS Ségécé, Klécar Europe Sud et Bègles Arcins à hauteur de 18,4 millions d'euros, qui correspond à l'affectation des bénéficiaires des sociétés à commandites simples ;
- les acomptes sur quote-part de résultat 2009 de la SCS Klécar Europe Sud et Bègles Arcins à hauteur de 18,8 millions d'euros ;
- la quote-part de résultat 2009 de la SNC Klécar France à hauteur de 98 millions d'euros, celle de la SC SCOO à hauteur de 14,3 millions d'euros, de la SCI Solorec à hauteur de 11,8 millions d'euros et de la SNC Foncière Saint-Germain à hauteur de 11,6 millions d'euros.

5.3. Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2009 dégage un produit de 159 millions d'euros. Il était négatif de 24,8 millions d'euros au 31 décembre 2008.

5.3.1. Produits financiers

	Décembre 2009	Décembre 2008
Produits de cession de valeurs mobilières	32	167
Produits sur swaps de taux ⁽¹⁾	–	11 629
Revenus des titres de participation	272 501	111 774
Boni de fusion et de confusion	–	256
Intérêts des avances associés	138 934	134 980
Intérêts reçus divers	22	574
Autres revenus et produits financiers	2 541	504
Reprise de provisions financières	35 730	2 214
Transfert de charges financières	4 961	9 472
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	454 721	271 570

en milliers d'euros

(1) Les produits et charges sur swaps sont nets.

La variation des revenus des titres de participation s'explique principalement par :

- une augmentation des dividendes versés sous forme de distribution de prime d'émission de Klefin Italia SPA pour un montant de 34,3 millions d'euros et Klémurs SCA pour un montant de 1,8 million d'euros et une diminution de prime d'apport de la part de Klé 1 SAS pour 54,6 millions d'euros ;
- une augmentation des dividendes versés au titre d'acomptes sur dividendes versés pour 108 millions d'euros de la part Klépierre Participation et Financements SAS et pour 30,3 millions d'euros de la part Holding Gondomar 1 SA ;
- une augmentation des dividendes versés pour 65,4 millions d'euros de la part Cécoville SAS et pour 3,2 millions d'euros de la part Klé 1 SAS ;
- une diminution des dividendes versés pour 20,5 millions d'euros de la part Poitiers Aliénor SAS.

La reprise de provisions financières correspond essentiellement à la reprise sur les actions propres pour un montant de 35,1 millions d'euros. Le transfert de charges financières du 31 décembre 2009 est composé de l'étalement des commissions bancaires sur emprunts. Sa diminution s'explique essentiellement par la fin d'activation des frais financiers sur l'actif immobilier Séreinois.

5.3.2. Charges financières

	Décembre 2009	Décembre 2008
Intérêts des emprunts obligataires	56 974	76 678
Intérêts des dettes associés	886	384
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédits	69 846	126 091
Autres intérêts bancaires	–	–
Charges sur swaps ⁽¹⁾	80 096	–
Intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs	3 324	11 651
Mali de confusion TUP	–	10
Autres charges financières	7 778	8 265
Dotation aux amortissements des primes de remboursement des EO	1 400	1 576
Dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	5 474	2 277
Dotations aux provisions financières	69 637	42 273
Pertes de change	- 59	27 223
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	295 356	296 428

en milliers d'euros

(1) Les produits et charges sur swaps sont nets.

La diminution des intérêts des emprunts obligataires provient du remboursement en 2008 de l'emprunt obligataire émis en 2001.

La diminution des intérêts des emprunts provient essentiellement de la renégociation des financements intervenue le 29 juin 2009.

Les dotations aux provisions financières comprennent essentiellement :

- 19,3 millions d'euros de provisions sur Holding Gondomar 1 SA ;
- 8,2 millions d'euros de provisions sur les actions propres ;
- 6,2 millions d'euros de provisions sur Klépierre Vinaza SA ;
- 6,2 millions d'euros de provisions sur Centre Bourse SNC ;
- 4,1 millions d'euros de provisions sur Galeries Drancéennes SCI.

Au 31 décembre 2009, la charge nette sur swaps correspond :

- à la charge nette d'intérêts de 61 millions d'euros ;
- à l'étalement des soultes sur swaps, dont la charge nette est de 19,1 millions d'euros.

Les intérêts des emprunts auprès des établissements de crédits comprennent :

- 27,7 millions d'euros d'intérêts pour les crédits bancaires ;
- 11,9 millions d'euros au titre du « club deal » ;
- 28 millions d'euros pour l'emprunt bilatéral ;
- 2,3 millions d'euros pour les billets de trésorerie.

Les intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs correspondent à :

- 3,2 millions d'euros d'intérêts de la centralisation de trésorerie.

5.4. Résultat exceptionnel

	Décembre 2009	Décembre 2008
Plus- et moins-values de cession sur actifs corporels et financiers	38 478	22 726
Plus- et moins-values sur actions propres	- 1 252	- 3 746
Autres produits et charges exceptionnels	- 1	255
TOTAL	37 225	19 235

en milliers d'euros

La plus-value nette de 38,5 millions d'euros s'explique essentiellement par :

- la plus-value de cession de l'immeuble de bureaux du 23/25 avenue Kléber pour 31,5 millions d'euros ;
- la plus-value de cession de l'immeuble de bureaux du 18/20 rue La Pérouse pour 8,9 millions d'euros ;
- la moins-value de cession des titres des SNC Société des Centres Toulousains et SC SCOO pour 2,2 millions d'euros.

5.5. Impôt sur les sociétés

	Décembre 2009	Décembre 2008
Impôt et contributions	- 1 774	162
Impôt au taux réduit et contributions	-	-
Produits - report en arrière des déficits	-	7 915
TOTAL	- 1 774	8 077

en milliers d'euros

Le poste « impôt et contributions » de 1,8 million d'euros se rapporte essentiellement à une proposition de rectification fiscale portant sur l'exercice 2003 pour 1,4 million d'euros.

6. Notes annexes : engagements hors bilan

6.1. Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2009, Klépierre SA détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux intégralement destiné à couvrir une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, en fonction du besoin global et de la durée prévisible des financements évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

La moins-value latente au 31 décembre 2009 sur les instruments de couverture de taux est de 152,2 millions d'euros (hors coupons courus).

	Décembre 2009	Décembre 2008
Opérations fermes		
Payeur du taux fixe Klépierre - payeur du taux variable BNP Paribas	3 200 000	3 850 000
Payeur du taux fixe BNP Paribas - payeur du taux variable Klépierre	600 000	600 000
	31 décembre 2009	
	Produits	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre - payeur du taux variable BNP Paribas	55 869	130 732
Payeur du taux fixe BNP Paribas - payeur du taux variable Klépierre	27 750	13 888
	Décembre 2009	Décembre 2008
Engagements donnés		
Engagements sur achats de titres et de galeries	-	82 292
Engagements sur promesses de vente	-	-
Engagements de financement donnés aux établissements de crédits	400 930	486 571
Autres engagements donnés	-	-
TOTAL	400 930	568 863
Engagements reçus		
Cautions reçues des locataires	3 554	6 246
Engagements de financement reçus des établissements de crédits	753 000	420 000
Engagements sur achats de titres	-	-
Engagements sur ventes d'immeubles	-	-
TOTAL	756 554	426 246

en milliers d'euros

La variation des engagements reçus auprès des établissements de crédits s'explique par la non-utilisation d'un montant de 753 millions d'euros sur le crédit syndiqué 2007 et sur le crédit bilatéral 2009.

Pacte d'actionnaires portant sur les sociétés Klécar France, Klécar Europe Sud, Solorec et Klécar Participations Italie

Les pactes d'associés liant Klépierre SA, CNP Assurances et Écureuil Vie ont été modifiés par un avenant signé en date du 30 décembre 2004, afin de supprimer les engagements de liquidité de Klépierre SA envers ses partenaires.

Le pacte prévoit les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement.

En outre, deux types de dispositions ont été prévus :

- l'une en faveur de Klépierre : obligation de sortie des minoritaires à la demande de Klépierre en cas de cession du patrimoine à un tiers ;
- l'autre en faveur des minoritaires : processus permettant à ces derniers en 2011, 2016 et 2017 pour les galeries italiennes et 2010, 2014 et 2015 pour les autres galeries d'envisager différents schémas de sortie ;
- partage ou vente des actifs ;
- rachat par Klépierre des titres des minoritaires (sans obligation pour Klépierre) ;
- cession à un tiers avec paiement par Klépierre d'une décote plafonnée si l'offre est inférieure à l'ANR ;

Pacte d'associés portant sur la société Bègles Arcins

Ce pacte conclu entre Klépierre SA et Assurécureuil Pierre 3 le 2 septembre 2003 contient des dispositions régissant les rapports entre associés au sein de la Société, et notamment une clause de résolution des litiges.

Pacte d'associés conclu par Klépierre, Klefin Italia, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Clivia et par Klépierre, Klefin Italia, Klépierre Luxembourg, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Immobiliare Galerie Commerciali (IGC)

Lors de l'acquisition des titres IGC par le groupe Klépierre, un pacte d'associés a été conclu en 2002.

Ses principales dispositions – dont celles relatives au droit de préemption de Klépierre – ont été réitérées dans un nouveau pacte en 2007, qui portait sur les sociétés IGC et/ou Clivia (propriétaire des galeries Lonato, Verona et Vittuone). Il a été remplacé pour IGC par un pacte conclu le 23 juillet 2009.

Au terme de l'ensemble de ces accords, un PUT (option de vente) est consenti au bénéfice de Finiper, permettant à cette dernière de vendre à Klépierre les titres qu'elle détient dans les sociétés IGC et/ou Clivia. Ce PUT, d'une durée expirant en 2017, est fractionnable en deux tranches :

- une tranche de 12 % et une tranche de 16,70 % pour IGC ;
- deux tranches de 25 % pour Clivia.

En cas de refus par Klépierre sur la seconde tranche d'IGC et les deux tranches de Clivia, une indemnité est due au groupe Finiper.

Pacte d'associés conclu par la société Klépierre et la société Sticing Pensioenfonds ABP portant sur la société de droit suédois, Nordica Holdo AB, les sociétés de droit norvégien Storm Norway AS et Steen & Strøm

L'acquisition des actions de Steen & Strøm a été effectuée par l'intermédiaire de Strøm Holding Norway AS, société immatriculée en Norvège et détenue à 100 % par Nordica Holdo AB, société immatriculée en Suède.

- Une période d'inaliénabilité des actions de Steen & Strøm pendant une

période d'un an à compter de la réalisation de l'acquisition ;

- Chaque partie bénéficiaire d'un droit de première offre sur les actions dont l'autre partie envisagerait le transfert à un tiers, étant toutefois précisé que, dans le cas d'un transfert d'actions par une partie (autre que Klépierre ou l'un de ses affiliés) à une personne exerçant une activité concurrente (telle que définie dans le pacte) à celle de Klépierre, c'est un droit de première offre qui trouve à s'appliquer sur les actions ;
- À compter de la sixième année de la réalisation de l'acquisition, chacune des parties peut demander à l'assemblée de se prononcer, à la majorité des deux tiers, sur la cession de la totalité des actions de Steen & Strøm, ou sur l'introduction en bourse de la Société.

Contre-garantie Ségécé

Par convention, Klépierre a confié à sa filiale Ségécé un mandat de recherche générale de nouveaux projets d'investissement. En vertu de cette convention, les dépenses liées à ces projets de développement et stockées par la SCS Ségécé jusqu'au dénouement de l'opération sont garanties par Klépierre SA à concurrence de 75 % des sommes engagées.

7. Éléments concernant les entreprises liées

Postes	Montants
Avances et acomptes sur immobilisations	
Titres de participation nets	4 180 573
Créances rattachées à des participations	2 767 098
Prêts	171 365
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	–
Créances clients et comptes rattachés	273
Créances diverses	16 032
Comptes de régularisation	–
Capital souscrit appelé non versé	–
Emprunts obligataires convertibles	–
Autres emprunts obligataires	204 263
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	2 777 487
Emprunts et dettes financières divers	723 405
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	–
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 350
Autres dettes	40
Produits d'exploitation	3 013
Charges d'exploitation	6 251
Produits financiers	412 251
Charges financières	211 656

en milliers d'euros

Sur la base de la situation au 31 décembre 2009, la part de BNP Paribas dans les emprunts bancaires est de 3 435 millions d'euros, dont 2 760 millions d'euros sont utilisés. Cette participation se compare à un montant total autorisé de 3 935 millions d'euros, dont 2 885 millions d'euros sont utilisés. Ces montants ne comprennent pas la ligne de *back up* des billets de trésorerie (non tirée) d'un montant de 300 millions d'euros et à laquelle BNP Paribas participe à hauteur de 300 millions d'euros.

8. Autres Informations

8.1. Centralisation automatique de trésorerie

Klépierre SA a adhéré le 30 novembre 2000 à une centralisation de trésorerie gérée par Klépierre Finance SAS.

Au 31 décembre 2009, Klépierre SA est débitrice de 474,4 millions d'euros auprès de Klépierre Finance SAS.

8.2. Effectifs

La Société n'emploie aucun salarié.

8.3. Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres de direction et du Conseil de surveillance

Néant.

8.4. Rémunération au titre de l'organe de surveillance

Le montant des jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2009 est de 270 000 euros.

La rémunération et les jetons de présence versés au Président du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2009 sont de 140 000 euros.

8.5. Événements postérieurs à la clôture

Klépierre SA a profité de la détente des taux d'intérêt observée en janvier 2010 pour anticiper le renouvellement d'instruments de couverture de taux venant à échéance fin 2011. Elle a ainsi souscrit plusieurs *swaps* à départ décalé pour un montant notionnel total de 600 millions d'euros, une durée moyenne de 6,1 ans (départ au 22 décembre 2011) à un taux moyen de 3,54 %.

Par ailleurs, le Directoire de Klépierre SA, réuni le 1^{er} février 2010, a décidé de réaffecter les actions propres précédemment détenues en couverture d'opérations de croissance externe futures. Les actions concernées (1 164 010 titres) sont désormais conservées en couverture de plans de stock-options, conformément aux objectifs prévus dans le programme de rachat d'actions du Groupe.

9. Information sur la consolidation

Les comptes sociaux de Klépierre sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale par Klépierre SA, eux-mêmes inclus dans les comptes de BNP Paribas.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Klépierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

La crise économique qui a débuté en 2008 et qui s'est poursuivie sur l'année 2009 emporte de multiples conséquences pour les entreprises. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans ce contexte de difficultés à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans le paragraphe 2.2.3 de l'annexe, le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes.
- Les titres de participation figurant à l'actif de votre société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe 2.2.4 de l'annexe. Notre appréciation

de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts immobiliers indépendants et de votre société, les données utilisées pour déterminer la valeur des immeubles détenus par ses filiales ainsi que celle des sociétés de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 22 février 2010.

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Julien Marin-Pache

Deloitte & Associés

Pascal Colin

Laure Silvestre-Siaz

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Avec BNP Paribas SA

Membres du Conseil de surveillance concernés

Mme Sarah Roussel, M. Vivien Lévy-Garboua, M. Philippe Thel et M. Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est indirectement intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 6 février 2009, a autorisé BNP Paribas afin de réaliser l'opération de rachat des titres obligataires émis en 2006 moyennant une rémunération de 0,75 % des obligations rachetées.

Modalités

Les rachats d'obligations sont intervenus au cours de l'exercice 2009 pour un montant de 10 900 000 euros et la rémunération due au titre de ce mandat s'élève à 81 750 euros.

2. Avec Ségécé Italia, filiale de Klépierre

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé Italia, filiale de votre société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 3 avril 2009, a approuvé la cession par Klépierre des titres Effe Kappa à Ségécé Italia.

Modalités

La cession est intervenue le 16 avril 2009 pour un montant de 384 000 euros.

3. Avec Le Havre Lafayette et Le Havre Vauban, filiales de Klépierre

Il s'agit d'une convention dans laquelle les sociétés Le Havre Lafayette et Le Havre Vauban, filiales de votre société, sont intéressées.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 5 juin 2009, a approuvé le nantissement par Klépierre de la totalité des parts sociales qu'elle détient dans le capital des sociétés Le Havre Lafayette et Le Havre Vauban au profit de la banque Westdeutsche Immobilienbank AG et de tous bénéficiaires tel que ce terme est défini dans le contrat d'emprunt.

Modalités

Le contrat d'emprunt entre les sociétés Le Havre Lafayette, Le Havre Vauban et la banque Westdeutsche Immobilienbank AG a été signé le 15 juin 2009 et prévoit à l'article 12.6 le nantissement par Klépierre de la totalité des parts sociales qu'elle détient dans ces deux sociétés.

4. Avec Le Havre Lafayette, filiale de Klépierre

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Le Havre Lafayette, filiale de votre société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 5 juin 2009, a approuvé l'octroi d'un prêt intragroupe par la société Le Havre Lafayette en faveur de Klépierre pour un montant maximal de 10 511 752,67 euros.

Modalités

Ce prêt a été consenti le 15 juin 2009 pour un montant de 6 011 752,67 euros a été rémunéré au taux de 5,50 %. Les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 182 773,97 euros.

5. Avec Le Havre Vauban, filiale de Klépierre

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Le Havre Vauban, filiale de votre société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 5 juin 2009, a approuvé l'octroi d'un prêt intragroupe par la société Le Havre Vauban en faveur de Klépierre pour un montant maximal de 1 268 591,39 euros.

Modalités

Ce prêt a été consenti le 15 juin 2009 pour un montant de 768 591,39 euros a été rémunéré au taux de 5,50 %. Les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 23 367,32 euros.

6. Avec BNP Paribas SA

Membres du conseil de surveillance concernés

Mme Sarah Roussel, M. Vivien Lévy-Garboua, M. Philippe Thel et M. Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est indirectement intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 5 juin 2009, a autorisé la signature d'un contrat de prêt pour un montant maximum de 2 400 000 000,00 euros et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 120 à 180 points de base en fonction de la grille de LTV pouvant aller jusqu'à 65 %.

Modalités

Ce prêt a été consenti le 29 juin 2009 pour un montant mis à disposition de 2 100 000 000 euros. Le montant des intérêts dus au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 18 853 895,71 euros.

7. Avec Klémurs, filiale de Klépierre

Membres du conseil de surveillance concernés

Messieurs Michel Clair, Bertrand de Feydeau et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société Klémurs, filiale de votre société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 15 juin 2009, a autorisé l'octroi d'un prêt par Klépierre à la société Klémurs pour un montant maximum de 100 000 000 euros et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 600 points de base.

Modalités

Un contrat d'un montant de 40 000 000 euros a été signé le 29 juin 2009. Les intérêts dus au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 1 417 822,22 euros.

8. Cardif Assurances Vie, filiale de BNP Paribas SA

Membres du conseil de surveillance concernés

Mme Sarah Roussel, M. Vivien Lévy-Garboua, M. Philippe Thel et M. Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est indirectement intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 15 juin 2009, a approuvé la cession d'une quote-part des titres des sociétés SCOO (Sociétés des Centres d'Oil et D'Oc) et SCT (Sociétés des Centres Toulousains).

Modalités

Les cessions de 26,30 % des titres SCOO et de 22,17 % des titres SCT sont intervenues le 30 juin 2009 pour respectivement 83 688 444,98 euros et 40 550 056,19 euros. Par ailleurs, afin de conserver la même répartition du capital social et des comptes courants entre les associés, une quote-part des comptes courants SCOO et SCT a été cédée en date du 30 juin 2009 pour respectivement 7 806 615,32 euros et 10 592 495,36 euros.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de des conventions des engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Conventions réglementées		Parties concernées
	Date	Objet	
26/05/2004	9/07/2004	Emprunt obligataire : Contrat de souscription (Subscription agreement)	BNP Paribas
26/05/2004	15/07/2004	Emprunt obligataire : Contrat de services financiers (Fiscal Agency Agreement) qui organise les relations entre l'Émetteur, l'agent payeur principal, les éventuels autres agents payeurs et l'agent dit « covenant and put agent » pendant toute la durée de vie des obligations	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services, Luxembourg Branch
8/02/2006	13/03/2006	Emprunt obligataire : Contrat de souscription (Subscription agreement)	BNP Paribas
8/02/2006	16/03/2006	Emprunt obligataire : Contrat de services financiers (Fiscal Agency Agreement) qui organise les relations entre l'Émetteur, l'agent payeur principal, les éventuels autres agents payeurs et l'agent dit « covenant and put agent » pendant toute la durée de vie des obligations	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch
25/07/2008	17/10/2008	Contrat de prêt intragroupe pour un montant de 130 056 526,60 euros d'une durée de trois ans, remboursable in fine et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 110 points de base	Klémurs
3/10/2008	6/10/2008	Prêt intragroupe consenti à Nordica Holdco AB pour un montant de 575 616 000 NOK et rémunéré au taux fixe de 6,5 %	Nordica Holdco AB
3/10/2008	7/10/2008	Prêt intragroupe consenti à Storm Holding Norway AS pour un montant de 1 822 784 000 NOK et rémunéré au taux fixe de 6,5 %	Storm Holding Norway AS
31/10/2008	5/11/2008	Contrat de garantie et de placement des actions dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée le 2 décembre 2008	BNP Paribas
19/12/2008	9/03/2009	Contrats de cession par Klétransactions et Klé 1 à Klémurs de deux locaux commerciaux situés à Barentin et Toulon Grand Var respectivement pour 710 000 euros et 2 060 000 euros	Klémurs, Klétransactions, Klé 1

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 22 février 2010

Les commissaires aux comptes

Mazars

Julien Marin-Pache

Deloitte & Associés

Pascal Colin

Laure Silvestre-Siaz

Projet de résolutions

231 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions proposée à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 8 avril 2010



Projet de résolutions

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels de l'exercice 2009)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice de 396 113 664,79 euros. Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2009)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un bénéfice de 207 678 000,00 euros. Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

(Approbation des opérations et conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées conformément aux dispositions de l'article L. 225-88 dudit Code.

Quatrième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice 2009)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter comme suit le bénéfice de l'exercice, s'élevant à 396 113 664,79 euros :

• Bénéfice de l'exercice	396 113 664,79 euros
• Dotation à la réserve légale	2 206 082,00 euros
Solde	393 907 582,79 euros
• Auquel s'ajoute le report à nouveau	399 524 724,07 euros
• Formant un bénéfice distribuable de	793 432 306,86 euros
• À titre de dividende aux actionnaires (correspondant à une distribution de 1,25 euro par action)	227 465 198,75 euros
• Solde en compte report à nouveau	565 967 108,11 euros

Le montant du dividende de 227 465 198,75 euros, qui représente un dividende de 1,25 euro par action, constitue un revenu éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de

commerce, l'assemblée générale décide que le montant correspondant aux actions autodétenues à la date de mise en paiement du dividende ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé seront affectés au compte « report à nouveau ».

Il est rappelé que le revenu global par action au titre des trois derniers exercices, exprimé en euros, s'établissait ainsi (après prise en compte de la division par 3 de la valeur nominale réalisée le 3 septembre 2007) :

- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 : 1,07 euro totalement éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.
- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 : 1,25 euro totalement éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.
- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 : 1,25 euro totalement éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

Cinquième résolution

(Paiement du dividende en numéraire ou en actions)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide que le dividende sera détaché de l'action le 19 avril 2010.

Conformément aux dispositions de l'article L. 232-18 du Code de commerce et en application de l'article 31 des statuts de la société, l'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Directoire et constatant que le capital social est entièrement libéré, décide que le dividende pourra, au choix de l'actionnaire, être perçu soit en numéraire, soit en actions à concurrence de 1,25 euro par action.

À cet effet, chaque actionnaire pourra, pendant une période commençant le 19 avril 2010 et se terminant le 30 avril 2010 inclus, opter pour le paiement en actions en faisant la demande auprès des établissements payeurs, et ce pour la totalité du dividende lui revenant. Au-delà de cette dernière date, le dividende sera payé uniquement en numéraire.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire à l'expiration de la période d'option pour le paiement du dividende en actions, soit le 14 mai 2010.

En application des dispositions de l'article L. 232-19 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que le prix de l'action remise en paiement du dividende sera égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux 20 séances de bourse précédant le jour de la décision de mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondi au centime d'euro supérieur.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant, à la date où il exercera son option, la différence en numéraire ou, à l'inverse, recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actions ainsi remises en paiement du dividende porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2010.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet d'assurer la mise en œuvre du paiement du dividende en actions nouvelles, d'en préciser les modalités d'application et d'exécution, constater le nombre d'actions émises en application de la présente résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire.

Sixième résolution

(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Bertrand de Feydeau vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Monsieur Bertrand de Feydeau a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Septième résolution

(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Dominique Hoenn vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Monsieur Dominique Hoenn a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Huitième résolution

(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Vivien Lévy-Garboua vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Monsieur Vivien Lévy-Garboua a fait savoir qu'il acceptait ce mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Neuvième résolution

(Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 19 février 2010, aux fonctions de membre du Conseil de surveillance, de Madame Dominique Auberon, demeurant 5 rue Jean Carriès, 75007 Paris, en remplacement de Madame Sarah Roussel, démissionnaire avec effet au 31 mars 2010.

En conséquence, Madame Dominique Auberon, exercera ses fonctions pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice 2010.

Dixième résolution

(Renouvellement du mandat du cabinet Mazars, co-commissaire aux comptes titulaire, et du mandat de Monsieur Patrick de Cambourg, co-commissaire aux comptes suppléant)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que les mandats du cabinet Mazars, commissaire aux comptes titulaire et de Monsieur Patrick de Cambourg, commissaire aux comptes suppléant, viennent à expiration ce jour, les renouvelle pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice 2015.

Les commissaires aux comptes ont fait connaître par avance à la société qu'ils accepteraient ces mandats.

Onzième résolution

(Renouvellement du mandat du cabinet Deloitte et Associés, co-commissaire aux comptes titulaire, et du mandat de BEAS, co-commissaire aux comptes suppléant)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que les mandats du cabinet Deloitte et Associés, commissaire aux comptes titulaire et de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, viennent à expiration ce jour, les renouvelle pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2016 sur les comptes de l'exercice 2015.

Les commissaires aux comptes ont fait connaître par avance à la société qu'ils accepteraient ces mandats.

Douzième résolution

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la société)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la société, notamment en vue :

- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Klépierre par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la treizième résolution ci-après et dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit à titre indicatif, au 31 décembre 2009, 181 972 159 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital social ;
- le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur (sauf en période d'offre publique) et par tous moyens, sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat, ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 45 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente assemblée et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente assemblée.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 818 874 715 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la société. Elle est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Treizième résolution (Délégation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions autodétenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de dix pour cent (10 %) des actions composant le capital de la société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

Quatorzième résolution (Pouvoirs pour les formalités)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

Rapport des commissaires aux comptes

sur la réduction du capital par annulation d'actions proposée à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 8 avril 2010 – Treizième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klépierre et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction de capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale extraordinaire et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer, pour une période de vingt-six mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, pour une période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 22 février 2010

Les commissaires aux comptes

Mazars

Julien Marin-Pache

Deloitte & Associés

Pascal Colin

Laure Silvestre-Siaz

Informations diverses

- 233 Principaux concurrents de Klépierre
- 234 Organigramme
- 235 Tableau matriciel
- 236 Glossaire
- 238 Attestation du responsable du document de référence
faisant office de rapport financier annuel
- 239 Responsables du contrôle des comptes
et de l'information financière
- 240 Tables de concordance



Principaux concurrents

de Klépierre

	Klépierre ⁽¹⁾	Unibail-Rodamco ⁽¹⁾	Corio ⁽¹⁾	Eurocommercial Properties ⁽¹⁾	IGD ⁽²⁾	Mercialys ⁽¹⁾
Capitalisation boursière au 31 décembre 2009	5 166	14 023	3 642	1 139	482	2 258
Valeur du patrimoine (hors droits)	14 420	22 123	5 886	2 055	1 535	2 213

Répartition géographique des loyers consolidés	Klépierre		Unibail-Rodamco		Corio		Eurocommercial Properties ⁽³⁾		IGD		Mercialys	
France	427	49 %	915	60 %	125	32 %	41	36 %	-	-	131	100 %
Scandinavie	160	18 %	119	8 %	-	-	24	21 %	-	-	-	-
Italie	93	11 %	-	-	69	18 %	45	39 %	83	86 %	-	-
Espagne	79	9 %	146	10 %	39	10 %	-	-	-	-	-	-
Pays-Bas	-	-	158*	10 %	143	37 %	5	4 %	-	-	-	-
Autres	121	14 %	175	12 %	15	4 %	-	-	13	14 %	-	-
Loyers consolidés totaux	880,1	100 %	1 513,3	100 %	391	100 %	114	100 %	96	100 %	131	100 %
Autres revenus	80,8		8,4		-		-		4		3	
Chiffre d'affaires consolidé	960,9		1 521,7		391		114		100		134	

Répartition des loyers consolidés par activité	Klépierre		Unibail-Rodamco		Corio		Eurocommercial Properties ⁽³⁾		IGD		Mercialys	
Centres commerciaux et/ou commerces	830	94 %	1 053	70 %	354	91 %	107	94 %	96	100 %	131	100 %
Bureaux	50	6 %	232	15 %	32	8 %	6	5 %	-	-	-	-
Autres	-	-	228	15 %	5	1 %	1	1 %	-	-	-	-
Loyers consolidés totaux	880	100 %	1 513	100 %	391	100 %	114	100 %	96	100 %	131	100 %
Autres revenus	81		8		-		-		4		3	
Chiffre d'affaires consolidé	961		1 521		391		114		100		134	

en millions d'euros

(1) Valeur du patrimoine au 31 décembre 2009.

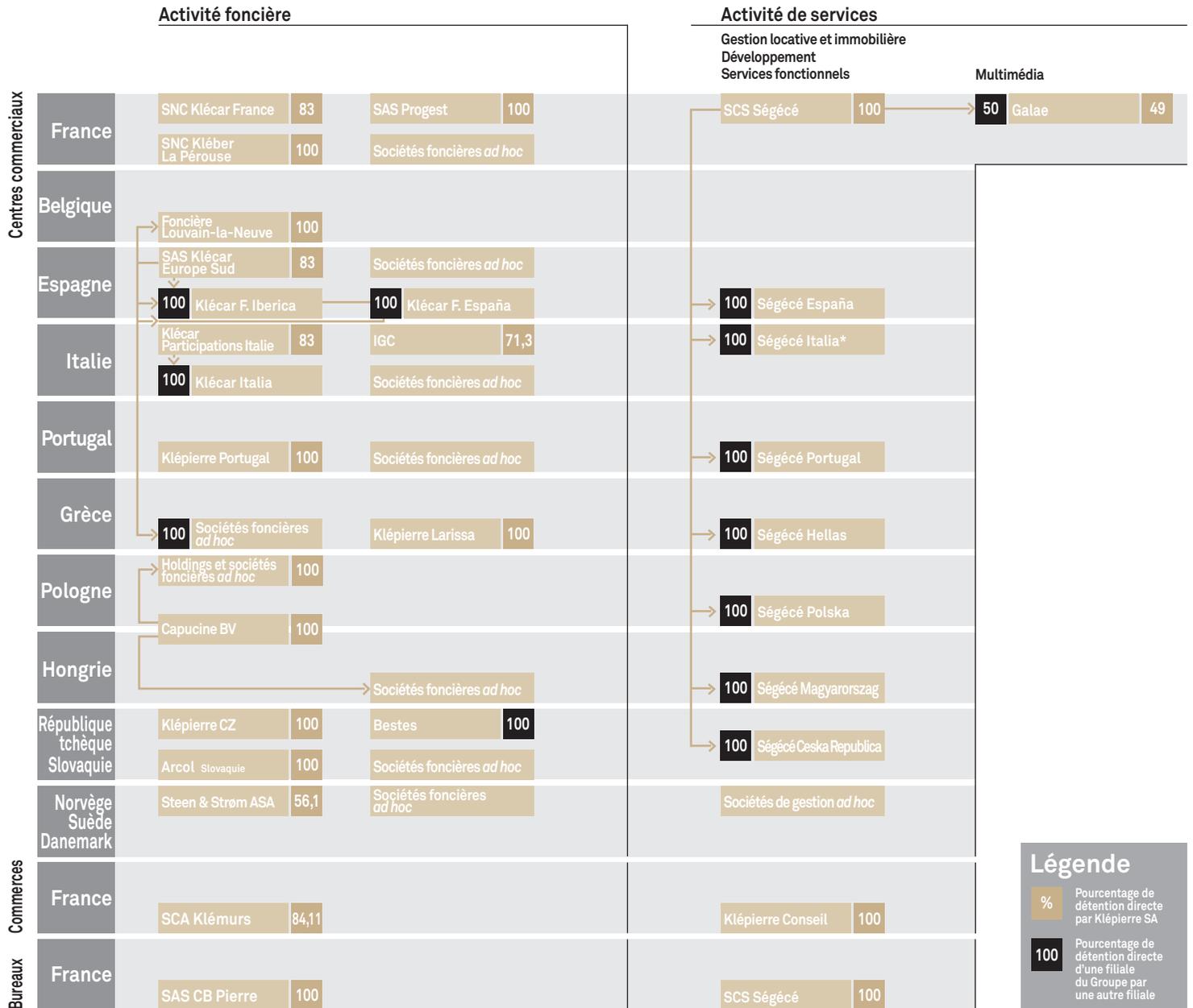
(2) Valeur du patrimoine au 30 juin 2009.

(3) Sur 12 mois, au 30 juin 2009.

* Y compris Belgique.

Source : Cheuvreux.

Organigramme



* La société Effe Kappa a été absorbée par Ségécé Italia au 1^{er} juillet 2009.

Tableau matriciel des prestations intragroupe

	Prestataires	Bénéficiaire	Centres commerciaux																Commerces		Bureaux	Autres/externe				
			Klépierre	Ségécé	Klécar France et filiales	Galae	Ségécé Espana	Klécar Europe Sud - Klécar Iberica - Klécar Espana	Ségécé Italia	Klécar Italia	IGC	Ségécé Hellas	Klécar Europe Sud Foncières grecques	Ségécé Portugal	Klépierre Portugal	Ségécé Ceska Republika	Ségécé Magyarország	Ségécé Polska	Capucine BV - Foncières hongroises, polonaises, tchèques	Capucine BV - Foncières slovaque	Coimbra		Steen & Strøm ASA	Klémurs	Klépierre Conseil	CB Pierre
France	Klépierre		Finance	Finance	Finance		Finance		Finance			Finance		Finance				Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance		
	Ségécé	FS GAS GF GC MCCA GLI DVPT		GAS GF GC GL MCCA	GRH GC FS Finance	Finance MADP	GF GLI MCAA	Finance MADP	MCAA	MCAA	Finance MADP		Finance MADP	GF MCAA	Finance MADP	Finance MADP	Finance MADP	GF MCAA	GF	GF			GC GRH	MCAA GLI	GF GC FS GLI MCAA	GLI DVPT MCAA
	Klécar France et filiales	Foncière																								Foncière
Espagne	Galae	MM		MM																						CSI MM
	Ségécé Espana						GAS GLI MCCA																			GLI MCAA
	• Klécar Europe Sud • Klécar Iberica • Klécar Espana	Foncière																								Foncière
Italie	Ségécé Italia							GAS GF GC GLI MCAA	GLI MCAA GAS																	GLI MCAA
	Klécar Italia - IGC	Foncière																								Foncière
Grèce	Ségécé Hellas										GLI GAS															GLI MCAA
	• Klécar Europe Sud • Foncières grecques	Foncière																								
Portugal	Ségécé Portugal																									GLI MCAA
	Klépierre Portugal	Foncière																								
Europe centrale	Ségécé Ceska Republika																	GLI GAS	GLI GAS							GLI
	Ségécé Magyarország																	GLI MCAA GAS								GLI MCAA
	Ségécé Polska																	GLI MCAA GAS								
	Capucine BV	Foncière																								
Belgique	Arcol	Foncière																								
	Coimbra	Foncière																								
Scandinavie	Steen & Strøm ASA	DVPT FS GAS GC GF GLI GRH																								
France	Klémurs	Foncière																								GLI GAS
	Klépierre Conseil	GLIIM MCAA																								GAS GC GLI
	CB Pierre	Foncière																								

CSI = Conception de Sites Internet
DVPT = Développement
Finance = Financement
FS = Fonction Support

GAS = Gestion Administrative des Sociétés
GC = Gestion Comptable
GF = Gestion Financière
GI = Gestion Immobilière

GL = Gestion Locative
GLI = Gestion Locative et Immobilière
GRH = Gestion Ressources Humaines
MADP = Mise à Disposition de Personnel

MCAA = Missions de Conseil et Assistance liées aux Acquisitions
MM = Multimédia

Glossaire

ANR (Actif net réévalué)

L'ANR est un indicateur qui mesure la valeur liquidative d'une société foncière. Il représente schématiquement la différence entre la valeur du patrimoine de l'entreprise (telle qu'estimée par des experts indépendants) et la somme des dettes. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion.

Boîte

Local commercial unitaire généralement situé sur le parking d'une galerie commerciale ou d'une zone commerciale et contribuant à renforcer leur attractivité.

Cash-flow net courant

Cet indicateur correspond schématiquement aux montants dégagés par l'activité régulière de l'entreprise après prise en compte des frais financiers et des impôts. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion.

Centre commercial

Ensemble d'au moins 20 magasins et services totalisant une Surface Commerciale Utile d'au moins 5 000 m², conçu, réalisé et géré comme une entité.

Centre commercial régional

Centre commercial comprenant un nombre important de boutiques, dont le mix commercial est caractérisé par une offre complète et large, et qui possède plusieurs locomotives (Moyennes Unités, hypermarché).

Périmètre constant/courant

Le Groupe analyse l'évolution de certains indicateurs soit en prenant en compte l'intégralité de son patrimoine tel que détenu sur la période ou à la date d'analyse (« à périmètre courant »), soit en isolant l'impact des acquisitions, extensions ou cessions pour obtenir une base de comparaison stable (« à périmètre constant »). À titre d'exemple, en 2009, la croissance des loyers à périmètre courant bénéficie des ouvertures de l'extension du centre de Toulouse-Blagnac, alors que le centre n'est pas retenu dans l'analyse de la croissance à périmètre constant, l'extension ayant été ouverte en cours d'année.

Durée moyenne des baux

Hormis au Danemark, où la durée des baux est indéfinie, dans chacun des autres pays où le Groupe est implanté, un contrat régit la date avant laquelle un actif ne peut être reloué à un autre locataire sans versement d'une indemnité d'éviction. La durée moyenne des baux correspond à la moyenne arithmétique de tous les baux en cours.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Association rassemblant plus de 200 sociétés foncières cotées en Europe. Elle publie notamment des recommandations afin de rendre l'information financière publiée par les foncières plus homogène et plus détaillée.

EPRA NNAV

Cet indicateur correspond à l'Actif net réévalué hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers.

Gain locatif

Supplément de loyer minimum garanti (LMG) obtenu lors d'opérations de recommercialisation ou à l'occasion du renouvellement d'un bail (excluant les LMG supplémentaires obtenus lors de la commercialisation d'un local).

Galerie d'hypermarché

Centre commercial comprenant un nombre parfois restreint de boutiques, dont le mix commercial est caractérisé par des services de proximité et dont la locomotive principale est l'hypermarché.

Hypermarché

Établissement de vente au détail en libre-service d'une surface de vente supérieure à 2 500 m², offrant un large assortiment d'articles alimentaires et non alimentaires.

ICC (Indice du coût de construction)

Cet indice est l'un des deux indices de référence utilisés pour l'indexation des loyers des commerces. Il est publié chaque trimestre par l'Insee et calculé à partir d'éléments issus de l'enquête trimestrielle sur le prix de revient des logements neufs (PRLN). Cette enquête recueille, pour un échantillon de permis de construire, des informations sur le montant du ou des marchés, des caractéristiques de la construction, ainsi que des éléments permettant de cerner la charge foncière (prix du terrain, éventuelles démolitions, taxes diverses, etc.).

Il est également à ce jour l'indice de référence utilisé pour l'indexation des loyers de bureaux.

ILC (Indice des loyers commerciaux)

L'ILC est publié tous les mois par l'Insee et est composé de l'ICC (à hauteur de 25 %), de l'ICAV (Indice du chiffre d'affaires du commerce en valeur, à hauteur de 25 %) et de l'IPC (Indice des prix à la consommation, à hauteur de 50 %). L'ICAV, publié mensuellement par l'Insee, est calculé sur la base d'un échantillon de déclarations de chiffre d'affaires de 31 000 entreprises. L'IPC, publié mensuellement au Journal officiel, est un indicateur communément utilisé pour mesurer l'inflation.

L'utilisation de l'ILC pour l'indexation des loyers des commerces est possible depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, permise par le décret d'application du 6 novembre 2008.

Impayé

Un impayé (loyers, provisions pour charges, taxes foncières, TVA incluse) correspond à tout règlement non reçu à sa date d'exigibilité, intégré dans le *reporting* dès le premier jour de sa constatation. Klépierre communique un taux d'impayés à six mois, considérant que les sommes non réglées dès la constatation d'un impayé correspondent en grande partie à des retards de paiement.

Immobilier de commerces

Activité consistant en la détention et/ou la gestion d'actifs commerciaux (centres commerciaux, retail parks, boîtes...).

LMG

Loyer minimum garanti inscrit dans le contrat de bail.

Locomotive

Enseigne qui, par sa capacité d'attraction, joue un rôle moteur dans l'animation et la création de trafic d'une zone commerciale ou d'un centre commercial.

Loyer brut

Loyer contractuel composé du LMG auquel est ajouté, le cas échéant, le complément de loyer variable déterminé en fonction du chiffre d'affaires du preneur.

Loyer net

Loyer brut diminué des honoraires, des charges locatives non récupérées (notamment du fait de la vacance), des charges imputables au propriétaire, et, le cas échéant, des charges sur terrain.

Moyenne unité

Local commercial dont la surface de vente est supérieure à 750 m².

Promesse de vente

Document contractuel signé entre un vendeur et un acheteur, par lequel les deux parties s'engagent à procéder à la vente d'un actif à un prix donné et avant une date déterminée dans ce même contrat.

Retail park

Ensemble commercial à ciel ouvert, implanté en périphérie ou à l'entrée d'une agglomération et regroupant des enseignes proposant des offres thématiques ou complémentaires.

SCU (Surface Commerciale Utile)

Surface correspondant à la surface totale de vente (y compris l'hypermarché, le cas échéant) plus les réserves, hors allées de circulation et parties communes.

SCUL (Surface Commerciale Utile Locative)

Surface Commerciale Utile détenue par Klépierre et génératrice de loyers pour son compte.

SIIC (Société d'investissements immobiliers cotée)

Régime fiscal prévu à l'article 208-C du Code général des impôts qui permet, sur option et à certaines conditions, aux sociétés par actions cotées sur un marché réglementé dont le capital social est supérieur à 15 millions d'euros, dans le cadre de leur activité principale d'acquisition et/ou de construction d'immeubles en vue de leur location et de détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles, à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime, à condition qu'ils soient distribués à 100 % au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Klépierre a opté pour le régime SIIC en 2003.

En 2008, les dispositions fiscales facilitant la cession d'actifs immobiliers à une SIIC, communément appelées SIIC 3, ont été prolongées jusqu'au 31 décembre 2011 ; ainsi, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles à des foncières ayant opté pour le statut SIIC seront imposées à hauteur de 19 %, contre 16,5 % auparavant et 33,33 % sous le régime d'imposition classique.

D'autres dispositions, connues sous le nom de SIIC 4 et SIIC 5, et entrées en application le 1^{er} janvier 2010, prévoient qu'aucun actionnaire ne puisse contrôler seul ou de concert plus de 60 % du capital d'une société ayant opté pour le statut SIIC. En cas de non-respect de ce seuil, la société en question serait imposée aux conditions de droit commun pour l'exercice concerné.

SUP (Surface Utile Pondérée)

Les surfaces des bureaux sont renseignées en m² pondérés. Les différents types de surfaces (bureaux, archives – parkings – RIE) sont pondérés à l'aide d'un coefficient pour rapporter l'ensemble des surfaces au prix du m² de bureaux.

Taux d'occupation financier/de vacance

Le taux d'occupation financier est le ratio rapportant les loyers contractuels annuels des locaux occupés à la somme des loyers contractuels des locaux occupés augmentés des loyers objectifs des locaux vides (ces derniers étant estimés en fonction des données de marché). Corollaire au taux d'occupation financier, le taux de vacance exprime le pourcentage de locaux vides.

Klépierre appréhende ces taux en utilisant la notion de loyer minimum garanti (LMG) pour les locaux occupés et non celle de loyer de marché, l'EPRA utilisant cette dernière notion dans sa définition du taux de vacance.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation moyen correspond au rapport entre les loyers nets totaux attendus, tant pour les locaux occupés que vacants et la valeur hors droits de ces locaux. Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

Taux de rendement

Ce taux, qui à la différence du taux de capitalisation, permet de déterminer une valeur « droits compris », est utilisé par nos experts pour valoriser le patrimoine. Il est défini en fonction d'une analyse des transactions comparables récentes et de critères plus spécifiques à l'actif considéré (emplacement, surface de vente, potentiel de réversion locative, possibilité d'extensions, pourcentage de détention...).

Zone de chalandise

Zone habituelle ou théorique de provenance des clients d'un point de vente, d'un centre commercial... L'étendue de cette zone est influencée par la distance et le temps d'accès.

Attestation du responsable du document de référence

faisant office de rapport financier annuel

Relatif à l'exercice 2009

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion [figurant en pages 75 et suivantes] présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Laurent MOREL,
Président du Directoire de Klépierre

Paris, le 8 mars 2010

Responsables du contrôle des comptes et de l'information financière

Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIÉS

Commissaires aux comptes,
Membre de la compagnie régionale
de Versailles.

Deloitte & Associés

185, avenue Charles-de-Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Pascal Colin/Laure Silvestre-Siaz

1^{re} nomination : AGO 28 juin 2006.

Fin de mandat : exercice 2009.

MAZARS

Commissaires aux comptes,
Membre de la Compagnie régionale de Versailles.

61, rue Henri Regnault

92400 Courbevoie

Julien Marin-Pache

1^{re} nomination : AGO 4 novembre 1968.

Fin de mandat : exercice 2009.

Responsable de l'information financière

Jean-Michel GAULT

Membre du Directoire – Directeur Général Délégué

Tél.: 01 40 67 55 05

Commissaires aux comptes suppléants

Société BEAS

7-9, villa Houssay

92200 Neuilly-sur-Seine

Fin de mandat : exercice 2009.

Patrick de CAMBOURG

61, rue Henri Regnault

92400 Courbevoie

Fin de mandat : exercice 2009.

Document de référence

Table de concordance

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
1.	Personnes responsables	
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence	238
1.2.	Déclaration des personnes responsables du document de référence	239
2.	Contrôleurs légaux des comptes	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux	239
2.2	Démission des contrôleurs légaux	–
3.	Informations financières sélectionnées	
3.1.	Informations historiques	2 - 5
3.2.	Informations intermédiaires	–
4.	Facteurs de risque	101
5.	Informations concernant l'émetteur	
5.1.	Historique et évolution de la Société	119
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial	120
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement	120
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie	120
5.1.4.	Siège social et forme juridique	120
5.1.5.	Événements importants	119;154
5.2.	Investissements	
5.2.1.	Description des principaux investissements de l'exercice	83
5.2.2.	Description des investissements en cours	36;44;48;52;84
5.2.3.	Description des investissements futurs	40;84
6.	Aperçu des activités	
6.1.	Principales activités	
6.1.1.	Nature des activités	1-29;33;55;57
6.2.2.	Nouveaux produits ou nouveaux développements	84
6.2.	Principaux marchés	16;77
6.3.	Événements exceptionnels	76
6.4.	Dépendances éventuelles	201
6.5.	Position concurrentielle	233
7.	Organigramme	
7.1.	Description du Groupe	234
7.2.	Liste des filiales importantes	235
8.	Propriétés immobilières	
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	60-72;94
8.2.	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	4-5;29;130-136
9.	Examen de la situation financière et des résultats	
9.1.	Situation financière	18-19;24-25;85-92;97-98
9.2.	Résultat d'exploitation	
9.2.1.	Facteurs importants	18-19;76-77
9.2.2.	Changements importants	77-98
9.2.3.	Facteurs d'influence	18-19;101
10.	Trésorerie et capitaux	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	97-98;176
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	97-98;152
10.3.	Conditions d'emprunt et structure financière	97-98;176et suivantes
10.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	98;121
10.5.	Sources de financement attendues	97-98
11.	Recherche et développement, brevets et licences	–

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
12.	Informations sur les tendances	
12.1.	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes	18-19;76-77
12.2.	Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives	91-92
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	
13.1.	Principales hypothèses sur lesquelles une prévision ou une estimation a été fondée	-
13.2.	Rapport des contrôleurs légaux indépendants	-
13.3.	Prévision ou estimation du bénéfice	-
13.4.	Prévision de bénéfice incluse dans un prospectus existant	-
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	
14.1.	Organes d'administration et de direction	6-11;106-110
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	119
15.	Rémunérations et avantages	
15.1.	Montants de rémunérations versées et avantages en nature	118;202
15.2.	Sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	202
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1.	Dates d'expiration des mandats actuels	106-110
16.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	119
16.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	10;141
16.4.	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	106
17.	Salariés	
17.1.	Nombre de salariés	2;93
17.2.	Participation et stock-options	106-110;124;138;194-195
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	124
18.	Principaux actionnaires	
18.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	123-124
18.2.	Existence de droits de vote différents	121;123-124
18.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	123;202
18.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	-
19.	Opérations avec des apparentés	117;201
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1.	Informations financières historiques	148-203;204-224;243
20.2.	Informations financières <i>pro forma</i>	-
20.3.	États financiers	149-153
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1.	Attestation de vérification des informations financières historiques annuelles	203;224
20.4.2.	Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	-
20.4.3.	Sources des informations non vérifiées par les contrôleurs légaux	-
20.5.	Dates des dernières informations financières	
20.5.1.	Dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées	148
20.6.	Informations financières intermédiaires	
20.6.1.	Informations trimestrielles ou semestrielles vérifiées	-
20.6.2.	Informations trimestrielles ou semestrielles non vérifiées	-
20.7.	Politique de distribution de dividende	
20.7.1.	Montant des dividendes par action	3;123;237
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	121
20.9.	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	-
21.	Informations complémentaires	
21.1.	Capital social	
21.1.1.	Montant du capital social souscrit	93;121
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	-
21.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	100;123
21.1.4.	Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	-
21.1.5.	Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés	-
21.1.6.	Informations sur le capital de membres du groupe objet d'une option	110-111
21.1.7.	Historique du capital social	122

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
21.2.	Actes constitutifs et statuts	
21.2.1.	Objet social	120
21.2.2.	Résumé des statuts	120-121
21.2.3.	Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	120
21.2.4.	Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	121
21.2.5.	Description des conditions de convocation aux assemblées	121
21.2.6.	Dispositions des statuts relatives au contrôle de la société	-
21.2.7.	Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	123
21.2.8.	Description des conditions régissant les modifications du capital	123
22.	Contrats importants	110-112
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt	
23.1.	Déclarations d'experts	-
23.2.	Informations provenant de tiers	-
24.	Documents accessibles au public	121;243
25.	Informations sur les participations	163-169;234-235

Rapport financier annuel

Table de concordance

Rapport financier annuel	N° de page
Attestation du responsable du document	238
Rapport de gestion	
Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	76-105; 122
Informations requises par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	120; 198
Informations relatives aux rachats d'actions (art. 225-211, al.2, du Code de commerce)	100; 147
États financiers	
Comptes annuels	204
Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	224
Comptes consolidés	148
Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	203

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, les éléments suivants sont inclus par référence :

- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008, présentés respectivement aux pages 175 à 248 et 249 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.09-0109 le 10 mars 2009.
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2007, présentés respectivement aux pages 166 à 231 et 232 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.08-0099 le 10 mars 2008.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Klépierre (21, avenue Kléber – 75116 Paris) ainsi que sur son site Internet (www.klepierre.com) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).



Ce document est imprimé sur un papier dont la pâte est issue d'arbres provenant de forêts gérées durablement.

Crédits photos : Michel Labelle, Patrick Messina, Rafaël Trapet/Aleph

Conception et réalisation : **PUBLI(ORP)**, 9337

Impression : IBC Arteprint



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») le 8 mars 2010, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Le présent document de référence intègre tous les éléments du rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF. Une table de concordance entre les documents mentionnés à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF et les rubriques correspondantes du présent document de référence figure en page 243. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.



21, avenue Kléber – 75116 Paris
Tél. : 33 (0)1 40 67 57 40
Fax : 33 (0)1 40 67 55 62
Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 254 761 022,60 euros – 780 152 914 R.C.S. Paris

www.klepierre.com