

# Rapport annuel 2010

L'immobilier  
de commerces  
en Europe  
continentale



Rapport  
annuel  
2010

# Sommaire

02 Chiffres clés  
06 Gouvernance  
12 Bourse

## Stratégie

14

16

### Vision

Quelles orientations pour demain ?

24

### Action

Comment créer de la valeur ?

## Activité

34

36

### Centres commerciaux

38

France-Belgique

42

Scandinavie

46

Italie-Grèce

48

Ibérie

50

Europe centrale

52

### Commerces

54

### Bureaux

## Patrimoine

56

58

### Centres commerciaux

72

### Commerces

72

### Bureaux

## Rapport financier

73

### \* Glossaire

Retrouvez la définition de tous les termes signalés par un astérisque\* dans le glossaire en pages 280 à 282.





## Profil

**Avec un patrimoine valorisé à 15,1 milliards d'euros <sup>(1)</sup> et une présence dans 13 pays d'Europe, Klépierre est un acteur de premier ordre dans le secteur de l'immobilier de commerces\* en Europe continentale.**

Grâce au savoir-faire de ses 1 500 collaborateurs, le groupe Klépierre, propriétaire, gestionnaire et développeur d'actifs commerciaux depuis plus de cinquante ans, propose aux enseignes une offre unique d'emplacements dans les régions les plus dynamiques (France, Scandinavie, Italie du Nord) et une diversité de formats pour répondre au plus près aux attentes de leurs clients-consommateurs.

Son positionnement sur le secteur le plus résistant de l'immobilier lui garantit des revenus réguliers et solides. Combinées à une structure financière saine, ces bonnes performances permettent au Groupe d'entreprendre des programmes de rénovation-extension dans les zones à la commercialité et au potentiel avérés et des projets de développement de grands centres commerciaux\* qui préfigurent l'immobilier de commerces de demain.

*(1) Hors droits, y compris commerces et bureaux.*



### UNE PLATE-FORME EUROPÉENNE EN CONSTANTE EXPANSION

	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre de centres détenus	236	240	276	274	273
Valeur d'expertise hors droits <sup>(1)</sup>	8 829	10 937	14 364	14 357	15 114
Effectifs	1 032	1 103	1 516	1 519	1 495
Nombre de centres gérés	342	342	378	374	356

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



Pays d'implantation

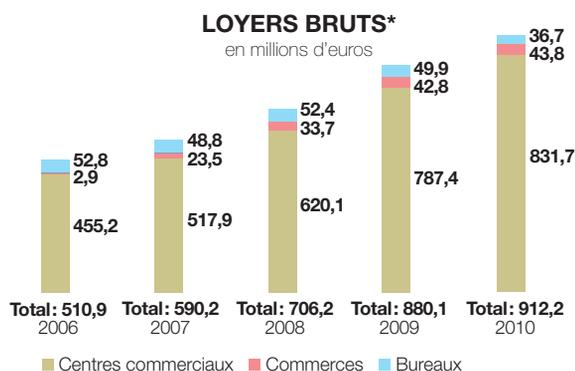
13

Activité

96 %

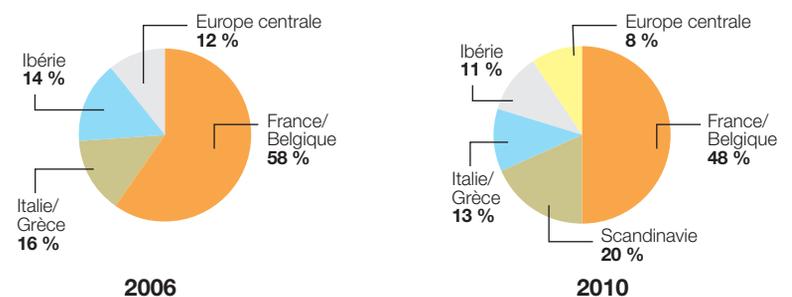
Immobilier de commerces\*

Des loyers en forte croissance et concentrés sur les régions européennes les plus dynamiques

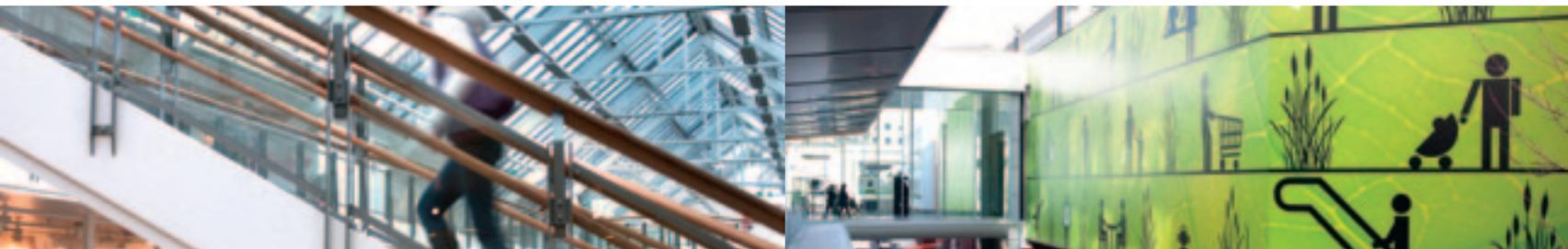


→ La forte progression des loyers du secteur de l'immobilier de commerces reflète le recentrage continu du Groupe sur son cœur de métier.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



→ En 2010, plus de 80 % des loyers proviennent des zones les plus solides en termes de croissance de chiffre d'affaires des commerçants-locataires, tout comme de loyers.

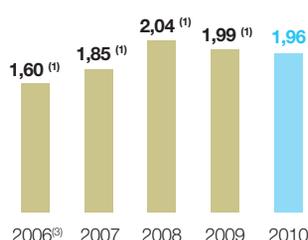


Effectifs  
1 495  
salariés

Baux sous gestion  
> 17 000

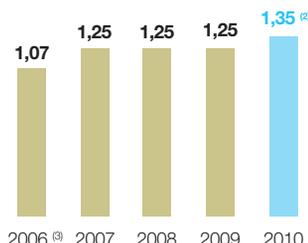
Taux d'occupation  
financier\*  
97,1%

**CASH-FLOW NET COURANT\***  
en euros par action



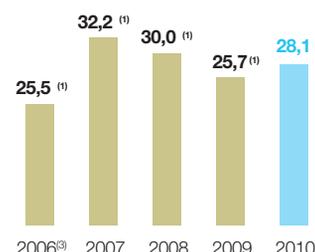
→ Le cash-flow net courant par action est en légère baisse par rapport à 2009. L'évolution annuelle moyenne sur les cinq dernières années ressort à + 5,5 %.

**DIVIDENDE**  
en euro par action



- 84,6 % des actionnaires ont fait le choix d'un paiement en actions pour le dividende versé en 2010 au titre de l'exercice 2009.
- En 2010 Klépierre proposera le versement, entièrement en numéraire, d'un dividende de 1,35 euro par action<sup>(2)</sup>, soit une hausse de 8 % par rapport à 2009.

**EPRA NNNAV\***  
en euros par action

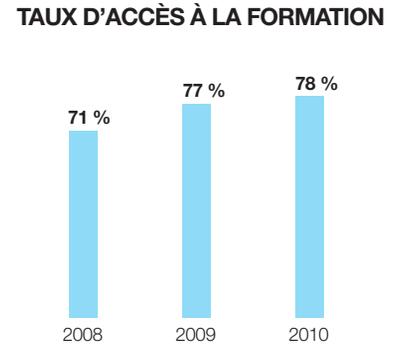
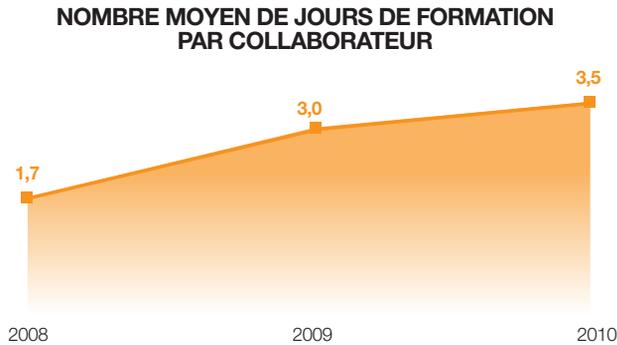


→ L'EPRA NNNAV par action (actif net réévalué\* de liquidation) est en nette augmentation par rapport à fin 2009 (+ 9,3 %). Cette progression est attribuable pour l'essentiel à la hausse des valeurs immobilières telles qu'estimées par les experts chargés d'évaluer le patrimoine du Groupe.

(1) Données retraitées suite aux augmentations de capital de décembre 2008 et/ou de mai 2009 et 2010 (paiement du dividende en actions).

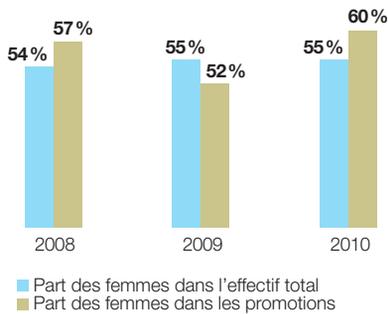
(2) Soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 7 avril 2011.  
(3) Données retraitées de la division du nominal intervenue le 3 septembre 2007.

### La formation des collaborateurs : une priorité pour le Groupe



### La diversité : un engagement fort, des résultats

**PART DES FEMMES DANS L'EFFECTIF TOTAL ET PART DES PROMOTIONS**

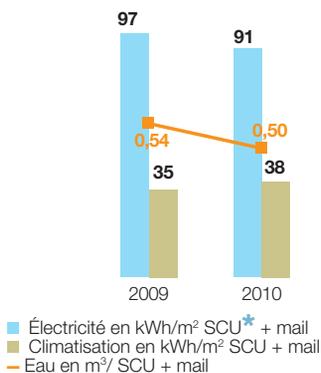


**18**  
18 travailleurs  
handicapés, soit un nombre  
multiplié par 3 depuis 2008

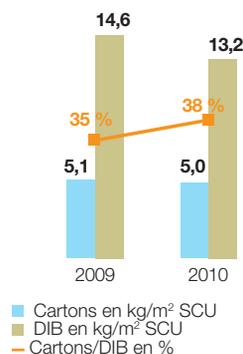
### Des progrès notables en matière de performance environnementale

**CONSOMMATION DE FLUIDES**

(électricité, climatisation, eau)

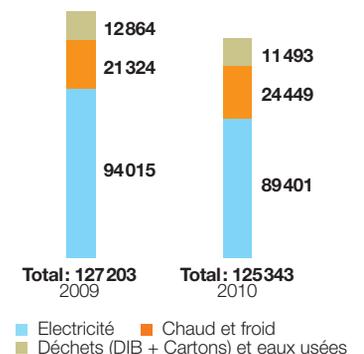


**PRODUCTION DE DÉCHETS INDUSTRIELS BANALS (DIB) ET DE CARTONS SUR LE PATRIMOINE INTERNATIONAL**



**ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE PAR POSTE D'ÉMISSION**

(en tonnes éq. CO<sub>2</sub>)



**64%** des actions de formation sont réalisées par SégéCampus, l'université interne du Groupe

## Une démarche de notation transparente

Klépierre développe 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 sont en progression depuis plusieurs années, preuve à la fois d'un effort accru de transparence, mais aussi de la pertinence des mesures adoptées.

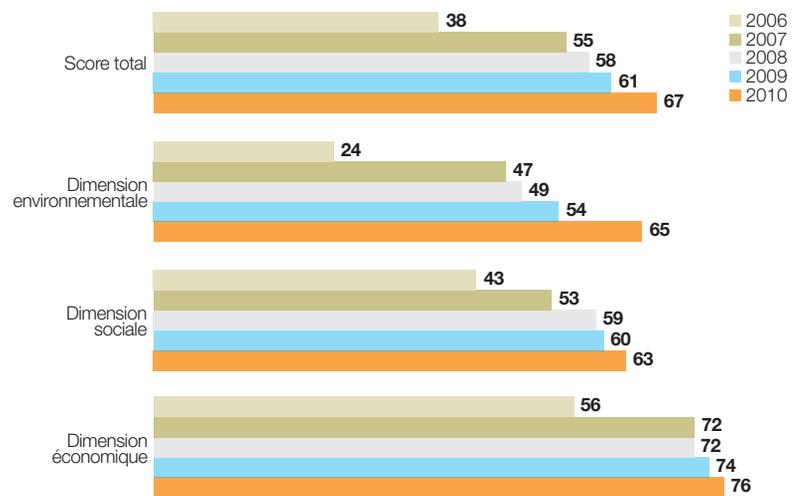
Klépierre est la seule foncière d'Europe continentale présente dans les 7 indices suivants :

- Dow Jones Sustainability Index World
- Dow Jones Sustainability Index Europe
- FTSE4Good Index
- ASPI Eurozone
- Ethibel Excellence
- Ethibel Pioneer <sup>(1)</sup>
- Kempen/SNS European SRI Universe <sup>(2)</sup>

(1) Depuis 2011.

(2) Depuis 2010.

### Notation SAM Research



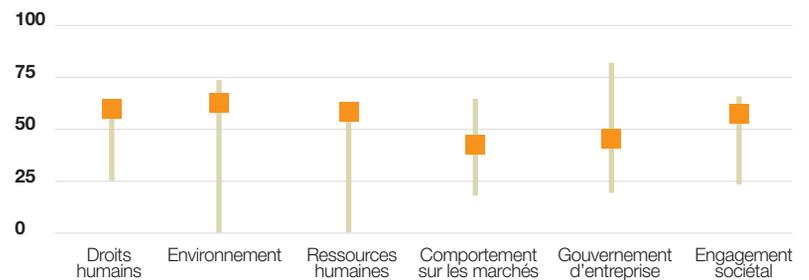
### Notation Vigeo – février 2010

Performance environnementale, sociale et de gouvernance de l'entreprise

Thème	01/2009		02/2010	
	Ratings	Scores	Ratings	Scores
Droits humains	++	52	++	60
Environnement	+	34	+	63
Ressources humaines	++	55	++	59
Comportement sur les marchés	+	47	+	40
Gouvernement d'entreprise	-	34	=	44
Engagement sociétal	+	40	+	58

- ++ 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.

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



**Klépierre accompagne  
les enseignes  
dans leur stratégie de  
développement**



**Laurent MOREL**  
Président du Directoire

### **Quel regard portez-vous sur 2010 ?**

**Laurent Morel :** Dans une Europe encore marquée par la crise, la consommation s'est révélée assez résistante et même en légère progression pour les centres commerciaux de Klépierre : nos revenus ont une fois de plus démontré leur exceptionnelle qualité de résilience. Les grandes entreprises de la distribution locataires de Klépierre sont restées encore très profitables. Je constate aussi à quel point le monde des enseignes reste créatif et dynamique : la plupart des grands distributeurs n'ont pas hésité à aller de l'avant en investissant dans de nouveaux magasins, tout en réinventant leurs formats historiques. Quel meilleur moyen pour rencontrer les nouvelles attentes des consommateurs et les séduire ? Klépierre, en tant que foncière, déploie toute son expertise du commerce et sa capacité d'investissement pour accompagner cette industrie dans sa stratégie de renouvellement : c'est ce qui rend notre métier si passionnant.

### **Quelle a été la stratégie de Klépierre dans ce contexte ?**

**L. M. :** Notre stratégie s'est inscrite dans la droite ligne de celle que nous suivons depuis une décennie, puisque nous avons encore renforcé notre activité d'immobilier de commerces, un type d'actifs sur lequel nous sommes aujourd'hui presque exclusivement positionnés. Au niveau géographique, le choix de se concentrer sur les marchés d'Europe les plus solides et les plus prometteurs a été conforté par les faits : nos investissements récents privilégient la France, la Scandinavie et l'Italie du Nord ; or, ces 3 marchés sont ceux qui affichent la santé la plus florissante. Du côté de la structure financière enfin, l'année 2010 a été fructueuse, avec à la clé l'émission de 900 millions d'euros d'obligations dans des conditions favorables et un renforcement des fonds propres par le paiement du dividende en actions.

### **Comment résumeriez-vous votre métier tel que vous le pratiquez, en quelques mots ?**

**L. M. :** À partir d'une base très résistante de revenus tirés des centres commerciaux, le métier de Klépierre consiste à revaloriser ces flux en permanence. Pour cela, 2 leviers complémentaires s'offrent à nous. Le premier est la gestion active des centres pour les rendre toujours plus attractifs pour les consommateurs. Cette attractivité soutient et dynamise les chiffres d'affaires des enseignes, ce qui permet une augmentation régulière des loyers. Le second est l'acquisition et surtout la création de centres nouveaux. Cinquante ans d'expertise dans ce domaine donnent à Klépierre un avantage déterminant pour choisir les meilleurs sites puis concevoir des bâtiments qui accompagnent et anticipent

les évolutions de l'urbanisme commercial. Compte tenu de leur coût de réalisation, inférieur aux prix de marché d'actifs équivalents existants, ces développements sont fortement créateurs de valeur.

### **Comment abordez-vous 2011 ?**

**L. M. :** 2011 verra la poursuite de notre programme de développement avec la livraison de notre projet phare : le centre commercial du Millénaire à Aubervilliers. D'autres développements de grands centres commerciaux sont également engagés en France et en Scandinavie essentiellement, pour un montant total d'investissement de 1,2 milliard d'euros. Ils feront l'objet d'une intense activité en 2011. Mais la réussite de Klépierre repose aussi sur la qualité de jugement et d'exécution de ses équipes : notre enjeu majeur est donc de continuer à former les collaborateurs, de leur donner les moyens d'exceller dans chacun de leurs domaines d'intervention respectifs et d'entretenir leur motivation.

### **Comment voyez-vous l'avenir à plus long terme, quels sont les défis et les opportunités pour le secteur ?**

**L. M. :** Le premier défi majeur dans notre secteur, nous le devons à l'évolution des modes de consommation. La montée en puissance des nouvelles technologies en est une bonne illustration : si le e-commerce ne remplacera jamais l'alchimie de la rencontre entre un commerçant et un client, internet peut en revanche nous permettre d'interagir au mieux avec le consommateur. De façon plus profonde encore, en tant qu'acteur de la construction et de l'urbanisme, notre industrie se doit de prendre en compte les enjeux liés à l'environnement. Klépierre s'est engagée très tôt dans une démarche de sensibilisation et d'appropriation de ces questions en interne, la gestion et la construction de ses centres commerciaux obéissant à des règles plus respectueuses de l'environnement et plus économiques. Le centre commercial du Millénaire sera ainsi le premier grand centre commercial français à bénéficier d'une double certification HQE® et BREEAM. Ainsi géré et transformé, notre patrimoine continuera d'améliorer ses qualités immobilières et sa performance économique. Enfin, il faut remarquer dans cet environnement économique troublé la bonne tenue générale du secteur des SIIC françaises : leur création, il y a seulement huit ans, a permis l'émergence et le développement de grands véhicules cotés, à la fois dynamiques et créateurs d'emplois, de valeur et d'industrie. Le maintien de ces dispositifs, voire leur convergence au niveau européen, sera dans l'avenir une des clés de la croissance dans notre secteur.

### 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.

#### 1 Laurent MOREL

**Membre du Directoire de Klépierre depuis le 1<sup>er</sup> juin 2005 et Président du Directoire depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2006.

48 ans – Ingénieur de l'École Centrale de Paris

#### 2 Jean-Michel GAULT

**Membre du Directoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2005 et Directeur Général Délégué en charge des finances et du pôle Bureaux depuis le 1<sup>er</sup> 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 en 1998 sa fusion avec Klépierre, dont il devient Directeur Financier à cette date.

51 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.

#### 3 Éric DEGOUY

**Directeur Gestion et Valorisation du Patrimoine**

Membre du Comité de direction depuis le 1<sup>er</sup> 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.

59 ans – Diplômé de l'IUT de Paris

#### 4 Bernard DESLANDES

**Directeur du Développement**

Membre du Comité de direction depuis le 1<sup>er</sup> 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.

50 ans – DESS d'urbanisme de l'université Bordeaux-III

#### 5 Frédéric de KLOPSTEIN

**Directeur des Investissements**

Membre du Comité de direction depuis le 1<sup>er</sup> 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.

40 ans – Diplômé d'HEC

#### 6 Marie-Thérèse DIMASI

**Directeur Juridique Groupe**

Membre du Comité de direction depuis le 1<sup>er</sup> 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 Directeur Juridique, elle pilote plusieurs opérations complexes en France et à l'international. Elle entre dans le groupe Klépierre en 2001 en tant que Directeur Juridique Corporate et prend par la suite la Direction Juridique du Groupe.

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

#### 7 Bruno VALENTIN

**Directeur des Comptabilités, du Contrôle de Gestion et des Systèmes d'Information**

Membre du Comité de direction depuis le 1<sup>er</sup> avril 2008

Bruno Valentin débute sa carrière en tant qu'auditeur chez Conseils Associés avant de rejoindre le département Grande Entreprise d'Ernst & Young Audit au sein du pôle Banque et Immobilier. Après 14 ans d'audit, il rejoint Klépierre en 2004 pour prendre en charge la Direction des Comptabilités. Ses fonctions sont élargies à la Direction du Contrôle de Gestion du Groupe en 2006 et à la Direction des Systèmes d'Information en juillet 2010.

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

### « Valider des orientations importantes pour assurer au Groupe un développement durable et profitable. »

Au-delà de la trentaine de réunions du Conseil et des comités qui rythment l'année, le Conseil de surveillance mène périodiquement une réflexion approfondie sur la pertinence de la stratégie suivie par le Groupe. Celle qui a eu lieu début 2011 a permis de valider plusieurs orientations très importantes pour assurer à la Société un développement durable et profitable.

C'est tout d'abord le cas de la diversification géographique conduite avec détermination depuis dix ans. Au sein d'une Europe très inégalement affectée par la conjoncture économique, celle-ci a permis de maintenir, en 2010, le niveau élevé de revenus locatifs atteint en 2009. Compte tenu de l'importance de la crise actuelle, le résultat mérite d'être souligné. Il conduit la Société à renforcer ses investissements notamment en Scandinavie, en France et en Italie du Nord, régions plus dynamiques démographiquement et plus stables sur le plan économique.

Par ailleurs, la préférence du consommateur pour la proximité est certes inscrite dans l'évolution des modes de vie, de la structure des familles et du vieillissement de la population. Mais, bilan encourageant, ce phénomène incontestable ne condamne pas le concept même de centre commercial. Certains actifs ont été conçus comme des équipements de centre-ville et beaucoup d'autres ont structuré autour d'eux des zones de centralité, à la périphérie des grandes agglomérations. Les réformes de l'urbanisme commercial, en cours dans plusieurs pays, devraient renforcer une planification raisonnée des équipements très favorable aux centres existants.

Le développement assez spectaculaire du commerce sur internet peut enfin apparaître comme un véritable défi pour l'avenir. Les réponses à ce défi apparaissent toutefois suffisamment multiples pour assurer, et sans doute renforcer, le rôle du centre commercial.

Les complémentarités en termes de choix, de plaisir et de logistique devraient l'emporter et conduire enseignes et gestionnaires de centres à faire évoluer de manière spectaculaire l'offre de services, l'achalandage et même l'aménagement architectural. Le mouvement est déjà engagé, il confortera la place désormais irremplaçable que le centre commercial occupe dans notre univers urbain.

Proposer à l'assemblée des actionnaires de relever le dividende de Klépierre cette année témoigne, d'une certaine manière, de notre confiance dans les bénéfices que nous tirerons de ces évolutions nécessaires qu'il n'y a pas lieu de redouter.



**Michel CLAIR**  
Président du Conseil de surveillance

*Date de première nomination : 19 décembre 2008 <sup>(1)</sup>*

Magistrat à la Cour des comptes à compter de 1975, Michel Clair a occupé différentes fonctions au sein d'agences gouvernementales et de plusieurs ministères. Il a notamment dirigé le cabinet du Ministre du Commerce de 1986 à 1988. 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. Entré dans le groupe Klépierre en 1996 en tant que membre du Conseil d'administration, il en prend la Présidence l'année suivante. Il est Président du Directoire de 1998 à 2008.

*64 ans – Diplômé de l'École Nationale d'Administration*

*(1) Prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.*

### Les missions du Conseil de surveillance

Le rôle du Conseil de surveillance est d'exercer un contrôle sur la direction opérationnelle de la Société exercée par le Directoire qui lui rend compte de l'activité et des orientations stratégiques sur une base trimestrielle. Afin d'accomplir au mieux cette mission et de veiller aux intérêts des actionnaires, le Conseil s'appuie sur les travaux de 4 comités spécialisés composés d'administrateurs à l'expertise et à l'expérience reconnues.

**Nombre de réunions en 2010: 12 – Taux de participation: 87 %**

**Pour en savoir plus** consultez les pages suivantes et le rapport du Président du Conseil de surveillance (page 237).



### 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.

*64 ans – Diplômé de l'École Polytechnique, PhD en économie de l'université de Harvard*



### Jérôme BÉDIER

Administrateur indépendant <sup>(1)</sup>

**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).

*55 ans – Diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'École Nationale d'Administration*



### Bertrand de FEYDEAU

Administrateur indépendant <sup>(1)</sup>

**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 Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins.

*62 ans – Maîtrise de droit et diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris*



### Bertrand JACQUILLAT

Administrateur indépendant <sup>(1)</sup>

**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.

*66 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 agrégé de droit*

## 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 procède notamment à la revue de l'indépendance des membres du Conseil de surveillance sur une base annuelle, conformément aux recommandations formulées par le code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP et du Medef.

**Nombre de réunions en 2010: 2**

**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 arrêtés 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 2010: 3**

**Taux de participation: 83,3 %**



### **Bertrand LETAMENDIA**

Administrateur indépendant <sup>(1)</sup>

#### **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).

64 ans – Diplômé de l'ESSEC



### **Dominique AUBERON**

*Date de première nomination :*  
31 mars 2010

Dominique Auberon a occupé plusieurs fonctions de direction au sein de BNP Paribas, en particulier en matière d'activités obligataires et de financements structurés, avant de prendre la responsabilité du Conseil stratégique, en charge de la définition et de l'implémentation de la politique financière du groupe BNP Paribas, en mars 2008.

55 ans – DESS Gestion-Finances et DEA de Stratégie commerciale des entreprises de l'université Paris-Dauphine



### **Dominique HOENN**

*Date de première nomination :*  
8 avril 2004

Dominique Hoenn a réalisé l'ensemble de sa carrière au sein du groupe BNP Paribas dont il a notamment été *Senior Adviser* jusqu'en 2009. Il a assumé les fonctions de Président du Conseil de surveillance de Klépierre et de Klémurs respectivement de 2005 à 2008 et de 2006 à 2008. Il est par ailleurs membre du Conseil de surveillance de Klémurs, membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers et du Collège de l'Autorité de contrôle prudentiel.

70 ans – Diplômé de l'ESSEC



### **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.

56 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 pas de fonction 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, consultez les pages 112 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 2010: 10**

**Taux de participation: 91,7 %**

## **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 auxquels 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 2010: 3**

**Taux de participation: 83,3 %**

**Pour en savoir plus** sur la composition et les travaux des comités, consultez le rapport du Président du Conseil de surveillance (page 237 et suivantes).

## Une année boursière marquée par une forte volatilité

Entre inquiétudes sur les dettes souveraines, « stress tests » des banques et bons résultats des entreprises, l'année 2010 aura envoyé aux investisseurs en actions des signaux contradictoires, source de volatilité sur les marchés financiers. Chahuté au premier semestre 2010, le titre Klépierre s'est repris au second semestre et termine l'année à 27,00 euros, en baisse de 4,91 % sur un an, après une hausse de 62,2 % en 2009. Ces évolutions se comparent à une hausse de 8,78 % pour l'indice EPRA\* Eurozone en 2010, contre +34,4 % en 2009.

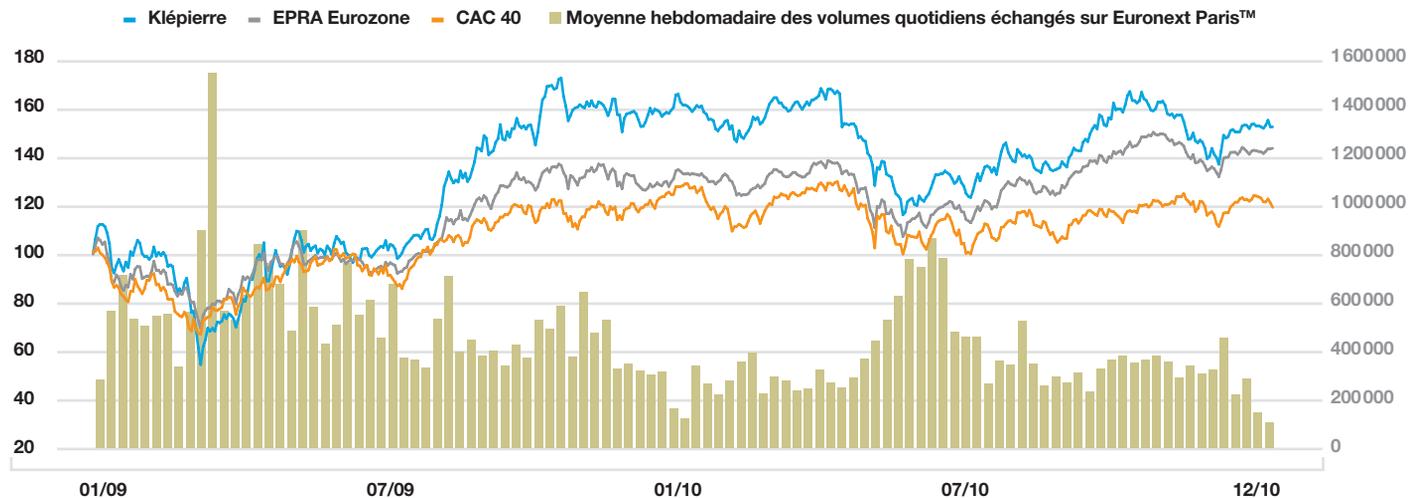
Si les volumes quotidiens moyens négociés sur Euronext Paris™ ressortent en baisse par rapport à ceux constatés en 2009 (environ 363 000 titres, contre 523 000 un an plus tôt), leur analyse est peu pertinente puisque les plates-formes de négociation alternatives concentrent désormais près de 40 % des volumes échangés sur le titre, contre 20 % un an plus tôt.

L'action Klémurs affiche pour sa part une progression de 12,34 % en 2010, clôturant l'année à 17,30 euros.

### Fiche signalétique de l'action

**Code ISIN:** FR0000121964/**Code mnémorique:** LI/**Marché:** Euronext Paris™ – Compartiment A/**Nombre de titres:** 189 648 240/  
**Indices:** SBF80, SBF120, SBF250, Euronext 100, SIIC, CAC AllShares, CAC Next20, CAC Financials CAC Real Estate, DJ STOXX 600, EPRA Eurozone, GPR 250 Index. **Indices développement durable:** Dow Jones Sustainability Index World, Dow Jones Sustainability Index Europe, FTSE4Good Index, ASPI Eurozone, Ethibel Excellence, Ethibel Pioneer, Kempen/SNS European SRI Universe.

### Performance de l'action Klépierre



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

Performance du titre	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Cours de clôture	15,47	21,13	25,71	46,37	34,01	17,50	28,39	27,00
% de progression	10,9 %	36,6 %	21,7 %	80,4 %	- 26,6 %	- 48,6 %	62,2 %	- 4,91 %
Progression du CAC 40	16,1 %	7,4 %	23,4 %	17,5 %	1,3 %	- 42,7 %	22,3 %	- 3,34 %
Progression de l'indice EPRA Eurozone	13,2 %	31,0 %	23,5 %	45,5 %	- 26,5 %	- 45,4 %	34,4 %	8,78 %

Source: Euronext, EPRA.

### Transparence et rigueur

Pour Klépierre, établir des relations de confiance et de long terme avec ses actionnaires passe notamment par la diffusion d'une information financière la plus rigoureuse et la plus transparente possible.

Cette transparence commence par la diffusion de communiqués de presse sur les résultats et chiffres d'affaires, et plus généralement sur tous les événements importants de la vie du Groupe.



[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com) – Retrouvez toutes les informations utiles sur le site internet de la Société, rubrique « Espace Finance ».

La mise à jour permanente du site internet est également primordiale puisqu'elle permet de consulter l'ensemble de l'information financière réglementée et, plus généralement, toute information que le Groupe souhaite mettre à la disposition du marché. Les assemblées générales constituent enfin un rendez-vous privilégié, particulièrement pour les actionnaires individuels, 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 Italie en juin 2010.

La politique de distribution est guidée par un souci de faire progresser le dividende à un rythme conforme à celui des principaux indicateurs (cash-flow net courant\*, actif net réévalué\*) tout en distribuant 60 à 70 % du cash-flow net courant. Le paiement d'un dividende en numéraire de 1,35 euro par action au titre de l'exercice 2010 sera soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 7 avril 2011.

**Pour en savoir plus** sur le capital et sa répartition, consultez la rubrique « Répartition du capital et des droits de vote » (pages 226 et suivantes).

#### Calendrier 2011

Chiffre d'affaires du 4 <sup>e</sup> trimestre 2010 et de l'exercice 2010	25/01/2011
Résultats 2010	08/02/2011
Assemblée générale	07/04/2011
Mise en paiement du dividende	14/04/2011
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2011	27/04/2011
Chiffre d'affaires du 2 <sup>e</sup> trimestre 2011 et résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2011	25/07/2011
Chiffre d'affaires du 3 <sup>e</sup> trimestre 2011	20/10/2011





# Stratégie

page 16

**vision**

page 24

**action**

**vision**

# Quelles orientations pour demain ?

Si la consommation a été ralentie par la crise économique, elle n'en reste pas moins dynamique. Dans ce contexte, l'immobilier de commerces a une fois de plus prouvé sa solidité, confortant Klépierre dans ses choix. Pour poursuivre son développement, le Groupe concentre aujourd'hui ses ressources sur les régions d'Europe continentale à fort potentiel, tout en restant plus que jamais à l'écoute des consommateurs, des enseignes et de leurs nouvelles attentes.

Parce que l'immobilier  
de commerces résiste mieux  
aux cycles de l'immobilier...

# L'immobilier de COMMERCES est notre cœur de métier



**Jean-Michel GAULT**  
Membre du Directoire  
Directeur Général Délégué  
en charge des finances et du pôle Bureaux

**96%**  
 96 % des loyers  
 de Klépierre  
 proviennent d'actifs d'immobilier  
 de commerces

L'immobilier de commerces\* présente un profil de risque différent des autres segments de l'immobilier, notamment les bureaux, en ce sens qu'il garantit des revenus particulièrement sécurisés. Pourquoi ? Parce que ces revenus sont constitués des loyers des commerçants, qui eux-mêmes dépendent de leur chiffre d'affaires. Or ce dernier est étroitement lié à l'évolution de la consommation des ménages, un agrégat peu volatile et résistant, y compris en période de ralentissement économique.

La diversité des locataires inhérente au secteur des centres commerciaux soutient également la robustesse des revenus. Et ce, d'autant plus que le secteur de

la consommation européen a témoigné de sa solidité et de sa capacité d'adaptation à travers la crise : les taux de vacance des centres commerciaux sont restés très réduits, même au plus bas du cycle immobilier, et de nouvelles enseignes ne cessent d'apparaître. C'est pourquoi, historiquement foncière de bureaux, Klépierre axe depuis maintenant plus de dix ans sa stratégie et son activité sur l'immobilier de commerces. Au cours de la dernière décennie, fort de développements et d'acquisitions tant en France qu'en Europe continentale, le Groupe a constitué un portefeuille largement concentré sur ce type d'actifs et désormais valorisé à 15,1 milliards d'euros (hors droits).



**VARIATION ANNUELLE DES INDICES DE LOYER  
 COMMERCES ET BUREAUX POUR L'UNION EUROPÉENNE**

Source : CB Richard Ellis EU15 Rent Index annual change

Parce que les régions  
européennes ont des profils  
de croissance différenciés...

**Nous concentrons  
nos actifs  
sur les régions les plus  
dynamiques**



**Frédéric de KLOPSTEIN**  
Directeur des Investissements  
et membre du Comité de direction

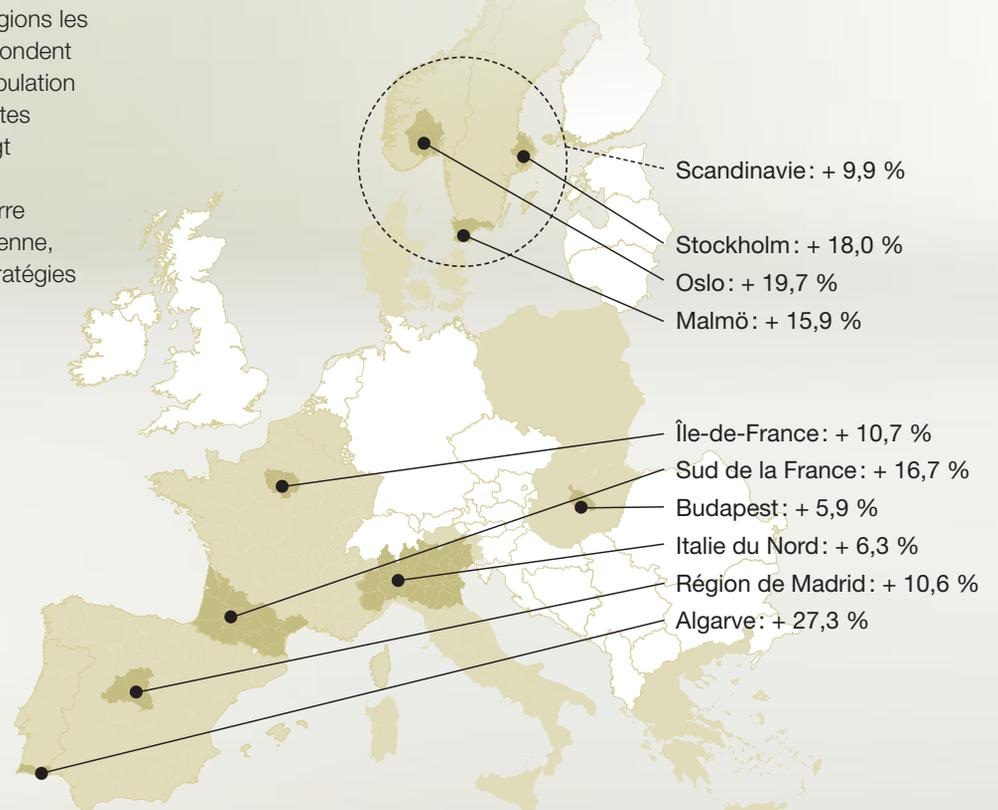
# Les actifs de Klépierre sont situés dans des pays ou des régions aux PIB par habitant les plus élevés



En Scandinavie, les prévisions de croissance de la population d'ici à 2030 oscillent entre 10 et 20 % selon les régions. En France, ce chiffre avoisine les 15 % dans le Sud et dépasse les 10 % pour la région Île-de-France ; il est également élevé en Italie du Nord, à plus de 6 % <sup>(1)</sup>. Ces données démographiques différenciées recourent généralement celles concernant le pouvoir d'achat des ménages : les régions les plus riches correspondent aux aires dont la population connaîtra les plus fortes hausses dans les vingt prochaines années.

Si l'approche de Klépierre reste résolument européenne, en cohérence avec les stratégies

d'expansion de ses clients-enseignes, sa volonté n'est pas de couvrir nécessairement l'intégralité des territoires où elle est implantée, ni de s'étendre dans de nouveaux pays, mais bien de se focaliser sur les régions qui offrent les potentiels les plus importants. Klépierre s'appuie pour ce faire sur une connaissance fine de la démographie, du commerce et de l'urbanisme locaux, non seulement au niveau des pays mais également des régions et des villes européennes. 70 % des actifs de Klépierre sont d'ores et déjà implantés en France, en Scandinavie et en Italie du Nord – pays dont les loyers ont le mieux résisté à la crise. Tout comme les développements récents, les projets en cours sont également concentrés largement sur ces régions très dynamiques, porteuses de perspectives de croissance durable pour le Groupe.



**Bernard DESLANDES**  
Directeur du Développement  
et membre du Comité de direction

PRÉVISIONS DE CROISSANCE DE LA POPULATION ENTRE 2010 ET 2030 ET ZONES DE DÉVELOPPEMENT RÉCENT DE KLÉPIERRE <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Source : Eurostat, regional EUROPOP 2008, janvier 2010.

Parce que, selon son profil  
et l'environnement dans  
lequel il vit, chaque client  
a des attentes différentes...

Nous offrons à chaque  
**consommateur**  
le centre qui  
lui correspond



**Éric DEGOUY**

Directeur Gestion et Valorisation du Patrimoine  
et membre du Comité de direction

# 356 centres commerciaux gérés

Les Européens ont profondément modifié leur façon de consommer dans les dernières années, sans pour autant réduire leurs aspirations : leur volonté n'est désormais pas de moins consommer, mais de consommer différemment, de manière plus responsable. À ceci s'ajoutent des attentes plurielles qui varient selon la catégorie socioprofessionnelle, les revenus ou les zones géographiques, et qui évoluent dans le temps. Ainsi, ces mêmes consommateurs accordent une place de plus en plus importante aux « achats plaisir »<sup>(1)</sup>, poste qui devrait représenter, en 2018, 17 % des dépenses des ménages contre 15,5 % en 1998<sup>(2)</sup>. Une tendance elle-même à pondérer selon les pays, puisque le poste « hôtels-café-restaurants » oscille entre 1,2 % en Pologne et 9,6 % au Portugal.

Le centre commercial\*, produit vivant, s'adresse donc à un public en perpétuelle mutation et se doit de répondre à une grande variété d'attentes. C'est pourquoi les équipes de Klépierre sont convaincues qu'il n'existe pas un seul « bon format » de centre commercial, mais des formats adaptés à chaque contexte et à chaque zone de chalandise\*, du centre régional à la galerie de centre-ville, en passant par la galerie d'hypermarché\*. Il n'existe pas non plus de formule immuable : chaque centre doit être repensé et parfois transformé pour être en parfaite adéquation avec les attentes de ses clients.

Face à cette pluralité d'enjeux, Klépierre joue la carte du sur-mesure et conçoit la gestion de ses sites autour de 3 piliers qui sont autant de bénéfices pour le client.

Tout d'abord, la proximité : le centre commercial doit être accessible et visible. Ensuite, le choix : tout consommateur doit pouvoir y trouver les marques et les produits qu'il recherche, au prix le plus juste. Enfin, la convivialité : au-delà d'un lieu d'achat, le centre est aussi un lieu de vie, un espace citoyen, de promenade et de loisirs, proposant des services et des animations de qualité.

(1) Communications, loisirs et culture, hôtels-café-restaurants.

(2) Source : Insee, BIPE.



**Les 3 atouts clés du centre commercial performant**

**action**

# Comment créer de la valeur ?

Valoriser le patrimoine, savoir composer et recomposer opportunément le portefeuille, optimiser la gestion financière : c'est en combinant ces trois leviers que Klépierre bâtit son développement. Le Groupe s'appuie sur une richesse clé, ses équipes, dont l'expertise, les compétences et la créativité demeurent le maillon essentiel de sa chaîne de création de valeur.

# Renforcer l'attractivité des centres commerciaux



Arcades, Noisy-le-Grand, France

Parce que la croissance des revenus du Groupe passe par celle des chiffres d'affaires de ses commerçants, Klépierre met en œuvre tout son savoir-faire afin d'augmenter le flux des visiteurs de chaque site et de favoriser le succès des enseignes présentes. Son positionnement européen, sa variété d'implantations et sa focalisation sur l'immobilier de commerces\* lui confèrent une expertise et une vision uniques du marché. Fort de cette expérience, le groupe Klépierre gère son patrimoine autour d'un principe simple : le centre idéal pour le consommateur est un subtil équilibre entre proximité, offre commerciale et convivialité.

## Des centres en renouvellement permanent

Dans cette période foisonnante, où le monde de la distribution se transforme sans cesse, les centres commerciaux\* se doivent de rester à la pointe des tendances et de se régénérer en conséquence. Outre la veille qu'exercent les collaborateurs au quotidien pour déceler les enseignes de demain, le Groupe ajuste la composition de ses centres en se basant sur de nombreux outils : études de perception, suivi mensuel des

chiffres d'affaires des commerçants, analyse des performances sectorielles... De plus, Klépierre met systématiquement en place pour chaque actif un plan stratégique à moyen terme. Sur la base de l'analyse des composantes principales du centre, c'est-à-dire l'évolution projetée de sa zone de chalandise\*, des projets urbains environnants, de ses résultats et de ceux de ses principaux concurrents, le Groupe définit des objectifs à moyen terme (cinq ans) et décide des aménagements nécessaires pour améliorer ses performances.

## Anticiper les attentes des grandes enseignes

La crise économique n'a pas altéré le dynamisme des clients grands comptes de Klépierre : ces derniers sont non seulement pour la plupart restés profitables, mais les concepts actuels les plus aboutis recherchent même des espaces toujours plus grands pour mettre en scène leurs produits. Or, Klépierre, foncière gestionnaire mais aussi développeur, a la capacité d'adapter les espaces existants, à travers des restructurations voire des extensions de ses actifs. Car anticiper les attentes de ses clients reste un des

# MARKETING RELATIONNEL ET SPECIALTY LEASING, GÉNÉRATEURS DE VALEUR AJOUTÉE

Le marketing relationnel et les services multimédias ont plusieurs effets bénéfiques sur l'activité d'un centre commercial\* : ils viennent non seulement enrichir la relation qui lie le centre et son client, mais permettent aussi de valoriser et de différencier le site, de l'inscrire dans la modernité. L'appropriation du centre par le client avec ces outils crée une fidélisation et une reconnaissance. En France, Klépierre dispose pour mettre en place ces stratégies du savoir-faire de sa filiale Galae, créée dès 2001. Cette entité développe

un savoir-faire reconnu dans la création d'outils multimédias qui renforcent la relation client et permettent d'augmenter le trafic : sites internet, applications pour smartphones, bornes tactiles interactives, envoi de newsletters, utilisation de bases de données... La filiale développe également les *specialty leasing*\* ou prestations complémentaires. Galae propose notamment de se servir du centre commercial comme d'un média, en permettant à des annonceurs d'accéder au flux de visiteurs et de leur faire découvrir de nouveaux produits ou services. En 2010, Galae a réalisé plus de 1 000 opérations représentant les recettes d'un centre commercial moyen. La démarche est identique en Scandinavie où Steen & Strøm a formalisé une offre à destination des annonceurs désireux

de promouvoir leurs produits dans les 48 centres gérés par le Groupe dans cette région. 5 formules sont proposées, exploitant toutes les ressources disponibles sur le centre. L'annonceur peut ainsi choisir d'être présent visuellement (écrans, marquages au sol, etc.), d'organiser des animations avec distributions d'échantillons et test de produits, ou encore d'associer son nom à un événement ayant lieu dans ou à proximité directe du centre (compétition sportive, concours...). Il peut également lancer une campagne ou un produit en prenant le centre comme point d'ancrage, ou enfin décider de conclure un partenariat à long terme, comprenant un peu de chaque formule précitée. En 2010, via cette plateforme, de nombreuses

entreprises ont ainsi promu leurs produits en sponsorisant le championnat danois de football de rue (catégorie 10-15 ans). Au cours du deuxième trimestre, Steen & Strøm Media Partner s'est enrichi d'une nouvelle offre de services : « Pop UP », une solution destinée à proposer la location d'espaces temporaires à des enseignes dans les centres afin d'y installer des kiosques de vente ou d'y organiser des événements marketing. Galae propose également ce service dans près de 100 centres commerciaux français.

enjeux majeurs de 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 partenariats en cours que le potentiel de croissance, en offrant à ces entreprises un point d'accès unique à la plate-forme européenne de Klépierre.

## La convivialité à l'honneur

Pour fidéliser les consommateurs, il faut leur offrir un confort et un plaisir de visite qu'ils ne trouveront pas ailleurs. Depuis son lancement en 2009, la démarche USE® (*Unique Shopping Experience*, cf. focus p. 29) a pour vocation d'harmoniser et de développer le niveau d'accueil et de service des centres du Groupe. Outil de mutualisation des bonnes pratiques, mais aussi de formation et de transmission des savoirs, USE® structure ses actions autour de 2 axes : le parcours client (fluidité, ambiance, ergonomie des lieux...) et la relation client (somme des signes relationnels tournés vers le client). À titre d'exemple, plusieurs centres européens du Groupe dont la clientèle est largement familiale ont déployé le concept d'« espaces

De gauche à droite :

**Karl Fredrik LUND**  
Directeur Marketing Corporate  
Steen & Strøm

**Jean-Luc CESAR DESFORGES**  
Directeur Marketing International

**Jean-François BOUVIER**  
Directeur Général Galae

**Gontran THURING**  
Directeur Valorisation Europe





Gulskogen Senter, Drammen, Norvège

parents » en 2010, proposant des services dédiés (chauffe-biberons, tables de change...). Cette gestion proactive, mais qui reste sur mesure, permet à Klépierre d'offrir à ses clients commerçants une fréquentation supérieure à celle qu'ils auraient s'ils exerçaient leur activité en dehors du centre commercial\*.

Lieu de passage et de partage, un centre commercial peut également proposer à ses visiteurs des animations, qu'elles soient commerciales ou culturelles. Les consommateurs sont en quête de sens, et ce qu'ils recherchent en faisant leur shopping va au-delà du simple acte d'achat. C'est pourquoi la théâtralisation des magasins est aujourd'hui commune, avec des décors, une mise en scène des produits et la multiplication d'événements fédérateurs. Un mouvement auquel participe Klépierre via la création d'animations au cœur même de ses centres. Parfaite illustration de cette tendance, le concept Mr Green qui s'est déployé tout au long de l'hiver 2009/2010 au Danemark, à l'occasion de la conférence des Nations unies sur le changement climatique tenue à Copenhague. Steen & Strøm Danemark, avec l'appui d'un collectif d'artistes, a ainsi organisé dans l'ensemble des centres du pays des *happenings* spectaculaires, puis-

samment relayés sur internet, ainsi que des installations monumentales à partir de matériaux recyclés. La sensibilisation par l'humour, sur un sujet de société, a trouvé tout naturellement sa place dans les centres, et Steen & Strøm a fait d'une pierre deux coups : créer du buzz tout en proposant aux consommateurs des animations innovantes et qualitatives.

Pour exploiter le formidable potentiel qu'offre un centre commercial en tant que lieu de vie et de passage, Klépierre peut également s'appuyer sur sa filiale de *specialty leasing*\*, Galae. Créée en 2001, elle a pour mission de développer et d'exploiter l'espace commun en donnant aux marques la possibilité de l'utiliser pour leur communication commerciale et publicitaire. Source de revenus complémentaires pour le Groupe, c'est aussi un excellent moyen d'enrichir la relation client via la création d'événements (lire le focus p. 27).

### Le centre commercial à l'heure d'internet

Si les achats en ligne sont en pleine expansion, la rencontre physique entre le client et le commerçant, entre le consommateur et le produit, reste incontournable. Loin d'être une menace pour le concept de centre commercial,

internet doit au contraire être perçu comme une opportunité, un moyen de communication parallèle à l'offre faite en magasin. Les enseignes jouent de mieux en mieux cette complémentarité, les centres également, la plupart ayant leur propre site et leur page dédiée sur les réseaux sociaux. Internet offre donc un autre canal de contact avec le client, qui peut notamment lui permettre de préparer sa visite ou de faire entendre son point de vue sur des espaces d'expression dédiés. La proximité entre le centre et le client est ainsi renforcée au-delà de l'aspect géographique.

### Un engagement environnemental fort

La valorisation des centres passe aussi par une politique active en termes de développement durable. Colonne vertébrale des engagements du Groupe en la matière, le plan d'action 2010-2015 de Klépierre a fixé des objectifs ambitieux autour des 3 dimensions (environnementale, sociale et sociétale) du développement durable. Les résultats encourageants enregistrés depuis plusieurs années en matière de performance environnementale ont à nouveau été confirmés : les consommations moyennes d'électricité et d'eau des centres du Groupe ont respectivement



Grand Ouest, Ecully, France

été réduites de 6 % et de 12 % entre 2009 et 2010. Klépierre fait d'ores et déjà partie des entreprises les plus avancées de son secteur et développe des relations suivies avec les agences de notation extrafinancière et les investisseurs ISR (Investissement Socialément Responsable), afin de faire évaluer ses performances en matière de développement durable en toute transparence. Klépierre s'est enfin engagée dans des démarches de certification environnementale, à savoir BREEAM pour les centres en développement et ISO 14001 pour les centres en exploitation. À ce jour, plus d'une quinzaine de projets de développement intègrent déjà la méthode BREEAM, qui fait désormais référence dans le monde de l'immobilier commercial. Quant à la certification ISO 14001, elle fait partie à terme des objectifs du Groupe pour tous ses centres. En 2010, le centre Parque Nascente au Portugal et celui de La Gavia à Madrid en Espagne ont été certifiés.

### Des équipes toujours plus performantes

Au quotidien, dans toute l'Europe, les quelque 1 500 collaborateurs de Klépierre, porteurs d'un savoir-faire acquis au cours d'une longue pratique du terrain,

imaginent, conçoivent, commercialisent, gèrent et animent des centres commerciaux. Pour maintenir et enrichir ce haut niveau d'expertise, le Groupe met en place une politique de formation ambitieuse, notamment via l'université interne SégéCampus. Pour détecter et fidéliser les talents, Klépierre conduit un programme d'identification des hauts potentiels qui donne à chacun l'opportunité d'évoluer au sein du Groupe et mène une politique volontariste pour favoriser la mobilité professionnelle. Enfin, 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, accord sur l'emploi des seniors, etc. Parallèlement à ces démarches, 2010 a vu la montée en charge de nouveaux outils d'information et de reporting communs à l'ensemble du Groupe, avec notamment le système d'information Clipper. Une mutation qui s'achèvera en 2013, mais permet déjà d'accroître sensiblement l'efficacité des collaborateurs et est à ce titre synonyme de gains de productivité.



## USE® - UNIQUE SHOPPING EXPERIENCE

Parce qu'un centre commercial n'est pas seulement un actif financier ou un bien immobilier et parce que l'une des forces de Klépierre repose aussi sur sa capacité à proposer des services innovants et des ambiances uniques, le Groupe a mis en place le projet USE® (Unique Shopping Experience). L'objectif : définir, avec précision et par typologie de centre, l'ensemble des équipements et services communs qui doivent contribuer à faire du parcours client un moment de consommation facile et agréable.

Au premier trimestre 2011, les filières USE® ont été mises en place sur l'ensemble des 5 régions opérationnelles du Groupe. 5 thèmes d'action prioritaires ont ainsi été retenus (les Files) : Accueil, Extérieurs, Mail, pôle Toilettes et enfin Nouvelles Technologies et Fidélisation. Au sein de chaque territoire une personne dédiée à chaque File sera responsable de l'identification, du partage et de la déclinaison des meilleures initiatives.

En capitalisant sur les pratiques les plus exemplaires, Klépierre s'engage ainsi à offrir, dans ses 356 centres gérés en Europe, un niveau d'accueil homogène et de haute qualité.

# Développer et renouveler le portefeuille

Historiquement, Klépierre et ses filiales Ségécé et Steen & Strøm ont toujours été des développeurs ou des initiateurs, comme l'atteste la composition actuelle du patrimoine, dont une grande partie a été créée par le Groupe lui-même. Les dernières réalisations en apportent la confirmation : La Gavia en Espagne, Odysseum à Montpellier, les extensions-rénovations des sites de Toulouse (Blagnac et Saint-Orens), Gulskogen en Norvège ou encore Sollentuna en Suède. Si Klépierre peut se permettre de miser autant sur le développement, c'est grâce à ses équipes : leur connaissance du marché, leur savoir-faire et les méthodes d'évaluation qu'elles appliquent sont la garantie de projets réussis.

Car l'expérience acquise depuis plus de cinquante ans confère au Groupe un discernement et une capacité d'exécution devenus rares sur un marché où il reste peu de bâtisseurs. Klépierre est l'un des seuls opérateurs à pouvoir traiter une opération de A à Z dans plusieurs pays européens : identification des zones de chalandise porteuses, négociation avec les pouvoirs publics locaux, avec les enseignes, construction, lancement et gestion du centre commercial\*... Pour initier ses nouveaux projets de développement, Klépierre s'assure que leur rentabilité est en adéquation avec les risques engagés, tant immobiliers que fonciers ou commerciaux, et veille à garantir un niveau de précommercialisation suffi-

sant, grâce notamment à la captation des enseignes qui feront la différence.

## Viser la pertinence commerciale

Klépierre dispose d'un pipeline d'investissement\* dans l'immobilier de commerces\* de 3,7 milliards d'euros pour les cinq ans à venir. Un montant considérable, qui lui permettra de rester un acteur clé en Europe continentale, mais qui est surtout à analyser sous l'angle qualitatif : le Groupe programme ses extensions et ses créations de centres dans les régions les plus prospères et sur les bassins de consommation aux perspectives de croissance les plus prometteuses. À fin 2010, la France et la Scandinavie représentent ainsi près de 90 % des opérations de développement engagées ou maîtrisées. Tous les projets de création de centre visent l'obtention d'un label environnemental BREEAM ou HQE®.

Alors que les opportunités d'acquisitions attractives sont par ailleurs moins nombreuses que par le passé, Klépierre mise en outre sur son programme d'extensions-rénovations de ses actifs (41 % du pipeline), réalisées sur des bassins de consommation que le Groupe connaît et dont la commercialité est avérée. Une voie d'accès particulièrement sûre à des niveaux de rentabilité plus élevés. En matière d'acquisition d'actifs existants, le Groupe est davantage opportuniste. Il recherche des centres disposant de facultés de repositionnement



Rives d'Arcins, Bègles, France

# BÈGLES RIVES D'ARCINS : PERMETTRE L'EXPANSION D'UN SITE EN FORTE CROISSANCE

Depuis son ouverture en 1995, le centre commercial Rives d'Arcins, situé à Bègles (Gironde), a su s'imposer comme une destination shopping phare pour les habitants de l'agglomération bordelaise, avec près de 8 millions de visiteurs chaque année. Recherché, le centre l'est aussi par les enseignes, qui plébiscitent son architecture intérieure et sa situation privilégiée, sur les berges de la Garonne. D'où le programme de reconfiguration en cours, qui devrait aboutir en 2013 à un site enrichi et totalement remodelé, fort de 130 enseignes sur 52 800 m<sup>2</sup> SCU\*. Dans l'attente de l'extension de la galerie, une première étape a été

franchie en juin 2010 avec l'ouverture du parc d'activité commerciale, Les Arches de l'Estey, sur une surface de 17 000 m<sup>2</sup> SCU\*. Le retraitement de tous les espaces verts et la création de liaisons piétonnières et cyclables à l'intérieur du site sont déjà bien avancés. Des travaux rendus possibles par la maîtrise du foncier autour du site initial: en ayant su saisir les opportunités et acquérir des terrains voisins, Klépierre s'est donné les moyens de développer l'offre commerciale au-delà de la galerie marchande d'origine, de renforcer l'attractivité de Rives d'Arcins et d'élargir sa zone de chalandise\*. Une transformation qui doit aussi beaucoup aux partenariats développés avec les collectivités

locales, et en tout premier lieu avec la mairie de Bègles. Depuis près de dix ans, la réflexion sur l'évolution du site est menée de concert avec les élus, les architectes et les services d'urbanisme de la ville. Au-delà des infrastructures, la mairie est aussi partie prenante de nombreuses actions menées par le centre, comme l'Aquaforum, une opération de sensibilisation au développement durable. Et Rives d'Arcins participe de son côté au plan local d'insertion pour l'emploi.

De gauche à droite :

**Benoist BITOUNE**  
Commercialisateur

**Hervé ETCHENIQUE**  
Responsable Expansion  
Région Grand Ouest

**Frédéric BOTTONE**  
Directeur développement  
Grand Ouest

**Jean-Jacques UZOLS**  
Directeur du centre

commercial ou même, à court ou moyen terme, de capacités d'extension.

## Optimiser les choix d'allocations

Partant du principe que la rotation des actifs est un levier de création de valeur, Klépierre a poursuivi en 2010 sa politique de cessions. Fort d'un portefeuille diversifié de 273 centres, le Groupe 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 ainsi être réinvestis dans de nouveaux projets à plus fortes perspectives de croissance. Ainsi, en 2010, les cessions ont représenté 320 millions d'euros quand, en parallèle, le Groupe investissait 430 millions d'euros. Si les cessions ont concerné à la fois des bureaux et des centres commerciaux, les acquisitions n'ont en revanche porté que sur ce dernier type d'actifs. Le secteur Bureaux a vocation à rester une composante mineure du portefeuille global de Klépierre, avec des critères d'investissement extrêmement exigeants et la volonté de se positionner sur des actifs parisiens en développement ou redéveloppement, et sur des durées d'investissement plus courtes que dans les centres commerciaux. La combinaison de ses compétences dans ces 2 segments est également un atout pour se positionner en partenaire des collectivités locales pour les grands projets de redéfinition urbaine qui combinent commerces et bureaux.



# La gestion financière au service de la stratégie



Il Destriero, Vittuone, Italie

Une gestion financière pertinente doit s'attacher à garantir la disponibilité permanente des ressources et à en optimiser le coût. Elle est aussi un vecteur de la croissance.

## Un recours prudent à l'endettement

Son positionnement quasi exclusif sur l'immobilier de commerces\* assure à Klépierre des revenus immobiliers récurrents. Ce profil d'actifs particulier a conduit Klépierre à articuler son recours à l'endettement autour de deux indicateurs majeurs : le cash-flow dégagé par l'exploitation doit couvrir au moins 2,5 fois les frais financiers, et l'endettement ne doit pas dépasser environ 50 % de la valeur du patrimoine. Pour contenir son niveau d'endettement dans ces limites malgré la croissance de son patrimoine, Klépierre finance ses investissements en premier lieu grâce à son cash-flow libre (flux de trésorerie dégagés par l'activité après paiement du dividende à ses actionnaires) et aux cessions d'actifs. Des augmentations de capital peuvent

être envisagées de manière exceptionnelle, notamment par le paiement du dividende en actions, comme en 2010.

## Une gestion rigoureuse des risques financiers

Klépierre accorde une importance primordiale à la gestion des risques inhérents au recours à l'endettement. En termes de liquidité tout d'abord, le Groupe s'attache à diversifier ses sources de financement entre les différents marchés (monétaires, bancaires, obligataires...) et entre différentes contreparties. En étalant ses échéances de dette sur plusieurs années autour d'une durée moyenne raisonnable (cinq ans et demi fin 2010) et en conservant un montant significatif de lignes de crédit non utilisées (1,4 milliard d'euros fin 2010), Klépierre anticipe toute difficulté de financement des investissements ou de renouvellement de ses dettes à échéance.

En termes de risque de taux ensuite, le Groupe recourt à des instruments dérivés qui lui permettent de maintenir une

# UN NOUVEL OUTIL EFFICACE AU SERVICE DU FINANCEMENT DU GROUPE

Souhaitant se donner les moyens de recourir à des sources de financement diversifiées pour financer ses projets, le Groupe a mis en place, le 1<sup>er</sup> avril 2010, un programme d'émission obligataire « EMTN ». Ce programme offre un cadre juridique qui lui permet de recourir plus rapidement et à moindre coût au marché, dans la limite d'une enveloppe de 5 milliards d'euros.

Une opération rapidement couronnée de succès, pour laquelle l'équipe trésorerie a travaillé en étroite collaboration avec la Direction Juridique.

En effet, alors que l'objectif était de faciliter la levée de fonds sur les marchés obligataires grâce à une plus grande souplesse d'intervention, Klépierre a pu saisir une fenêtre favorable dès le 7 avril et lever 900 millions d'euros à long terme, à des conditions très compétitives.

Alors que le financement reste un enjeu significatif pour les sociétés, et les foncières en particulier, cette opération a permis à Klépierre d'allonger la durée de ses financements et d'augmenter ses liquidités, tout en diversifiant ses sources de financement. La forte demande constatée (près de 3 fois supérieure

au montant de l'émission) atteste du succès de l'opération.

Le lancement réussi de ce programme EMTN a également confirmé que les foncières comme les SIIC\* pouvaient accéder à des modes de financement alternatifs au marché bancaire.

De gauche à droite :

**Caroline FINTZ**  
Responsable des Financements et de la Communication Financière

**Samuel SAYAG**  
Chargé du *middle office* et *reporting*

**Lenaig CHASSELOUP de CHATILLON**  
Trésorier Groupe

**Guy de VILLENAUT**  
Responsable Financements et Trésorerie

**Christelle THOMAS**  
Trésorier adjoint

proportion de dettes à taux fixe d'au moins 70 %, limitant le risque d'augmentation du coût de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt à court terme. En termes de risque de change enfin, le financement des actifs de Steen & Strøm en devise locale sur chacun de ses pays d'implantation permet de limiter l'exposition du Groupe aux dépréciations éventuelles des devises scandinaves contre euro.

En menant ainsi une politique financière prudente et cohérente, le Groupe renforce sa capacité à faire progresser régulièrement ses indicateurs financiers à court terme comme à long terme.

**Pour en savoir plus** sur la politique financière et la gestion des risques, consultez les pages 96 et suivantes et 174 et suivantes.







# Activité

**Centres  
commerciaux**

page 36

**commerces**

page 52

**bureaux**

page 54

# Centres commerciaux

# La force d'un portefeuille diversifié

Du grand centre commercial régional à la galerie d'hypermarché, le modèle commercial Klépierre se décline pour répondre au mieux aux attentes des consommateurs, que ce soit en termes de choix, de convivialité ou de proximité. Les grandes enseignes sont également friandes de cette diversité. Dans les 356 centres commerciaux gérés, dont 273 sont détenus par le Groupe, les équipes agissent au quotidien pour améliorer l'accueil, proposer une offre commerciale variée, des services innovants, et développer des animations et des actions sociétales qui viennent renforcer l'attractivité du centre et le lien avec la population locale.

# France-Belgique



Arcades, Noisy-le-Grand, France

Rives d'Arcins, Bègles, France

Val d'Europe, Marne-la-Vallée, France

Avant de devenir l'acteur européen qu'il est aujourd'hui, Klépierre a historiquement fondé son positionnement sur un maillage dense de l'Hexagone. Ainsi, sur les 10 plus importants actifs du Groupe, représentant à eux seuls près de 170 millions d'euros de loyers, 5 se situent dans le territoire France-Belgique. Fortement ancrée dans cette région, Klépierre entend bien le rester, puisque 50 % de son pipeline de développement\* de 3,7 milliards d'euros lui sont consacrés. Avec 104 centres détenus, représentant 1,3 million de m<sup>2</sup> SCU\* et 126 centres sous gestion, la France génère actuellement 38 % des revenus du Groupe. Après une année 2009 satisfaisante, malgré le contexte de crise, les performances furent au rendez-vous en 2010, avec des gains moyens de près de 20 % sur les renouvellements ou recommercialisations des baux.

## Une offre sans cesse renouvelée

Parce qu'un centre est, par essence, en perpétuelle mutation afin de toujours répondre aux attentes des consommateurs, les sites du Groupe savent évoluer, tant au niveau de l'offre commerciale qu'au niveau immobilier. 2010 a été très riche sur ce front : du côté des enseignes, Adidas Originals, Planet Jogging et G-Star se sont installés cette année à Val d'Europe, Hema à Place d'Armes (Valenciennes) et Créteil Soleil, Tally Weijl également à Créteil Soleil, Bershka et Pull & Bear (groupe Inditex) à

L'esplanade (Louvain-la-Neuve) et Zadig & Voltaire a pris à bail un local aux Passages de l'Hôtel-de-Ville (Boulogne-Billancourt). L'enseigne de maquillage italienne Kiko ouvrira 2 de ses toutes premières boutiques françaises dans des centres commerciaux\* emblématiques du Groupe : Val d'Europe et Le Millénaire, le futur centre aux portes de Paris (avril 2011). Les Arcades (Noisy-le-Grand) et Auchy-les-Mines (Béthune) ont présenté au public une nouvelle architecture moderne et une offre commerciale enrichie. Aux sept Chemins (Vaulx-en-Velin), volumes et façades ont été redessinés, des espaces repos créés et de nouvelles boutiques ont ouvert sur un espace agrandi : grâce à cette opération, Klépierre apporte sa contribution à la politique urbaine de requalification et de développement mise en place depuis une dizaine d'années par la ville, en partenariat avec l'État et la communauté urbaine du Grand Lyon.

Ce type d'opérations à forte valeur ajoutée pour les consommateurs, les enseignes et le Groupe, se poursuivra en 2011 : le futur Créteil Soleil, prévu pour l'automne 2011, comprend une extension de la galerie commerciale existante et l'ouverture d'un magasin Saturn. En Bretagne, Rennes Colombia, qui a déjà célébré l'ouverture de sa nouvelle Fnac en novembre dernier, verra son lifting complet achevé en 2011, avec l'implantation de nouvelles enseignes et l'aménagement d'espaces verts.

## Des positions renforcées

Val d'Europe, qui vient de fêter ses 10 ans, aura marqué 2010 avec l'ouverture d'un nouveau magasin Castorama sur 9000 m<sup>2</sup> de vente et 3 étages. Le rachat du bail à construction auprès d'Eurodisney SCA en juin dernier permet en outre d'envisager de nouveaux développements, et de nombreux projets sont à l'étude avec, notamment, une extension du centre commercial de 21000 m<sup>2</sup> qui ouvrirait une nouvelle liaison avec la ville. À Bègles, Rives d'Arcins a amorcé un processus de redéploiement et d'extension de son emprise commerciale (cf. focus p.31). Quant à Odysseum (Montpellier), sa première année d'activité a été un franc succès avec plus de 6 millions de visiteurs ; il s'est d'ailleurs vu décerner le Mapiç Award 2010 du meilleur centre commercial d'Europe. Forts de cette réussite, Klépierre et son partenaire Icade viennent d'acquiescer la propriété et la gestion d'un pôle couvrant 5 hectares adjacents au centre commercial et regroupant des surfaces de commerces, de restauration et de loisirs. Une opération qui porte à plus de 100000 m<sup>2</sup> la taille du complexe commercial, le plaçant parmi les plus importants d'Europe.

## Des animations différenciantes

L'exposition « Biodiversités, nos vies sont liées », organisée par Klépierre et présentée dans plus de 30 centres français du Groupe en 2010, est une parfaite illustration de la capacité du

# VAL D'EUROPE – MARNE-LA-VALLÉE, FRANCE À L'AVANT-GARDE EN MATIÈRE DE SERVICES ET D'ANIMATIONS

La convivialité était dans les gènes de Val d'Europe dès sa conception : ses architectes l'ont en effet pensé à l'image d'un Paris du XIX<sup>e</sup> siècle, bouillonnant de vie et d'activité, conjuguant fer, fonte et verre. Si l'inspiration générale du lieu est « eiffelienne », le visiteur traverse 4 univers lors de son passage. But du jeu : lui donner l'impression qu'il se promène dans une rue de centre-ville, avec tous les avantages de la lumière du jour, de l'espace et de la beauté du lieu, sans les inconvénients climatiques. Au-delà de ce cadre unique et privilégié, Val d'Europe se positionne depuis sa création comme un précurseur en matière de services. Souvent pionnier, souvent copié, le centre a mis en place de nombreuses prestations gratuites destinées à cocooner et à fidéliser sa clientèle : voiturier, presse quotidienne à disposition dans les espaces repos, prêt de poussettes et de

fauteuils roulants, cireuse à chaussures, espaces wi-fi... en sont autant d'illustrations. Parmi ses dernières initiatives, un espace zen, avec fauteuil massant, et un espace *baby break* destiné aux parents et aux tout-petits, avec larges fauteuils, micro-ondes et chaises hautes... Ou encore l'escadron d'hôtes et hôtesse parcourant le centre sur des Segway™, ces petits véhicules à deux roues : grâce à ce système, le visiteur n'a pas à chercher un point d'accueil pour demander un renseignement, il n'a qu'à héler un Segway™... Autant d'attentions ressenties très positivement par les clients. Cette politique de service, qui représente près de 35 % du budget de fonctionnement de Val d'Europe, est complétée par des campagnes de communication pluri-média et des animations à intervalles réguliers, avec distribution de goodies aux visiteurs, notamment à l'occasion de moments clés de

l'année comme la fête des Mères. Le flashmob <sup>(1)</sup> organisé pour fêter le 10<sup>e</sup> anniversaire du centre, déjà visionné par des dizaines de milliers d'internautes sur le site internet du centre ou sur YouTube, illustre aussi cette capacité d'innovation. Autres atouts côté ambiance : un pianiste vient chaque jour sonoriser l'espace, de 15h à 18h, et de nombreux ateliers pour enfants sont proposés chaque mercredi et pendant la durée des vacances scolaires.

(1) Un flashmob (ou mobilisation éclair), est le rassemblement d'un groupe de personnes dans un lieu public pour y effectuer des actions convenues à l'avance sous l'œil des caméras, avant de se disperser rapidement.

Groupe à faire vivre au consommateur des expériences enrichissantes. Autre attente du client : des services et des espaces dédiés. À ce titre, et dans le cadre du programme USE® (*Unique Shopping Experience*), le Groupe a cette année encore innové, avec notamment la création d'une vraie garderie encadrée par des professionnels de l'enfance sur 130 m<sup>2</sup> à Créteil Soleil, ou encore la mise en place d'un espace famille à Louvain-la-Neuve. En phase avec l'air du temps, Val d'Europe a « fait son show » avec plus de 100 danseurs pour fêter ses 10 ans ; la vidéo de ce « flashmob <sup>(1)</sup> » tournée le jour J a déjà été vue près de 30 000 fois sur YouTube. Enfin, les centres bénéficient de l'apport croissant des nouvelles technologies : un *directory*\* ultra-performant a été réalisé spécialement pour le centre Arcades (Noisy-le-Grand) et Val d'Europe s'est doté d'un site internet adapté aux téléphones mobiles et d'applications spécialement conçues pour les smartphones (iPhone et Android) début 2011.

Surface totale :  
**98 397 m<sup>2</sup> SCU\***  
Fréquentation :  
**18 millions de visiteurs**  
Composition :  
**135 unités** dont  
1 hypermarché\* Auchan,  
1 magasin Castorama,  
1 espace dédié à l'équipement de la maison  
Participation Klépierre :  
**55 %**  
Loyers bruts 2010 :  
**21,0 M€**

De gauche à droite :

**Manuel DOS SANTOS**

Responsable des services techniques

**Sabine GRISET**

Assistante Direction de centre

**Bénédicte ROBIN**

Assistante Services techniques

**Sonia BAYEUL**

Responsable Communication Marketing

**Aurore GES**

Chargée de Communication Marketing

**Christian CHARRE**

Directeur du centre

# Convivialité



# Le Millénaire



De gauche à droite :

**Isabelle BARRET**  
Responsable de  
la Commercialisation

**Paul Du HAYS**  
Responsable  
de Programmes

**Denis ALALOUF**  
Directeur de la Production

**Virginie NAUDAN**  
Responsable Juridique  
Région Île-de-France

**Bernard CAROUGE**  
Directeur du  
Développement Région  
Île-de-France

## Un centre commercial aux portes de Paris

Après Val d'Europe en 2000, Le Millénaire sera le prochain grand centre commercial\* parisien à surgir de terre en avril 2011, au sein du quartier d'affaires éponyme, qui s'étendra à terme sur plus de 5 hectares. Situé à quelques mètres du périphérique parisien, cet espace commercial à l'architecture unique bénéficiera d'une liaison directe avec la capitale grâce au prolongement des lignes de métro, de RER et de tramway, et de la densification du réseau de bus.

## Plus que développer, aménager

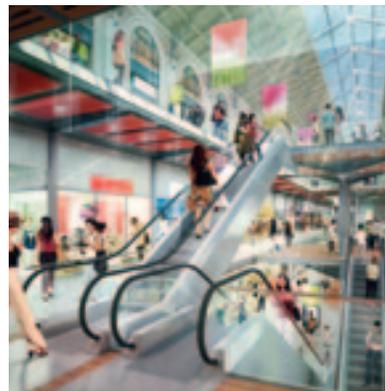
Véritable tête de pont d'un vaste programme de redéveloppement urbain, Le Millénaire est à ce titre

EN PROJET

## SAINT-LAZARE – PARIS, FRANCE DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR LA FUTURE GALERIE COMMERCIALE AU CŒUR DE PARIS

Klépierre a signé en 2010 les premières conventions d'occupation de la future galerie commerciale de la gare Saint-Lazare, avec notamment Carrefour City, Virgin et Monoprix. Au-delà de ces 3 locomotives\*, Klépierre pourra composer une offre unique avec les enseignes attirées par cet emplacement idéal. S'inscrivant dans la métamorphose de la plus

ancienne gare de Paris, cet espace commercial, à l'intérieur même de la gare, fera la jonction entre les 3 niveaux de ce pôle multimodal (métro/RER, quai et rue) où transitent 1,2 million de personnes par jour. L'ouverture des 80 boutiques, en plein cœur du premier quartier commerçant et d'affaires de la capitale, interviendra début 2012.



Surface totale :  
**10 000 m<sup>2</sup> SCU\***

Composition : **80 unités  
dont 3 moyennes**

Date d'ouverture prévisionnelle : **1<sup>er</sup> trim. 2012**

Prix de revient estimé :  
**150,0 M€**

Taux de rendement\* initial  
net attendu : **8,0 %**

## LE MILLÉNAIRE – AUBERVILLIERS- PARIS, FRANCE

Surface totale:  
**56 000 m<sup>2</sup> SCU de commerces**  
**17 000 m<sup>2</sup> SCU de bureaux**

Composition:  
**140 unités dont 18 moyennes**  
**unités et 6 restaurants**

Date d'ouverture  
prévisionnelle: **avril 2011**

Prix de revient estimé: **190,9 M€**

Taux de rendement initial net  
attendu: **7,4 %**



précurseur et emblématique des objectifs d'aménagement du territoire et de redéfinition urbaine du Grand Paris. Les équipes de développement ont œuvré avec les collectivités locales, et ce depuis plus de dix ans, à concevoir ce lieu unique qui accueillera dans le quartier, à terme, 12 à 14 millions de visiteurs annuels, tout en créant 2 000 emplois. Des parcelles utilisées à des fins industrielles depuis plus d'un siècle ont ainsi été totalement remodelées.

### Proposer aux futurs clients une offre commerciale inédite et différenciante

Comme les Docks de Londres, Le Millénaire est un nouveau quartier à part entière, et le premier centre commercial à vocation régionale directement connecté au périphérique parisien. L'équipe dédiée à sa commercialisation s'est attachée à optimiser le mix, entre enseignes incontournables et nouveautés. Grâce au travail réalisé avec les entités italienne, espagnole et portugaise du Groupe, 6 nouvelles enseignes vont venir implanter leur premier magasin en France, à l'image de Kiko (cosmétiques, Italie), Decimas et Polinesia (sportswear, Espagne). Autres nouveautés: des acteurs habituellement peu présents en centre commercial, comme Boulanger ou Toys"R"Us, ont confirmé leur arrivée. D'autres enseignes aux concepts tendance comme Hema, Guess, NewYorker, Desigual, ou encore ConfoDÉCO compléteront l'offre commerciale du site. Pour concrétiser ces succès commerciaux, les équipes

de commercialisation travaillent main dans la main avec les équipes juridiques chargées de formaliser contractuellement les accords avec les enseignes.

### Une double certification environnementale

Bordé par 12 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, le centre, situé sur les rives du canal Saint-Denis, vise l'obtention de la certification HQE® (Haute Qualité Environnementale) tant pour les 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux que pour les commerces. Le second objectif est la certification BREEAM.

Les performances de cet ensemble architectural sont exceptionnelles, de la consommation énergétique aux qualités acoustiques, de la gestion de la luminosité à celle des déchets.

### Intégrer au projet des jeunes du quartier

Membre fondateur de l'association « 100 chances, 100 emplois », Klépierre a mis en place dans le cadre du Millénaire un ambitieux programme d'intégration de jeunes issus du bassin d'emploi Aubervilliers/Saint-Denis. Ces derniers, sélectionnés par la maison de l'emploi locale, sont pris en charge et, à l'issue d'une période de découverte, se voient pour certains proposer un processus d'insertion pouvant déboucher sur un CDD, un CDI ou un complément de formation. Côté responsabilité sociétale, un travail pointu et innovant sur l'accessibilité des personnes handicapées a également été mené.

EN PROJET

## CLAYE-SOUILLY – ÎLE-DE-FRANCE, FRANCE LA MÉTAMORPHOSE DU CENTRE EN UN PÔLE COMMERCIAL D'ENVERGURE RÉGIONALE

Klépierre a lancé au cours du deuxième semestre 2010 le programme d'extension-rénovation du centre commercial Claye-Souilly. Agrandi, le centre accueillera environ 50 nouvelles enseignes sur 15 000 m<sup>2</sup> supplémentaires à l'automne 2012. Situé au nord de la Seine-et-Marne, le centre bénéficie d'une zone

de chalandise dynamique de plus de 600 000 habitants et accueille près de 9 millions de visiteurs par an. D'ici deux ans, les clients feront leur choix parmi 130 enseignes dans un site entièrement réinventé: nouvelle façade, nouvelle architecture intérieure, nouvelle identité, nouvelle signalétique, nouvelle offre commerciale...



Surface totale: **15 000 m<sup>2</sup> SCU**  
**supplémentaires pour l'extension**  
Composition: **50 unités supplémentaires**  
**dont 9 moyennes unités\* et 8 restaurants**  
Date d'ouverture prévisionnelle: **4<sup>e</sup> trimestre 2014**  
Prix de revient estimé au 31/12/2010: **94,9 M€**  
Taux de rendement initial net attendu: **7,3 %**

# Scandinavie



Field's, Copenhague, Danemark



Gulskogen, Drammen, Norvège



Sollentuna Centrum, Sollentuna, Suède

Présente en Scandinavie depuis octobre 2008 grâce à la prise de contrôle de Steen & Strøm, Klépierre dispose dans cette région d'un portefeuille composé de 29 centres et gère 15 autres centres. La Scandinavie est aujourd'hui le deuxième territoire d'implantation du Groupe, avec plus de 20 % des loyers consolidés. Une proportion qui sera augmentée dans les prochaines années, puisque près de 40 % des investissements prévisionnels du Groupe pour les cinq ans à venir seront consacrés à cette zone, où le dynamisme démographique devrait se traduire par une hausse de la population dans les grandes métropoles d'ici à 2030, jusqu'à + 19,7 % dans l'aire urbaine d'Oslo notamment<sup>(1)</sup>. Sur l'année 2010, les performances du patrimoine ont encore une fois démontré la solidité des économies scandinaves, en particulier en Norvège, principal pays de la zone avec 17 centres : les chiffres d'affaires des commerçants y ont progressé de 0,9 % et les loyers de 2,4 % à périmètre et change constants.

## Une année de nouveautés au Danemark

Troisième centre du Groupe en termes de loyers, historiquement développé par Steen & Strøm et ouvert en 2004, le site de Field's (Copenhague) a été cette année partiellement restructuré afin d'accompagner la croissance de la région où il est implanté, l'Øresund (près de 4 millions d'habitants, un quart des PIB

cumulés de la Suède et du Danemark). Le centre propose depuis octobre dernier un nouvel univers de shopping dédié à la mode des jeunes, autour d'un concept original de « rue » animée, et s'est enrichi de boutiques Gina Tricot, Noa Noa, Jack & Jones et Vero Moda, notamment, à proximité d'un magasin H&M agrandi. Toujours au Danemark, le centre de Bryggen (Viejlle), accueille depuis septembre un restaurant Burger King et un magasin H&M. Le chiffre d'affaires des commerçants du quatrième trimestre 2010 est en augmentation de 20 % par rapport au quatrième trimestre 2009.

## Suède et Norvège : des centres entièrement repensés

Le centre commercial\* Sollentuna, à Stockholm, a inauguré en mars dernier sa « Place du Marché », qui constituait la touche finale de la rénovation du site sous la forme de 4 mails, chacun caractérisé par un univers différencié en termes de couleurs, de design et de mix commercial. Ce projet, qui visait à bâtir le « premier centre commercial suédois orienté design », a d'ores et déjà reçu un accueil chaleureux de la part des consommateurs, des enseignes et des médias. Sollentuna fait à ce titre partie des 2 centres commerciaux de la zone qui figurent parmi les finalistes pour l'obtention d'un ICSC European Shopping Centre Award 2011. Autre distinction pour Sollentuna, son nouveau logo,

représentant un code-barres multicolore, a reçu le Red Dot Design Award 2010.

Toujours en Suède, le centre Hageby (Norrköping) a fait peau neuve et inauguré ses nouveaux atours en avril dernier, avec notamment 2 magasins emblématiques, The Body Shop et G-Star. La station de tramway dédiée, ouverte en octobre, fait de Hageby le centre commercial le mieux desservi de la région.

Lifting aussi pour Gulskogen, en Norvège, qui offre depuis novembre à ses visiteurs un espace rénové de 50 000 m<sup>2</sup> aux façades surprenantes, avec 60 nouvelles enseignes familiales comme Gina Tricot, Home&Cottage et Noa Noa.

## Marketing et accueil : la Scandinavie, creuset d'innovation

La plate-forme Steen & Strøm Media Partner a poursuivi son activité sur tout le territoire scandinave en 2010. Cette innovation marketing majeure saluée par la profession avec l'obtention d'un ICSC Solal Award dans la catégorie « Revenus complémentaires » permet aux enseignes/annonceurs d'organiser des animations commerciales ou publicitaires ainsi que des partenariats, sur une échelle allant de 1 à 44 centres, soit la totalité des sites du portefeuille géré par Steen & Strøm. Exemple parlant de ce que peut apporter la plate-forme, la campagne réalisée en mai 2010 dans 16 centres norvégiens à l'occasion de la sortie du film *Sex & the City 2* a donné lieu à de fortes retombées en

# BRUUN'S GALLERI – ÅRHUS, DANEMARK UN CENTRE AU CŒUR DE LA VILLE

Idéalement situé en plein cœur de la ville d'Århus (deuxième agglomération danoise), le centre commercial\* Bruun's Galleri a su s'imposer, depuis son ouverture en 2003, comme un lieu de rendez-vous incontournable tant pour les locaux que pour les nombreux touristes visitant sa région. Il a accueilli plus de 11 millions de visiteurs en 2010. Son implantation au cœur de la cité fait de Bruun's un lieu facile d'accès, où 50 % des visiteurs se rendent à pied ou à bicyclette, 1 sur 3 empruntant les transports en commun dont les trains de la principale gare de la ville, directement reliée au centre. Autre atout traduisant cette proximité: les clients viennent en moyenne plus de 2 fois par semaine, dans le cadre de leurs promenades en ville ou tout simplement sur leur trajet domicile-travail. Véritable

quartier au sein du quartier, avec ses boutiques tendance et ses cinémas, le centre s'attache à véhiculer une image mode et décontractée. Il y a une « Bruun's attitude », une véritable image de marque qui fait du centre une attraction à lui seul. Même les événements organisés par les équipes sont innovants, avant-gardistes, et trouvent fréquemment des prolongements hors du centre, dans les rues de la ville, renforçant encore par là la connexion déjà prégnante entre Bruun's et sa zone de chalandise\*. Cette intégration optimale dans la vie des habitants d'Århus est renforcée par la mise en place d'opérations de communication originales et percutantes. En 2010, 2 d'entre elles, axées sur la mode, peuvent être soulignées. Au printemps, le centre a organisé une campagne entièrement conçue autour

de l'œuvre de la photographe de rue américaine Vivian Maier et largement déclinée dans toute la ville. Les photos de l'artiste ont servi de socle aux messages et, habilement mêlées à des visuels des collections printemps-été, ont constitué le cœur de la campagne. À l'automne, Bruun's a lancé ses « rebelles » sur Århus, notamment *via* de nombreux *happenings* dans les rues et dans le centre: l'idée était de mettre en lumière le rôle de ceux qui « bouleversent les codes » dans la création et notamment dans la mode. Autant d'initiatives différenciantes qui contribuent à faire de Bruun's un lieu unique, créatif et précurseur.

Surface totale:  
**36675 m<sup>2</sup> SCU\***  
Fréquentation:  
**11 millions de visiteurs**  
Composition:  
**100 unités**  
Participation Klépierre:  
**56,1 %**  
Loyers bruts 2010:  
**13,8 M€**

termes de fréquentation (+ 10 %).

Soucieuse de sa responsabilité sociétale, Steen & Strøm propose désormais dans tous ses centres suédois des panneaux tactiles à destination des personnes souffrant de déficiences visuelles. Une initiative qui vise également à sensibiliser le public à l'intégration des personnes handicapées. Enfin, Steen & Strøm a lancé une démarche de grande envergure baptisée « *Good Choice Campaign* ». L'objectif: sensibiliser les consommateurs *via* des activités et des actions de communication pour qu'ils adoptent des comportements de consommation plus responsables et que leur choix se porte sur des produits plus respectueux de l'environnement. Dans un même temps, la filiale a créé et mis en place un programme de formation sur le développement durable incluant un module de e-learning innovant, avec tests de connaissance à l'arrivée et récompenses pour les participants. Tous les employés ont participé à sa version interne et 5000 locataires scandinaves ont pris part à sa version externe et ont ainsi reçu un diplôme en tant que *Good Choice Experts*.

(1) Source: Eurostat, regional EUROPOP 2008, janvier 2010.

De gauche à droite:

**Anders BOJER NIELSEN**  
Coordinateur Marketing

**Ulrik PETERSEN**  
Directeur du centre

**Pernille LYAGER LAURSEN**  
Coordinateur Marketing





De gauche à droite :  
**Jonatan CARLRING**  
Responsable  
du Développement  
**Erik LIDSTRÖM**  
Responsable de Projet, chantier  
**Anders MALMGREN**  
Commercialisateur  
**Cindy JONSSON**  
Chargée de Marketing

### Une première étape de précommercialisation réussie

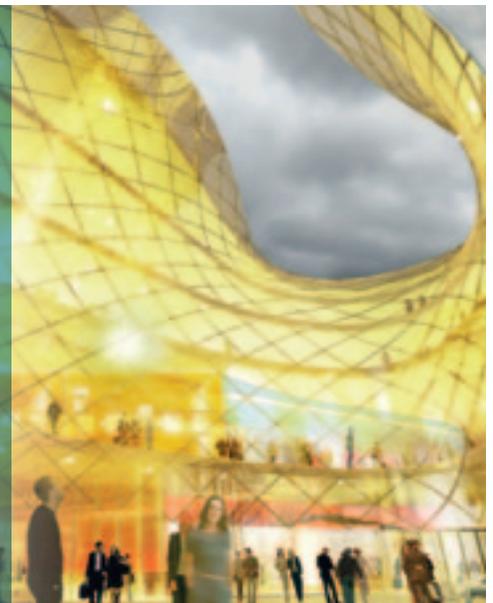
En juillet 2010, le Groupe a donné son feu vert pour le lancement du centre commercial\* Emporia à Malmö, qui devrait ouvrir ses portes fin 2012. Une décision qui confirme l'atteinte des niveaux exigés par le Groupe en matière de précommercialisation, de succès et de rentabilité du projet. Les équipes ont, ces dernières semaines, intensifié le rythme des signatures de baux. Le taux de précommercialisation s'établit ainsi à près de 64 % à fin 2010 : Emporia accueillera notamment H&M, Willys, Jack & Jones et Vero Moda (enseignes du groupe Bestseller), Lindex, Desigual... Les négociations se poursuivent avec d'autres grandes enseignes internationales.

### Une implantation dans la région la plus dynamique de Scandinavie

Emporia est situé au sud-est de Malmö, au cœur de l'Øresund (4 millions d'habitants, niveaux

## La Scandinavie, terre de nombreux développements pour les années à venir

Lors de l'acquisition de Steen & Strøm, Klépierre s'est non seulement portée acquéreur des actifs en exploitation et du savoir-faire des équipes, mais également de nombreux projets qui sont venus enrichir son pipeline de développement\*. À fin 2010, les opérations engagées et maîtrisées du Groupe dans la zone représentent près de 40 % de son potentiel de développement global à horizon 2015. Pour exploiter cette source de création de valeur à moyen terme, les équipes de Steen & Strøm mènent un travail rigoureux en amont du lancement des projets, à l'image de celui accompli pour Emporia, pour lequel elles se sont attachées à sécuriser les aspects fonciers, commerciaux et ceux liés à la maîtrise du coût de construction pour en garantir le succès à venir. Parallèlement à l'édification de nouveaux pôles commerciaux, Steen & Strøm mène depuis quelques années en Suède et en Norvège un vaste programme d'extensions-rénovations de centres existants qui peut être mis en parallèle avec celui que Klépierre poursuit en France ou en Italie. Toutes ces opérations de grande ampleur s'insèrent dans des problématiques de réaménagement urbain pour lesquelles le Groupe œuvre en étroite collaboration avec les pouvoirs publics locaux.



de revenus supérieurs à la moyenne de l'OCDE), à proximité immédiate du pont reliant le Danemark à la Suède qui draine un flux de 37 millions de voyageurs par an.

Fort d'une zone de chalandise\* primaire très dense, il est idéalement relié aux infrastructures routières et ferroviaires : nouveau périphérique avec sortie dédiée au centre, gare du réseau de trains de banlieue à 50 mètres reliant Emporia au centre-ville de Malmö en 7 minutes et à celui de Copenhague en 25 minutes.

Élément constitutif d'un vaste projet de développement urbain (8000 habitations et immeubles de bureaux) destiné à accompagner la forte croissance démographique attendue pour les vingt années à venir (+ 15,9 % pour la région de Malmö <sup>(1)</sup>), Emporia, centre commercial\* de dimension internationale, bénéficiera par ailleurs du pouvoir d'attraction d'équipements à forte valeur ajoutée (centre de congrès international, complexe destiné à accueillir des compétitions sportives et des concerts...).

### Le futur centre commercial le plus spectaculaire d'Europe

Le montant d'investissement consacré

à ce complexe commercial, plus de 300 millions d'euros, en fait le chantier le plus important entrepris par Steen & Strøm en Europe. Avec ses 2 entrées monumentales, l'une aux couleurs de l'ambre – symbole de la région –, l'autre d'un bleu turquoise évoquant la mer Baltique, sa forêt de plantes en spirale sur 3 niveaux, son jardin à ciel ouvert et ses 3 univers de shopping, Emporia s'annonce d'ores et déjà comme un événement architectural, un lieu de détente où le visiteur pourra s'affranchir pour un temps de toutes les contraintes de sa vie quotidienne.

### Une approche marketing innovante et sur mesure

Sur une surface commerciale totale de 78000 m<sup>2</sup> SCU\*, les clients trouveront pas moins de 220 boutiques et restaurants, allant des grandes enseignes internationales d'équipement de la personne à des boutiques de taille plus modeste proposant des marques inédites. Pour créer une expérience shopping réellement unique et trouver le meilleur équilibre dans l'offre, l'équipe marketing a segmenté son approche non pas par lignes de produit, mais par typologies de visiteurs. Le centre proposera enfin

une offre complète de services haut de gamme destinés à faciliter la vie des clients : service de lavage de véhicules, *personal shoppers*\*, vestiaires, livraison à domicile, espaces de repos, etc. De la plus simple à la plus sophistiquée, toute demande pourra y être satisfaite, quel que soit le profil du consommateur. Le credo de l'équipe de gestion : que le client fasse d'Emporia son choix naturel, qu'il se dise « pourquoi aller ailleurs ? ».

(1) Source : Eurostat, regional EUROPOP 2008, janvier 2010.

## EMPORIA – MÄLMÖ, SUÈDE

Surface totale : **78000 m<sup>2</sup> SCU**

Composition : **220 boutiques et restaurants**

Date d'ouverture prévisionnelle : **Automne 2012**

Prix de revient estimé : **300,4 M€**

Taux de rendement\* net attendu : **7,4 %**

Participation Klépierre : **56,1 %**

EN PROJET

## ÅSANE – BERGEN, NORVÈGE LA CRÉATION D'UN CŒUR DE VILLE DÉDIÉ AU SHOPPING

Le vaste projet de restructuration du centre commercial Åsane est l'une des opérations maîtrisées du pipeline de développement du Groupe en Scandinavie. Situé au nord de Bergen (deuxième agglomération norvégienne comptant près de 400000 habitants), le site actuel est composé de 2 centres commerciaux séparés

par 1 parking qui seront unifiés afin de former un véritable cœur de ville dédié au shopping. Bénéficiant d'ores et déjà d'un emplacement privilégié (accès au centre-ville de Bergen le plus important en termes de trafic), d'une desserte autoroutière de choix et d'un réseau de transports en commun dense, le centre est situé

au cœur d'une zone de chalandise dynamique (population en hausse de près de 25 % d'ici à 2030). À terme, Åsane s'étendra sur près de 100000 m<sup>2</sup> SCU et comprendra près de 180 boutiques et restaurants sur 57000 m<sup>2</sup>, 25000 m<sup>2</sup> de bureaux, des espaces dédiés à la culture et des logements (17000 m<sup>2</sup>).



Surface totale : **100000 m<sup>2</sup> SCU**

Composition : **environ 180 boutiques et restaurants, espaces résidentiels et tertiaires**

Date d'ouverture prévisionnelle : **2016**

# Italie-Grèce



Pescara Nord, Città Sant' Angelo, Italie



La Romanina, Rome, Italie



Il Destriero, Vittuone, Italie

Implantée en Italie depuis 1999 et en Grèce depuis 2000, Klépierre détient aujourd'hui 40 centres sur ce périmètre (dont 35 en Italie) et assure au total la gestion de 50 sites dans cette zone. Plus de 70 % de ce patrimoine est regroupé dans le Nord de l'Italie, en Lombardie, Piémont, Vénétie et Émilie-Romagne. Ces 4 régions, qui concentrent à elles seules plus de 40 % du PIB national et affichent des revenus par habitant supérieurs d'environ 20 % à la moyenne nationale, ont fait preuve en 2010 d'une excellente résistance. En effet, malgré des indicateurs macroéconomiques peu favorables, les commerçants d'Italie du Nord ont enregistré une hausse de 6,6 % de leur chiffre d'affaires et les loyers de cette même région affichent en conséquence une progression de 3,1% à périmètre constant\*.

## Une floraison de nouvelles enseignes

L'année 2010 en Italie a vu l'arrivée dans les centres du Groupe de nombreuses nouvelles enseignes, ainsi que le renforcement de partenariats existants. Kiabi a ainsi décidé d'implanter l'un de ses tout premiers magasins dans un centre commercial\* à La Romanina,

avec une ouverture prévue pour le 26 mars 2011. En février 2010, le spécialiste de la chaussure Deichmann a poursuivi son déploiement avec une nouvelle boutique au centre Rossini, tandis que Kiko, grand nom italien des cosmétiques, inaugurerait 5 magasins à Brianza, Metropoli, Milanofiori, Pescara Nord, et La Romanina. Le groupe Inditex a, quant à lui, implanté son concept Bershka à Il Leone di Lonato, en attendant l'ouverture prochaine d'un Stradivarius à Pescara Nord en février 2011. Enfin, le Groupe a consolidé son partenariat italien avec Cache Cache (1 nouvelle boutique), Sergent Major et Zeta (3 nouvelles boutiques chacun).

## Renforcer les ancrages régionaux

Le 1<sup>er</sup> décembre 2010, le centre commercial de Pescara Nord a dévoilé son nouveau visage, après une importante opération d'extension-rénovation. Centre référent pour la région des Abruzzes, en Italie centrale, au cœur d'une zone de chalandise\* de plus de 400 000 habitants, Pescara Nord se déploie désormais sur près de 34 000 m<sup>2</sup>. Ses travaux d'extension-restructuration ont apporté au complexe 30 unités supplémentaires ainsi que 150 places de parking additionnelles. Ils ont également permis la création d'espaces de repos et d'une aire de jeux pour les enfants tout en améliorant l'accueil et la circulation des visiteurs. Outre l'ajout de nouvelles locomotives\*,

cette opération vient compléter le mix commercial existant, notamment l'offre en équipement de la personne, et renforcer l'attractivité du centre.

## Marketing solidaire en Italie

2010 aura été active sur le front de la solidarité et de l'humanitaire dans les centres commerciaux italiens. À Le Rondinelle (Brescia), l'un des centres les plus actifs en la matière, ce sont les missionnaires capucins qui ont pu présenter leur activité et solliciter la générosité des visiteurs, tandis que le centre sponsorisait une fois de plus le marathon de Brescia et organisait une opération de soutien à l'association italienne de lutte contre la leucémie. Les clients de La Romanina, quant à eux, se sont vu proposer d'adopter un arbre, tandis que ceux de Pescara Nord ont pu assister à des animations sur le recyclage, au travers d'une opération baptisée « La métamorphose des objets » organisée concomitamment à l'opération d'extension-rénovation du centre et destinée tout particulièrement au jeune public.



**Il Leone di Lonato**, Lonato, Italie



**Il Destriero**, Vittuone, Italie



**Milanofiori**, Milan, Italie

## MILANOFIORI – ASSAGO-MILAN, ITALIE PÔLE SHOPPING INCONTOURNABLE DE L'AGGLOMÉRATION MILANAISE

Idéalement situé au sud de Milan, à 30 minutes du centre-ville, Milanofiori cultive son attractivité en optimisant son mix d'enseignes, année après année, notamment depuis son acquisition par Klépierre (2004) et son agrandissement en 2005. Il compte aujourd'hui près de 100 magasins et bénéficie notamment de la présence d'un hypermarché\* Carrefour. Pour conserver tout le potentiel de l'offre et continuer à séduire la population milanaise, le centre veille à maintenir un renouvellement raisonné de ses enseignes. En 2010, 7 recommercialisations ont ainsi été opérées, marquant notamment l'arrivée de grands noms comme le parfumeur Limoni (600 points de vente en Italie), Triumph, Intimissimi (lingerie) et Kiko (cosmétiques), sans oublier Camicissima (chemiserie). Le groupe

Inditex est largement présent, avec notamment Zara, Zara Home, Bershka, Pull&Bear, Oysho. Le centre compte aussi dans ses rangs Cisalfa, la plus grande chaîne italienne de vêtements de sport, Saturn... Preuve que Milanofiori est un centre à la pointe des tendances: OVS Industry et Conbipel ont décidé de déployer dans le centre leurs

nouveaux concepts. L'offre commerciale est idéalement complétée par des enseignes internationales à l'image de Pimkie, Promod, Cache Cache, Camaieu, Du Pareil au même, Un Jour Ailleurs et Sephora. La zone urbaine où se situe Milanofiori est en pleine expansion, avec la création de nombreux logements et bureaux.

Une station de métro sera inaugurée en 2011, rendant le centre commercial encore plus accessible depuis le centre-ville de Milan. D'autres moyennes surfaces ainsi qu'un cinéma multiplexe viennent enrichir la large palette de choix proposée au 1,3 million de personnes de la zone de chalandise du centre.

Surface totale :  
**47 524 m<sup>2</sup> SCU\***  
Fréquentation :  
**6 millions de visiteurs**  
Composition :  
**96 unités**  
Participation Klépierre :  
**83 %**  
Loyers bruts 2010 :  
**11,3 M€**



De gauche à droite :  
**Andrea PALLARO**  
Directeur du centre  
**Andrea ANZALONE**  
Responsable Commercial  
**Monica DI MOLA**  
Gestionnaire locative  
**Giammarco MADDAU**  
Valorisation du Patrimoine  
**Orazio D'AMORE**  
Coordinateur Technique  
Région Nord-Est

# Ibérie



La Gavia, Vallecas, Espagne



Dama Asturias, Asturias, Espagne



Aqua portimão, Portimão, Portugal

Présente dans la péninsule Ibérique depuis 2000 (Espagne) et 2003 (Portugal), Klépierre est devenue en quelques années un acteur de référence dans cette zone où le Groupe compte à ce jour 105 centres sous gestion, dont 76 pour compte propre.

Si l'Ibérie reste l'une des zones les plus touchées par la crise économique, l'activité a plutôt bien résisté cette année avec des loyers quasiment stables (-0,5 %) à périmètre constant\* en Espagne. Le succès du centre La Gavia, plus grand centre commercial\* madrilène qui a accueilli en 2010 près de 11 millions de visiteurs, ne s'est en outre pas démenti. Les revenus de la zone restent tirés par la performance des galeries d'hypermarché\*, format qui continue à mieux résister que les centres régionaux\* et qui constitue l'essentiel du patrimoine de Klépierre en Ibérie.

Dans un contexte réputé encore fragile, plusieurs enseignes ont néanmoins affiché leur confiance, à l'image de Deichmann qui s'est implanté à Augusta, tandis que Pandora et Ardenne ouvraient des magasins à La Gavia. Worten a, quant à lui, choisi le centre commercial de Los Llanos pour ouvrir son premier magasin à Albacete sur une surface de

plus de 3000 m<sup>2</sup>. La prochaine ouverture, au deuxième trimestre 2011, du centre Aqua Portimão, au Portugal, qui accueillera les premières boutiques H&M et Primark en Algarve, va venir encore renforcer l'activité de cette région.

## Des animations pour tous les publics

Du 1<sup>er</sup> septembre au 20 novembre 2010, le centre Puerta de Alicante a mené campagne, via les réseaux sociaux Facebook et Twitter, en faveur du *slow shopping*. Un mouvement qui promeut le temps de shopping comme une promenade dans l'univers de la mode, des arts et du design. Pour l'occasion, le centre commercial a créé une page Facebook, qui totalisait à fin 2010 plus de 1 800 fans. À Los Prados, c'est un concours de beauté « Miss & Mister Asturias » qui s'est déroulé dans le centre commercial. Organisé par une agence de mannequins, il a bénéficié de la participation des commerçants du centre qui ont mis à la disposition des concurrents des tenues pour le défilé, tandis que les enseignes de coiffure et de maquillage offraient aussi leurs talents. Une grande affluence a salué cette initiative. Enfin, à Augusta, les enfants ont été comblés avec une animation mettant en scène des personnages de dessin animé tels que Dora l'exploratrice ou Bob l'éponge. Par ailleurs, le centre a organisé pour la treizième année un défilé de mode enfants, qui a réuni plus de 700 enfants, et a per-

mis aux enseignes de prêt-à-porter enfants de présenter leurs collections automne-hiver.

## Développement durable : l'Ibérie pionnière

Résultat des efforts et de l'implication des collaborateurs en matière de respect de l'environnement, Ségécé España et le centre de La Gavia ont obtenu la certification ISO 14001. Ce succès vient démontrer à quel point le développement durable est devenu un enjeu majeur pour les équipes. Le Système de Management Environnemental (SME) de Ségécé España a donc fait ses preuves et devrait être progressivement généralisé à tous les actifs gérés dans la péninsule. Plus ponctuel mais tout aussi efficace : le projet mis en place par La Gavia, en collaboration avec la Fondation des Centres Commerciaux Espagnols (FUNDECC). Baptisé « *Proyectos solidarios con los nuestros* », son objectif est de collecter des fonds pour l'association Norte Joven, qui œuvre en faveur de l'intégration des jeunes de milieux défavorisés ou en risque d'exclusion sociale. Enfin, lors du séminaire annuel de Ségécé España, les équipes sont venues en aide à la Fondation Apadrina un Árbol en plantant plus de 1 000 arbres.



**11** millions,  
c'est le nombre de visiteurs  
qui se sont rendus à  
**La Gavia** en 2010



**Meridiano**, Santa Cruz de Tenerife, Espagne



**La Gavia**, Vallecas, Espagne



**Parque Nascente**, Gondomar, Portugal

## LA GAVIA – VALLECAS-MADRID, ESPAGNE UNE OFFRE UNIQUE SUR UN EMPLACEMENT CLÉ

Inauguré il y a deux ans au plus fort de la crise, le centre commercial madrilène de La Gavia a rencontré dès son ouverture un succès qui ne se dément pas depuis. Idéalement situé à 11 kilomètres de Madrid, ce pôle offre une surface commerciale de près de 100000 m<sup>2</sup>, établie sur 2 niveaux, avec 176 unités et 2 locomotives\* : 1 magasin IKEA et 1 hypermarché\* Carrefour. 3 raisons majeures expliquent ce plébiscite de La Gavia par les habitants de l'agglomération madrilène. Primo, son

emplacement stratégique, au carrefour de 2 autoroutes très fréquentées et 1 accès direct depuis le centre-ville par le métro ou le bus; secundo, son plan en éventail, simple et fonctionnel; tertio, son offre commerciale très complète qui, comme le dit la campagne de publicité, permet à chacun de trouver ce qu'il cherche. Un subtil équilibre qui, au final, séduit tant les visiteurs que les enseignes présentes. Le panel d'enseignes de La Gavia est en effet unique à bien des égards.

Outre IKEA et Carrefour, le centre a su attirer de très nombreuses moyennes unités\* qui offrent au consommateur espagnol, particulièrement malmené par la crise, un excellent rapport qualité/prix, à l'image de la chaîne irlandaise Primark. Tous les classiques sont bien entendu au rendez-vous, de Zara à H&M. Au-delà de cette offre traditionnelle, le Groupe a su faire venir, grâce au jeu des synergies entre ses équipes internationales, d'autres enseignes plus inédites. Une vingtaine de marques

françaises sont ainsi présentes, de la Fnac à Celio en passant par Orange ou Franck Provost. La chaîne italienne Kiko a choisi d'ouvrir à La Gavia un de ses premiers magasins en Espagne, tout comme l'enseigne de décoration portugaise A Loja do Gato Preto. À ce mix s'ajoutent 1 zone de restauration de 6000 m<sup>2</sup>, 10 salles de cinéma 3D, 1 espace loisirs pour les jeunes et 5000 places de parking. Autant d'atouts qui font de La Gavia une destination shopping incontournable.

Surface totale :  
**94 285 m<sup>2</sup> SCU\***  
Fréquentation :  
**11 millions de visiteurs**  
Composition :  
**176 unités,**  
**1 hypermarché**  
**Carrefour et 1 IKEA**  
Participation Klépierre :  
**100 %**  
Loyers bruts 2010 :  
**14,9 M€**

De gauche à droite :

**Muriel DECHAUME**  
Directrice adjointe Coordinations  
Commerciales Internationales

**Esteban HEREDERO LOPEZ**  
Directeur Commercial Espagne

**Carlos REVUELTA CALDERON**  
Directeur du centre



# Europe centrale



Nový Smíchov, Prague, République tchèque



Poznan Plaza, Poznan, Pologne



Lublin Plaza, Lublin, Pologne

Klépierre a fait ses premiers pas en Europe centrale en 2003. Aujourd'hui, son patrimoine dans cette zone géographique se compose de 24 centres commerciaux\* (13 en Hongrie, 7 en Pologne, 3 en République tchèque et 1 en Slovaquie), des actifs qui bénéficient généralement de la présence de 1 hypermarché\* ou de 1 supermarché venant renforcer la fréquentation du site. Ce territoire représente aujourd'hui 8,5 % des loyers consolidés du Groupe, au sein desquels la Pologne tient une place prépondérante (42 % des loyers). Dans ces régions aux réalités économiques très diverses, les performances restent contrastées. Si la Hongrie (3 % des loyers du Groupe) a particulièrement souffert, en Pologne l'impact du ralentissement de la consommation est limité et les loyers sont stables à périmètre constant\*. Les prévisions économiques pour les prochaines années démontrent, par ailleurs, que ce territoire constitue toujours un réservoir de croissance pour le Groupe.

## Un dynamisme intact

En Pologne, plusieurs enseignes n'ont pas hésité à décider d'une implantation en 2010, affichant ainsi leur confiance dans les perspectives économiques. Le centre de Sadyba a lancé avec succès une campagne de renouvellement de

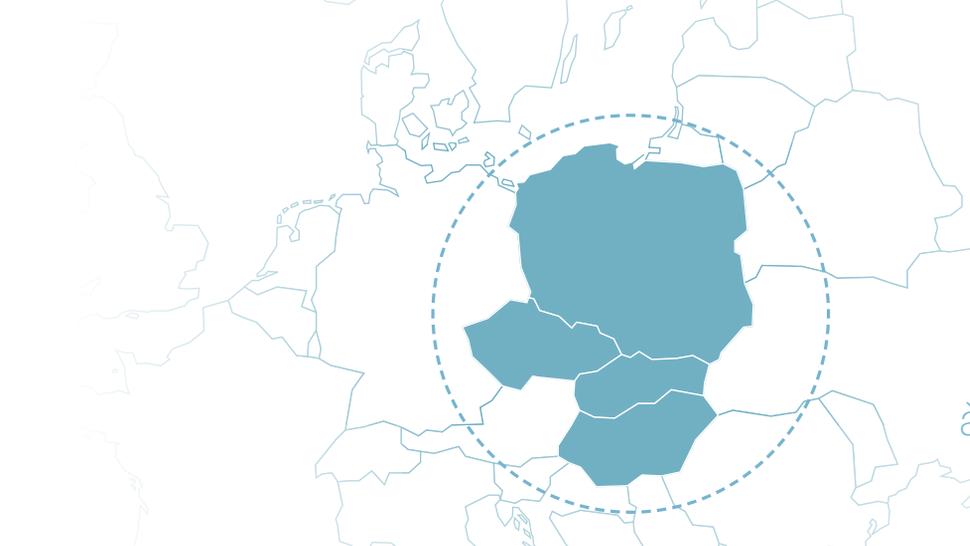
ses baux et a accueilli 12 nouveaux magasins, parmi lesquels Tatuum, L'Occitane, Promod, Rossmann, Mothercare & ELC et Paris Optique. Même programme et même accueil à Poznań Plaza, avec là aussi 11 nouvelles enseignes, dont Puma, Home & You, Sunset Suits et Six. H&M, pour sa part, a ouvert 3 nouvelles boutiques en Hongrie à Miskolc, Szeged et Duna. Autre fait marquant, le centre de Novodvorska Plaza en République tchèque s'est enrichi de 1 magasin Datart (électroménager) sur plus de 1500 m<sup>2</sup>, qui a dynamisé la fréquentation du site. Enfin, l'année restera marquée par l'inauguration de Corvin au cœur de Budapest en Hongrie (lire ci-contre), qui a attiré le jour de son ouverture près de 60 000 visiteurs et table sur une fréquentation quotidienne de 30 000 personnes.

## Des actions marketing innovantes

Sur cette zone, des initiatives marketing novatrices sont également venues soutenir l'activité, à l'image de l'opération *Corvin guys*. À l'origine, il s'agissait de mettre en lumière la politique de service de ce nouveau centre, grâce à des équipes de jeunes gens formés à l'accueil et au concept Corvin. Au final, les *Corvin guys* sont devenus de vraies mascottes budapestoises en se mettant au service des habitants pour les abriter sous des parapluies ou aider les personnes âgées à traverser, et ont fait

parler d'eux tant dans la presse que sur internet, avec plus de 100 parutions en deux semaines. Corvin a également frappé très fort avec le concours de chant télévisé X Factor, qui se déroule en grande partie dans des locaux du centre, en partenariat avec les 5 plus grandes marques de mode implantées dans la galerie. Une opération qui donne une visibilité extraordinaire au centre commercial et stimule considérablement l'activité de sa page Facebook. Cette dernière affichait déjà près de 11 000 fans en moins de deux mois d'activité et permet de mesurer l'impact des activités mises en place. Sur un plan plus national, les centres commerciaux hongrois ont continué à contribuer à l'opération Santa Claus Factory, pour apporter aux enfants défavorisés un peu de la féerie de Noël. Une initiative primée par un Silver Award dans la catégorie « Cause d'intérêt général », lors des ICSC<sup>(1)</sup> Solal Marketing Awards. En République tchèque, le centre de Nový Smíchov a pour sa part lancé une campagne commerciale sous la forme de bons d'achat, acceptés par 130 des 160 magasins du centre. Quant à Plzeň Plaza, il joue la carte de la musique avec 2 concerts gratuits, en mai et juin derniers, qui ont chacun attiré une moyenne de 4 000 spectateurs.

(1) International Council of Shopping Centers.



# 800 000

C'est la fréquentation mensuelle moyenne constatée à **Corvin** depuis son ouverture en octobre 2010



Corvin, Budapest, Hongrie



Nový Smíchov, Prague, République tchèque



Duna Plaza, Budapest, Hongrie

## CORVIN – BUDAPEST, HONGRIE UN LIEU DE VIE AU CŒUR D'UN QUARTIER HISTORIQUE

Le centre commercial Corvin, inauguré en octobre 2010, fait partie d'une vaste opération de rénovation urbaine, dans un quartier de Budapest chargé d'histoire. Au-delà du travail accompli sur l'offre commerciale, les équipes locales se sont attachées à créer un véritable lieu de vie où les habitants de Budapest ont très rapidement trouvé leurs marques. Pour faire écho à sa parfaite intégration aux infrastructures de transport de la ville (métro, bus, tramway, réseau routier...), le Groupe a souhaité ancrer Corvin dans son environnement social et sociétal. Klépierre s'est ainsi engagée dans plusieurs projets majeurs à l'échelle du quartier. Le premier, né d'un partenariat fort entre les équipes du centre et l'école voisine Prater, consiste à aménager sur la terrasse du centre un potager où les enfants pourront cultiver légumes et plantes aromatiques ;

un cours de botanique sera aussi dispensé aux élèves des classes primaires. Le deuxième projet concerne la réhabilitation du célèbre parc Orczy, déjà partie intégrante de la vie des Budapestois, grâce à un programme d'action concertée entre la mairie et Corvin. Une initiative qui permettra également d'impliquer les habitants du quartier dans une action collective intergénérationnelle, visant à aider l'insertion sociale des adolescents et des jeunes

adultes. En prolongement de cet engagement, le centre va accueillir des équipes du parc, qui proposeront notamment des animations pour les enfants. Par ailleurs, une coopération avec le théâtre du 8<sup>e</sup> arrondissement va également déboucher sur des mini-représentations dans l'enceinte du centre, chaque samedi. Lieu d'échange et de découverte, Corvin offre aussi des loisirs à ses visiteurs, sous des formes plurielles : des cours de tai-chi aux expositions

de jeunes artistes, en passant par la mise en place cet hiver d'une patinoire, le tout en accès libre. Enfin, le Salon itinérant européen de l'emploi des jeunes a choisi Corvin comme lieu de prédilection pour son étape budapestoise prévue en 2011, avec notamment la présence d'importants employeurs et recruteurs européens. Bien plus qu'un centre commercial, Corvin a su en peu de temps devenir un point de rencontre et de passage apprécié des habitants.

Surface totale :  
**33 350 m<sup>2</sup> SCU\***  
Fréquentation (estimée) :  
**10 millions de visiteurs par an**  
Composition :  
**127 unités et 1 hypermarché\* CBA**  
Participation Klépierre :  
**100 %**



De gauche à droite :  
**Zsolt KERTAI**  
Développement Hongrie  
**Eva NAGY**  
Directrice du centre  
**Alex DOUAIHY**  
Directeur de Développement –  
Direction du Développement International

# Commerces

# Klémurs confirme la solidité de son modèle



Chalon Sud 2, Chalon-sur-Saône, France



Buffalo Grill, France



Sephora, Metz, France

Klépierre intervient, à travers Klémurs, sur le marché spécifique de l'externalisation du patrimoine immobilier des grandes enseignes. Le Groupe est actionnaire à 84,1 % de cette SIIC\* dont les actions sont admises, depuis 2006, aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris™.

Klémurs se positionne comme un partenaire pour de grandes entreprises de la distribution française (Défi Mode-Vivarte, Buffalo Grill, King Jouet...): elle devient propriétaire de leur patrimoine immobilier et en assure la gestion au quotidien. En confiant cette activité à Klémurs, ces entreprises peuvent ainsi recentrer leurs ressources managériales et financières sur leur cœur de métier. Elles bénéficient en outre de l'expertise du groupe Klépierre, qui peut aussi les accompagner dans leurs opérations de développement.

Le patrimoine de Klémurs – essentiellement des commerces périurbains, type « boîtes\* commerciales » ou *retail parks\** – est valorisé à 596,7 millions d'euros hors droits.

**2010 s'est révélée une année tout à fait satisfaisante pour Klémurs** avec des loyers en hausse de 2,4 %, atteignant 43,8 millions d'euros. Cette performance a été soutenue par la contribution des investissements réalisés en 2009, à savoir l'acquisition de 26 magasins supplémentaires, dans le cadre de la poursuite du protocole Défi Mode-Vivarte et l'ouverture, le 1<sup>er</sup> septembre 2009, du *retail park* Chalonsud 2. Mais elle

est aussi l'illustration de la régularité et de la solidité des revenus de Klémurs, qui affiche un taux d'occupation financier\* de 99,7 % et un taux d'impayés quasiment nul (0,1 %).

Klémurs a par ailleurs procédé cette année à 2 cessions d'actifs : celle, en juin 2010, de commerces de pied d'immeuble situés à Rouen pour 11 millions d'euros et, en novembre 2010, du local commercial situé rue de Flandre (Paris 19<sup>e</sup>) pour 25 millions d'euros.

Les critères d'investissement de Klémurs sont exigeants et exclusivement focalisés sur les commerces, aussi les opportunités sont-elles rares. Néanmoins, Klémurs reste attentive à toute nouvelle opportunité d'investissement.



**KLEMURS**

**Pour en savoir plus**  
consultez le rapport annuel de Klémurs disponible sur le site internet de Klémurs : [www.klemurs.fr](http://www.klemurs.fr)

# bureaux

# Un supplément de création de valeur



Séreinis, Issy-les-Moulineaux, France



21, avenue Kléber, Paris, France



Camille Desmoulins, Issy-les-Moulineaux, France

Activité historique du Groupe, l'immobilier de bureaux représente aujourd'hui 4 % du patrimoine de Klépierre. Le portefeuille est constitué d'immeubles de standing, tous situés au cœur de Paris ou dans la première couronne de l'agglomération parisienne. Ils couvrent au total 85 873 m<sup>2</sup> et sont occupés par des locataires prestigieux (grands groupes français ou internationaux et administrations publiques).

Volontairement restreint, ce portefeuille répond à une logique opportuniste visant à tirer parti du caractère cyclique de ce secteur de l'immobilier. Les investissements du Groupe n'y sont engagés qu'à la condition de dégager des niveaux de retours sur investissements supérieurs à ceux requis pour l'immobilier de commerces\*. Quant aux produits des cessions, ils sont naturellement réinvestis dans l'immobilier de commerces. C'est pourquoi le Groupe souhaite rester présent sur ce marché, tout en poursuivant en 2011 sa politique de cessions.

**En 2010, Klépierre a su tirer parti de la bonne tenue du marché de l'investissement.** Les opérations de cession que le Groupe a ainsi engagées avaient été précédées d'un solide travail de valorisation, avec une renégociation des baux visant à assurer l'occupation et la rentabilité des actifs sur le long terme.

Parmi les cessions clés de 2010, pour un montant global de 214,6 millions d'euros, citons le 11/11 bis place du Général-Leclerc, à Levallois-Perret ou encore le 23/25 rue Marignan/36 rue Marbeuf (Paris 8<sup>e</sup>) enfin le 5 boulevard Diderot (Paris 12<sup>e</sup>).

**Disposant d'un savoir-faire historique dans l'immobilier de bureaux parisiens**, Klépierre reste un investisseur aguerri, et concentre pour l'année 2011 ses recherches d'opportunités d'investissement sur le développement d'immeubles nouveaux répondant à ses exigences en matière architecturale et environnemental mais aussi de localisation et de rentabilité. D'autant que, comme le montre l'exemple du Millénaire, à Aubervilliers, dans les grands projets de réaménagement urbain, la double compétence de Klépierre, à la fois investisseur en centre commercial et en bureau, peut être source d'opportunités. Ainsi, le Groupe, en partenariat avec Icade, a annoncé fin 2010 la prise à bail, sur le site du Millénaire, de plus de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux, par la Direccte (Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi). Une précommercialisation qui marque la réussite commerciale de ce site et constitue un signal fort pour le marché.

**85 873**m<sup>2</sup> de bureaux  
à Paris et en première couronne





# Patrimoine



# 14,0 Md€

(92,5 % de la valeur du patrimoine <sup>(1)</sup>)

# 831,7 M€

de loyers  
(91,2 % des loyers consolidés)

### 10 premiers actifs: 3,2 Md€ <sup>(1)</sup>

(loyers bruts\* en millions d'euros, part totale)

Créteil Soleil (Paris, France)	31,3
Val d'Europe (Paris, France)	21,6
Field's (Copenhague, Danemark)	19,1
Blagnac (Toulouse, France)	16,0
Arcades (Paris, France)	15,8
La Gavia (Madrid, Espagne)	14,9
Bruun's Galleri (Århus, Danemark)	13,8
L'esplanade (Louvain-la-Neuve, Belgique)	13,6
Nový Smíchov (Prague, République tchèque)	12,6
Milanofiori (Milan, Italie)	11,3

(1) Valeur d'expertise (hors droits, part totale).

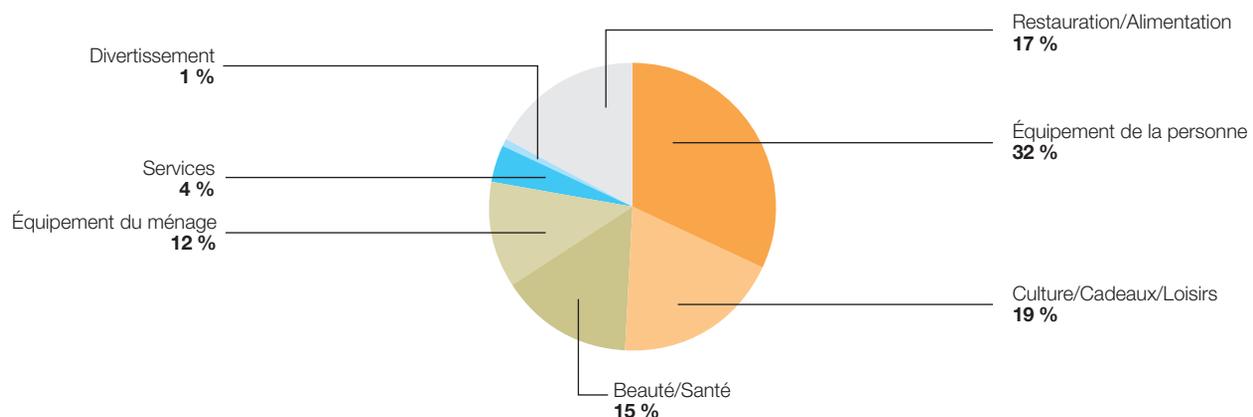
### 10 premiers locataires

(en % des loyers totaux)

H&M	2,0 %
ZARA	1,1 %
CAMAIEU	1,0 %
FNAC	1,0 %
SEPHORA	0,8 %
MCDONALD'S	0,8 %
CELIO	0,8 %
ALAIN AFFLELOU	0,7 %
C&A	0,6 %
MEDIA WORLD	0,5 %

### RÉPARTITION PAR ACTIVITÉ

(en % des loyers)



# France-Belgique

**104 centres – 1 276 189 m<sup>2</sup> SCUL\***

6,4 Md€ (42,6 % de la valeur du patrimoine <sup>(1)</sup>)

356,7 M€ de loyers (39,1 % des loyers consolidés)

98,9 % taux d'occupation financier\*



## 5 premiers actifs



Ville, centre	Dépt.	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>France</b>									
<b>Alsace</b>									
Illzach (Mulhouse), Île Napoléon	68	1978	R/E 1999	2001	Carrefour, 60 unités	31 852	10 440	100,0 %	83 %
Strasbourg, La Vigie	67	1990	R 1996	1990	Conforama, 6 unités	16 215	16 215	100,0 %	37,50 %
<b>Aquitaine</b>									
Bègles, Rives d'Arcins	33	1995	2010	1996	Carrefour, 79 unités	54 706	34 001	100,0 %	52 %
Bègles, Rives d'Arcins, Les Arches de l'Estey	33	2010			Retail park*, 12 unités		15 013	95,4 %	52 %
Bordeaux, Saint-Christoly	33	1985	R 1999/2004	1995	Monoprix, 29 unités	10 765	8 668	91,1 %	100 %
Libourne, Verdet	33	1973		2001	Carrefour, 43 unités	20 945	2 648	100,0 %	83 %
Lormont, Rive Droite	33	1973	R 1997	2002	Carrefour, 95 unités	29 851	1 799	100,0 %	83 %
<b>Auvergne</b>									
Clermont-Ferrand, Jaude	63	1980	R 1990 E/R 2008	1990	Fnac, 70 unités	24 400	19 962	100,0 %	100 %
Moulins	03	1978		2001	Carrefour, 20 unités	16 615	1 516	100,0 %	83 %
<b>Basse-Normandie</b>									
Condé-sur-Sarthe (Alençon)	61	1972	R 1999	2001	Carrefour, 30 unités	15 301	3 918	95,7 %	83 %
Hérouville, Saint-Clair	14	1976	R/E 1995	2001	Carrefour, 80 unités	40 469	11 837	96,1 %	83 %
<b>Haute-Normandie</b>									
Guichainville (Évreux)	27	1970		2001	Carrefour, 17 unités	20 900	1 956	100,0 %	83 %
Le Havre, Espace Coty	76	1999		2000	Monoprix, 81 unités	27 000	18 163	98,4 %	50 %
<b>Bourgogne</b>									
Beaune, Saint-Jacques	21	1975		2003	Carrefour, 23 unités	10 000	3 722	100,0 %	83 %
Marzy (Nevers)	58	1969	R 1999	2001	Carrefour, 38 unités	24 172	9 926	100,0 %	83 %
Quétigny (Dijon), Grand Quétigny	21	1968	E 1992 R/E 2005	2001	Carrefour, 66 unités	46 568	12 772	100,0 %	83 %

(1) Valeur d'expertise (hors droits, part totale).

Ville, centre	Dépt.	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
<b>Bretagne</b>									
Brest, Iroise	29	1969	R/E 2007	2001	Carrefour, 45 unités	33 256	10 925	100,0 %	83 %
Guingamp	22	1974		2001	Carrefour, 10 unités	11 836	1 532	100,0 %	83 %
Lorient, K2	56	1981		2001	Carrefour, 26 unités	19 840	4 557	97,7 %	83 %
Paimpol	22	1978		2001	Carrefour, 8 unités	10 349	1 580	100,0 %	83 %
Quimper, Kerdrezec	29	1978		2002	Carrefour, 41 unités	23 710	7 770	100,0 %	83 %
Rennes, Colombia	35	1986		2005	Monoprix, Fnac, 72 unités	19 716	18 792	90,4 %	100 %
Langueux (Saint-Brieuc)	22	1973	R/E 1998	2001	Carrefour, 31 unités	24 128	6 007	100,0 %	83 %
Vannes, Le Fourchêne	64	1969		2002	Carrefour, 56 unités	26 000	17 173	100,0 %	83 %
<b>Centre</b>									
Bourges	18	1969		2001	Carrefour, 19 unités	21 834	1 660	100,0 %	83 %
Chartres, La Madeleine	28	1967		2001	Carrefour, 15 unités	22 239	7 053	100,0 %	83 %
Châteauroux	36	1995		2001	Carrefour, 20 unités	18 901	3 473	76,7 %	83 %
Saran (Orléans), Cap Saran	45	1971	R/E 2007	2001	Carrefour, 50 unités	26 600	9 420	100,0 %	83 %
<b>Champagne-Ardenne</b>									
Cernay (Reims)	51	1981		2001	Carrefour, 27 unités	18 120	3 132	95,5 %	83 %
Charleville-Mézières, La Croisette	08	1985		2001	Carrefour, 20 unités	14 325	2 467	100,0 %	83 %
Saint-André-les-Vergers (Troyes)	10	1975		2001	Carrefour, 28 unités	13 000	890	100,0 %	83 %
Tinqueux (Reims), Mont-Saint-Pierre	51	1969		2004	Carrefour, 22 unités	29 000	6 049	100,0 %	83 %
<b>Île-de-France</b>									
Athis-Mons	91	1971	R 1999	2001	Carrefour, 23 unités	26 498	3 677	100,0 %	83 %
Boissénart, Maisonément	77	2008		2008	Retail park*, 45 unités	42 000	38 691	94,6 %	50 %
Boulogne-Billancourt, Les Passages de l'Hôtel-de-Ville	92	2001		2001	Inno, 61 unités	19 198	23 223	100,0 %	50 %
Champs-sur-Marne	77	1981		2001	Carrefour, 16 unités	14 748	1 765	100,0 %	83 %
Claye-Souilly	77	1992		2001	Carrefour, 75 unités	48 152	20 226	98,8 %	83 %
Créteil, Créteil Soleil 1	94	1974	R/E 2000	1991	Carrefour, 232 unités	125 500	92 665	90,8 %	80 %
Drancy, Avenir	93	1995		2008	Carrefour, 53 unités	27 386	11 339	100,0 %	100 %
Flins-sur-Seine	78	1973		2001	Carrefour, 72 unités	41 191	1 656	100,0 %	83 %
Marne-la-Vallée – Serris, Val d'Europe 2	77	2000	E 2003 E 2009	2000	Auchan, 145 unités	89 290	72 834	99,3 %	55 %
Melun, Boissénart	77	1977	R 1996 E 2005	1995	Auchan, 52 unités	34 500	11 885	94,6 %	100 %
Montesson	78	1973	R/E 1985/ 1999/2005	2001	Carrefour, 54 unités	40 276	10 715	100,0 %	83 %
Noisy-le-Grand, Arcades 4	93	1978	R 1992 E 2009	1995	Carrefour, 157 unités	63 000	40 689	98,5 %	53,6 %
Pontault-Combault	77	1993	R/E 1993	2001	Carrefour, 70 unités	53 563	30 912	100,0 %	83 %
Rambouillet, Bel Air	78	1976	R/E 2007	2001	Carrefour, 56 unités	27 000	10 515	100,0 %	83 %
Sartrouville, Le Plateau	78	1976	E 1999	2001	Carrefour, 28 unités	25 274	5 552	97,6 %	83 %
Sevran, Beau Sevran	93	1973		2003	Carrefour, 96 unités	43 809	26 111	92,3 %	83 %
Stains	93	1972		2001	Carrefour, 23 unités	20 120	1 931	100,0 %	83 %
Villejuif, Villejuif 7	94	1980	R/E 2008	2001	Carrefour, 30 unités	13 871	3 078	100,0 %	83 %
Villiers-en-Bière	77	1990	R 2005	2001	Carrefour, 86 unités	65 849	30 150	99,9 %	83 %
<b>Languedoc-Roussillon</b>									
Lattes, Grand Sud	34	1986	R/E 1993	2002	Carrefour, 68 unités	37 650	14 355	100,0 %	83 %
Montpellier, Saint-Jean-de-Védas	34	1986		2001	Carrefour, 28 unités	16 240	2 358	100,0 %	83 %
Nîmes, Nîmes Étoile	30	1981	R 1997 E 2009	2001	Carrefour, 46 unités	22 300	4 843	97,7 %	83 %
Nîmes Sud, Portes de Camargue	30	1980		2002	Carrefour, 18 unités	19 655	1 791	97,7 %	83 %
Perpignan, Claira	66	1983	R/E 1997	2002	Carrefour, 27 unités	24 985	2 834	100,0 %	83 %
Montpellier, Odysseum	34	2009		2009	Géant Casino, 96 unités	50 000	12 234	99,6 %	50 %

Ville, centre	Dépt.	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Lorraine</b>									
Épinal, Jeuxey	88	1983		2001	Carrefour, 16 unités	12417	1917	100,0 %	83 %
<b>Midi-Pyrénées</b>									
Portet-sur-Garonne, Grand Portet	31	1972	R/E 1990	2001	Carrefour, 107 unités	60600	24666	99,7 %	83 %
Toulouse, Blagnac 3	31	1993	E 2009	2004	Leclerc, 120 unités	48017	48017	100,0 %	53,6 %
Toulouse, Purpan	31	1991		2006	Carrefour, 42 unités	23600	7683	100,0 %	83 %
Toulouse, Saint-Orens	31	1991	R/E 2008	2004	Leclerc, 110 unités	58100	37538	97,6 %	53,6 %
<b>Nord Pas-de-Calais</b>									
Aire-sur-la-Lys, Val de Lys	62	1977		2001	Carrefour, 20 unités	11000	2362	100,0 %	83 %
Auchy-les-Mines, Porte de Flandres	62	1993		2001	Carrefour, 18 unités	11650	1350	95,1 %	83 %
Aulnoy-lez-Valenciennes, La Briquette	59	1972		2001	Carrefour, 27 unités	20456	5268	99,3 %	83 %
Calais, Mivoix	62	1973		2001	Carrefour, 23 unités	17576	4311	93,3 %	83 %
Denain, Jean Bart	59	1979		2003	Carrefour, 21 unités	13006	387	61,5 %	83 %
Fourmies	59	1985		2001	Carrefour, 16 unités	11000	1841	100,0 %	83 %
Hazebrouck	59	1983		2001	Carrefour, 16 unités	8799	1295	96,0 %	83 %
Lomme	59	1984	R 2009	2001	Carrefour, 36 unités	30204	6540	95,1 %	83 %
Saint-Martin-au-Laërt	62	1991		2001	Carrefour, 12 unités	8452	943	68,3 %	83 %
Valenciennes, Place d'Armes	59	2006		2006	Match, 57 unités	16200	15792	99,9 %	100 %
<b>Provence - Alpes - Côte d'Azur</b>									
Aix-les-Milles, La Pioline	13	1971	R 1997	2001	Carrefour, 30 unités	32617	4756	87,2 %	83 %
Antibes	06	1973		2001	Carrefour, 33 unités	29880	4160	100,0 %	83 %
Châteauneuf-les-Martigues	13	1973		2001	Carrefour, 20 unités	21165	12665	99,2 %	83 %
Marseille, Bourse	13	1977	R 1991/ R 1997	1990	Galerias Lafayette, 55 unités	29245	17307	98,8 %	50 %
Marseille, Le Merlan	13	1976	R 2006	2003	Carrefour, 57 unités	32330	7959	97,4 %	100 %
Nice, Lingostière	06	1978	R 1998	2001	Carrefour, 49 unités	35000	7639	100,0 %	83 %
Orange	84	1986	R 1996	2001	Carrefour, 36 unités	18086	3983	100,0 %	83 %
Trans-en-Provence (Draguignan)	83	1970	R 1993	2001	Carrefour, 29 unités	15330	3684	100,0 %	83 %
Vitrolles, Grand Vitrolles	13	1970	R 2007	2001	Carrefour, 79 unités	61111	24273	100,0 %	83 %
<b>Pays de la Loire</b>									
Angers, Saint-Serge	49	1969	E 2006	2001	Carrefour, 28 unités	21800	5153	100,0 %	83 %
Cholet	49	1970		2001	Carrefour, 29 unités	12225	4656	100,0 %	83 %
La Roche-sur-Yon	85	1973		2001	Carrefour, 16 unités	13000	476	55,6 %	83 %
La Roche-sur-Yon, Sud Avenue	85	2008		2008	Retail park, 35 unités	24000	13083	74,0 %	100 %
Nantes, La Beaujoire	44	1972		2001	Carrefour, 35 unités	28662	3653	100,0 %	83 %
Nantes, Saint-Herblain	44	1969		2001	Carrefour, 6 unités	15067	644	96,0 %	83 %
<b>Picardie</b>									
Amiens	80	1973		2001	Carrefour, 21 unités	20434	3258	100,0 %	83 %
Angoulins	17	1973		2002	Carrefour, 35 unités	23679	4088	100,0 %	83 %
Château-Thierry	02	1972		2001	Carrefour, 21 unités	11102	644	92,6 %	83 %
Laon, Espace Romanette	02	1990	R/E 2008	2001	Carrefour, 35 unités	16920	4779	100,0 %	83 %
Venette (Compiègne)	60	1974		2001	Carrefour, 34 unités	28476	5105	100,0 %	83 %
<b>Poitou-Charentes</b>									
Angoulême, Galerie Champ-de-Mars	16	2007		2007	Monoprix, 40 unités	16122	16122	98,4 %	100 %

Ville, centre	Dépt.	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
<b>Rhône-Alpes</b>									
Anney, Courier	74	2001		2001	Monoprix, 38 unités	19393	13524	99,9 %	58 %
Bassens (Chambéry)	73	1969	E 1996	2001	Carrefour, 20 unités	19749	2633	100,0 %	83 %
Bourg-en-Bresse, Site de Brou	01	1977		2003	Carrefour, 34 unités	17000	2232	40,9 %	83 %
Échirolles (Grenoble)	38	1969		2001	Carrefour, 118 unités	58945	4706	100,0 %	83 %
Écully, Grand Ouest	69	1972	R/E 1997	2001	Carrefour, 88 unités	46078	13373	100,0 %	83 %
Givors, 2 Vallées	69	1976	R 1997	2001	Carrefour, 37 unités	32528	40278	100,0 %	83 %
Meylan (Grenoble)	38	1972		2001	Carrefour, 12 unités	19751	1602	100,0 %	83 %
Saint-Égrève (Grenoble)	38	1986	R 2006	2001	Carrefour, 27 unités	19260	4504	100,0 %	83 %
Valence, Victor Hugo	26	1994		2007	Fnac, 38 unités	12674	10431	100,0 %	100 %
Vaulx-en-Velin, Les Sept Chemins	69	1988	E 2009	2001	Carrefour, 45 unités	36000	6038	100,0 %	83 %
Vénissieux	69	1966	R/E 2000- 2002	2002	Carrefour, 24 unités	35913	3145	100,0 %	83 %

Ville, centre	Dépt.	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Belgique</b>									
<b>Brabant wallon</b>									
Louvain-la-Neuve, L'esplanade 5		2005		2005	Delhaize, Cinescope, 132 unités	55987	55987	99,6 %	100 %

Région	Dépt	Nom du centre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Équipements divers</b>							
Aquitaine	33	Mérignac	Darty, Flunch, McDonald's	7 591	7 591	100,0 %	83 %
Bretagne	56	Vannes Le Fourchêne Pac 2	Fnac, Darty	5 511	5 511	100,0 %	83 %
Bretagne	56	Vannes Nouvelle Coutume	Mim, Pimkie	1 325	1 325	100,0 %	83 %
Franche-Comté	25	Besançon	Monoprix	4 604	4 604	100,0 %	100 %
Île-de-France	95	Osny (Cergy)	Centre commercial Osny Nord	11 956	2 791	100,0 %	37 %
Languedoc-Roussillon	11	Carcassonne	Centre commercial Salvaza Mc Donald's	15 642 1 662	3 279 1 662	100,0 % 100,0 %	37 % 37 %
Languedoc-Roussillon	34	Montpellier	Pizza Pino	565	565	100,0 %	50 %
Languedoc-Roussillon	34	Sète Balaruc (Montpellier)	Centre commercial Carrefour	16 620	3 418	100,0 %	38 %
Picardie	60	Creil (Beauvais)	Centre commercial Cora Boîtes (Forum Rebecca)	40 000 7 490	4 066 7 490	100,0 % 100,0 %	90 % 70 %
Rhône-Alpes	01	Beynost (Lyon)	Centre commercial Beynost	18 500	2 882	100,0 %	15 %
Seine-Maritime	76	Dieppe	Centre commercial Belvédère	35 500	5 729	100,0 %	24 %
	76	Tourville-la-Rivière (Rouen)	Centre commercial Carrefour	27 480	7 761	100,0 %	51,5 %

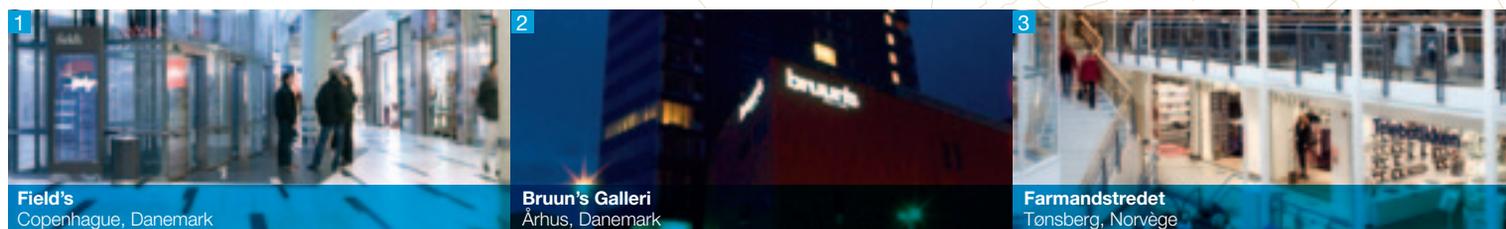
# Scandinavie

## 29 centres – 870 686 m<sup>2</sup> SCUL\*

3,4 Md€ (22,4 % de la valeur du patrimoine <sup>(1)</sup>)  
 183,8 M€ de loyers (20,1 % des loyers consolidés)  
 95,8 % taux d'occupation financier\*



## 3 premiers actifs



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	99,9 %	56,1 %
Bergen, Åsane Storsenter	1985/ 1976	2007, 2009	2008	H&M, Meny, Clas Ohlson, KappAhl, 132 unités	55 881	46 233	98,3 %	28,0 %
Drammen, Gulskogen Senter	1985	1986, 2000, 2008, 2009, 2010	2008	Meny, H&M, Cubus, Clas Ohlson, G Sport, Lefdal, XXL, Torshov Bilrekv., Match, Home& Cottage, KappAhl, Lindex, Kiwi, 105 unités	51 119	38 119	100,0 %	56,1 %
Fredrikstad, Torvbyen	1988	1995, 2009	2008	Clas Ohlson, Cubus, KappAhl, Lindex, 50 unités	19 092	14 306	97,9 %	56,1 %
Halden, Halden Storsenter	1998		2008	ICA, Posten, Cubus, Lindex, G Sport, 30 unités	14 207	9 192	95,6 %	56,1 %
Hamar, Hamar Storsenter	1933	1987, 1988, 1992, 2000, 2006	2008	ICA, H&M, Go Sport, Clas Ohlson, Cubus, 69 unités	24 632	20 732	100,0 %	56,1 %
Haugesund, Amanda	1997		2008	H&M, KappAhl, Lindex, Cubus, 63 unités	22 612	14 500	99,9 %	56,1 %
Haugesund, Markedet	1988	1995	2008	H&M, Cubus, Vinmono- polet, 26 unités	17 006	10 712	94,1 %	56,1 %
Larvik, Nordbyen	1991	1995, 1997, 2007, 2009	2008	Meny, H&M, KappAhl, Cubus, Clas Ohlson, 52 unités	20 089	16 137	99,3 %	56,1 %
Lørenskog, Metro Senter	1988	2007, 2008, 2009	2008	Coop, Ica, G Sport, Cubus, Møbelringen, SATS, 105 unités	65 382	50 957	91,5 %	28,1 %
Mosjøen, Sjøsidan	1994	1998	2008	Posten, Lindex, Cubus, 28 unités	11 460	7 783	98,0 %	56,1 %
Oslo, Økernsenteret	1969		2008	Bertel O. Steen, Expert, Kiwi, Posten, 30 unités	56 417	37 857	88,1 %	28,1 %
Oslo, Stovner Senter	1975	1998	2008	Ultra Stovner, H&M, Rimi, Posten, 105 unités	51 005	36 382	99,1 %	56,1 %

(1) Valeur d'expertise (hors droits, part totale).

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Skedsmo, Lillestrøm Torv	1985	1997, 2006	2008	H&M, Cubus, ICA, 78 unités	36 424	21 071	97,0 %	56,1 %
Stavanger, Stavanger Storsenter	1993	2005, 2010	2008	H&M, Cubus, Lindex, KappAhl, 57 unités	27 592	23 171	96,2 %	56,1 %
Tønsberg, Farmandstredet <b>3</b>	1997	2002, 2006, 2008	2008	H&M, Meny, Clas Ohlson, KappAhl, 113 unités	54 375	34 848	96,6 %	56,1 %
Tromsø, Nerstranda	1998		2008	H&M, KappAhl, Notabene, 45 unités	15 637	11 460	100,0 %	56,1 %

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, 55 unités	19 669	15 711	92,0 %	56,1 %
Borlänge, Kupolen	1989	1995, 2005	2008	Jula, ICA, H&M, Gina Tricot, Lindex, Ahlens, Stadium, KappAhl, 84 unités	52 277	35 405	94,3 %	56,1 %
Karlstad, Mitt i City	2006		2008	Clas Ohlson, Gina Tricot, Intersport, Konsum, 51 unités	20 082	15 796	97,2 %	56,1 %
Norrköping, Hageby	1966	2000, 2010	2008	ICA, Willys, H&M, Lindex, Systembolaget, 78 unités	27 378	20 080	75,3 %	56,1 %
Örebro, Marieberg	1991	2009	2008	Clas Ohlson, Intersport, Gina Tricot, Lindex, H&M, Jula, 102 unités	44 307	32 712	98,1 %	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	98,6 %	56,1 %
Sollentuna, Sollentuna Centrum	1975	1993, 1999, 2010	2008	ICA, Lindex, Gina Tricot, H&M, Systembolaget, 126 unités	105 000	88 600	98,1 %	56,1 %
Trollhättan, Etage	2004		2008	Harald Nyborg, Expert, Intersport, Cervera, 39 unités	20 996	16 544	92,4 %	56,1 %
Uddevalla, Torp	1991	1998, 2000, 2001	2008	H&M, Gina Tricot, Lin- dex, Intersport, Stadium, Jula, Ica, Systembolaget, 72 unités	37 435	31 578	95,7 %	56,1 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
Danemark								
Åhrus, Bruun's Galleri <b>2</b>	2003		2008	Kvikly, Cinemaxx, H&M, Stadium, Bahne, 100 unités	36 675	33 638	95,9 %	56,1 %
Copenhagen, Field's <b>1</b>	2004		2008	Bilka, Magasin, H&M, Elgiganten, Fitnessdk 152 unités	91 342	79 839	89,2 %	56,1 %
Vieje, Bryggen	2008		2008	Kvikly, Inspiration, Inters- port, Matas Bestseller, 75 unités	25 613	21 590	80,8 %	56,1 %

# Italie-Grèce



## 40 centres – 404 422 m<sup>2</sup> SCUL\*

1,7 Md€ (11,4 % de la valeur du patrimoine <sup>(1)</sup>)  
 118,3 M€ de loyers (13,0 % des loyers consolidés)  
 98,5 % taux d'occupation financier\*

## 3 premiers actifs



Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Italie</b>								
<b>Abruzzes</b>								
Citta à Sant' Angelo, Pescara Nord	1995	R/E 2010	2002	IPER, 74 unités	34 125	20 110	100,0 %	83 %
Colonnella (Teramo), Val Vibrata	2000	R/E 2007	2002	IPER, 55 unités	29 123	15 789	99,6 %	71,3 %
<b>Basilicate</b>								
Matera	1999		2003	Ipercoop, 7 unités	10 093	1 637	93,9 %	100 %
<b>Campanie</b>								
Capodrise (Caserta), I Giardini Del Sole	1992		2002	Carrefour, 25 unités	18 997	6 327	72,1 %	83 %
<b>Émilie-Romagne</b>								
Savignano s. Rubicone (Rimini), Romagna Center	1992		2002	IPER, 57 unités	30 774	13 097	99,4 %	71,3 %
<b>Latium</b>								
Rome, La Romanina <b>2</b>	1992	R/E 2009	2002	Carrefour, 101 unités	32 078	19 469	92,5 %	83 %
Rome, Tor Vergata	2004		2005	Carrefour, 64 unités	25 740	11 659	97,5 %	100 %
<b>Lombardie</b>								
Assago (Milan), Milanofiori <b>1</b>	2004	E 2005	2005	Carrefour, 96 unités	47 524	24 910	99,6 %	100 %
Bergame, Brembate	1977	R 2002	2002	IPER, 17 unités	11 054	2 084	100,0 %	71,3 %
Bergame, Seriate, Alle Valli	1990	R/E 2001 & 2008	2002	IPER, 52 unités	33 106	10 865	100,0 %	71,3 %
Côme, Grandate	1999		2002	IPER, 15 unités	13 732	2 310	100,0 %	71,3 %
Cremona (Gadesco), Cremona Due	1985		2002	IPER, 59 unités	19 458	6 340	99,5 %	71,3 %
Gran Giussano (Milan)	1997	E 2006	2002	Carrefour, 46 unités	19 087	8 208	100,0 %	83 %
Lonato, Il Leone di Lonato	2007		2008	IPER, 111 unités	45 959	30 207	100,0 %	50 %
Novate Milanese, Metropoli <b>3</b>	1999		1999	Ipercoop, 80 unités	30 606	16 603	100,0 %	85 %
Paderno Dugnano (Milan), Brianza	1975	R/E 1995 R 2006	2002	Carrefour 66 unités	36 129	15 315	98,4 %	83 %
Pavie, Montebello della Battaglia, Montebello	1974	E 2005	2002	IPER, 58 unités	33 353	16 802	100,0 %	71,3 %
Roncadelle (Brescia), Le Rondinelle	1996		1998	Auchan, 78 unités	36 880	13 727	100,0 %	85 %
Settimo Milanese, Settimo	1995	2003	1999	Coop, 29 unités	9 461	9 459	100,0 %	85 %
Solbiate Olona, Le Betulle	2002	R 2006	2005	IPER, 22 unités	17 390	4 257	100,0 %	100 %

(1) Valeur d'expertise (hors droits, part totale).

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Varese, Belforte	1988	E 2006	2002	Iper, 37 unités	24840	8290	100,0 %	71,3 %
Vignate (Milan), Acquario center	2002		2003	Ipercoop, 55 unités	35918	20057	99,0 %	85 %
Vittuone, Il Destriero	2009		2009	Iper, 55 unités	32500	15682	100,0 %	50 %
<b>Marches</b>								
Pesaro, Rossini Center	2000	R 2008	2002	Iper, 36 unités	19807	8600	97,8 %	71,3 %
<b>Piémont</b>								
Burolo (Turin)	1995		2002	Carrefour, 13 unités	10581	968	100,0 %	83 %
Collegno (Turin), La Certosa	2003		2003	Carrefour, 37 unités	19982	6187	94,5 %	100 %
Moncalieri (Turin)	1998	R/E 2000 R 2009	2002	Carrefour, 29 unités	11290	7293	98,4 %	83 %
Montecucco (Turin)	1989		2002	Carrefour, 11 unités	9670	1122	100,0 %	83 %
Serravalle Scrivia, Serravalle	2003		2004	Iper, 29 unités	20977	8047	94,1 %	100 %
Vercelli	1987		2002	Carrefour, 21 unités	12526	1747	99,0 %	83 %
<b>Pouilles</b>								
Bari, Viale Pasteur	1997	E 2002/E 2007-2008	2003	Ipercoop, 24 unités	18562	4881	82,5 %	100 %
Lecce, Cavallino	2001		2005	Conad Leclerc, 27 unités	17396	5806	98,9 %	100 %
<b>Toscane</b>								
Massa Carrara, Mare e Monti	1995	R 2007	2002	Carrefour, 40 unités	17467	7246	100,0 %	83 %
<b>Vénétie</b>								
Thiene (Vicenza)	1993		2002	Carrefour, 36 unités	20930	5691	95,7 %	83 %
Verona, Le Corti Venete	2006		2008	Iper, 69 unités	31218	16349	99,0 %	50 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Grèce</b>								
Athènes, Athinon	2002		2003	Carrefour, Sprider, 8 unités	13600	1588	46,5 %	83 %
Larissa	1994	E 2002	2007	Carrefour, Ster Century cinema, bowling, 27 unités	26714	13129	85,4 %	100 %
Patras	2002		2003	Carrefour, Kotsovolos, Intersport 25 unités	16790	8040	100,0 %	83 %
Thessalonique, Efkarpia	1995		2003	Carrefour, 14 unités	12212	802	100,0 %	83 %
Thessalonique, Makedonia	2000	R 2005	2001	Carrefour, Ster Century cinema, bowling, 36 unités	26772	13722	97,2 %	83 %

# Ibérie

## 76 centres – 418956 m<sup>2</sup> SCUL\*

1,3 Md€ (8,9 % de la valeur du patrimoine <sup>(1)</sup>)

95,0 M€ de loyers (10,4 % des loyers consolidés)

92,7 % taux d'occupation financier\*

Santa Cruz de Tenerife

Gondomar

Madrid

## 3 premiers actifs



Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Espagne</b>								
<b>Andalousie</b>								
Almería	1987		2000	Carrefour, 28 unités	8483	990	90,7 %	83 %
Cordoue, Córdoba-Zahira	1977		2000	Carrefour, 17 unités	11804	944	76,4 %	83 %
Grenade	1990		2000	Carrefour, 31 unités	12315	2024	96,9 %	83 %
Huelva	1985		2000	Carrefour, 21 unités	12992	1602	100,0 %	83 %
Jerez de la Frontera-Cádiz, Jerez Norte	1997		2000	Carrefour, 46 unités	16958	6950	97,4 %	83 %
Jerez de la Frontera-Cádiz, Jerez Sur	1989		2000	Carrefour, 34 unités	14744	3330	88,8 %	83 %
La Línea de la Concepción, (Gibraltar Nord)-Cádiz, Gran Sur	1991	R/E 2007	2000	Carrefour, Inditex, 58 unités	29477	7457	79,8 %	83 %
Los Barrios (Gibraltar Ouest)-Cádiz, Algeciras I	1980		2000	Carrefour, 30 unités	11406	1748	97,5 %	83 %
Lucena	2002		2003	Carrefour, 17 unités	6980	784	82,7 %	83 %
Málaga, Los Patios	1975	R 2004	2000	Carrefour, 57 unités	19547	4350	76,6 %	83 %
Málaga, Málaga I-Alameda	1987		2000	Carrefour, 37 unités	18541	7550	97,7 %	83 %
Séville, Sevilla I-San Pablo	1979		2000	Carrefour, 34 unités	13062	2404	98,1 %	83 %
Séville, Sevilla II-San Juan de Aznalfarache	1985		2001	Carrefour, 46 unités	17931	4223	88,2 %	83 %
Séville, Sevilla III-Macarena	1992		2000	Carrefour, 30 unités	11393	1883	78,9 %	83 %
Séville, Sevilla IV-Dos Hermanas	1993		2000	Carrefour, 22 unités	10320	1465	100,0 %	83 %
Séville, Sevilla V-Montequinto	1999		2003	Carrefour, 18 unités	7387	879	96,9 %	83 %
<b>Aragon</b>								
Saragosse, Actur	1990		2000	Carrefour, 31 unités	18273	5085	91,8 %	83 %
Saragosse, Augusta	1995		2000	Carrefour, 119 unités, Aki, Kiabi, PC City	62447	24330	92,4 %	83 %
<b>Asturies</b>								
Lugones, Azabache	1977		2003	Carrefour, 36 unités	15750	4304	95,4 %	83 %
Oviedo, Los Prados	2002		2003	Carrefour, 88 unités, Saturn, Yelmo Cineplex	35627	24699	81,4 %	83 %
<b>Baléares</b>								
Palma de Mallorca, General Riera	1977		2000	Carrefour, 25 unités	9358	592	97,9 %	83 %

(1) Valeur d'expertise (hors droits, part totale).

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale*	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
<b>Canaries</b>								
Santa Cruz de Tenerife, Meridiano 2	2003		2003	Carrefour, 119 unités, Inditex, Yelmo Cineplex	44 650	27 319	93,8 %	83 %
<b>Cantabrie</b>								
Santander, El Alisal	2004		2004	Carrefour, Worten, Aki, 37 unités	25 338	14 463	100,0 %	83 %
Santander, Peñacastillo	1982		2001	Carrefour, 57 unités	28 491	10 203	95,8 %	83 %
Torrelavega	1996		2000	Carrefour, 16 unités	14 554	901	100,0 %	83 %
<b>Castilla La Mancha</b>								
Albacete, Los Llanos	1990		2003	Carrefour, Worten, 40 unités	19 724	5 505	91,7 %	83 %
<b>Castilla-et-León</b>								
León	1990		2003	Carrefour, 25 unités	13 247	2 466	91,3 %	83 %
Salamanque	1989		2000	Carrefour, 15 unités	11 548	794	99,2 %	83 %
Valladolid I, Parquesol	1981		2000	Carrefour, 32 unités	21 450	3 221	95,4 %	83 %
Valladolid II	1995		2000	Carrefour, 22 unités	14 161	3 388	72,0 %	83 %
<b>Catalogne</b>								
Cabrera del Mar (Barcelone Nord), Cabrera	1980		2000	Carrefour, Aki, 32 unités	18 502	5 913	96,7 %	83 %
Lérida	1986		2000	Carrefour, 18 unités	5 982	526	82,5 %	83 %
Reus (Tarragone Est)	1991	R/2004	2000	Carrefour, 27 unités	19 226	2 936	98,5 %	83 %
Tarragone	1975		2000	Carrefour, 19 unités	12 605	1 199	90,9 %	83 %
<b>Estrémadure</b>								
Badajoz, Granadilla	1990		2000	Carrefour, 20 unités	15 492	889	100,0 %	83 %
Merida	1992		2000	Carrefour, 20 unités	9 277	1 048	96,6 %	83 %
Badajoz, Valverde	1996		2000	Carrefour, 30 unités	12 537	2 095	98,9 %	83 %
Villanueva de la Serena	1995		2000	Carrefour, 14 unités	7 182	654	96,9 %	83 %
Cáceres	1993		2000	Carrefour, 17 unités	9 600	1 436	100,0 %	83 %
Plasencia	1998		2000	Carrefour, 13 unités	7 574	815	96,7 %	83 %
<b>Galice</b>								
Lugo	1993		2000	Carrefour, 22 unités	9 109	1 410	80,7 %	83 %
Orense	1995		2003	Carrefour, 21 unités	10 525	1 034	92,5 %	83 %
Pontevedra	1998		2003	Carrefour, 21 unités	10 769	1 094	95,8 %	83 %
<b>Madrid</b>								
Alcalá de Henares	2001		2001	Carrefour, 26 unités	9 169	1 667	90,9 %	83 %
Alcobendas (Madrid Nord)	1982		2000	Carrefour, 49 unités	18 973	3 570	93,9 %	83 %
El Pinar de Las Rozas (Madrid Nord-Ouest)	1981	R/2010	2000	Carrefour, 37 unités	21 788	2 177	96,7 %	83 %
Los Angeles (Madrid Sud)	1992	R/2010	2004	Carrefour, 51 unités	17 782	6 972	93,2 %	83 %
Móstoles	1992	R/2010	2000	Carrefour, 33 unités	15 008	2 601	94,3 %	83 %
Pozuelo, Ciudad de la Imagen	1995		2000	Carrefour, 27 unités	11 266	1 936	86,3 %	83 %
Rivas Vaciamadrid, Parque Rivas	1999		2002	Carrefour, 26 unités	37 005	1 522	95,6 %	83 %
San Sebastian de Los Reyes	2001		2001	Carrefour, 23 unités, IKEA, Leroy Merlin, Mediamarkt, Plaza Norte 2	149 697	1 455	98,8 %	83 %
Vallecas, La Gavia 1	2008		2008	Carrefour, IKEA, 176 unités	94 285	47 581	97,3 %	100 %
<b>Murcie</b>								
Carthagène, Alfonso XIII	1988		2000	Carrefour, 23 unités	11 334	1 129	93,3 %	83 %
Molina de Segura, Vega Plaza	2005		2006	Supercor, 97 unités	15 000	10 654	77,3 %	100 %
Murcie, Zairaiche	1985	R/2005	2000	Carrefour, 27 unités	11 080	1 645	97,8 %	83 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Pays basque</b>								
Bilbao II - Sestao	1994		2000	Carrefour, 24 unités	17 136	1 325	97,7 %	83 %
Oyarzun - San Sebastian	1979		2000	Carrefour, 19 unités	10 835	745	95,6 %	83 %
<b>Valence</b>								
Alicante, Puerta de Alicante	2002		2002	Carrefour, 83 unités, Inditex, Yelmo Cineplex	34 500	20 812	78,0 %	83 %
Alzira (Valence Sud)	1991		2000	Carrefour, 25 unités	15 293	1 031	86,0 %	83 %
Benidorm	1989		2000	Carrefour, 25 unités	12 909	1 627	100,0 %	83 %
Castellón	1985		2000	Carrefour, 25 unités	8 722	820	73,9 %	83 %
Elche	1983		2000	Carrefour, Decathlon, Aki, Kiabi, 18 unités	27 600	798	100,0 %	83 %
Elda-Petrer, Alicante	1989	R/2006	2001	Carrefour, 33 unités	19 370	3 427	91,7 %	83 %
Gandía	1994		2000	Carrefour, 24 unités	10 758	1 460	100,0 %	83 %
Sagunto	1989		2000	Carrefour, 15 unités	7 979	981	99,3 %	83 %
Torre Vieja	1994		2000	Carrefour, 20 unités	16 129	1 094	100,0 %	83 %
Valencia I, Alfafar	1976		2000	Carrefour, 45 unités	21 614	6 992	98,5 %	83 %
Valencia II, Campanar	1987	R/2005	2000	Carrefour, 34 unités	16 060	2 502	91,0 %	83 %
Valencia III, Paterna	1979		2002	Carrefour, 22 unités	12 498	1 016	100,0 %	83 %
Villarreal (Castellón de la Plana Ouest)	1995		2000	Carrefour, 18 unités	9 180	905	97,1 %	83 %
Vinaroz	2003		2003	Carrefour, 15 unités	10 744	868	100,0 %	100 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Portugal</b>								
Braga, Minho Center	1996		2006	Continente, Worten, 68 unités	21 603	9 603	88,3 %	100 %
Gondomar (Porto), Parque Nascente <sup>3</sup>	2003		2003	Jumbo, Leroy Merlin, Mediamarkt, Primark, 152 unités	63 500	46 973	94,9 %	100 %
Loures	2002		2002	Continente, Aki, Decathlon, 75 unités	39 277	17 370	92,8 %	100 %
Telheiras	1990		2003	Continente, Worten, Aki, 33 unités	31 398	13 617	100,0 %	100 %
Vila Nova de Gaia, Gaia	1990	R/2010	2003	Continente, 36 unités	22 112	5 179	85,7 %	100 %

# Europe centrale

## 24 centres – 454 268 m<sup>2</sup> SCUL\*

1,1 Md€ (7,3 % de la valeur du patrimoine <sup>(1)</sup>)

78,0 M€ de loyers (8,5 % des loyers consolidés)

96,0 % taux d'occupation financier\*



## 3 premiers actifs



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, 119 unités	29 422	29 422	95,5 %	100 %
Lublin, Lublin Plaza <b>3</b>	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, H&M, Reserved, Carry Smyk, 103 unités	25 668	25 668	96,7 %	100 %
Poznań, Poznań Plaza <b>2</b>	2005		2005	Piotr i Pawel, Cinema City, Fantasy Park, Zara, H&M, Reserved, 133 unités	29 288	29 288	100,0 %	100 %
Ruda Slaska, Ruda Slaska Plaza	2001	R 2008	2005	Carrefour, Cinema City, Fantasy Park, 58 unités	14 568	14 568	96,0 %	100 %
Rybnik, Rybnik Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, H&M, EURO AGD, Reserved, 72 unités	18 097	18 097	99,8 %	100 %
Sosnowiec, Sosnowiec Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, C&A, 67 unités	13 102	13 102	96,9 %	100 %
Varsovie, Sadyba Best Mall	2000		2005	Carrefour, Cinema City, Fantasy Park, 103 unités	22 508	22 508	100,0 %	100 %

(1) Valeur d'expertise (hors droits, part totale).

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Hongrie</b>								
Budapest, Csepel Plaza	1997		2004	Match, Merkur Spilothek 74 unités	13 606	13 606	86,6%	100%
Budapest, Duna Plaza	1996	R 2002	2004	Match, Media Saturn, Palace Cinema, H&M 194 unités	37 081	37 081	94,2%	100%
Budapest, Corvin	2010		2009	CBA; H&M; Electro World 127 unités	33 350	31 139	72,5%	100%
Debrecen, Debrecen Plaza	1999	R 2007	2004	Match, Cinema City, Merkur Spil. 81 unités	14 630	14 625	92,3%	100%
Gyor, Gyor Plaza	1998	R 2008	2004	Match, Cinema City, 80 unités	15 270	15 236	92,6%	100%
Kaposvar, Kaposvar Plaza	2000	E 2008	2004	Match, Hervis, Palace Cinema, 52 unités	10 126	10 126	93,7%	100%
Miskolc, Miskolc Plaza	2000		2004	C&A, Cinema City, H&M 106 unités	14 946	14 946	92,7%	100%
Nagykanizsa, Kanizsa Plaza	2000		2004	CBA; Cinema, Jysk, 37 unités	7 556	7 556	91,1%	100%
Nyiregyhaza, Nyir Plaza	2000		2004	Cinema City, CBA, 88 unités	13 930	13 930	88,4%	100%
Szeged, Szeged Plaza	2000		2004	CBA, Cinema city, Hervis, H&M 86 unités	16 401	16 401	94,4%	100%
Székesfehérvár, Alba Plaza	1999		2004	C&A, Hervis, Cinema city, 84 unités	15 298	15 284	96,2%	100%
Szolnok, Szolnok Plaza	2001		2004	Spar, Hervis, Cinema City, 37 unités	6 927	6 927	91,7%	100%
Zalaegerszeg, Zala Plaza	2001		2004	Cinema City, CBA, 50 unités	7 441	7 441	89,5%	100%

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>République tchèque</b>								
Plzeň, Plzeň Plaza	2007		2008	Cinema City, Bowling Plaza, Supermarket Albert, Hervis Sport, Reserved, Esprit, 111 unités	19998	19998	93,1 %	100 %
Prague, Novodvorská Plaza	2006		2006	Tesco, Funtasy Club, 117 unités	26762	26762	90,9 %	100 %
Prague, Nový Smíchov 1	2001		2003	C&A, Palace Cinemas, H&M, Zara, M&S, 158 unités	57 109	38381	99,1 %	100 %

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU totale	SCU locative	Taux d'occupation financier	Participation Klépierre
<b>Slovaquie</b>								
Bratislava, Danubia	2000		2001	Carrefour, Nay, 45 unités	25976	12176	92,9 %	100 %

# Commerces au 31 décembre 2010

0,6 Md€ (3,9 % de la valeur du patrimoine <sup>(1)</sup>)

43,8 M€ de loyers (4,8 % des loyers consolidés)

Nom de l'actif/enseigne	Localisation	Composition	SCU*
Buffalo Grill	France entière	157 restaurants Buffalo Grill.	89009
Vivarte	France entière	95 magasins dont : • 83 magasins sous enseigne Défi Mode ; • 4 magasins sous enseigne La Halle ; • 8 magasins sous enseigne La Halle aux Chaussures.	94601
King Jouet	France entière	29 magasins dont : • 28 magasins sous enseigne King Jouet ; • 1 magasin sous enseigne Joupi.	24595
Mondial Moquette	France entière	10 magasins sous enseigne Mondial Moquette.	9619
Chalon Sud 2	Chalon-sur-Saône	1 <i>retail park</i> *, comprenant 8 magasins de diverses enseignes : Boulanger, Top Office, GrandOptical, MaxiZoo, Tati, Milonga, Les Relais de la Fête, Passage Bleu.	10000
Sephora	Metz et Avignon	2 magasins sous enseigne Sephora.	1179
Patrimoine divers	France entière	Murs de 42 magasins dont : • 2 magasins sous enseigne Animalis ; • 2 magasins sous enseigne Chauss Expo ; • 5 magasins sous enseigne Chaussea ; • 3 magasins sous enseigne Feu Vert ; • 2 magasins sous enseigne Gémo ; • 2 magasins sous enseigne Générale d'Optique ; • 3 magasins sous enseigne Heytens ; • 3 supermarchés Leader Price ; • 20 magasins sous enseignes diverses.	33786
<b>TOTAL</b>	<b>France entière</b>	<b>336 actifs</b>	<b>262786</b>

# Bureaux au 31 décembre 2010

0,5 Md€ (3,6 % de la valeur du patrimoine <sup>(1)</sup>)

36,7 M€ de loyers (4,0 % des loyers consolidés)

Ville	Adresse	Descriptif	Surface SUP*
<b>Paris</b>			
Paris [9 <sup>e</sup> ]	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.	4189 m <sup>2</sup>
Paris [15 <sup>e</sup> ]	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.	5969 m <sup>2</sup>
Paris [15 <sup>e</sup> ]	43, quai de Grenelle	Immeuble construit en 1969 et rénové en 1995. Entièrement climatisé.	12433 m <sup>2</sup>
Paris [15 <sup>e</sup> ]	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.	7317 m <sup>2</sup>
Paris [16 <sup>e</sup> ]	21, rue La Pérouse	Très bel immeuble de 5 étages sur 3 niveaux de sous-sol. Entièrement restructuré en 1999.	2076 m <sup>2</sup>
Paris [16 <sup>e</sup> ]	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.	1933 m <sup>2</sup>
<b>1<sup>re</sup> couronne</b>			
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.	3702 m <sup>2</sup>
Issy-les-Moulineaux [92]	46, rue Camille-Desmoulin ZAC Forum Seine	2 immeubles de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Livrés le 16/12/2002 et le 08/06/2004.	17038 m <sup>2</sup>
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.	12000 m <sup>2</sup>
La Défense [92]	Collines de l'Arche	Immeuble en indivision (30,44 %) de 9 étages sur 4 niveaux de sous-sol, construit en 1990.	2572 m <sup>2</sup>
Levallois [92]	105, rue Anatole France	Immeuble construit en 1992. Il comprend 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Climatisé. En indivision (50 %).	3127 m <sup>2</sup>
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.	13517 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>12 actifs</b>	<b>85873 m<sup>2</sup></b>

(1) Valeur d'expertise (hors droits, part totale).



# Rapport financier



# Sommaire

75	Activité de l'exercice
102	Facteurs de risque
110	Gouvernement d'entreprise
122	Informations sociales et environnementales
132	Comptes consolidés au 31 décembre 2010
195	Comptes sociaux au 31 décembre 2010
219	Informations sur la Société et le capital
235	Assemblée générale
267	Informations complémentaires
280	Glossaire



# Activité de l'exercice

76	1.	Environnement économique
77	2.	Activité locative
82	3.	Développement-Cessions
85	4.	Résultats et cash-flow consolidés
89	5.	Perspectives 2011
91	6.	Résultat social et distribution
92	7.	Actif net réévalué (ANR)
96	8.	Politique financière
98	9.	Ressources humaines
99	10.	Informations diverses
101	11.	Événements postérieurs à la date de clôture



# Activité de l'exercice

## 1. Environnement économique

### 1.1. Situation macroéconomique<sup>(1)</sup>

- La croissance européenne s'est raffermie en cours d'exercice, soutenue par la demande interne. L'amélioration de la consommation privée est venue conforter cette tendance, notamment pour ce qui concerne le secteur de l'automobile. La croissance du PIB devrait toutefois rester modérée (+ 1,7 % en zone Euro) en raison d'un ralentissement du commerce mondial en fin d'année.
- En 2011, selon l'OCDE, l'activité européenne devrait se maintenir sur un rythme identique à celui de 2010, en dépit des mesures de redressement des finances publiques mises en place dans certains pays et des incertitudes liées aux tensions sur les dettes souveraines.
- C'est le cas également pour la plupart des pays d'implantation de Klépierre, à quelques exceptions près :
  - le Portugal devrait enregistrer une activité en légère baisse en raison de la mise en place de ses mesures d'austérité ;
  - à l'inverse, une nette amélioration est attendue en Europe centrale, notamment en Pologne et en Hongrie, où les prévisions 2011 sont sensiblement supérieures aux chiffres attendus à fin 2010 ;
  - les niveaux de consommation privée devraient légèrement se redresser en Espagne.

### Prévisions de croissance pour 2011

France/Belgique		Scandinavie			Italie/Grèce		Ibérie		Europe centrale			
France	Belgique	Norvège	Suède	Danemark	Italie	Grèce	Espagne	Portugal	Pologne	Hongrie	République tchèque	Slovaquie
+ 1,6 %	+ 1,8 %	+ 1,8 %	+ 3,3 %	+ 1,6 %	+ 1,3 %	- 2,7 %	+ 0,9 %	- 0,2 %	+ 4,0 %	+ 2,5 %	+ 2,8 %	+ 3,5 %

### 1.2. Évolution des chiffres d'affaires des commerçants (cumul annuel 2010)<sup>(2)</sup>

France/Belgique	Scandinavie	Italie/Grèce	Ibérie	Europe centrale	Total
+ 0,3 %	+ 1,8 %	+ 5,2 %	- 1,6 %	- 0,6 %	+ 1,2 %

- Dans les galeries du Groupe, l'activité a confirmé son redressement en 2010. Les ventes des galeries ont été supérieures de 1,2 % à celles de 2009 :
  - la zone Italie/Grèce a enregistré une forte croissance annuelle (+ 5,2 %) ;
  - l'activité en Scandinavie est en hausse de 1,8 % ;
  - la zone France/Belgique affiche une légère amélioration (+ 0,3 %) ;
  - L'Europe centrale s'est nettement redressée en fin d'année, mais reste encore en léger repli (- 0,6 %) ;
  - le bilan annuel reste plus mitigé sur la zone Ibérie, en recul de 1,6 %.
- Les ventes ont été en hausse dans tous les secteurs, à l'exception de l'activité Culture/Cadeaux/Loisirs (- 1,0 % avec toutefois une amélioration au dernier trimestre). L'équipement de la personne (premier secteur en termes de chiffres d'affaires) réalise le meilleur bilan (+ 2,1 %). Le secteur Beauté/Santé (+ 1,2 %), et dans une moindre mesure, l'Équipement du ménage (+ 0,7 %) et la Restauration (+ 0,6 %) sont également en progression.

#### France/Belgique

- En France, après avoir été perturbée en octobre par les événements sociaux et les pénuries d'essence, l'activité pâtit en décembre des fortes chutes de neige ayant entraîné une baisse de la fréquentation durant l'importante semaine de Noël. L'année se solde ainsi par une quasi-stagnation des ventes (+ 0,1 %). Les ventes des galeries d'hypermarchés\* (+ 0,8 %) restent mieux orientées que celles des centres régionaux (- 0,5 %) et des centres de centre-ville (- 0,1 %).
- En Belgique, la croissance de L'esplanade (Louvain-la-Neuve ; + 4,7 %) s'est accélérée en fin d'année, bénéficiant notamment d'une bonne dynamique de commercialisation (arrivée de Bershka et de Pull & Bear).

#### Scandinavie

- Les 3 pays scandinaves ont enregistré des hausses de chiffres d'affaires : + 0,9 % en Norvège, + 3,2 % en Suède, + 2,4 % au Danemark. Dans ces 2 derniers pays, tous les centres, sans exception, ont vu leur activité progresser.

(1) Source : OCDE.

(2) Cumul janvier-décembre sauf pour la Belgique, la Grèce, l'Espagne et la Slovaquie (cumul janvier-novembre).

## Italie/Grèce

- Les galeries italiennes ont enregistré une forte activité en 2010 (+ 5,6 %). Tous les secteurs ont été bien orientés, et en particulier les 2 principaux (représentant les deux tiers des ventes) : Équipement de la personne (+ 6,8 %) et Équipement du ménage (+ 6,9 %). En décembre, la hausse est plus modérée (+ 0,8 %) mais constitue une consolidation des bons résultats de décembre 2009 (décembre 2009–décembre 2008 : + 4,1 %).
- En Grèce, comme le montrent les chiffres du commerce de détail national, la situation a continué à se dégrader. Le cumul des 11 premiers mois est désormais en retrait de 7,5 % sur l'an dernier. Seul le centre de Patras maintient son niveau d'activité.

## Ibérie

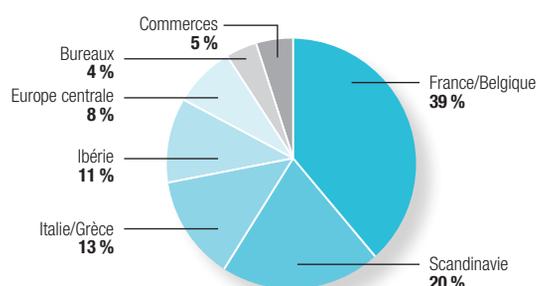
- En Espagne, le regain d'activité au premier trimestre ne s'est pas poursuivi les mois suivants. En cumul annuel, la baisse reste néanmoins modérée (- 1,1 % en cumul sur les 11 premiers mois), en raison de la bonne performance du centre de la Gavia (Vallecas, à Madrid, + 19 %).
- Au Portugal, le recul annuel s'établit à - 3,0 % ; la tendance a été plus favorable en décembre (- 0,5 %), notamment à Telheiras et à Parque Nascente, qui ont enregistré des hausses de chiffre d'affaires.

## Europe centrale

- En Pologne, le quatrième trimestre a été en hausse significative (notamment en décembre : + 4,8 %), soldant ainsi l'année par un bilan positif (+ 0,9 %). Les 3 plus grands centres (Lublin, Poznan et Sadyba, à Varsovie) sont notamment en croissance.
- En République tchèque, les ventes de 2010 sont supérieures de 1,8 % à celles de 2009, avec des progressions pour les 3 centres du patrimoine.
- En Hongrie, les résultats annuels restent négatifs (- 5,1 %) mais continuent de se redresser (- 0,9 % en décembre). Le centre de Corvin (ouvert fin octobre) a accueilli près de 2 millions de visiteurs sur les 2 derniers mois de l'année.

## 2. Activité locative

Répartition des loyers consolidés par zones/activités : 912,2 millions d'euros



### 2.1. Pôle Centres commerciaux (91,2 % des loyers consolidés)

31/12/2010	Variation du CA des commerçants <sup>(1)</sup>	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre et change constants <sup>(2)</sup>	Taux d'occupation financier <sup>*</sup>		Taux d'impayés <sup>(3)</sup>	
		2010	2009			2010	2009	2010	2009
France/Belgique	0,3 %	356,7	348,7	2,3 %	0,2 %	98,9 %	99,0 %	0,9 %	0,5 %
Scandinavie	1,8 %	183,8	160,3	14,7 %	1,5 %	95,8 %	97,2 %	0,6 %	0,6 %
Italie/Grèce	5,2 %	118,3	100,3	18,0 %	2,3 %	98,5 %	97,7 %	2,8 %	2,2 %
Ibérie	- 1,6 %	95,0	96,7	- 1,8 %	- 1,8 %	92,7 %	92,1 %	2,0 %	2,2 %
Europe centrale	- 0,6 %	78,0	81,5	- 4,4 %	- 3,3 %	96,0 %	95,5 %	5,5 %	2,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>1,2 %</b>	<b>831,7</b>	<b>787,4</b>	<b>5,6 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>97,1 %</b>	<b>97,3 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,2 %</b>

(1) Cumul sur douze mois sauf pour la Belgique, la Grèce, l'Espagne et la Slovaquie (cumul sur onze mois).

(2) À périmètre constant et change courant, les variations sont de + 8,7 % pour la zone Scandinavie, - 2,5 % pour la zone Europe centrale et +1,4 % pour l'ensemble du secteur Centres commerciaux.

(3) Taux à six mois.

## Activité de l'exercice

- Sur l'ensemble de l'année 2010, les loyers du pôle Centres commerciaux sont en hausse de 0,1 % à périmètre et change constants.
  - Avec des progressions comprises entre 2 % et 3 %, la Norvège, la Suède et l'Italie continuent de surperformer le reste de l'Europe, alors que les autres principaux marchés du Groupe, dont la France, résistent bien.
  - Si le Portugal et l'Espagne ont affiché quelques signes de stabilisation, la situation économique a encore pesé sur la consommation en Grèce et en Hongrie, qui ne représentent toutefois que 0,8 % et 2,6 % des loyers consolidés, respectivement.

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

31/12/2010	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier*		Taux d'impayés <sup>(1)</sup>	
		2010	2009			2010	2009	2010	2009
France	0,1 %	343,1	334,4	2,6 %	0,1 %	98,9 %	99,1 %	0,8 %	0,5 %
Belgique	4,7 %	13,6	14,3	- 5,1 %	3,4 %	99,6 %	97,5 %	3,0 %	2,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>0,3 %</b>	<b>356,7</b>	<b>348,7</b>	<b>2,3 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>98,9 %</b>	<b>99,0 %</b>	<b>0,9 %</b>	<b>0,5 %</b>

(1) Taux à six mois.

#### France (37,6 % des loyers consolidés)

- À périmètre constant, l'effet positif des négociations de baux 2009 et 2010 a compensé l'impact négatif de l'indexation (- 0,2 %) :
  - en 2010, 207 recommercialisations et 154 renouvellements de baux ont été signés avec des conditions financières en hausse de 19,1 % (soit + 4,3 M€) ; 22 commercialisations ont également été réalisées, pour des loyers supplémentaires en année pleine de 1,0 million d'euros ;
  - ces opérations ont également été qualitatives : Adidas Originals, Planet Jogging ou G-Star ont rejoint Val d'Europe, Hema s'est installé à Places d'Armes (Valenciennes) et à Créteil Soleil, Zadig & Voltaire aux Passages de l'Hôtel-de-Ville (Boulogne-Billancourt).
- À périmètre courant, les loyers bénéficient également de l'activité du Groupe en matière de développement en 2009 et 2010 :
  - l'ouverture d'Odysseum à Montpellier, d'un *retail park*\* à proximité du centre de Bègles (dont Klépierre avait acheté fin 2009 une quote-part additionnelle) ainsi que les ouvertures des extensions de Toulouse-Blagnac, Noisy-Arcades, Val d'Europe et Vaulx-en-Velin ont apporté plus de 10 millions d'euros de loyers supplémentaires ;
  - l'impact des cessions 2009 et 2010 est de - 5,3 millions d'euros.

#### Belgique (1,5 % des loyers consolidés)

- L'esplanade continue d'enregistrer des hausses de loyers et de fréquentation :
  - Le groupe Inditex a renforcé sa présence dans le centre grâce à l'agrandissement du local occupé par Zara au mois d'août et à l'inauguration, le 2 octobre dernier, des magasins Pull & Bear et Bershka.
- La baisse des loyers enregistrée à périmètre courant est due aux conditions de recommercialisation des cinémas auprès du groupe Cinescope qui a accueilli ses premiers spectateurs le 15 juin dernier.

### 2.1.2. Scandinavie (20,1 % des loyers consolidés)

31/12/2010	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant <sup>(1)</sup>	Variation à périmètre et change constants <sup>(1)</sup>	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés <sup>(2)</sup>	
		2010	2009			2010	2009	2010	2009
Norvège	0,9 %	90,5	80,9	11,9 %	2,4 %	97,5 %	98,6 %	0,1 %	0,4 %
Suède	3,2 %	56,5	41,9	34,9 %	3,0 %	96,2 %	96,3 %	0,8 %	0,5 %
Danemark	2,4 %	36,8	37,5	- 1,9 %	- 1,9 %	91,5 %	95,0 %	1,4 %	1,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>1,8 %</b>	<b>183,8</b>	<b>160,3</b>	<b>14,7 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>95,8 %</b>	<b>97,2 %</b>	<b>0,6 %</b>	<b>0,6 %</b>

(1) À périmètre constant et change courant, la variation est de + 11,7 % pour la Norvège, + 14,7 % pour la Suède, - 1,9 % pour le Danemark et + 8,7 % pour l'ensemble de la zone Scandinavie.

(2) Taux à six mois.

### Norvège (9,9 % des loyers consolidés)

- Le dynamisme des centres norvégiens s'est poursuivi au cours du quatrième trimestre et est notamment soutenu par :
  - la poursuite de la hausse des chiffres d'affaires des preneurs ;
  - l'effet positif des opérations de revalorisation locative menées depuis le début de l'année : les 230 renouvellements de baux et recommercialisations ont été réalisés avec des conditions financières en hausse de 11,0 % (soit 1,2 M€) ; 21 commercialisations ont été réalisées pour des loyers supplémentaires de 0,3 million d'euros en année pleine ;
  - l'impact de l'indexation (+ 0,7 %).
- La croissance externe est essentiellement portée par l'ouverture en juin 2009 des dernières phases des extensions de Metro et de la dernière phase de l'extension-rénovation de Gulskogen en novembre 2010 (+ 1,6 M€).
  - La cession de l'actif Karl Johans Gate (Oslo), réalisée en mai 2010, a un impact de - 1,2 million d'euros sur les loyers.

### Suède (6,2 % des loyers consolidés)

- Les loyers suédois affichent une progression de 3,0 % à périmètre constant, et ce malgré un impact négatif de l'indexation (- 1,5 %) :
  - le travail des équipes de gestion a permis de signer 174 renouvellements de baux et 47 recommercialisations à des conditions financières en hausse de 7,8 % en moyenne (soit + 0,7 M€). 13 commercialisations ont été réalisées pour un loyer supplémentaire en année pleine de 0,7 million d'euros.

- Les opérations de développement réalisées en 2009-2010 expliquent la forte progression des loyers à périmètre courant (+ 34,9 %) :
  - l'extension de Marieberg, définitivement ouverte en août 2009, celle de Sollentuna, en mars 2010, et celle d'Hageby, en avril 2010, ont apporté 8,6 millions d'euros en 2010.

### Danemark (4,0 % des loyers consolidés)

- Malgré un environnement économique moins favorable qu'en Norvège ou en Suède, la baisse des loyers danois s'est ralentie au cours de l'année 2010 : 12 recommercialisations de baux ont été signées en 2010, pour une plus-value locative de 0,1 million d'euros (+ 8,1 %), et 21 commercialisations apporteront 1,6 million d'euros de loyers en année pleine.
  - À Field's, un nouvel espace dédié à la mode des jeunes a été inauguré en octobre 2010 au deuxième étage du centre ; ce concept, baptisé « Hi'street » a accueilli de nouvelles enseignes très « tendance », telles que Gina Tricot, Noa Noa, Jack & Jones ou Vero Moda, aux côtés du magasin H&M existant, agrandi simultanément ;
  - À Bryggen, l'arrivée de H&M et de Burger King au mois de septembre a tiré la fréquentation vers le haut ; les loyers du centre ont par ailleurs bénéficié d'un élément non récurrent au cours du quatrième trimestre (indemnités de départ d'un montant de 0,8 M€) ;
  - Bruun's Galleri (Arhus) continue d'afficher de bonnes performances locatives, soutenues par une fréquentation en hausse (près de 11 millions de visiteurs en 2010).

## 2.1.3. Italie/Grèce (13,0 % des loyers consolidés)

31/12/2010	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés <sup>(1)</sup>	
		2010	2009			2010	2009	2010	2009
Italie	5,6 %	110,9	92,7	19,6 %	2,7 %	98,8 %	97,6 %	2,5 %	1,9 %
Grèce	- 7,5 %	7,4	7,6	- 2,2 %	- 2,2 %	94,2 %	98,0 %	5,8 %	4,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>5,2 %</b>	<b>118,3</b>	<b>100,3</b>	<b>18,0 %</b>	<b>2,3 %</b>	<b>98,5 %</b>	<b>97,7 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>2,2 %</b>

(1) Taux à six mois.

### Italie (12,2 % des loyers consolidés)

- La progression des loyers à périmètre constant dépasse largement le seul impact de l'indexation (+ 1,2 %) :
  - la forte hausse des chiffres d'affaires des enseignes a généré des loyers variables supplémentaires ;
  - l'attractivité des centres a permis d'implanter de nouvelles enseignes très prisées des consommateurs à l'image de Kiko, Deichman, Bershka ou Stradivarius, dont certaines ont rejoint plusieurs centres du Groupe en 2010. Au total, 54 renouvellements de baux et 58 recommercialisations ont été signés à des conditions financières en hausse de 8,6 % (+ 0,6 M€) ; 23 commercialisations ont été réalisées (+ 1,1 M€) ;
  - le taux d'occupation est en nette hausse par rapport au 31 décembre 2009.

- La croissance externe traduit l'intégration globale des 9 centres IGC depuis novembre 2009, l'acquisition du centre de Vittuone mi-octobre 2009 et l'ouverture de l'extension de Pescara Nord le 1<sup>er</sup> décembre 2010 (+ 14,7 M€ pour ces 3 opérations).
  - les chiffres d'affaires des centres IGC sont en hausse de 6,5 % sur un an ;
  - l'extension-rénovation de Pescara Nord était entièrement commercialisée à son ouverture.

### Grèce (0,8 % des loyers consolidés)

- Dans un environnement économique très difficile, la baisse des loyers grecs reste limitée à 2,2 %.

## 2.1.4. Ibérie (10,4 % des loyers consolidés)

31/12/2010	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier*		Taux d'impayés <sup>(1)</sup>	
		2010	2009			2010	2009	2010	2009
Espagne	- 1,1 %	78,8	79,2	- 0,5 %	- 0,5 %	92,5 %	92,9 %	1,8 %	2,3 %
Portugal	- 3,0 %	16,2	17,5	- 7,6 %	- 7,6 %	94,1 %	88,9 %	2,8 %	2,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>-1,6 %</b>	<b>95,0</b>	<b>96,7</b>	<b>- 1,8 %</b>	<b>- 1,8 %</b>	<b>92,7 %</b>	<b>92,1 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,2 %</b>

(1) Taux à six mois.

### Espagne (8,6 % des loyers consolidés)

- Dans un contexte économique qui demeure fragile, les loyers de l'exercice s'inscrivent en légère baisse (- 0,5 %) tout comme le taux d'occupation financier (92,5 % contre 92,9 % à fin 2009).
- De nouvelles enseignes se sont implantées dans les centres du Groupe, à l'image de Deichman à Augusta ou Worten sur plus de 3 000 m<sup>2</sup> à Los Llanos.
  - Les 189 renouvellements de baux et 88 recommercialisations signés en 2010 se sont traduits par un gain locatif\* de 0,1 million d'euros (+ 2,0 %).
- La Gavia, deux ans après son ouverture, continue d'enregistrer de fortes progressions en termes de fréquentation (près de 10,9 millions de visi-

teurs accueillis en 2010), de chiffres d'affaires (+ 19,3 %) et de loyers (+ 4,0 %).

- Les loyers ont par ailleurs bénéficié d'une indexation positive (+ 0,8 %).

### Portugal (1,8 % des loyers consolidés)

- Dans un environnement économique dégradé, les équipes de gestion ont redoublé d'effort pour améliorer les taux d'occupation. Les 55 baux renouvelés ou recommercialisés sur l'année ont fait ressortir des niveaux de loyer en moyenne inférieurs, mais l'objectif poursuivi a été atteint puisque le taux d'occupation financier est passé de 88,9 %, fin 2009, 94,1 %, fin 2010.
- L'effet de l'indexation est nul sur la période.

## 2.1.5. Europe centrale (8,5 % des loyers consolidés)

31/12/2010	Variation du CA des commerçants	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre et change courants <sup>(1)</sup>	Variation à périmètre et change constants <sup>(1)</sup>	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés <sup>(2)</sup>	
		2010	2009			2010	2009	2010	2009
Pologne	0,9 %	33,1	33,2	- 0,4 %	0,0 %	98,2 %	97,0 %	3,6 %	2,4 %
Hongrie	- 5,1 %	23,7	26,4	- 10,1 %	- 9,0 %	93,2 %	93,2 %	7,2 %	3,5 %
République tchèque & Slovaquie	0,6 %	21,2	22,0	- 3,5 %	- 1,6 %	96,0 %	96,5 %	6,5 %	3,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 0,6 %</b>	<b>78,0</b>	<b>81,5</b>	<b>- 4,4 %</b>	<b>- 3,3 %</b>	<b>96,0 %</b>	<b>95,5 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>2,9 %</b>

(1) À périmètre constant et change courant, la variation est de + 1,0 % pour la Pologne, - 8,5 % pour la Hongrie et - 0,2 % pour la République tchèque et la Slovaquie et de - 2,5 % pour l'ensemble de la zone Europe centrale.

(2) Taux à six mois.

### Pologne (3,6 % des loyers consolidés)

Sur l'année 2010, les loyers polonais sont stables à change et périmètre constants.

- Les centres de Sadyba et Poznan, qui ont fait l'objet de campagnes de renouvellement de baux importantes en 2010, affichent de bonnes performances, avec plus de 20 nouvelles boutiques ouvertes cette année, parmi lesquelles Tatum, L'Occitane, Promod, H&M ou encore Puma. *A contrario*, les opérations réalisées à Krakow ont été conclues à des conditions financières en baisse.
  - Au total, 103 renouvellements de baux et 50 recommercialisations ont été signés en 2010 pour un gain locatif en année pleine de 8,0 % (+ 0,5 M€).

### Hongrie (2,6 % des loyers consolidés)

- La situation macroéconomique du pays a pesé de manière significative sur l'activité des commerçants (chiffres d'affaires en baisse de - 5,1 %).
  - Dans ce contexte, les loyers s'inscrivent en baisse de 9,0 % à périmètre constant sous l'effet d'une progression de la vacance et de modifications locatives à la baisse.
  - L'arrivée de H&M dans les centres de Miskolc, Szeged et Duna a toutefois permis de soutenir l'activité de ces centres au cours du quatrième trimestre 2010.
- Inauguré le 26 octobre 2010, Corvin a accueilli près de 2 millions de visiteurs lors de ses deux premiers mois d'activité.

## République tchèque/Slovaquie (2,3 % des loyers consolidés)

- La baisse des loyers tchèques s'explique essentiellement par le départ d'un preneur à Novo Plaza et à Plzeň fin 2009. À Novo Plaza, 1 540 m<sup>2</sup> ont été recommercialisés auprès de l'enseigne d'électroménager Datart en août 2010.

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

31/12/2010	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés	
	2010	2009			2010	2009	2010	2009
<b>Commerces-Klémurs</b>	<b>43,8</b>	<b>42,8</b>	<b>2,4 %</b>	<b>- 0,9 %</b>	<b>99,7 %</b>	<b>99,7 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>0,1 %</b>

- À périmètre constant, les loyers du secteur Commerces diminuent de 0,9 % sous l'effet négatif de l'indexation (- 2,6 % en moyenne) qui reste toutefois tempéré par la hausse des compléments de loyers variables (+ 0,6 M€) :
  - 64 % des baux en valeur ont été indexés sur l'ICC\* du deuxième trimestre 2009, en baisse de 4,10 %.
- À périmètre courant, la hausse des loyers intègre également :
  - la contribution des 26 magasins supplémentaires acquis au cours du deuxième semestre 2009 dans le cadre du protocole Défi Mode-Vivarte et l'ouverture au troisième trimestre 2009 du centre Chalon Sud 2, accueillant notamment les enseignes Boulanger et Tati (+ 2,1 M€ pour ces 2 opérations) ;
  - les cessions de 3 actifs de pieds d'immeubles en centres-villes de Paris et Rouen (- 0,8 M€).

## 2.3. Pôle Bureaux (4,0 % des loyers consolidés)

31/12/2010	Loyers (millions d'euros)		Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation financier		Taux d'impayés <sup>(2)</sup>	
	2010	2009			2010 <sup>(1)</sup>	2009	2010	2009
<b>Bureaux</b>	<b>36,7</b>	<b>49,9</b>	<b>- 26,5 %</b>	<b>- 3,3 %</b>	<b>79,5 %</b>	<b>81,1 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>0,0 %</b>

(1) Hors Sereinis, ce taux serait de 94,1 %.

(2) Taux à six mois.

- À périmètre constant, les loyers diminuent de 1,3 million d'euros, soit - 3,3 %, sous l'effet :
  - de l'indexation (- 0,6 % ; - 0,2 M€) ;
  - des modifications locatives intervenues en 2009 et 2010 (- 1,1 M€) ; ces renouvellements de baux qui ont permis de maintenir l'occupant dans les lieux ont été réalisés aux nouvelles conditions de marché, en contrepartie de l'allongement de la durée du bail. Leur nouvelle situation locative est donc plus attractive pour de potentiels acquéreurs, conformément à l'objectif du Groupe de céder une partie significative du portefeuille.
- À périmètre courant, la baisse des loyers est également due :
  - aux cessions réalisées : 23/25 avenue Kléber (Paris, 16<sup>e</sup> arrondissement) le 30 novembre 2009, Général-Leclerc (Levallois-Perret) le 6 avril 2010 et Maignan-Marbeuf (Paris, 8<sup>e</sup> arrondissement) le 19 octobre 2010 ; la vente de l'immeuble Diderot (Paris, 12<sup>e</sup> arrondissement), réalisée le 28 décembre 2010, est sans effet sur les loyers de l'exercice ;
  - à la vacance volontaire sur Les Collines de l'Arche (La Défense) du fait de l'opération de restructuration réalisée sur cet immeuble (2 572 m<sup>2</sup>).
- La baisse du taux d'occupation financier n'est pas la conséquence d'une hausse des surfaces vacantes mais du programme de cessions, qui se traduit par la vente des immeubles entièrement loués. Ainsi, la vacance représente 17 579 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2010 contre 23 384 m<sup>2</sup> un an plus tôt et correspond principalement :
  - pour 1 771 m<sup>2</sup> aux Collines de l'Arche (La Défense) dont les travaux de rénovation ont été achevés au mois de décembre. 801 m<sup>2</sup> ont d'ores et déjà été loués depuis cette date.
  - pour 2 525 m<sup>2</sup> au 192, avenue Charles-de-Gaulle (Neuilly-sur-Seine) ; cet immeuble fait l'objet d'un projet de restructuration et est actuellement proposé à la location précaire (3 297 m<sup>2</sup> loués).
  - pour 12 665 m<sup>2</sup>, à l'immeuble Sereinis à Issy-les-Moulineaux pour lequel le travail de commercialisation se poursuit. Hors Sereinis, le taux d'occupation serait de 94,1 %.

### 3. Développement - Cessions

#### 3.1. Le marché de l'investissement en immobilier commercial en 2010

##### 3.1.1. Le marché de l'investissement en immobilier de commerces en Europe<sup>(3)</sup>

- En 2010, le montant total des transactions sur le marché de l'immobilier de commerces\* en Europe continentale a atteint 14,1 milliards d'euros, soit une hausse de 93 % par rapport à l'année 2009 (7,3 Md€ de transactions).
  - Les montants investis sont revenus aux niveaux de 2005.
  - La préférence des investisseurs pour les centres commerciaux s'est accentuée au cours de l'année 2010 puisque 74 % des transactions ont concerné ce segment (contre 66 % pour l'année 2009).
- L'Allemagne a été de loin le marché le plus actif avec 40 % des transactions réalisées suivie par la France (18 % des transactions).
- Le marché français, avec 2,8 milliards d'euros de transactions en immobilier de commerces, a vu se concrétiser un certain nombre d'opérations d'envergure : Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var, la prise de participation d'Allianz dans le centre commercial\* Espace Saint-Quentin, l'entrée de NPS dans O'Parinor, McArthurGlen à Troyes, Espace Saint-Georges à Toulouse, 65 Croisette à Cannes, Saint-Martial à Limoges...
- La fourchette des taux de rendement\* prime s'est contractée à nouveau sur le deuxième semestre 2010, actant ainsi une baisse de 50 à 75 points de base par rapport à fin 2009.

##### 3.1.2. Le marché de l'investissement en immobilier de bureaux en Île-de-France<sup>(4)</sup>

- Avec 2 160 500 m<sup>2</sup> commercialisés, la demande placée augmente de 15 % par rapport à 2009. Le quatrième trimestre, avec 538 700 m<sup>2</sup>, a un peu déçu, marquant une rupture avec la dynamique des 3 précédents.
  - C'est le segment des surfaces intermédiaires (1 000 m<sup>2</sup>/5 000 m<sup>2</sup>) qui a été le plus dynamique avec une progression de + 25 % en un an ; en revanche, le segment des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) a souffert d'une demande encore faible.
  - La part du neuf ou du restructuré est en retrait par rapport aux années précédentes et représente 32 % (contre 36 % en 2009) des surfaces placées. Ce recul traduit notamment le ralentissement des mises en chantier et des livraisons d'immeubles neufs.

- La demande placée parisienne a très fortement progressé et représente 43 % de la demande placée francilienne ; en revanche, La Défense et le croissant Ouest ont pâti du manque de dynamisme du marché de la grande transaction.
  - La diversité des secteurs d'activité représentée sur le marché francilien ne s'est pas démentie : le secteur industriel (26 %), le secteur financier (16 %) et le secteur public (12 %).
  - Avec 3,6 millions de m<sup>2</sup>, l'offre immédiate est stable depuis fin 2009. Le marché a absorbé les surfaces équivalentes aux livraisons et libérations de l'année. La part de l'offre neuve ou restructurée est stable autour de 27 %.
- Le taux de vacance francilien moyen est stable à 6,8 %. Celui de Paris Centre Ouest baisse de 6,2 % à 5,6 %. Le taux de vacance du croissant Ouest reste élevé à 9,9 %.
- Les loyers moyens faciaux en Île-de-France se sont raffermis avec une hausse de 2 %.
  - Seul le loyer moyen *prime* Paris Centre Ouest a progressé sensiblement (11 %) et s'établit à 734 euros/m<sup>2</sup>.
  - Les aménagements commerciaux sont toujours significatifs et dépassent généralement 1 mois de franchise par année d'engagement.
- Le volume d'investissement a enregistré une hausse de 42 % avec 11 milliards d'euros en France dont 7,7 milliards en Île-de-France. Le quatrième trimestre concentre à lui seul 40 % des engagements (4,6 Md€).
  - La part des bureaux est toujours la plus importante (68 %), stable par rapport à 2009, celle des commerces est aussi stable à 24 %, mais enregistre en valeur absolue son meilleur volume depuis 2007.
  - Paris concentre environ 40 % des engagements d'Île-de-France. Les investisseurs privilégient notamment les actifs situés aux meilleures adresses avec des baux long terme.
- Les taux de rendement ont eu une évolution très différente selon le type d'actif et leur occupation. Pour les actifs *prime* avec des baux longs, les taux de rendement ont très sensiblement baissé et de façon plus marquée au deuxième semestre, jusqu'à 150 points de base pour se situer en fin d'année à 4,75 %. En revanche, pour les autres actifs, les taux de rendement sont restés plutôt stables.

(3) Source : Jones Lang LaSalle.

(4) Source : CBRE.

## 3.2. Investissements réalisés en 2010

- En 2010, Klépierre a investi 430,9 millions d'euros, essentiellement dans ses principales régions d'implantation : France, Scandinavie et Italie (87 %).
  - Les investissements ont essentiellement porté sur les projets phares du Groupe : Gare Saint-Lazare, Aubervilliers (France), Emporia (Suède), Aqua Portimão (Portugal).
  - Le 28 juin 2010, Klépierre et son partenaire AXA ont acquis la pleine propriété du terrain d'assiette du centre commercial Val d'Europe, moyennant un prix payé à l'acte de 30 millions d'euros <sup>(5)</sup>.
  - Au mois de novembre 2010, Klépierre et Icade ont renforcé leur emprise sur la zone commerciale Odysseum (Montpellier, France) en se portant acquéreurs d'un pôle couvrant 5 hectares et 21 000 m<sup>2</sup> GLA adjacent au centre commercial et regroupant des surfaces de commerces, de restauration et de loisirs pour un montant global de 35 millions d'euros (50 % Klépierre, 50 % Icade).

– Enfin, une partie des investissements a concerné les projets d'extension ou de rénovation du Groupe, tels que ceux inaugurés au cours de l'année :

- ouverture d'un point de vente Castorama à Val d'Europe (région parisienne) ;
- extension-rénovation du centre commercial Arcades à Noisy-le-Grand (région parisienne) ;
- extension-rénovation du centre commercial Sollentuna (nord de Stockholm, Suède) ;
- *retail park*\* Les Arches de l'Estey à Bègles (sud-est de Bordeaux, France) ;
- ouverture du centre commercial Corvin (Budapest, Hongrie) ;
- extension-rénovation du centre commercial Pescara Nord (Italie).

Pour plus d'informations, téléchargez les communiqués de presse sur le site internet [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com), rubrique « Espace infos ».

	Total	Actifs en exploitation	Projets
<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>428,3</b>	<b>194,7</b>	<b>233,5</b>
		<b>86,5</b>	<b>149,5</b>
<b>France/Belgique</b>	<b>236,1</b>	dont Rennes-Colombia (extension), Val d'Europe, Montpellier-Odysseum, Annecy-Courrier	dont Aubervilliers <sup>(1)</sup> (56 000 m <sup>2</sup> ), Gare Saint-Lazare (10 000 m <sup>2</sup> ), Clermont Jauze (13 800 m <sup>2</sup> ), Claye-Souilly (extension-réovation)
		<b>53,5</b>	<b>61,7</b>
<b>Scandinavie</b>	<b>115,2</b>	dont Gulsbogen (extension-rénovation, dernière phase ouverte en novembre 2010) ; Sollentuna (extension-rénovation, dernière phase ouverte en mars 2010), Hageby (extension-rénovation, dernière phase ouverte en avril 2010)	dont Emporia (78 000 m <sup>2</sup> )
<b>Italie/Grèce</b>	<b>22,1</b>	<b>22,1</b>	-
		dont Pescara Nord (extension-rénovation ouverte le 1 <sup>er</sup> décembre 2010)	-
<b>Ibérie</b>	<b>22,3</b>	-	<b>22,3</b>
		-	Aqua Portimão <sup>(1)</sup> (35 500 m <sup>2</sup> )
<b>Europe centrale</b>	<b>32,6</b>	<b>32,6</b>	-
		Corvin (ouverture le 27 octobre 2010, 34 600 m <sup>2</sup> )	-
<b>COMMERCES</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	-
<b>BUREAUX</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>430,9</b>	<b>197,4</b>	<b>233,5</b>

En millions d'euros

(1) Quote-part Klépierre (50 %).

(5) Le solde des loyers fixes versés d'avance à la signature du bail à construction en 1998 a par ailleurs été conservé par le vendeur (17 M€).

### 3.3. Pipeline de développement\* 2011-2015

- Le Groupe dispose d'un pipeline global d'une valeur de 3,7 milliards d'euros, dont 1,2 milliard d'euros de projets engagés et 1,1 milliard d'euros de projets maîtrisés, à la main de Klépierre. Ramenés en part du groupe, ces montants sont respectivement de 3,3 milliards d'euros, 1,0 milliard d'euros et 1,0 milliard d'euros.

	Prix de revient estimé <sup>(2)</sup>	Montants à investir 2011-2015	Taux de rendement* initial net attendu <sup>(3)</sup>	Surface SCU* (m <sup>2</sup> )	Date d'ouverture prévisionnelle	Taux de précommercialisation (%)	
						LMG* <sup>(4)</sup>	Surfaces
Aqua Portimão (Portimão, Portugal) <sup>(1)</sup>	40,5	13,6	7,1 %	35500	2T 2011	74 %	81 %
Le Millénaire (Aubervilliers, Paris) <sup>(1)</sup>	190,9	39,0	7,4 %	56000	2T 2011	84 %	88 %
Gare Saint-Lazare (Paris)	150,0	37,7	8,0 %	10000	1T 2012	29 %	33 %
Perpignan-Claira (extension/rénovation, France)	30,7	30,6	8,8 %	8300	3T 2012	30 %	30 %
Emporia (Malmö, Suède)	304,2	151,5	7,4 %	78000	3T 2012	64 %	70 %
Claye-Souilly (extension/rénovation, France)	94,9	67,0	7,3 %	12000	4T 2012	–	–
Bègles Rives d'Arcins (extension, France)	59,9	54,9	7,7 %	12500	3T 2013	–	–
Carré Jaude 2 (Clermont-Ferrand, France)	99,0	80,4	7,6 %	13800	1T 2014	–	–
Besançon Pasteur (France)	54,0	50,1	7,4 %	14800	1T 2015	–	–
Autres opérations (restructuration commerciale Créteil Soleil...)							
<b>TOTAL OPÉRATIONS ENGAGÉES <sup>(5)</sup></b>	<b>1 231</b>	<b>654</b>	<b>7,3 %</b>	<b>295 665</b>			
Marseille Bourse (extension/rénovation, France) <sup>(1)</sup>	16,4	15,9	–	3300	2T 2013	–	–
Grand Portet (extension/rénovation, France)	53,1	52,0	–	8000	2013-2014	–	–
Mölnidal (Suède)	169,3	145,7	–	45000	2014	–	–
Torp (Suède)	124,8	116,7	–	61 000	2T 2015	–	–
Nancy-Bonsecours (France)	146,0	99,6	–	53400	4T 2016	–	–
Åsane (Norvège)	103,8	101,9	–	103000	2016	–	–
<b>TOTAL OPÉRATIONS MAÎTRISÉES <sup>(6)</sup></b>	<b>1 122</b>	<b>988</b>	<b>~ 8 %</b>	<b>491 973</b>			
<b>TOTAL OPÉRATIONS IDENTIFIÉES <sup>(7)</sup></b>	<b>1 361</b>	<b>1 196</b>	<b>–</b>	<b>493 390</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>3 714</b>	<b>2 838</b>	<b>–</b>	<b>1 281 028</b>			

En millions d'euros

(1) Quote-part Klépierre (50 %).

(2) Prix de revient estimé après provisions, hors frais financiers.

(3) Loyers nets attendus/investissement prévisionnel total, hors frais financiers.

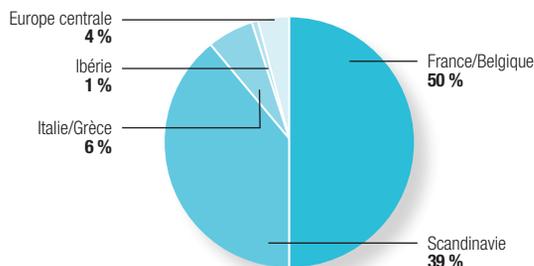
(4) LMG : loyer minimum garanti.

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

(6) Opérations maîtrisées : opérations au stade d'étude avancé pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise foncière (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liées à l'obtention des autorisations administratives).

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

- Les investissements prévisionnels engagés et maîtrisés du Groupe sur la période 2011-2015 resteront concentrés sur la France (50 %) et la Scandinavie (39 %), zones d'Europe continentale les plus résistantes et offrant les plus fortes perspectives de croissance économique et démographique dans les années à venir et consacrés :
  - soit à la réalisation de **projets de centres commerciaux dominants**, ayant pour la plupart d'ores et déjà trouvé la faveur des enseignes ;
  - soit à des **chantiers d'extension-rénovation** de centres commerciaux existants, à la commercialité avérée et au potentiel de croissance clairement identifié.



- Le Groupe s'est par ailleurs porté acquéreur le 20 janvier 2011 d'un parc d'activités appartenant au centre commercial\* Romagna Center (Savignano-Rimini, Italie) dont il est déjà propriétaire (cf. 11. Événements postérieurs à la date de clôture). Cette acquisition, qui représente un investissement de 69,2 millions d'euros, était intégrée aux opérations engagées du pipeline de développement du Groupe au 31 décembre 2010.

- La commercialisation des principaux projets a progressé au cours de l'année 2010 :
  - Aqua Portimão, qui ouvrira ses portes au deuxième trimestre 2011, pourra compter sur la présence d'un hypermarché\* Jumbo, de Primark, de Sephora ;
  - Le Millénaire (Aubervilliers) : près de 90 % des surfaces ont d'ores et déjà trouvé preneur, et le centre accueillera notamment Carrefour, Fnac, Boulanger, C&A, H&M, Toys R' Us ainsi que des enseignes internationales qui ont choisi ce centre commercial pour s'installer en France, à l'instar de Kiko ou Decimas et Polinesia (marques du groupe textile espagnol Gruposport), ou y accélérer leur développement (Desigual, Guess, NewYorker...);
  - la galerie commerciale de la gare Saint-Lazare, dont l'ouverture est programmée pour le premier trimestre 2012, a d'ores et déjà attiré de grandes enseignes à l'image de Carrefour City, Monop' ainsi que Virgin ;
  - le lancement du vaste chantier d'Emporia (Malmö) a été décidé en juillet 2010 et est désormais précommercialisé à hauteur de 64 % ; il accueillera notamment Willys, Jack & Jones, Vero Moda (enseignes du groupe Bestseller) ou encore Desigual. Les négociations se poursuivent avec d'autres grandes enseignes internationales.

Pour plus d'informations sur ces projets, reportez-vous à la rubrique « Projets » du site internet [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)

### 3.4. Cessions réalisées en 2010

- Actifs cédés en 2010 (M€, hors droits).

<b>Centres commerciaux</b>	<b>69,2</b>
Flers-en-Escrebieux (Douai)	30,0
Karl Johans Gate (Oslo)	32,0
Participations minoritaires dans le patrimoine Henri Hermand (15 % dans Rezé, 13,6 % dans Beynost, essentiellement)	7,2
<b>Commerces</b>	<b>36,3</b>
Rouen Candé	11,3
Castorama Flandre (Paris 19 <sup>e</sup> )	25,0
<b>Bureaux</b>	<b>214,6</b>
77-79, Anatole France/11 bis, Général-Leclerc (Levallois-Perret)	33,9
Marignan-Marbeuf (Paris 8 <sup>e</sup> )	134,5
Diderot (Paris 12 <sup>e</sup> )	46,2
<b>TOTAL</b>	<b>320,1</b>

En millions d'euros, hors droits

- Le montant global des cessions atteint 320,1 millions d'euros sur l'ensemble de l'année 2010.
  - Ces transactions ont été réalisées à des montants supérieurs de 9 % en moyenne aux dernières valeurs d'expertise.

## 4. Résultats et cash-flows consolidés

### 4.1. Résultats sectoriels

#### 4.1.1. Pôle Centres commerciaux

	31/12/2010	31/12/2009	2010/2009
<b>Loyers</b>	<b>831,7</b>	<b>787,4</b>	<b>5,6 %</b>
Autres revenus locatifs	16,4	14,7	11,8 %
<b>Revenus locatifs</b>	<b>848,1</b>	<b>802,1</b>	<b>5,7 %</b>
Charges locatives et immobilières	- 97,0	- 92,7	4,6 %
<b>Loyers nets</b>	<b>751,1</b>	<b>709,4</b>	<b>5,9 %</b>
Revenus de gestion et autres produits	96,9	105,7	- 8,4 %
Frais de personnel et autres frais généraux	- 119,1	- 118,3	0,7 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>728,8</b>	<b>696,8</b>	<b>4,6 %</b>
Amortissements et provisions	- 408,5	- 332,1	23,0 %
Résultat de cessions	21,0	41,7	- 49,7 %
Quote-part de résultat des SME	1,7	2,4	- 26,7 %
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>	<b>343,0</b>	<b>408,7</b>	<b>- 16,1 %</b>

En millions d'euros

Les revenus locatifs s'élèvent à 848,1 millions d'euros et affichent une hausse de 46,0 millions d'euros.

Les autres revenus locatifs concernent les étalements de droits d'entrée ainsi que, dans les centres hongrois et polonais, une marge sur la fourniture d'électricité. La progression observée par rapport à 2009 provient de l'étalement des droits d'entrée facturés sur les extensions de Blagnac et Val d'Europe, et de l'amélioration des conditions d'approvisionnement en électricité.

Les charges sur immeubles progressent de 4,3 millions d'euros. Elles enregistrent notamment une hausse des travaux, en partie neutralisée par une amélioration du risque clients.

Les revenus de gestion et autres produits affichent une baisse de 8,8 millions d'euros qui concerne essentiellement les honoraires de développement.

Les frais de personnel sont stables à 90,9 millions d'euros. Les frais généraux sont également sous contrôle et s'établissent à 28,2 millions d'euros.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 728,8 millions d'euros en progression de 32,0 millions d'euros.

Les amortissements et provisions s'établissent à 408,5 millions d'euros, en hausse de 76,4 millions d'euros. Cette évolution tient compte d'une hausse de 49,0 millions d'euros des provisions pour dépréciations d'actifs enregistrées majoritairement sur des centres acquis récemment ou en développement, dont le centre commercial de Corvin (Budapest). La variation résiduelle provient essentiellement du développement du patrimoine et se traduit par une hausse des dotations aux amortissements, notamment en Italie avec le rachat de 21,3 % d'IGC et l'acquisition du centre de Vittuone ou en Scandinavie avec l'ouverture des extensions de Gulslogen (Norvège), Hageby et Sollentuna (Suède).

La cession pour un total de 69,2 millions d'euros des actifs Douai-Flers-en-Escrebieux, Karl Johans Gate (Oslo) et de participations minoritaires dans le patrimoine Henri Hermand se traduit dans les comptes par un résultat de 21,0 millions d'euros.

## Activité de l'exercice

Après prise en compte du résultat des sociétés mises en équivalence (1,7 M€), le résultat sectoriel des centres commerciaux est de 343,0 millions d'euros, en diminution de 16,1 %.

	France/Belgique		Scandinavie		Italie/Grèce		Ibérie		Europe centrale	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
<b>Loyers</b>	<b>356,7</b>	<b>348,7</b>	<b>183,8</b>	<b>160,3</b>	<b>118,3</b>	<b>100,3</b>	<b>95,0</b>	<b>96,7</b>	<b>78,0</b>	<b>81,5</b>
Autres revenus locatifs	11,7	10,5	–	–	1,7	1,5	0,1	0,6	3,0	2,0
<b>Revenus locatifs</b>	<b>368,4</b>	<b>359,2</b>	<b>183,8</b>	<b>160,3</b>	<b>120,0</b>	<b>101,8</b>	<b>95,0</b>	<b>97,3</b>	<b>80,9</b>	<b>83,5</b>
Charges locatives et immobilières	- 25,7	- 32,7	- 32,8	- 23,5	- 12,4	- 12,4	- 9,3	- 9,8	- 16,7	- 14,2
<b>Loyers nets</b>	<b>342,6</b>	<b>326,5</b>	<b>150,9</b>	<b>136,7</b>	<b>107,6</b>	<b>89,4</b>	<b>85,7</b>	<b>87,5</b>	<b>64,2</b>	<b>69,3</b>
Revenus de gestion et autres produits	47,6	53,3	28,5	31,8	8,7	7,3	7,5	8,1	4,6	5,2
Frais de personnel et autres frais généraux	- 53,4	- 49,4	- 32,5	- 37,0	- 10,8	- 10,2	- 13,5	- 13,5	- 8,9	- 8,3
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>336,8</b>	<b>330,4</b>	<b>146,9</b>	<b>131,5</b>	<b>105,5</b>	<b>86,5</b>	<b>79,8</b>	<b>82,1</b>	<b>59,8</b>	<b>66,2</b>
Amortissements et provisions	- 84,9	- 100,0	- 117,9	- 68,8	- 31,5	- 33,2	- 43,2	- 38,3	- 131,0	- 91,8
Résultat de cessions	4,0	41,8	17,6	–	–	- 0,1	–	–	- 0,7	- 0,0
Quote-part résultat des SME	1,7	2,4	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>	<b>257,7</b>	<b>274,5</b>	<b>46,6</b>	<b>62,8</b>	<b>74,1</b>	<b>53,2</b>	<b>36,5</b>	<b>43,8</b>	<b>- 71,9</b>	<b>- 25,6</b>

En millions d'euros

### 4.1.2. Pôle Commerces-Klémurs

	31/12/2010	31/12/2009	2010/2009
<b>Loyers</b>	<b>43,8</b>	<b>42,8</b>	<b>2,4 %</b>
Autres revenus locatifs	1,6	0,7	136,2 %
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45,4</b>	<b>43,5</b>	<b>4,4 %</b>
Charges locatives et immobilières	- 1,4	- 2,2	- 34,7 %
<b>Loyers nets</b>	<b>44,0</b>	<b>41,3</b>	<b>6,5 %</b>
Revenus de gestion et autres produits	1,2	1,4	- 16,4 %
Frais de personnel et autres frais généraux	- 2,3	- 2,0	13,3 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>42,9</b>	<b>40,7</b>	<b>5,3 %</b>
Amortissements et provisions	2,3	- 34,0	- 106,8 %
Résultat de cessions	15,7	4,6	x 3,4
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>	<b>60,8</b>	<b>11,3</b>	<b>x 5,4</b>

En millions d'euros

Les revenus locatifs sont en hausse de 4,4 % (+ 1,9 M€) à 45,4 millions d'euros.

Les autres revenus locatifs correspondent à l'étalement des droits d'entrée perçus en 2009 sur le Castorama rue de Flandre à Paris ainsi que sur le retail park\* Chalon Sud 2.

Les charges sur immeubles sont de 1,4 million d'euros, en diminution de 0,8 million d'euros. Elles 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 1,2 million d'euros, en baisse de 0,2 million d'euros.

Les frais de personnel et frais généraux sont de 2,3 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 42,9 millions d'euros en progression de 2,2 millions d'euros.

Les dotations aux amortissements et provisions affichent une reprise nette de 2,3 millions d'euros.

- Les dotations aux amortissements progressent en raison des acquisitions effectuées au deuxième semestre 2009 ainsi que de l'ouverture du retail park Chalon Sud 2 au troisième trimestre 2009.
- Par ailleurs, le secteur Commerces enregistre une reprise nette de provision sur actifs immobiliers de 17,2 millions d'euros : pour mémoire, des provisions sur actifs immobiliers de 19,9 millions d'euros avaient été enregistrées au cours de l'exercice 2009 suite à la baisse de la valeur de marché du portefeuille. L'appréciation des valeurs constatée par les experts en 2010, combinée aux dotations aux amortissements de l'année, permet de reprendre l'essentiel de ces provisions en 2010.
  - Le taux de rendement\* moyen hors droits des actifs ressort à 7,1 % au 31 décembre 2010, contre 7,5 % au 31 décembre 2009.

Le secteur Commerces dégage un résultat de cessions de 15,7 millions d'euros sur l'exercice suite à la vente des actifs en pieds d'immeubles détenus à Rouen (juin) et du magasin Castorama rue de Flandre à Paris (novembre).

Le résultat sectoriel présente un bénéfice de 60,8 millions d'euros.

### 4.1.3. Pôle Bureaux

	31/12/2010	31/12/2009	2010/2009
<b>Loyers</b>	<b>36,7</b>	<b>49,9</b>	<b>- 26,5 %</b>
Autres revenus locatifs	–	–	–
<b>Revenus locatifs</b>	<b>36,7</b>	<b>49,9</b>	<b>- 26,5 %</b>
Charges locatives et immobilières	- 4,0	- 3,7	6,6 %
<b>Loyers nets</b>	<b>32,7</b>	<b>46,2</b>	<b>- 29,1 %</b>
Revenus de gestion et autres produits	0,3	0,3	6,6 %
Frais de personnel et autres frais généraux	- 1,0	- 1,1	- 15,9 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>32,1</b>	<b>45,3</b>	<b>- 29,3 %</b>
Amortissements et provisions	- 11,8	- 12,2	- 3,3 %
Résultat de cessions	88,8	40,4	120,0 %
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>	<b>109,1</b>	<b>73,5</b>	<b>48,4 %</b>

En millions d'euros

Les revenus locatifs diminuent de 26,5 % à 36,7 millions d'euros principalement sous l'effet des cessions réalisées en 2009 et 2010.

Les charges sur immeubles enregistrent notamment l'amortissement du bail à construction de l'immeuble 43 Grenelle, le coût de la vacance ainsi que des honoraires versés à des prestataires externes.

Les revenus de gestion et autres produits sont stables à 0,3 million d'euros et intègrent notamment une indemnité liée à la remise en état des locaux suite au départ d'un locataire.

Les frais de personnel sont de 0,6 million d'euros en baisse de 0,3 million d'euros par rapport à l'exercice précédent.

L'excédent brut d'exploitation atteint 32,1 millions d'euros, en baisse de 29,3 %.

Les dotations aux amortissements et provisions diminuent de 0,4 million d'euros sous l'effet des cessions dont l'impact est atténué par la livraison de l'immeuble Séreinis courant 2009.

Le secteur Bureaux dégage un résultat de cessions de 88,8 millions d'euros suite à la vente des immeubles Levallois-Général-Leclerc, Marignan-Marbeuf (Paris, 8<sup>e</sup> arrondissement) et Diderot (Paris, 12<sup>e</sup> arrondissement) pour un montant global de 214,6 millions d'euros hors droits.

Le résultat sectoriel dégagé au 31 décembre 2010 par le secteur Bureaux s'élève à 109,1 millions d'euros, en hausse de 48,4 %.

## 4.2. Résultat consolidé et cash-flow

### 4.2.1. Résultat

	31/12/2010	31/12/2009	Variation	
			millions d'euros	%
<b>Revenus locatifs</b>	<b>930,2</b>	<b>895,5</b>	<b>34,7</b>	<b>3,9 %</b>
Charges locatives et immobilières	-102,4	- 98,6	- 3,8	3,9 %
<b>Loyers nets</b>	<b>827,8</b>	<b>796,9</b>	<b>30,9</b>	<b>3,9 %</b>
Revenus de gestion et d'administration	76,5	80,8	- 4,3	- 5,3 %
Autres produits d'exploitation	22,0	27,1	- 5,1	- 18,7 %
Frais de personnel	- 104,6	- 103,7	- 0,9	0,9 %
Autres charges d'exploitation	- 39,4	- 37,8	- 1,6	4,3 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>782,3</b>	<b>763,2</b>	<b>19,0</b>	<b>2,5 %</b>
Dotations aux amortissements et provisions sur immeubles	- 417,4	- 374,2	- 43,2	11,6 %
Dotations aux provisions risques et charges	- 0,9	- 4,4	3,5	- 80,2 %
Résultat de cessions	125,5	86,6	38,8	44,8 %
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>489,4</b>	<b>471,3</b>	<b>18,1</b>	<b>3,8 %</b>
Résultat financier	- 297,0	- 292,8	- 4,2	1,4 %
Quote-part de SME	1,7	2,4	- 0,6	- 26,7 %
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>194,1</b>	<b>180,9</b>	<b>13,2</b>	<b>7,3 %</b>
Impôt sur les sociétés	- 11,7	26,8	- 38,5	- 143,7 %
<b>Résultat net</b>	<b>182,4</b>	<b>207,7</b>	<b>- 25,2</b>	<b>- 12,1 %</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	- 57,9	- 45,6	- 12,3	27,0 %
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>124,6</b>	<b>162,1</b>	<b>- 37,5</b>	<b>- 23,1 %</b>

En millions d'euros

Les loyers nets s'établissent à 827,8 millions d'euros en progression de 3,9 % par rapport à l'exercice précédent. Les revenus locatifs sont de 930,2 millions d'euros et se répartissent en 848,1 millions d'euros pour les centres commerciaux, 36,7 millions d'euros pour les bureaux et 45,4 millions d'euros pour les commerces. Par rapport au 31 décembre 2009, les loyers des centres commerciaux progressent de 5,6 % à champ courant (+ 0,1 % à périmètre constant\*), les loyers des commerces enregistrent une hausse de 2,4 % (- 0,9 % à périmètre constant) et les loyers des bureaux sont en baisse de 26,5 % à périmètre courant\* (- 3,3 % à périmètre constant).

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services atteignent 76,5 millions d'euros, en retrait de 4,3 millions d'euros (baisse des honoraires de développement). Ils se composent à 74 % d'honoraires provenant d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers.

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

Les charges locatives et immobilières sont de 102,4 millions d'euros, en augmentation de 3,8 millions d'euros soit 3,9 %. Cette évolution reflète une hausse des charges d'entretien du patrimoine et tient également compte d'une amélioration du coût du risque client.

Les frais de personnel s'élèvent à 104,6 millions d'euros contre 103,7 millions d'euros pour la période précédente. L'effectif au 31 décembre 2010 s'établit à 1 495 personnes, en baisse de 24 personnes par rapport à la période précédente.

Les autres charges d'exploitation affichent 39,4 millions d'euros, en hausse de 4,3 % sur un an. Elles intègrent notamment les loyers d'un immeuble d'exploitation dont le Groupe est locataire depuis sa cession intervenue le 30 septembre 2009.

L'ensemble des charges rapporté aux produits d'exploitation nets donne un coefficient d'exploitation de 15,5 % contre 15,6 % pour l'exercice 2009.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 782,3 millions d'euros en progression de 2,5 % par rapport au 31 décembre 2009.

Les dotations aux amortissements et provisions sur immeubles sont de 417,4 millions d'euros en hausse de 43,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009. Cette évolution intègre une dotation pour dépréciation d'actifs de 131,7 millions d'euros, en augmentation de 11,9 millions d'euros. La hausse des dotations aux amortissements des immeubles (30,2 M€) s'explique essentiellement par l'accroissement du patrimoine.

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont de 0,9 million d'euros contre 4,4 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le résultat de cessions s'élève à 125,5 millions d'euros alors qu'il était de 86,6 millions d'euros au 31 décembre 2009. Ce poste enregistre notamment le résultat de la vente du centre de Douai-Flers-en-Escrebieux, de Karl Johans Gate (Oslo), des actifs en pieds d'immeubles détenus à Rouen, du magasin Castorama rue de Flandre à Paris, et des immeubles de bureaux Levallois-Général-Leclerc, Marignan-Marbeuf et Diderot.

Le résultat opérationnel s'élève à 489,4 millions d'euros en augmentation de 3,8 % par rapport au 31 décembre 2009.

Le résultat financier est négatif de 297,0 millions d'euros à comparer à 292,8 millions d'euros au 31 décembre 2009. La charge financière du Groupe est en hausse de 4,2 millions d'euros. Le coût de la dette de Klépierre constaté sur l'exercice – rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières – est stable. La baisse des taux d'intérêt à court terme a en grande partie compensé l'impact pleine période de la renégociation bancaire menée en juin 2009 ainsi que le coût de portage des émissions obligataires d'avril 2010 (commissions de non-utilisation des lignes bancaires temporairement remboursées).

La politique et la structure financière de Klépierre sont plus amplement décrites au paragraphe 8.

La charge d'impôt est de 11,7 millions d'euros, en hausse de 38,5 millions d'euros :

- l'impôt exigible s'élève à 23,7 millions d'euros contre 26,3 millions d'euros un an plus tôt. L'exercice précédent enregistrait notamment une charge de réévaluation libre d'actifs en Italie pour 7,1 millions d'euros ;
- les produits d'impôt différé sont de 12,0 millions d'euros contre 53,1 millions d'euros pour l'exercice 2009. L'exercice précédent intégrait notamment un produit de 29,5 millions d'euros, constaté en Italie suite à la réévaluation des actifs.

Le résultat net consolidé s'élève à 182,4 millions d'euros, en baisse de 12,1 % sur un an.

La part des minoritaires est de 57,9 millions d'euros et provient essentiellement du secteur Centres commerciaux, ce qui porte le résultat net part du groupe à 124,6 millions d'euros en baisse de 23,1 %.

## 4.2.2. Évolution du cash-flow net courant\*

	31/12/2010	31/12/2009	Variation	
			millions d'euros	%
<b>En part totale</b>				
Excédent brut Centres Commerciaux	728,8	696,8	32,1	4,6 %
Excédent brut Bureaux	32,1	45,3	- 13,3	- 29,3 %
Excédent brut Commerces	42,9	40,7	2,2	5,3 %
Frais de siège et charges communes	- 21,5	- 19,5	- 1,9	9,9 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>782,3</b>	<b>763,2</b>	<b>19,0</b>	<b>2,5 %</b>
Retraitement frais de personnel/charges étalées	4,6	- 1,0	5,6	
<b>Cash-flow d'exploitation</b>	<b>786,9</b>	<b>762,2</b>	<b>24,7</b>	<b>3,2 %</b>
Résultat financier	- 297,0	- 292,8	- 4,2	1,4 %
Retraitement amortissements financiers	16,2	13,5	2,7	19,7 %
<b>Cash-flow courant avant impôt</b>	<b>506,0</b>	<b>483,0</b>	<b>23,1</b>	<b>4,8 %</b>
Quote-part de SME	1,7	1,8	- 0,0	- 1,9 %
Impôt courant	- 22,7	- 17,3	- 5,3	30,8 %
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>485,1</b>	<b>467,4</b>	<b>17,7</b>	<b>3,8 %</b>
<b>En part du groupe</b>				
Cash-flow d'exploitation part groupe	624,6	624,8	- 0,1	0,0 %
<b>Cash-flow net courant part groupe</b>	<b>365,3</b>	<b>369,7</b>	<b>- 4,3</b>	<b>- 1,2 %</b>
Nombre d'actions	186 738 812	185 999 445		
<b>Cash-flow net courant par action</b>	<b>1,96</b>	<b>1,99</b>	<b>- 0,03</b>	<b>- 1,6 %</b>

En millions d'euros

Nombre d'actions ajusté suite au paiement du dividende en actions, conformément à IAS 33.

Le cash-flow courant avant impôt atteint 506,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 en progression de 4,8 % par rapport à l'exercice précédent.

Le cash-flow net courant global ressort à 485,1 millions d'euros soit + 3,8 %. En part du groupe, il atteint 365,3 millions d'euros, soit 1,96 euro par action et enregistre une diminution de 1,6 %.

## 5. Perspectives 2011

- Klépierre s'attend en 2011 à des loyers en légère progression et à un cash-flow net courant par action au moins stable.
  - L'effet de l'indexation sera légèrement positif sur le portefeuille (nul sur les centres commerciaux en France).
  - Le potentiel de réversion du portefeuille demeure positif.
  - Les montants d'investissement et de cessions sont estimés respectivement à 500/600 et 200 millions d'euros. Parmi ceux-ci, les premiers développements à ouvrir leurs portes seront Le Millénaire (Aubervilliers) et Aqua Portimão (Portugal), dès avril 2011. L'acquisition par Klépierre en janvier 2011 d'un parc d'activités commerciales important en Italie, à Savignano (cf. 11. Événements postérieurs à la date de clôture) contribuera également à la progression des loyers.

Échéancier des baux du pôle Centres commerciaux au 31 décembre 2010

Pays/Zone	≤ 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 +	Total
France	8,6 %	9,6 %	6,0 %	6,6 %	5,7 %	9,7 %	10,3 %	43,4 %	100,0 %
Belgique	0,6 %	—	0,6 %	69,4 %	7,9 %	4,4 %	2,7 %	14,4 %	100,0 %
<b>France/Belgique</b>	<b>8,3 %</b>	<b>9,3 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>8,9 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>9,5 %</b>	<b>10,0 %</b>	<b>42,4 %</b>	<b>100,0 %</b>
Danemark	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Norvège	19,7 %	16,6 %	22,3 %	13,0 %	17,3 %	9,5 %	1,5 %	0,1 %	100,0 %
Suède	6,6 %	21,6 %	19,3 %	20,2 %	14,8 %	10,3 %	2,9 %	4,3 %	100,0 %
<b>Scandinavie</b>	<b>14,4 %</b>	<b>18,6 %</b>	<b>21,1 %</b>	<b>15,9 %</b>	<b>16,3 %</b>	<b>9,8 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>100,0 %</b>
Italie	12,9 %	11,7 %	9,7 %	10,3 %	9,1 %	11,9 %	8,6 %	25,9 %	100,0 %
Grèce	2,2 %	10,3 %	0,5 %	15,3 %	4,7 %	1,1 %	4,1 %	61,7 %	100,0 %
<b>Italie/Grèce</b>	<b>12,3 %</b>	<b>11,6 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>10,6 %</b>	<b>8,9 %</b>	<b>11,2 %</b>	<b>8,3 %</b>	<b>28,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
Espagne	17,2 %	9,0 %	8,2 %	8,4 %	7,9 %	5,5 %	4,1 %	39,6 %	100,0 %
Portugal	3,7 %	20,3 %	18,0 %	8,1 %	22,0 %	8,7 %	1,6 %	17,7 %	100,0 %
<b>Ibérie</b>	<b>14,9 %</b>	<b>10,9 %</b>	<b>9,9 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>10,3 %</b>	<b>6,0 %</b>	<b>3,7 %</b>	<b>36,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
Pologne	12,2 %	33,7 %	6,9 %	3,9 %	25,9 %	1,0 %	11,3 %	5,1 %	100,0 %
Hongrie	21,8 %	12,7 %	14,6 %	12,5 %	30,3 %	1,4 %	2,0 %	4,6 %	100,0 %
République tchèque et Slovaquie	25,8 %	22,8 %	8,0 %	6,2 %	14,2 %	8,7 %	3,6 %	10,7 %	100,0 %
<b>Europe centrale</b>	<b>19,1 %</b>	<b>23,4 %</b>	<b>9,9 %</b>	<b>7,5 %</b>	<b>24,5 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>6,0 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>100,0 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11,8 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>9,7 %</b>	<b>10,1 %</b>	<b>10,4 %</b>	<b>8,8 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>29,1 %</b>	<b>100,0 %</b>

Échéancier des baux du pôle Commerces-Klémurs au 31 décembre 2010

≤ 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
1,4 %	0,7 %	2,0 %	1,2 %	53,7 %	5,4 %	5,4 %	28,9 %	100,0 %

Échéancier des baux du pôle Bureaux au 31 décembre 2010

Années	≤ 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017+	Total
Par date de prochaine option de sortie	10,8	5,3	11,2	0,4	0,0	0,1	0,6	28,4
<i>En % du total</i>	<i>37,9 %</i>	<i>18,7 %</i>	<i>39,5 %</i>	<i>1,3 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,5 %</i>	<i>2,1 %</i>	<i>100,0 %</i>
Par date de fin de bail	6,8	3,1	8,1	3,1	0,6	2,8	4,0	28,4
<i>En % du total</i>	<i>24,0 %</i>	<i>10,8 %</i>	<i>28,5 %</i>	<i>10,9 %</i>	<i>2,2 %</i>	<i>9,7 %</i>	<i>14,0 %</i>	<i>100,0 %</i>

En millions d'euros

- L'échéance 2011 concerne principalement le preneur Steria, qui a d'ores et déjà fait part de son intention de libérer les surfaces qu'il occupe dans l'immeuble Camille-Desmoulins (17 038 m<sup>2</sup>, Issy-les-Moulineaux) avec prise d'effet au 31 octobre 2011.

## 6. Résultat social et distribution

Compte de résultat simplifié de Klépierre SA

	31/12/2010	31/12/2009	Variation	
			millions d'euros	%
Produits d'exploitation	37,3	46,3	- 9,0	- 19,5 %
Charges d'exploitation	- 29,9	- 27,2	- 2,7	10,1 %
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>7,3</b>	<b>19,1</b>	<b>- 11,7</b>	<b>- 61,5 %</b>
Quote-part de résultat des filiales	192,6	182,2	10,4	5,7 %
Résultat financier	- 150,5	159,4	- 309,9	- 194,5 %
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>49,4</b>	<b>360,7</b>	<b>- 311,2</b>	<b>- 86,3 %</b>
Résultat exceptionnel	71,9	37,2	34,7	93,2 %
Impôt sur les sociétés	- 0,2	- 1,8	1,5	- 87,1 %
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>121,1</b>	<b>396,1</b>	<b>- 275,0</b>	<b>- 69,4 %</b>

En millions d'euros

- Le résultat net comptable de Klépierre SA s'élève à 121,1 millions d'euros. Outre la variation du résultat d'exploitation, la baisse constatée par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par :
  - la forte baisse du résultat financier qui intégrait notamment le produit de la vente de titres de participation dans le cadre des cessions en 2009 ;
  - l'augmentation du résultat exceptionnel, qui intègre les plus-values de cession consécutives à la vente des immeubles de bureaux Marignan-Marbeuf (Paris 8<sup>e</sup>) et Diderot (Paris 12<sup>e</sup>) ;
  - l'augmentation de la quote-part de résultat des filiales, qui inclut pour sa part les plus-values de cession de l'immeuble Général-Leclerc (Levallois-Perret) ainsi que ceux du centre commercial\* de Douai.
- Le déficit fiscal du secteur taxable est de 27,5 millions d'euros. L'obligation de distribution est de 176,0 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 7 avril 2011 le versement d'un dividende, au titre de l'exercice, de 1,35 euro par action, en hausse de 8 % par rapport à l'exercice précédent. Cette distribution représente 68,9 % du cash-flow net courant\* par action (contre 60,4 % en 2009).

## 7. Actif net réévalué (ANR\*)

### 7.1. Expertise des actifs du Groupe

#### 7.1.1. Méthodologie

- Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Klépierre calcule son actif net réévalué (ANR) par action. La méthode consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes du patrimoine de Klépierre résultant de la différence entre les valeurs de marché estimées par des experts indépendants et les valeurs nettes issues des comptes consolidés.
- Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Au 31 décembre 2010, les expertises ont été réalisées par les experts suivants :

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur <sup>(1)</sup>	En %		Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre
RCGE	France (commerces inclus)	256	5 019	32,6 %	53 %	résumé	détaillé + résumé
	Italie	34	1 830	11,9 %		résumé	détaillé + résumé
	Espagne : KFE et KFV	37	709	4,6 %		résumé	détaillé + résumé
	République tchèque et Slovaquie	4	290	1,9 %		résumé	détaillé + résumé
	Portugal	6	237	1,5 %		résumé	détaillé + résumé
	Grèce	5	83	0,5 %		résumé	détaillé + résumé
	Hongrie	4	57	0,4 %		résumé	détaillé + résumé
Jones Lang LaSalle	France : Progest, SCOO, Le Havre Coty, Odysseum	22	1 355	8,8 %	17 %	résumé	détaillé + résumé
	Pologne	7	403	2,6 %		résumé	détaillé + résumé
	Espagne : KFI	33	350	2,3 %		résumé	détaillé + résumé
	Hongrie	8	237	1,5 %		résumé	détaillé + résumé
	Belgique	1	235	1,5 %		résumé	détaillé + résumé
DTZ	Danemark	3	815	5,3 %	15 %	résumé	détaillé + résumé
	Norvège	9	831	5,4 %		résumé	détaillé + résumé
	Suède	6	591	3,8 %		résumé	détaillé + résumé
NEWSEC	Norvège	8	853	5,5 %	8 %	résumé	détaillé + résumé
	Suède	3	315	2,0 %		résumé	détaillé + résumé
Auguste-Thouard	Bureaux + commerces	182	1 178	7,7 %	8 %	résumé	détaillé + résumé

(1) Montants droits compris, En millions d'euros.

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

#### 7.1.2. Honoraires versés aux experts

- 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 est présentée dans le tableau ci-dessous :

Experts	Honoraires d'expertise	Honoraires de conseil
RCGE	1 206,6	–
Jones Lang LaSalle	530,2	166,8
Auguste-Thouard	298,4	–
DTZ	128,5	–
NEWSEC	62,8	–
<b>TOTAL</b>	<b>2 226,5</b>	<b>166,8</b>

En milliers d'euros HT.

### 7.1.3. Résultats des expertises

La valeur du patrimoine immobilier hors droits s'élève à 15,1 milliards d'euros en part totale et à 11,9 milliards d'euros en part du groupe. Les centres commerciaux représentent en part totale 92,5 %, l'activité Commerces, 3,9 % et les bureaux, 3,6 %. En part du groupe, ces ratios sont respectivement de 91,3 %, 4,2 % et 4,5 %.

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 suffisamment avancés à partir d'expertises établies par les équipes internes. Sont notamment concernés les projets Aqua Portimão (Portugal), Aubervilliers (France) et le projet de rénovation de Gare Saint-Lazare à Paris. Les projets non expertisés sont valorisés à leur prix de revient : il s'agit principalement des projets Mölndal et Lackeraren

(Suède), Hovlandsbanen (Norvège) et les extensions de Field's (Danemark). Les projets en développement représentent 5,3 % du patrimoine.

Le centre de Corvin, ouvert en octobre 2010, fera l'objet d'une première expertise externe le 30 juin 2011.

Les actifs achetés au cours du deuxième semestre 2010 sont repris pour leur valeur d'acquisition.

Appréciée à périmètre et change constants, la valorisation des actifs sur six mois est de 2,7 % dans le secteur Centres commerciaux, de 5,9 % dans le secteur Commerces et de 0,3 % dans le secteur Bureaux. Sur douze mois, la progression s'établit à 4,4 % sur les centres commerciaux, 8,7 % sur l'activité Commerces et 0,9 % sur les Bureaux.

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

	31/12/2010		Variation sur six mois			Variation sur douze mois		
		En % du patrimoine total	30/06/2010	À périmètre courant*	À périmètre constant <sup>(1)</sup>	31/12/2009	À périmètre courant	À périmètre constant <sup>(1)</sup>
France	6 197	41,0 %	5 884	5,3 %	4,6 %	5 656	9,6 %	7,0 %
Belgique	235	1,6 %	219	7,2 %	7,2 %	208	12,8 %	12,8 %
<b>France/Belgique</b>	<b>6 432</b>	<b>42,6 %</b>	<b>6 103</b>	<b>5,4 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>5 865</b>	<b>9,7 %</b>	<b>7,3 %</b>
Norvège	1 460	9,7 %	1 416	3,1 %	2,0 %	1 306	11,8 %	7,5 %
Suède	1 087	7,2 %	943	15,3 %	2,7 %	913	19,1 %	3,0 %
Danemark	844	5,6 %	842	0,3 %	1,2 %	837	0,9 %	2,7 %
<b>Scandinavie</b>	<b>3 392</b>	<b>22,4 %</b>	<b>3 201</b>	<b>6,0 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>3 056</b>	<b>11,0 %</b>	<b>5,1 %</b>
Italie	1 638	10,8 %	1 609	1,8 %	0,6 %	1 575	4,0 %	1,9 %
Grèce	83	0,5 %	89	-6,6 %	-6,6 %	95	-12,7 %	-12,7 %
<b>Italie/Grèce</b>	<b>1 721</b>	<b>11,4 %</b>	<b>1 698</b>	<b>1,4 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>1 671</b>	<b>3,0 %</b>	<b>1,1 %</b>
Espagne	1 066	7,1 %	1 059	0,6 %	0,6 %	1 063	0,3 %	0,3 %
Portugal	272	1,8 %	265	2,8 %	-1,3 %	265	2,6 %	-5,3 %
<b>Ibérie</b>	<b>1 338</b>	<b>8,9 %</b>	<b>1 324</b>	<b>1,0 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>1 328</b>	<b>0,7 %</b>	<b>-0,8 %</b>
Pologne	401	2,7 %	383	4,5 %	4,5 %	387	3,5 %	3,5 %
Hongrie	405	2,7 %	451	-10,1 %	-2,4 %	448	-9,4 %	-6,2 %
République tchèque	275	1,8 %	268	2,9 %	2,9 %	273	0,9 %	0,9 %
Slovaquie	15	0,1 %	15	-4,5 %	-4,5 %	16	-9,8 %	-9,8 %
<b>Europe centrale</b>	<b>1 096</b>	<b>7,3 %</b>	<b>1 117</b>	<b>-1,9 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1 124</b>	<b>-2,5 %</b>	<b>-0,5 %</b>
<b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>13 979</b>	<b>92,5 %</b>	<b>13 443</b>	<b>4,0 %</b>	<b>2,7 %</b>	<b>13 043</b>	<b>7,2 %</b>	<b>4,4 %</b>
<b>TOTAL COMMERCES</b>	<b>597</b>	<b>3,9 %</b>	<b>588</b>	<b>1,5 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>584</b>	<b>2,2 %</b>	<b>8,7 %</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>539</b>	<b>3,6 %</b>	<b>712</b>	<b>-24,3 %</b>	<b>0,3 %</b>	<b>732</b>	<b>-26,4 %</b>	<b>0,9 %</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>15 114</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14 742</b>	<b>2,5 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>14 359</b>	<b>5,3 %</b>	<b>4,4 %</b>

En millions d'euros

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

Valeur du patrimoine en part groupe (hors droits)

	31/12/2010	En % du patrimoine total	Variation sur six mois			Variation sur douze mois		
			30/06/2010	À périmètre courant*	À périmètre constant <sup>(1)</sup>	31/12/2009	À périmètre courant	À périmètre constant <sup>(1)</sup>
France	4978	41,7 %	4729	5,3 %	4,5 %	4553	9,3 %	6,7 %
Belgique	235	2,0 %	219	7,2 %	7,2 %	208	12,8 %	12,8 %
<b>France/Belgique</b>	<b>5213</b>	<b>43,7 %</b>	<b>4949</b>	<b>5,3 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>4762</b>	<b>9,5 %</b>	<b>7,0 %</b>
Norvège	819	6,9 %	794	3,1 %	2,0 %	733	11,8 %	7,5 %
Suède	610	5,1 %	529	15,3 %	2,7 %	512	19,1 %	3,0 %
Danemark	474	4,0 %	472	0,3 %	1,2 %	470	0,9 %	2,7 %
<b>Scandinavie</b>	<b>1903</b>	<b>15,9 %</b>	<b>1796</b>	<b>6,0 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1714</b>	<b>11,0 %</b>	<b>5,1 %</b>
Italie	1414	11,8 %	1390	1,7 %	0,5 %	1362	3,9 %	1,9 %
Grèce	71	0,6 %	76	- 6,5 %	- 6,5 %	82	- 12,7 %	- 12,7 %
<b>Italie/Grèce</b>	<b>1486</b>	<b>12,4 %</b>	<b>1467</b>	<b>1,3 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>1444</b>	<b>2,9 %</b>	<b>1,0 %</b>
Espagne	928	7,8 %	922	0,7 %	0,7 %	925	0,4 %	0,4 %
Portugal	272	2,3 %	265	2,8 %	- 1,3 %	265	2,6 %	- 5,3 %
<b>Ibérie</b>	<b>1200</b>	<b>10,1 %</b>	<b>1186</b>	<b>1,2 %</b>	<b>0,3 %</b>	<b>1190</b>	<b>0,9 %</b>	<b>- 0,8 %</b>
Pologne	401	3,4 %	383	4,5 %	4,5 %	387	3,5 %	3,5 %
Hongrie	405	3,4 %	451	- 10,1 %	- 2,4 %	448	- 9,4 %	- 6,2 %
République tchèque	275	2,3 %	268	2,9 %	2,9 %	273	0,9 %	0,9 %
Slovaquie	15	0,1 %	15	- 4,5 %	- 4,5 %	16	- 9,8 %	- 9,8 %
<b>Europe centrale</b>	<b>1096</b>	<b>9,2 %</b>	<b>1117</b>	<b>- 1,9 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1124</b>	<b>- 2,5 %</b>	<b>- 0,5 %</b>
<b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>10898</b>	<b>91,3 %</b>	<b>10515</b>	<b>3,6 %</b>	<b>2,7 %</b>	<b>10234</b>	<b>6,5 %</b>	<b>4,0 %</b>
<b>TOTAL COMMERCE</b>	<b>502</b>	<b>4,2 %</b>	<b>494</b>	<b>1,5 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>491</b>	<b>2,2 %</b>	<b>8,7 %</b>
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>539</b>	<b>4,5 %</b>	<b>712</b>	<b>- 24,3 %</b>	<b>0,3 %</b>	<b>732</b>	<b>- 26,4 %</b>	<b>0,9 %</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>11939</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11721</b>	<b>1,9 %</b>	<b>2,7 %</b>	<b>11457</b>	<b>4,2 %</b>	<b>4,1 %</b>

En millions d'euros

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

## Centres commerciaux

La valeur hors droits du portefeuille de centres commerciaux s'élève à 13 979 millions d'euros (10 898 M€ en part du groupe) en augmentation de 536 millions d'euros par rapport au 30 juin 2010 (soit + 4,0 %). Sur douze mois, le portefeuille enregistre une progression de 936 millions d'euros (soit + 7,2 %).

56 équipements et projets ont une valeur unitaire supérieure à 75 millions d'euros et représentent 61,2 % de la valeur estimée de ce portefeuille; 101 ont une valeur comprise entre 15 et 75 millions d'euros (26,8 %); 116 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros (12,0 %).

À périmètre et change constants, la valeur des centres commerciaux augmente de 2,7 % (+ 336 M€) sur six mois dont 2,5 % provenant de la baisse des taux de rendement\* et 0,2 % provenant de la hausse des revenus. Sur un an, la hausse de 4,4 % (+ 527 M€) résulte à hauteur de 3,5 % d'une baisse des taux de rendement et de 0,9 % d'une augmentation des revenus.

L'évolution à périmètre courant intègre un effet change lié à l'appréciation des devises scandinaves depuis le 31 décembre 2009 pour 214 millions d'euros.

La croissance externe participe à la progression sur douze mois du patrimoine à périmètre courant à hauteur de 195 millions d'euros.

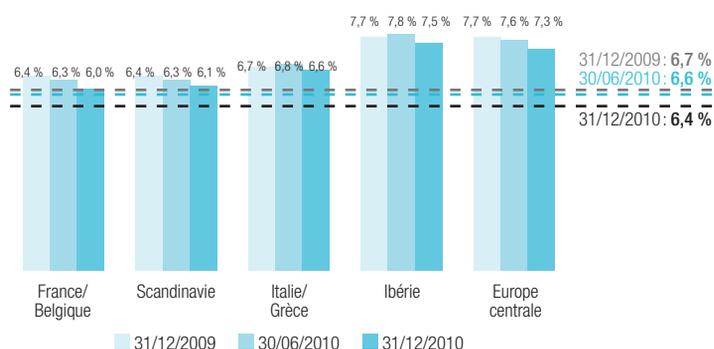
La variation provient notamment des développements et acquisitions, en France (+ 217 M€), en Italie (+ 33 M€), au Portugal (+ 20 M€) et en Scandinavie (+ 83 M€). Les variations significatives concernent :

- en France, l'avancement du projet Aubervilliers et l'acquisition d'un terrain à Val d'Europe;
- en Italie, l'extension du centre de Pescara Nord;
- au Portugal, l'avancement du projet Aqua Portimão;
- en Suède, l'avancement du projet Emporia.

Cette évolution est notamment compensée, en France, par la cession du centre de Douai-Flers-en-Escrebieux et, en Norvège, par celle de l'actif Karl Johans Gate.

Le taux de rendement moyen hors droits du portefeuille s'établit à 6,4 % en baisse de 20 points de base par rapport au 30 juin 2010 (6,6 %) et en baisse de 30 points de base par rapport au 31 décembre 2009 (6,7 %).

## Évolution des taux de rendement (hors droits) du portefeuille Centres commerciaux



## Commerces-Klémurs

La valeur hors droits du portefeuille des commerces s'élève à 596,7 millions d'euros (501,9 M€ en part du groupe), soit une hausse de 1,5 % sur six mois (2,2 % sur douze mois).

À périmètre constant, la valeur augmente de 5,9 % (33,5 M€) sur six mois, et de 8,7 % sur douze mois, dont 5,8 % résultant de la baisse des taux de rendement et 2,8 % provenant de la hausse des revenus.

À périmètre courant, la variation des actifs intègre la cession au premier semestre 2010 des commerces de pieds d'immeubles de Rouen ainsi que la cession au deuxième semestre 2010 du local commercial Castorama situé rue de Flandre (Paris 19<sup>e</sup>).

Le taux de rendement moyen hors droits du portefeuille s'établit à 7,1 % au 31 décembre 2010 à comparer à un taux de 7,4 % au 30 juin 2010 et s'inscrit en nette amélioration (- 40 pbs) comparativement au 31 décembre 2009 (7,5 %).

## Bureaux

La valeur hors droits du portefeuille de Bureaux s'élève à 539,0 millions d'euros.

4 ont une valeur unitaire estimée supérieure à 75 millions d'euros et représentent 61,3 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; 8 ont une valeur inférieure à 50 millions d'euros.

À périmètre constant, la valorisation des actifs en part totale progresse de 0,3 % sur six mois (0,9 % sur douze mois) dont 2,0 % provenant de la baisse des taux de rendement et - 1,7 % résultant de la baisse des revenus.

À périmètre courant, la variation est de - 24,3 % sur six mois (- 26,4 % sur douze mois). La baisse tient compte des cessions des immeubles Général-Leclerc (Levallois-Perret) au premier semestre 2010, Marignan-Marbeuf (Paris 8<sup>e</sup>) et 5 bis, Diderot (Paris 12<sup>e</sup>) au deuxième semestre 2010.

Le taux de rendement hors droits du portefeuille s'établit à 6,5 % en baisse de 30 points de base par rapport au 30 juin 2010 (6,8 %) et en baisse de 60 points de base par rapport au 31 décembre 2009 (7,1 %).

## 7.2. Évolution de l'EPRA NNAV\* par action

	31/12/2010	30/06/2010	31/12/2009	Variation sur six mois		Variation sur douze mois	
<b>Capitaux propres consolidés (part du groupe)</b>	<b>2 398</b>	<b>2 206</b>	<b>2 269</b>	<b>192</b>	<b>8,7 %</b>	<b>129</b>	<b>5,7 %</b>
+ Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	3 084	2 877	2 724	206	7,2 %	359	13,2 %
- Juste valeur des instruments de couverture	221	308	198				
- Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	327	336	341	- 8	- 2,5 %	- 14	- 4,0 %
<b>ANR* de remplacement</b>	<b>6 030</b>	<b>5 727</b>	<b>5 532</b>	<b>303</b>	<b>5,3 %</b>	<b>497</b>	<b>9,0 %</b>
- Droits et frais de cession effectifs	- 328	- 338	- 330	10	- 2,9 %	1	- 0,4 %
<b>EPRA NAV</b>	<b>5 701</b>	<b>5 389</b>	<b>5 203</b>	<b>313</b>	<b>5,8 %</b>	<b>499</b>	<b>9,6 %</b>
- Impôts effectifs sur plus-values latentes	- 214	- 214	- 201	0	- 0,1 %	- 12	6,2 %
+ Juste valeur des instruments de couverture	- 221	- 308	- 198				
+ Juste valeur de la dette à taux fixe	- 17	- 13	- 1	- 4	28,1 %	- 15	
<b>Actif net de liquidation (EPRA NNAV)</b>	<b>5 250</b>	<b>4 853</b>	<b>4 802</b>	<b>396</b>	<b>8,2 %</b>	<b>448</b>	<b>9,3 %</b>
Nombre d'actions fin de période (après effet dilutif)	186 768 082	186 683 885	186 767 318				
<i>Par action (en euros)</i>							
<b>ANR de remplacement par action</b>	<b>32,3</b>	<b>30,7</b>	<b>29,6</b>	<b>1,6</b>	<b>5,2 %</b>	<b>2,7</b>	<b>9,0 %</b>
<b>EPRA NAV par action</b>	<b>30,5</b>	<b>28,9</b>	<b>27,9</b>	<b>1,7</b>	<b>5,8 %</b>	<b>2,7</b>	<b>9,6 %</b>
<b>Actif net de liquidation (EPRA NNAV) par action</b>	<b>28,1</b>	<b>26,0</b>	<b>25,7</b>	<b>2,1</b>	<b>8,1 %</b>	<b>2,4</b>	<b>9,3 %</b>

En millions d'euros

Nombre d'actions ajusté suite au paiement du dividende en actions, conformément à IAS 33.

L'actif net de liquidation (EPRA NNAV) <sup>(6)</sup> s'élève à 28,1 euros par action contre 26,0 euros au 30 juin 2010 et 25,7 euros au 31 décembre 2009 (+ 9,3 %).

Cette hausse de 2,4 euros par action sur un an provient, à hauteur de 0,6 euro, de l'augmentation de la valeur du patrimoine et pour 2,0 euros du cash-flow net courant\* de l'exercice – le solde (- 0,2 euro) correspondant à l'effet des justes valeurs d'instruments financiers et de la distribution.

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

## 8. Politique financière

### 8.1. Ressources financières

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

- L'endettement net consolidé de Klépierre au 31 décembre 2010 s'élève à 7 325 millions d'euros, contre 7 279 millions d'euros au 31 décembre 2009 (+ 46 M€).
- Hors effet de change, l'endettement net s'inscrit en baisse de 76 millions d'euros :
  - les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (430,9 M€) ainsi que par la mise en paiement du dividende à distribuer au titre de l'année 2009, soit 223,9 millions d'euros ;
  - les ressources ont été réparties entre l'augmentation de capital consécutive à la proposition de paiement du dividende en actions (189,5 M€), les cessions (320,1 M€) et le cash-flow libre de l'exercice ;
  - la conversion en euros de l'endettement net de Steen & Strøm génère un effet de change qui contribue à hauteur de 122 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.

#### 8.1.2. Ressources disponibles

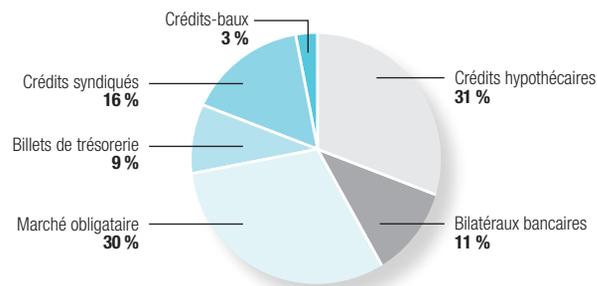
- Soucieuse de renforcer et de diversifier ses sources de financement après l'échéance de 300 millions d'euros de dette bancaire en mars 2010 et à la veille d'une importante échéance de refinancement en 2011 (notamment un emprunt obligataire de 600 M€), Klépierre a profité des bonnes conditions du marché obligataire en avril 2010 pour lever 900 millions d'euros :
  - une émission *benchmark* de 700 millions d'euros à sept ans a été réalisée, à une marge de crédit de 125 points de base au-dessus du taux de *swaps*. Près de 3 fois sursouscrite, l'émission a été placée auprès d'investisseurs *buy and hold* paneuropéens, avec une forte participation des fonds d'investissement et compagnies d'assurance en France mais aussi au Royaume-Uni, en Allemagne et en Suisse.
  - Klépierre a conclu concomitamment un placement privé de 200 millions d'euros à dix ans, à une marge de 135 points de base au-dessus du taux de *swap* ;
  - ces opérations ont été réalisées dans le cadre d'un programme *Euro Medium Term Notes* (EMTN), signé le 1<sup>er</sup> avril 2010, qui met le Groupe en position de saisir rapidement les opportunités du marché obligataire dans les années à venir ;
  - les fonds ainsi levés ont permis de diminuer le montant de tirages des lignes bancaires et de réduire de 200 millions d'euros le montant maximal autorisé au titre du contrat de crédit bilatéral mis en place en octobre 2008.

- En parallèle, Steen & Strøm a profité de conditions favorables sur le marché obligataire norvégien au cours du quatrième trimestre pour lever 600 millions de couronnes norvégiennes à trois ans.
- Grâce à ses opérations, le Groupe dispose de 1 373 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2010, dont 38 millions d'euros au niveau de Steen & Strøm.

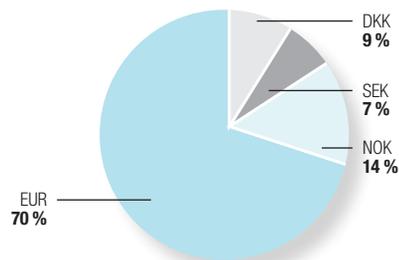
#### 8.1.3. Structure et durée de la dette

- Les émissions obligataires réalisées en 2010 ont permis au Groupe de diversifier et de rééquilibrer la répartition de ses sources de financement au profit du marché obligataire, qui représente 30 % des ressources au 31 décembre 2010. Le Groupe a également augmenté son encours de billets de trésorerie, qui s'élève à 641 millions d'euros au 31 décembre 2010 (dont 141 M€ en Norvège).
- La répartition par devises reste cohérente avec la répartition géographique du portefeuille d'actifs du Groupe.

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

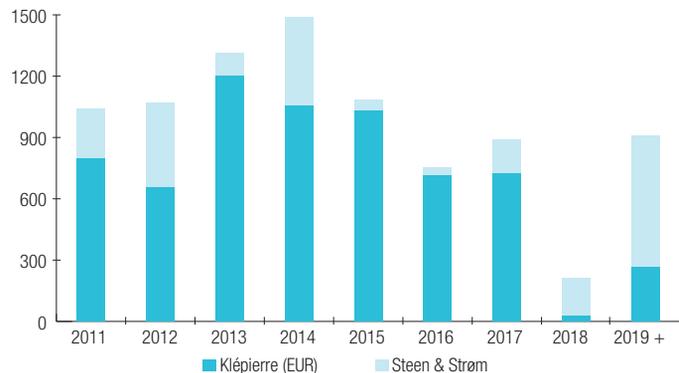


Répartition des financements  
du groupe Klépierre par devise  
(Utilisations)

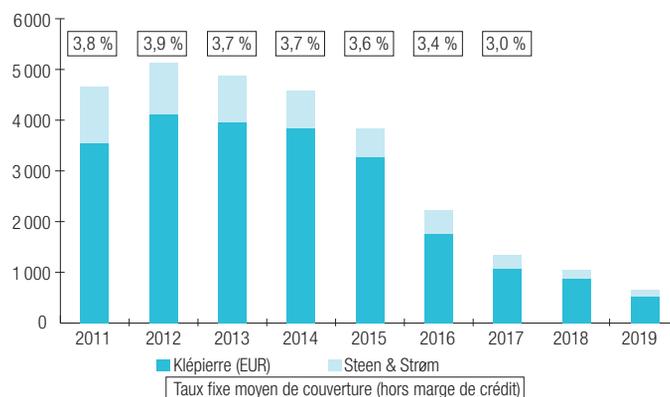


- Au 31 décembre 2010, la durée moyenne de la dette du Groupe est de cinq ans et demi.

### Échéancier des dettes du groupe Klépierre Autorisations (en M€)



### Profil de couverture du risque de taux Encours moyens de swaps et dettes à taux fixes (en M€)



#### 8.1.4. Renforcement des fonds propres

- La proposition de paiement en actions du dividende au titre de l'exercice 2009 a largement retenu l'intérêt des actionnaires de Klépierre : 84,6 % des droits ont été exercés en faveur d'un paiement en actions. Les fonds propres du Groupe ont ainsi été renforcés de 189,5 millions d'euros le 14 mai 2010.
- Pour mémoire, le prix de souscription avait été fixé à 24,69 euros, correspondant à 90 % de la moyenne des 20 cours de bourse précédant l'assemblée générale diminuée du montant du dividende.

#### 8.2. Couverture du risque de taux

- Klépierre a profité d'un environnement de taux d'intérêt favorable pour renforcer son portefeuille de couverture de taux, en montant comme en durée, au cours de l'année 2010 :
  - si les émissions obligataires d'avril ont été *swappées* pour ne pas augmenter la part des dettes à taux fixe déjà adéquate en 2010, plusieurs *swaps* à départ décalé en 2011, 2012 et 2015 ont été souscrits pour un montant notionnel total de 1 300 millions d'euros ;
  - Steen & Strøm a également renforcé son portefeuille en contractant sur l'année 1 375 millions de couronnes norvégiennes (environ 176,5 M€) et 1 700 millions de couronnes suédoises (environ 189,5 M€) ;
  - enfin, Klépierre a profité de la tension des taux à court terme en fin d'année pour annuler 650 millions d'euros de *swaps* de maturité résiduelle inférieure à un an. Ces annulations font ressortir un taux de couverture de 63 % au 31 décembre 2010, même si le portefeuille a été globalement renforcé au cours de l'année 2010.
- À l'issue de ces opérations, la durée moyenne de la couverture du Groupe est de 4,6 ans, pour un taux fixe moyen de 3,9 % (hors marge de crédit).

#### 8.3. Coût de la dette

- Le coût moyen de la dette de Klépierre constaté sur l'exercice – rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières – est stable (4,47 % contre 4,45 % sur l'année 2009).
  - La baisse des taux d'intérêt à court terme a partiellement compensé l'impact année pleine de la renégociation bancaire menée en juin 2009 ainsi que le coût de portage des émissions obligataires d'avril 2010 (commissions de non-utilisation des lignes bancaires temporairement remboursées).
- Sur la base de la structure financière et des taux au 31 décembre 2010, le coût de la dette du Groupe augmenterait de 0,37 % en cas de hausse des taux monétaires de 1 %, soit un impact négatif sur le coût de l'endettement d'environ 27,4 millions d'euros en année pleine.
  - À noter toutefois qu'un tel mouvement de taux aurait un impact positif d'environ 243 millions d'euros sur la valeur de marché des instruments financiers et donc sur l'actif net réévalué\* (ANR) de la société : la valeur de marché des instruments financiers est en effet intégrée au calcul de l'ANR.

## 8.4. Ratios financiers et notation financière

- Au 31 décembre 2010, l'ensemble des ratios du Groupe reste conforme aux engagements applicables au titre de ses contrats de financement.
- La notation financière de Klépierre par l'agence Standard & Poor's reste de BBB+/A2 (respectivement notes à long terme et court terme), avec une perspective stable.

Financements concernés	Ratios/covenants	Limite <sup>(1)</sup>	31/12/2010	31/12/2009
Crédits syndiqués et bilatéraux de Klépierre SA	Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine ( <i>Loan to Value</i> )	≤ 63 % <sup>(2)</sup>	47,2 %	49,3 %
	EBITDA/Frais financiers nets	≥ 1,9 <sup>(2)</sup>	2,6	2,6
	Dettes financières sécurisées/Valeur réévaluée du patrimoine	≤ 20 %	15 %	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 %	11 %	9 %
	Pourcentage des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers sur l'actif net réévalué* <sup>(3)</sup>	≤ 50 %	8,4 %	29,1 %

(1) Limite du contrat le plus contraignant.

(2) Respectivement 60 % et 2, à partir du 30 juin 2011.

(3) ANR\* droits compris après fiscalité latente.

- Environ 29,4 % 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 2010, ce ratio s'élevait à 27,7 %.
- Dans la plupart des contrats de crédit de Klépierre, les ratios limitant la part des dettes sécurisées excluent les dettes hypothécaires de Steen & Strøm du calcul, considérant, d'une part, que ces dettes sont

sans recours sur Klépierre et, d'autre part, que la diversification apportée au Groupe par l'autonomie de financement de Steen & Strøm sur ses marchés domestiques est positive. Dans cette logique, et conformément à la documentation de ses emprunts obligataires, le covenant obligataire de Klépierre a été aligné en 2010 sur celui de la pratique bancaire (exclusion de Steen & Strøm), ce qui justifie l'essentiel de l'écart par rapport à 2009.

## 9. Ressources humaines

### Un acteur résolument européen

Présent dans 13 pays d'Europe continentale, le groupe Klépierre compte 1 495 salariés, dont 62 % travaillent hors de France. Klépierre est un groupe jeune (moyenne d'âge de 40,5 ans), où les femmes représentent 54,4 % des effectifs et occupent une forte présence au sein des fonctions d'encadrement (40,5 % des cadres sont des femmes).

Les effectifs du Groupe ont légèrement diminué en 2010 (-1,6 %). L'année 2010 a toutefois connu un volant significatif d'entrées et de sorties (228 recrutements et 252 départs du Groupe) qui traduit des contextes différents selon les pays : une reprise sensible des recrutements en France et en Italie, un marché du travail ralenti en Europe centrale, et particulièrement atone en Ibérie.

L'activité de recrutement s'est poursuivie avec 146 nouveaux collaborateurs en CDI et 82 en CDD, et ce en totale cohérence avec l'implication toujours plus forte de l'entreprise sur les thématiques de la diversité. Ainsi, parmi ces nouvelles recrues, 51 % sont des femmes, 6,6 % ont plus de 50 ans et 2,6 % sont des travailleurs handicapés. 23 % des recrutements en CDI sont des transformations de contrats précaires (prestation, intérim et CDD).

Le recours à l'intérim, bien qu'en hausse assez sensible, demeure limité, avec un équivalent temps plein mensuel de 18,9 intérimaires en

moyenne en Europe, soit 1,3 % de l'effectif total ; le taux d'absentéisme se limite à 1,9 % (retraité des congés maternité).

### La gestion individuelle des collaborateurs, source de motivation et de fidélisation

Plus de 680 entretiens de carrière ont été conduits ces deux dernières années ; ils ont permis à la Direction des Ressources Humaines et au Management de mieux connaître leurs collaborateurs, et d'échanger avec eux sur leur projet professionnel à l'intérieur du Groupe. La promotion interne a ainsi permis à 120 collaborateurs de changer de poste en 2010.

Afin d'accompagner ces évolutions de carrière, la formation demeure un axe prioritaire en termes de gestion des collaborateurs. Ainsi, en 2010, plus de 78 % des collaborateurs du Groupe ont effectué au moins une formation. SégéCampus, l'université interne du Groupe, continue à former aux spécificités des métiers de Klépierre et a accueilli près de 900 stagiaires en 2010. 11 nouveaux modules de formation ont également vu le jour (sur des thèmes aussi variés que la diversité, la stratégie marketing ou la finance) et 50 collaborateurs de l'étranger ont assisté à des formations au siège en 2010. Les formations transversales (outils bureautiques, évolutions juridiques...), linguistiques ou encore managériales et interpersonnelles sont également toujours assidûment suivies.

Les évaluations professionnelles, menées chaque année par les managers, participent à des échanges constructifs et contribuent à un examen pertinent des révisions salariales. En 2010, la rémunération globale a progressé de 2 % pour récompenser les performances individuelles. Par ailleurs, 64 % des collaborateurs ont perçu une rémunération variable, pouvant atteindre 30 % du salaire annuel pour ceux dont la mission est à forte dominante commerciale (directeurs de centres, commercialisateurs, juristes négociateurs...). De plus, 170 collaborateurs, dont 31 % sont issus des filiales étrangères, ont pu bénéficier de stock-options Klépierre en 2010.

L'identification des collaborateurs à potentiel a été réalisée dans tous les pays, notamment par le biais du plan de relève. La DRH Groupe a également continué ses entretiens de carrière lors des visites dans les filiales, avec pour objectif d'avoir une vision de plus en plus européenne des collaborateurs. Ces collaborateurs à potentiel sont également suivis par le Comité de direction lors des revues salariales, des plans de relève, des comités mobilité, et de l'attribution des stock-options.

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 % en 2010. 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 5 personnes en 2010. Pour la première fois, cet accord a également visé à réduire les écarts salariaux de collaborateurs occupant un poste identique en termes de responsabilités (10 salariés concernés).

Un nouvel accord d'intéressement a également été signé en juin 2010, pour les exercices 2010, 2011 et 2012, fondé sur un indicateur reflétant la performance collective de l'entreprise, sous réserve de conditions d'ancienneté.

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

Enfin, un accord d'entreprise relatif à la mutuelle a été formalisé, et un nouveau CHSCT a été élu par les membres titulaires du comité d'entreprise et des délégués du personnel.

## 10. Informations diverses

### 10.1. Bilan du programme de rachat d'actions

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

Sur l'ensemble de l'année 2010, 2 890 621 actions ont été achetées au prix moyen de 26,13 euros par action et 2 886 698 actions ont été vendues au prix moyen de 26,14 euros par action. Au 31 décembre 2010,

Klépierre détient directement ou indirectement 2 880 158 actions propres, représentant une valeur de 75,3 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	Plan de 2010			
<b>Situation au 31/12/2009</b>	<b>193 495</b>	<b>563 093</b>	<b>420 536</b>	<b>481 000</b>	<b>0</b>	<b>58 789</b>	<b>1 164 010</b>	<b>2 880 923</b>
Affectation de plan de stock-options	-	-	-	-	493 000	- 493 000	-	-
<b>Ajustements de plans de stock-options <sup>(1)</sup></b>		<b>- 4 500</b>	<b>- 6 002</b>	<b>- 19 500</b>	<b>- 4 500</b>	<b>1 198 512</b>	<b>- 1 164 010</b>	<b>-</b>
Levées d'options au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>				- 4 688				- 4 688
Achats	2 890 621	-	-	-	-	-	-	2 890 621
Ventes	- 2 886 698	-	-	-	-	-	-	- 2 886 698
<b>Situation au 31/12/2010</b>	<b>197 418</b>	<b>558 593</b>	<b>414 534</b>	<b>456 812</b>	<b>488 500</b>	<b>764 301</b>	<b>-</b>	<b>2 880 158</b>
<b>En pourcentage du capital (189 648 240 actions)</b>	<b>0,10 %</b>	<b>0,29 %</b>	<b>0,22 %</b>	<b>0,24 %</b>	<b>0,26 %</b>	<b>0,40 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,58 %</b>

En nombre d'actions autodétenues.

(1) Mise à jour des options attribuables en fonction des départs de bénéficiaires.

(2) Levée exceptionnelle suite au décès d'un bénéficiaire.

## 10.2. Résultats des 5 derniers exercices

(données renseignées en application de l'article R. 225-102 du Code de commerce)

NATURE DES INDICATIONS	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	265 507 536 <sup>(1)</sup>	254 761 023 <sup>(2)</sup>	232 700 203 <sup>(3)</sup>	193 889 761	184 656 916
Nombre d'actions ordinaires existantes	189 648 240 <sup>(1)</sup>	181 972 159 <sup>(2)</sup>	166 214 431 <sup>(3)</sup>	138 492 687	46 164 229
<b>Opérations et résultats des exercices</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	33 082 883	44 666 344	49 093 264	45 808 719	49 178 753
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	259 470 314	446 756 018	219 551 284	316 842 226	227 810 270
Impôts sur les bénéfices	229 379	1 774 181	- 8 077 108	245 762	15 316 256
Résultat après impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	121 138 449	396 113 665	172 937 402	300 872 009	198 465 416
Résultat distribué <sup>(4)</sup>	256 025 124	227 465 199	207 768 039	172 115 859	147 725 533
<b>Résultats par action <sup>(5)</sup></b>					
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	1,37	2,46	1,32	2,29	4,60
Résultat après impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	0,64	2,18	1,04	2,17	4,30
Dividende net attribué à chaque action	1,35 <sup>(6)</sup>	1,25	1,25	1,25	3,20
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice, montant de la masse salariale et des avantages sociaux			Néant		

En euros

(1) Création de 7 676 081 actions le 14 mai 2010 suite à l'option pour le paiement du dividende en actions.

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

(3) 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.

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

(5) Données 2006 non retraitées de la division par 3 du nominal intervenue le 3 septembre 2007.

(6) Sous réserve de l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale le 7 avril 2011.

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

Aucune prise de participation au sens de l'article L. 233-6 du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice.

## 10.4. 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 2010, d'un montant de 14 248,33 euros, est à régler au plus tard le 31 janvier 2011.

## 11. Événements postérieurs à la date de clôture

### 11.1. Acquisition d'un parc d'activités commerciales à Savignano (Rimini, Italie)

- Le 20 janvier 2011, Klépierre s'est portée acquéreur auprès de Pradera Europe d'un parc d'activités commerciales à Savignano (Rimini, Italie) pour un montant de 69,2 millions d'euros droits compris et des loyers nets de 4,9 millions d'euros.
  - D'une surface de 39 537 m<sup>2</sup> GLA, cet ensemble immobilier se situe à proximité immédiate du centre commercial\* Romagna Center. Propriété de Klépierre (71,3 %) et de son partenaire Finiper (28,7 %), ce centre comprend 1 hypermarché\* Iper et 1 galerie commerciale de 58 boutiques (33 000 m<sup>2</sup> GLA). Il a vu son chiffre d'affaires progresser de 8,2 % en 2010.
  - Doté d'une excellente desserte autoroutière, le parc accueille notamment les enseignes Decathlon, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe, Co-Import ainsi qu'un multiplexe UGC. Le voisinage immédiat d'un magasin Leroy Merlin contribue également à l'attractivité de ce site dominant sur la région de l'Émilie-Romagne.
- Cette opération permet à Klépierre de renforcer son emprise foncière sur ce pôle commercial régional, au cœur d'une zone de chalandise\* en constant développement, comprenant 270 000 habitants, et dont la population triple quasiment durant la période estivale.

### 11.2. Émission obligataire

En date du 20 janvier 2011, Klépierre a augmenté de 50 millions d'euros le placement privé obligataire échéance avril 2020 émis en avril 2010, portant l'encours à 250 millions d'euros.

- Cette opération a été réalisée dans le cadre du programme *Euro Medium Term Notes* (EMTN) mis en place le 1<sup>er</sup> avril 2010 ;

Pour plus d'informations,  
consulter le site internet  
[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com),  
rubrique « Financements ».

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



## Facteurs de risque

103	1. Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Klépierre
105	2. Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Klépierre
107	3. Risques juridique, fiscal et réglementaire
108	4. Risques liés aux filiales
108	5. Risques environnementaux
109	6. Risques associés à la structure d'actionariat de Klépierre

# Facteurs de risque

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

### 1.1. 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.

### 1.2. 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 de ses besoins de financement 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.

À titre d'illustration, on notera qu'en 2010 les experts indépendants réalisant l'évaluation du patrimoine immobilier de Klépierre ont estimé que les taux de rendement retenus pour ces évaluations pouvaient être réduits de 0,3 % en moyenne, compte tenu de l'amélioration des marchés sur lesquels le Groupe est présent. La valeur du patrimoine de Klépierre a ainsi progressé de 4,4 % sur un an dont 3,6 % sous l'effet de cette compression des taux de rendement et 0,8 % sous l'effet de la progression des loyers. Cette amélioration de la valeur du patrimoine est l'un des éléments qui a contribué à la réduction du ratio *Loan to Value* (l'un des principaux covenants du Groupe) de 49,3 % à 47,2 % sur un an. Au 31 décembre 2010, une appréciation de 1 % de la valeur du patrimoine entraînerait une amélioration de ce ratio de 0,4 %, toutes choses égales par ailleurs.

### 1.3. 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.

### 1.4. 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 prévu, 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.

### 1.5. 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. partie Activité de l'exercice, section II. Activité locative et 5. Perspectives 2011).

### 1.6. 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.

### 1.7. 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.

### 1.8. 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.

La forme et la fréquence des travaux d'expertise réalisés sont détaillés dans la partie Activité de l'exercice (7. Actif net réévalué); la méthodologie d'évaluation est pour sa part décrite dans l'annexe aux comptes consolidés (note 9.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur).

La valeur du patrimoine immobilier de la Société est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principales hypothèses pertinentes retenues par les experts (présentées dans la note 9.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur).

## 1.9. 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 principaux marchés (France, Scandinavie, 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. La répartition de l'activité du Groupe ainsi que le suivi des performances par pays sont détaillés dans la partie Activité de l'exercice (2. Activité locative).

## 1.10. 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.

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.

## 1.11. 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.

## 2. 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, ainsi que dans le rapport du Président du Conseil de surveillance.

### 2.1. 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'actionnariat 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.

L'échéancier des financements du Groupe et la gestion du risque de liquidité font l'objet d'informations détaillées dans les annexes aux comptes consolidés (notes 4.15. et 7.2.).

### 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 dans la partie Activité de l'exercice (section VIII. Politique financière). 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 2010), 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 pourrait augmenter le coût de refinancement des crédits existants. Toute augmentation des frais financiers pourrait compromettre le résultat opéra-

tionnel 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.

## 2.2. Risque de taux

Klöpierre 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 Klöpierre l'expose aussi au risque de variation des taux d'intérêt :

- les frais financiers supportés par Klöpierre 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 ;
- Klöpierre 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 Klöpierre, 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 Klöpierre 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 Klöpierre.

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.

## 2.3. Risque de change

Klöpierre exerce ses activités dans certains pays hors 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 Klöpierre 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 Klöpierre. En outre, certains baux (notamment en Scandinavie) 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.

Les moyens mis en place par le Groupe pour réduire le risque de change sont présentés à la note 7.3. des comptes consolidés.

## 2.4. 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 ; ces placements étant réalisés pour des montants réduits, sur des supports simples et des durées courtes, ce risque est toutefois peu significatif à l'échelle du Groupe.

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.).

## 3. Risques juridique, fiscal et réglementaire

### 3.1. 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 pénalisée 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.

### Risque spécifique lié aux 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 282 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 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.

## 4. Risques liés aux filiales

### 4.1. Risques liés à la structure actionnariale 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.

### 4.2. 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.

## 5. 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).

Des textes réglementaires concernant le contrôle et l'entretien des réseaux d'eaux usées, des stations et réseaux de distribution d'eaux sanitaires, des installations de ventilation et de stockage d'hydrocarbures existent dans l'ensemble des pays.

Des mesures internes ont été mises en œuvre pour maîtriser certains risques ne faisant pas l'objet d'obligations réglementaires. Parmi ces bonnes pratiques, on peut citer les audits de structure des bâtiments, les audits énergétiques, les analyses pour contrôler les taux de légionellose et les contrôles thermographiques sur les installations électriques.

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

mis 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).

## 6. 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 un tiers de la dette de Klépierre est contractée auprès de BNP Paribas. En outre, Klépierre entretient actuellement de nombreux liens commerciaux avec le groupe BNP Paribas, BNP Paribas 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'intérêts. Bien que Klépierre considère comme faible la probabilité de survenance d'un conflit d'intérêts, 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.



## Gouvernement d'entreprise

- |     |  |
|-----|--|
| 111 | 1. Organes de direction et de surveillance           |
| 116 | 2. Rémunération et avantages des mandataires sociaux |
| 121 | 3. Autres informations                               |

# Gouvernement d'entreprise

## 1. Organes de direction et de surveillance

### 1.1. Le Directoire

#### 1.1.1. Nomination, 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 et consent des délégations.

Le Directoire se réunit sur une base hebdomadaire.

#### 1.1.2. Liste des mandats et fonctions des membres du Directoire

Les informations relatives au parcours professionnel des membres du Directoire sont présentées en page 8 du présent document de référence.

<b>Laurent MOREL</b> – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris <sup>(1)</sup>
<b>Président du Directoire</b>
Date de première nomination en qualité de Président du Directoire : 1 <sup>er</sup> janvier 2009 <sup>(2)</sup>
Date de première nomination en qualité de membre du Directoire : 1 <sup>er</sup> juin 2005
Dates de début et fin de mandat en qualité de membre du Directoire : 22 juin 2010 – 21 juin 2013
Nombre d'actions : 3 958
<b>Gérant de SCS Ségécé</b>

<b>Jean-Michel GAULT</b> – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris <sup>(1)</sup>
<b>Membre du Directoire</b>
Date de première nomination : 1 <sup>er</sup> juin 2005
Dates de début et fin de mandat : 22 juin 2010 – 21 juin 2013
Nombre d'actions : 1 975
<b>Représentant permanent de Klépierre, membre du Conseil de surveillance de SCS Ségécé</b>

(1) Conformément au règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004, ces listes ne comprennent pas toutes les filiales de Klépierre au sein desquelles les mandataires sociaux sont aussi membre ou ont été membre au cours des cinq dernières années d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance.

(2) Nomination le 19 décembre 2008 à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## 1.2. Le Conseil de surveillance

### 1.2.1. Nomination, fonctionnement et pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de 3 membres au moins et de 12 membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Chaque membre du Conseil de surveillance est tenu d'être propriétaire de 60 actions au moins pendant la durée de son mandat.

La durée des fonctions de membre du Conseil est de trois années, sous réserve des nécessités liées au renouvellement annuel par tiers.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit, sur

convocation du Président et examine toute question inscrite à l'ordre du jour par le Président ou le Conseil statuant à la majorité simple.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumettent pour avis à leur examen.

Le Conseil fixe par un règlement intérieur les modalités suivant lesquelles il exerce ses pouvoirs et consent des délégations à son Président.

Toutes autres informations relatives au Conseil de surveillance sont renseignées dans le rapport du Président du Conseil de surveillance établi en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce (p. 237).

### 1.2.2. Liste des mandats et fonctions des membres du Conseil de surveillance

Les informations relatives au parcours professionnel des membres du Conseil de surveillance sont présentées en pages 9 à 11 du présent document de référence.

<b>Michel CLAIR</b> – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris	
<b>Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président d'Astria Action Logement</b>	
<b>Fonction principale exercée dans la Société : Président du Conseil de surveillance</b>	
Date de première nomination : 19 décembre 2008	
Dates de début et fin de mandat : 1 <sup>er</sup> janvier 2009 – 7 avril 2011 <sup>(1)</sup>	
<b>Membre du Comité des investissements</b>	
<b>Membre du Comité du développement durable</b>	
Nombre d'actions : 88 011	
<b>Mandats en cours :</b> Président du Conseil de surveillance de SCA Klémurs Président du Conseil de surveillance de SCS Ségécé Président du Conseil d'administration de SGRHVS  <b>Président :</b> – SAS Astria Développement (groupe Astria) – SAS RHVS 1 % Logement  <b>Administrateur :</b> – France-Habitation SA HLM (Groupe Astria) – GIE Astria (Groupe Astria) – Omnium de Gestion Immobilière de l'Île-de-France (Groupe Astria) – Pax-Progrès-Pallas SA HLM (Groupe Domaxis) – Domaxis SA HLM	<b>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</b> – Président du Directoire de Klépierre – Président de SAS Valéry Développement

(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 7 avril 2011.

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.

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

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Senior Adviser de BNP Paribas**

**Fonction principale exercée dans la Société : Vice-Président du Conseil de surveillance**

Date de première nomination : 12 avril 2000

Dates de début et fin de mandat : 8 avril 2010 – AG 2013

**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 Linedata Services
- Membre du Conseil de surveillance de BNP Paribas Immobilier

**Administrateur :**

- Société Sicovam Holding
- Société Coe-Rexecode
- Financière BNP Paribas
- Compagnie d'Investissements de Paris
- BGL BNP Paribas Luxembourg
- Bank of the West
- Euroclear SA
- LCH Cleannet

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- Responsable de la Conformité et Coordination du contrôle interne de BNP Paribas
- Membre du Comité exécutif de BNP Paribas
- Vice-Président du Conseil de surveillance des Presses Universitaires de France
- Membre du Conseil de la SFEF (Société de Financement de l'Économie Française)

**Administrateur :**

- BNP Paribas Luxembourg
- BNP Paribas SA (Suisse)
- BNP Paribas (GB)

**Dominique AUBERNON** – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Responsable du conseil stratégique de BNP Paribas**

**Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance**

Date de première nomination : 31 mars 2010

Dates de début et fin de mandat : 8 avril 2010 – 7 avril 2011 <sup>(1)</sup>

**Membre du Comité des investissements**

Nombre d'actions : 60

**Mandats en cours :**

- Administrateur de BNP Paribas Nouvelle Zélande LTD

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Président-Directeur-Général et Administrateur :**

- Financière du Marché Saint-Honoré SA

**Administrateur :**

- BNP Paribas Lease Group SA
- Parilease SAS

**Représentant permanent de BNP Paribas SA, Président :**

- Capstar Partners SAS

(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 7 avril 2011.

**Jérôme BÉDIER** – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président Exécutif de la Fédération des Entreprises, du Commerce et de la Distribution**

**Fonction principale dans la Société : membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant**

Date de première nomination : 8 avril 2004

Dates de début et fin de mandat : 4 avril 2008 – 7 avril 2011 <sup>(1)</sup>

**Président du Comité du développement durable**

**Membre du Comité des investissements**

Nombre d'actions : 300

**Mandats en cours :**

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

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- Membre du Conseil de surveillance de Générale de Santé

(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 7 avril 2011.

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

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président de Foncière Développement Logements**

**Fonction principale dans la Société : membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant**

Date de première nomination : 21 juillet 1998

Dates de début et fin de mandat : 8 avril 2010 – AG 2013

**Président du Comité des investissements**

**Membre du Comité des nominations et des rémunérations**

Nombre d'actions : 939

**Mandats en cours :**

- Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements
- Président Directeur Général de la SMAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français)
- Membre du Conseil de surveillance de SCA Klémurs

**Administrateur :**

- Foncière des Régions
- Affine
- Société Beaujon SAS

**Mandats associatifs :**

- Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF)
- Fondation du Patrimoine
- Vieilles Maisons Françaises
- Club de l'Immobilier
- Président de la Fondation Palladio
- Président de la Fondation des Bernardins

Censeur de Sefri Cime

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- Directeur Général des Affaires économiques – Archevêché de Paris
- Président-Directeur-Général d'AXA Immobilier SAS

**Administrateur :**

- Ahorro Familiar
- AXA Aedificandi
- Bail Investissement
- Gécina
- Directeur Général des Affaires Économiques – Archevêché de Paris
- Président-Directeur-Général d'AXA Immobilier SAS
- SITC SAS

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

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : –**

**Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance**

Date de première nomination : 8 avril 2004

Dates de début et fin de mandat : 8 avril 2010 – AG 2013

**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
- Président du Conseil d'administration de BNP Private Equity

**Administrateur Clearstream International (Luxembourg)**

**Membre du Collège de l'Autorité de Contrôle Prudentiel**

**Membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers**

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- Senior Adviser de BNP Paribas
- Président du Conseil d'administration de BNP Paribas International

**Membre du Conseil de surveillance de :**

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

**Administrateur :**

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

**Bertrand JACQUILLAT** – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Professeur des Universités à Sciences Po Paris**

**Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance – 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 : 1 545

**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 5 derniers exercices :**

Néant

**Bertrand LETAMENDIA** – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président de AITA Conseils SAS**

**Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance – 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 :**

- Président de AITA Conseils SAS
- Administrateur de Sogeprom
- Administrateur de SFL
- Vice-président et membre du Conseil de surveillance de TEXA

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

**Administrateur :**

- Immovalor Gestion

**Président :**

- SAS Kléber Lamartine
- SAS Kléber Passy
- 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 Laennec Rive Gauche
- SNC AGF Immobilier
- SNC Phénix Immobilier
- Allianz Immo 3 EURL
- EURL Business Vallée 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 Tour Michelet
- SCI Remaupin
- SCI 3 Route de la Wantzenau « Les Portes de l'Europe »
- SC Prelloyd Immobilier
- SCI Via Pierre 1
- SCI Le Surlélin
- Société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers

**Liquidateur de SCCV 33 La Fayette**

**Philippe THEL** – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Directeur des Financements Immobiliers BNP Paribas**

**Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance**

Date de première nomination : 7 avril 2006

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

**Membre du Comité des investissements**

**Membre du Comité du développement durable**

Nombre d'actions : 805

**Mandats en cours :**

**Administrateur :**

- Cilgere Gipec
- PSR
- BNP Paribas Immobilier SAS

**Représentant permanent :**

- BNP Paribas Immobilier, Administrateur de Promogim
- BNP Paribas, Administrateur de Sofibus

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

Néant

## 2. Rémunérations et avantages

### 2.1. Rémunérations et avantages des membres du Directoire

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandations AMF – Code AFEF-Medef)

	Laurent MOREL Président du Directoire Membre du Directoire		Jean-Michel GAULT Directeur Général Délégué Membre du Directoire	
	2009	2010	2009	2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées dans le tableau n° 2)	395 514	437 505	343 962	374 607
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées dans le tableau n° 4)	37 975	177 100	32 550	151 725
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées dans le tableau n° 6)	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>433 489</b>	<b>614 605</b>	<b>376 512</b>	<b>526 332</b>

En euros

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandations AMF – Code AFEF-Medef)

	Laurent MOREL Président du Directoire Membre du Directoire				Jean-Michel GAULT Directeur Général Délégué Membre du Directoire			
	2009		2010		2009		2010	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	185 954	185 954	227 945	185 954	161 902	161 902	190 045	161 902
Rémunération variable <sup>(1)</sup>	180 000	180 000	180 000	180 000	160 000	160 000	160 000	160 000
Rémunération exceptionnelle	–	–	–	–	–	–	–	–
Jetons de présence	25 000	25 000	25 000	25 000	17 500	12 500	20 000	20 000
Avantages en nature <sup>(2)</sup>	4 560	4 560	4 560	4 560	4 560	4 560	4 562	4 562
<b>TOTAL</b>	<b>395 514</b>	<b>395 514</b>	<b>437 505</b>	<b>395 514</b>	<b>343 962</b>	<b>338 962</b>	<b>374 607</b>	<b>346 464</b>

En euros

(1) La rémunération variable est déterminée selon une grille de cash-flow selon laquelle la rémunération variable des membres du Directoire est fixée entre 50 et 80 % de leur rémunération annuelle fixe. À ce critère de performance de l'entreprise, s'ajoutent des critères de performance individuels adaptés aux objectifs de chacun, qui pourront se traduire par une rémunération variable complémentaire qui est plafonnée à 40 % de la rémunération annuelle fixe.

(2) Les avantages en nature se composent uniquement d'une voiture de fonction et des frais inhérents, à savoir l'essence et l'assurance du véhicule.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe (tableau n° 4 recommandations AMF – Code AFEP-Medef)

Laurent MOREL Président du Directoire Membre du Directoire	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue dans les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
	N° 4 Date : 18 juin 2011	Achat	177 100	35 000	22,31	21 juin 2014 20 juin 2018
<b>TOTAL</b>			<b>177 100</b>			

En euros

Jean-Michel GAULT Directeur Général Délégué Membre du Directoire	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue dans les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
	N° 4 Date : 18 juin 2011	Achat	151 725	30 000	22,31	21 juin 2014 20 juin 2018
<b>TOTAL</b>			<b>151 725</b>			

En euros

Les modalités d'exercice et de détermination du prix d'exercice sont présentées en page 119 du présent document de référence.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice levées par chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 5 recommandations AMF – Code AFEP-Medef)

Les membres du Directoire de Klépierre n'ont exercé aucune option d'achat ni levé aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2010. Les délégations consenties au Directoire ne couvrent pas l'attribution d'options de souscription d'actions.

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social (tableau n° 6 recommandations AMF – Code AFEP-Medef)

Aucune attribution d'actions de performance n'est intervenue en faveur des mandataires sociaux que ce soit au cours de l'exercice ou au cours des exercices précédents.

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social (tableau n° 7 recommandations AMF – Code AFEP-Medef)

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les mandataires sociaux que ce soit au cours de l'exercice ou au cours des exercices précédents.

Autres informations (tableau n° 10) recommandations AMF – Code AFEP-Medef

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Laurent MOREL Président du Directoire <sup>(1)</sup> Membre du Directoire Début de mandat <sup>(2)</sup> : 22/06/2010 Fin de mandat <sup>(3)</sup> : 21/06/2013		X <sup>(4)</sup>	X			X		X
Jean-Michel GAULT Directeur Général Délégué Membre du Directoire Début de mandat <sup>(2)</sup> : 22/06/2010 Fin de mandat <sup>(3)</sup> : 21/06/2013	X		X			X		X

(1) Date de première nomination en tant que Président du Directoire : 19/12/2008 à effet du 01/01/2009.

(2) Date de première nomination en tant que membre du Directoire : 01/06/2005.

(3) En tant que membre du Directoire.

(4) 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<sup>er</sup> 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 50,91 % 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.

(5) Laurent MOREL et Jean-Michel GAULT sont bénéficiaires du régime de retraite complémentaire des cadres de direction de l'ex Compagnie Bancaire qui prévoit, au moment de leur départ du groupe BNP Paribas pour prendre leur retraite, la mise en place d'une pension additive. Suite à leur éligibilité à cette rente qui sera réévaluée au moment de leur retraite, il conviendra de faire un calcul prenant en compte les montants de leurs pensions de retraite et l'application de 54,5 % de leur rémunération sur les 12 derniers mois d'activité pour déterminer si cette rente jouera (et d'en déterminer le montant) ou non.

## 2.2. Rémunérations et avantages des membres du Conseil de surveillance

Tableau récapitulatif des jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (tableau n° 3 recommandations AMF – Code AFEP-Medef)

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2009 <sup>(1)</sup>	Montants versés au cours de l'exercice 2010 <sup>(1)</sup>
Michel CLAIR <sup>(2)</sup>	5 000 <sup>(3)</sup>	56 023 <sup>(4)</sup>
Vivien LEVY-GARBOUA	20 809	37 252
Jérôme BEDIER	39 350	36 682
Bertrand de FEYDEAU <sup>(5)</sup>	51 671	53 108
Bertrand JACQUILLAT	32 268	30 170
Bertrand LETAMENDIA	34 590	33 426
François DEMON <sup>(5) (6)</sup>	30 809	–
Dominique AUBERON <sup>(7)</sup>	–	–
Dominique HOENN <sup>(8)</sup>	45 258	33 990
Alain PAPIASSE <sup>(8)</sup>	23 000	–
Sarah ROUSSEL <sup>(9)</sup>	–	15 456
Philippe THEL	22 245	17 541
<b>TOTAL</b>	<b>305 000</b>	<b>313 654</b>

En euros

(1) La rémunération des mandataires sociaux non dirigeants se compose uniquement de jetons de présence versés par Klépierre et ses filiales Klémurs (84,6 %) et Ségécé (100 %).

(2) 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<sup>er</sup> mai 2009, prorata temporis, et ce pendant trois exercices se terminant le 31 décembre 2011.

(3) Jetons de présence alloués au titre du mandat de membre du Conseil de surveillance de Ségécé.

(4) Jetons de présence alloués au titre des mandats de membre des Conseils de surveillance de Klépierre, Klémurs et Ségécé.

(5) Les mandats de membre du Conseil de surveillance de Klépierre et de Klémurs de François Demon ont pris fin le 31 décembre 2008.

(6) Jetons de présence alloués au titre des mandats de membres des Conseils de surveillance de Klépierre et de Klémurs.

(7) Dominique Auberon est membre du Conseil de surveillance de Klépierre depuis le 31 mars 2010. Les jetons de présence qui lui ont été alloués au titre de l'exercice 2010 sont versés au cours de l'exercice 2011.

(8) Le mandat de membre du Conseil de surveillance de Klépierre d'Alain Papiasse a pris fin le 31 décembre 2008.

(9) Sarah Roussel a démissionné de son mandat de membre du Conseil de surveillance de Klépierre avec effet au 31 mars 2010. Les jetons de présence qui lui ont été alloués au titre de l'exercice 2010 sont versés au cours de l'exercice 2011.

## 2.3. Informations sur les options d'achat d'actions

Historique des attributions d'options d'achat d'actions – Informations sur les options d'achat (tableau n° 8 recommandations AMF – Code AFEP-Medef)

Date d'assemblée	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3		Plan n° 4	
			Avec conditions de performance	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance	Sans conditions de performance
Date d'assemblée	7 avril 2006	7 avril 2006	7 avril 2006	7 avril 2006	9 avril 2009	9 avril 2009
Date du Directoire	30 mai 2006	15 mai 2007	6 avril 2009	6 avril 2009	21 juin 2010	21 juin 2010
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	603 593	443 146	378 500	102 500	403 000	90 000
<i>dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux</i>	<i>105 000</i>	<i>84 013</i>	<i>65 000</i>	–	<i>65 000</i>	–
<i>Michel CLAIR</i>	<i>45 000</i>	<i>33 005</i>	–	–	–	–
<i>Laurent MOREL</i>	<i>30 000</i>	<i>27 004</i>	<i>35 000</i>	–	<i>35 000</i>	–
<i>Jean-Michel GAULT</i>	<i>30 000</i>	<i>24 004</i>	<i>30 000</i>	–	<i>30 000</i>	–
Point de départ d'exercice des options	31 mai 2010	16 mai 2011	6 avril 2013	6 avril 2013	21 juin 2014	21 juin 2014
Date d'expiration	30 mai 2014	15 mai 2015	5 avril 2017	5 avril 2017	21 juin 2018	21 juin 2018
Prix de souscription ou d'achat <sup>(1)</sup>	20,49 euros	46,38 euros	20,60 euros	entre 22,60 et 27,12 euros	22,31 euros	entre 22,31 et 26,77 euros
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	Voir texte ci-dessous					
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2010	–	–	3 750	938	–	–
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques	45 000	28 612	19 500	–	4 500	–
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	558 593	414 534	355 250	101 562	398 500	90 000

(1) Après ajustement de la division par 3 du nominal et de l'effet de la décote consentie lors de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription de décembre 2008.

- 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.

La période d'indisponibilité des options consenties a été fixée à quatre ans à compter de la date d'attribution et leur durée de vie à 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 2010, 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 558 593 sur le plan du 30 mai 2006, de 414 534 sur le plan du 15 mai 2007 et de 456 812 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.

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.

Au titre de cette autorisation, 493 000 options d'achat d'actions ont été attribuées le 21 juin 2010.

La période d'indisponibilité des options consenties a été fixée à quatre ans à compter de la date d'attribution et leur durée de vie à huit ans.

Au 31 décembre 2010, compte tenu des départs, le nombre d'options d'achat d'actions en cours est de 488 500.

Les actions acquises par exercice des options attribuées le 21 juin 2010 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.

### Plan n° 3

Pour certains bénéficiaires, une fraction de l'attribution totale est soumise à une condition de performance du titre Klépierre relativement à celle de l'indice EPRA Eurozone. Le prix d'exercice est en conséquence conditionné au résultat observé lors des mesures de la condition de performance à réaliser en 2009, 2010, 2011 et 2012. Il peut varier de 22,60 euros à 27,12 euros. Pour les membres du Directoire, l'attribution totale est soumise à la condition de performance (pour plus d'informations sur le prix d'exercice veuillez consulter la note 8.10. des annexes aux comptes consolidés).

Plan n° 4

Pour certains bénéficiaires, une fraction de l'attribution totale est soumise à une condition de performance du titre Klépierre relativement à celle de l'indice EPRA Eurozone. Le prix d'exercice est en conséquence conditionné au résultat observé lors des mesures de la condition de

performance à réaliser en 2010, 2011, 2012 et 2013. Il peut varier de 22,31 euros à 26,77 euros. Pour les membres du Directoire, l'attribution totale est soumise à la condition de performance (pour plus d'informations sur le prix d'exercice veuillez consulter la note 8.10. des annexes aux comptes consolidés).

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers (tableau n° 9 recommandations AMF – Code AFEP-Medef)

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3	Plan n° 4
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux 10 salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	75 500	22,31 euros	–	–	–	75 500
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les 10 salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	4 688	22,60 euros	–	–	4 688	–

## 3. Autres informations

### 3.1. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de direction ou de surveillance

Néant.

### 3.2. Conflits d'intérêts – 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'intérêts 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.

### 3.3. Personnel initié

Les membres du Conseil de surveillance et du Directoire, les personnes ayant avec les dirigeants des liens personnels 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 Éthique et Déontologie du groupe Klépierre.



## Informations sociales et environnementales

- 123 1. Indicateurs sociaux en application de la loi NRE
- 128 2. Indicateurs environnementaux en application de la loi NRE

# Informations sociales et environnementales

## 1. Indicateurs sociaux en application de la loi NRE

<p><b>1. Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social</b> Cf. pages 116-118</p>	Périmètre Groupe																
<p><b>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</b> Cf. pages 116-118</p>	Périmètre Groupe																
<p><b>3. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées dans toute société par chacun de ces mandataires durant l'exercice</b> Cf. pages 111-115</p>	Périmètre Groupe																
<p><b>4. Effectif total de l'entreprise dont CDD</b> À fin 2010, Klépierre compte <b>1 495</b> collaborateurs, soit une légère baisse des effectifs par rapport à fin décembre 2009 (- 24). L'année 2010 est marquée par de nombreux mouvements (146 entrées en CDI et 82 CDD, contre 252 sorties) et par les grandes tendances suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en termes d'emploi, <b>la France et l'Italie ont connu une reprise des recrutements</b>, tandis que les autres territoires vivent des contextes de marché difficiles ;</li> <li>• <b>la part des effectifs à l'étranger reste stable</b> : 62 % (contre 63 % en 2009), confortant la présence de Klépierre hors de France (572 collaborateurs en France et 923 à l'étranger) ;</li> <li>• <b>la part des CDD est en légère hausse</b>, représentant 5,6 % des effectifs en 2010 (contre 5,0 % en 2009) ;</li> <li>• <b>les cadres représentent 46,1 % des effectifs</b>, en légère hausse par rapport à 2009 (43,4 %).</li> </ul>	Périmètre Groupe																
<p><b>5. Embauches en distinguant CDD et CDI</b> <b>Klépierre, sur l'ensemble de son périmètre, a recruté 228 collaborateurs, selon la répartition suivante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 146 pour une durée indéterminée (soit près de 2 sur 3) et 82 pour une durée déterminée ;</li> <li>• 116 femmes et 112 hommes ;</li> <li>• 16,7 % de jeunes diplômés (sortie d'école ou expérience inférieure ou égale à deux ans) ;</li> <li>• 6,6 % de seniors (collaborateurs de plus de 50 ans).</li> </ul> <p>Par ailleurs, 23 % des CDI sont issus de transformations de contrats précaires (intérim et CDD) ou de prestataires. <b>Entre 2009 et 2010, le nombre de recrutements a augmenté de 14,6 %.</b> Cette tendance est toutefois sensiblement différente selon les territoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'<b>Ibérie</b> continue de subir les répercussions de la crise économique, les recrutements baissent de 7,1 % ;</li> <li>• les zones <b>Italie/Grèce et France/Belgique</b> ont connu une reprise des recrutements : + 72 % pour la France, + 82 % pour l'Italie ;</li> <li>• les recrutements en <b>Europe centrale</b> ont baissé de 25 % ;</li> <li>• les recrutements en <b>Scandinavie</b> sont stables.</li> </ul> <p>Afin de gérer au mieux l'emploi au sein du Groupe, <b>la priorité a été donnée au recrutement interne via la mobilité interne</b>. En France, la part des recrutements issus de la mobilité interne atteint 23 % en 2010. Dans les autres pays, une communication régulière est instaurée entre les différentes entités du Groupe en vue de favoriser la mobilité interne.</p>	Périmètre Groupe																
<p><b>6. Difficultés éventuelles de recrutement</b> En 2010, dans un contexte économique encore difficile, le marché de l'emploi est resté assez favorable aux entreprises, et Klépierre a rencontré globalement peu de difficultés. En France, en Pologne, au Danemark et en Norvège néanmoins, <b>des difficultés ont persisté pour certains métiers spécifiques à notre secteur d'activité</b> (gestionnaire comptable immobilier, directeur de centre commercial) <b>et pour les métiers ayant trait à Internet</b> (infographiste, webmaster, développeur).</p>	Périmètre Groupe																
<p><b>7. Licenciements et leurs motifs</b> Pour l'année 2010, <b>le nombre de licenciements est en légère baisse avec un total de 18</b> (contre 25 en 2009). Les insuffisances et les fautes professionnelles constituent l'essentiel des motifs de licenciement.</p>	Périmètre Groupe																
<p><b>8. Heures supplémentaires</b> Dans le Groupe, et plus particulièrement en France, en Italie et en Scandinavie, <b>le volume d'heures supplémentaires s'élève à 5 512 heures</b> (contre 5 727 heures en 2009), notamment dans les fonctions comptables et financières (période de clôture d'exercice).</p>	Périmètre Groupe																
<p><b>9. Main-d'œuvre extérieure à la société</b> Chiffres clés sur le travail temporaire</p> <table border="1" data-bbox="178 1825 730 1913"> <thead> <tr> <th>Groupe</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Évolution de l'effectif mensuel moyen (ETP)</td> <td>14,4</td> <td>11,4</td> <td>18,9</td> </tr> <tr> <td>Part de l'intérim dans l'effectif total</td> <td>0,9 %</td> <td>0,8 %</td> <td>1,3 %</td> </tr> <tr> <td>Nombre de transformations en CDD ou CDI</td> <td>nd</td> <td>7</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bien qu'en croissance significative en 2010, <b>le recours à l'intérim demeure limité</b> et concerne principalement le remplacement temporaire et s'explique par le remplacement d'absences pour cause de maladie et par les transitions à gérer dans l'attente de recrutements. 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	2008	2009	2010	Évolution de l'effectif mensuel moyen (ETP)	14,4	11,4	18,9	Part de l'intérim dans l'effectif total	0,9 %	0,8 %	1,3 %	Nombre de transformations en CDD ou CDI	nd	7	15	Périmètre Groupe
Groupe	2008	2009	2010														
Évolution de l'effectif mensuel moyen (ETP)	14,4	11,4	18,9														
Part de l'intérim dans l'effectif total	0,9 %	0,8 %	1,3 %														
Nombre de transformations en CDD ou CDI	nd	7	15														

<p><b>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</b>  <b>Klépierre n'a pas mis en œuvre de plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi.</b>          Le Groupe a continué d'examiner, chaque fois que nécessaire, l'ensemble des possibilités de mutation offertes en interne, ainsi qu'au sein du groupe BNP Paribas.  <b>En 2010, 120 collaborateurs ont fait l'objet d'un changement de poste</b> dans une dynamique de gestion individuelle et de promotion interne.</p>	Périmètre France
<p><b>11. Organisation du temps de travail</b>  <b>Durée du travail et jours travaillés</b>          En France, la durée légale du temps de travail est fixée à <b>35 heures</b>. Dans le cadre du décompte annuel de la durée du travail, tout le personnel bénéficie de <b>28 jours ouvrés de congés payés</b> 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 : 206 jours pour les agents de maîtrise, 211 jours pour les cadres et 215 jours pour les cadres supérieurs.          Depuis 2008, les collaborateurs de Klépierre participent à l'effort de solidarité par la suppression de 1 jour de RTT qui est destiné au financement d'actions en faveur de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées.  <b>Compte Épargne Temps (CET)</b>          À partir de douze mois d'ancienneté, les salariés peuvent bénéficier d'un Compte Épargne Temps alimenté par des jours de congés et/ou de repos au titre de la Réduction du Temps de Travail.  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'alimentation du CET</b> est limitée sur 1 année civile à 10 droits pour les salariés aux horaires collectifs et à 15 droits pour les salariés au forfait et/ou pour les salariés âgés de plus de 50 ans.</li> <li>• 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, indemniser des heures ou des jours non travaillés en cas de passage à temps partiel, indemniser du temps pris dans le cadre d'une formation effectuée en dehors du temps de travail ou encore indemniser la partie non rémunérée d'un congé Fondecif.</li> </ul> </p>	Périmètre Groupe
<p><b>12. Durée de travail pour le salarié à temps plein</b>  <b>L'horaire moyen hebdomadaire</b> d'un salarié à temps complet est de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35 heures en France ;</li> <li>• 37,8 heures en Scandinavie (Danemark, Norvège, Suède) ;</li> <li>• 39,6 heures en Ibérie (Espagne, Portugal) ;</li> <li>• 39,5 heures en Italie/Grèce ;</li> <li>• 40 heures en Europe centrale (Pologne, Hongrie, République tchèque, Slovaquie).</li> </ul> </p>	Périmètre Groupe
<p><b>13. Durée du temps de travail pour le salarié à temps partiel</b>          Le temps partiel est à <b>l'initiative des collaborateurs</b> qui le sollicitent pour des raisons d'organisation personnelle ou de santé. Les postes et l'organisation du travail sont alors aménagés en conséquence, tout en répondant aux critères d'organisation de l'entreprise.          La part des collaborateurs travaillant à temps partiel se maintient dans des <b>proportions équivalentes d'une année sur l'autre</b> :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2008</b> : 5,9 % ;</li> <li>• <b>2009</b> : 5,8 % ;</li> <li>• <b>2010</b> : 5,8 %.</li> </ul>         La formule de travail à 80 % reste la plus sollicitée (69 % des temps partiels).</p>	Périmètre Groupe
<p><b>14. L'absentéisme et ses motifs</b>  <b>Évolution du taux d'absentéisme retraité des congés maternité</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2008</b> : 1,3 % ;</li> <li>• <b>2009</b> : 2,1 % ;</li> <li>• <b>2010</b> : 1,9 %.</li> </ul>         À effectifs constants, <b>le nombre de jours d'absence liés à la maladie est en diminution de 9,3 % par rapport à 2009.</b></p>	Périmètre Groupe
<p><b>15. Les rémunérations</b>  <b>Le salaire annuel brut moyen</b> (CDI et CDD) s'élève à :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 43 500 euros en France ;</li> <li>• 67 000 euros en Scandinavie ;</li> <li>• 37 900 euros en Ibérie ;</li> <li>• 33 500 euros en Italie/Grèce ;</li> <li>• 22 200 euros en Europe centrale.</li> </ul> </p>	Périmètre Groupe
<p><b>16. L'évolution des rémunérations</b>          En 2010, <b>la rémunération globale Groupe</b> (salaires et rémunération variable) <b>a progressé de 2 % au titre de la performance individuelle.</b>          En France, la négociation annuelle sur les rémunérations s'est concrétisée en 2010 par une mesure d'augmentation générale. Les salariés répondant aux conditions de l'accord ont perçu en mai 2010 une augmentation équivalente à 1,2 % du salaire mensuel avec un plancher de 450 euros pour un salarié travaillant à temps complet et un plafond de 800 euros.</p>	Périmètre Groupe (hors Steen & Strøm)
<p><b>17. Les charges sociales</b>          Sur le périmètre consolidé, les charges sociales (montants renseignés en millions d'euros) ont évolué comme suit :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2008</b> : 14,8 ;</li> <li>• <b>2009</b> : 21,5 ;</li> <li>• <b>2010</b> : 22,2.</li> </ul> </p>	Périmètre Groupe

## 18. Application des dispositions du titre IV, Livre IV du Code du travail (Intéressement et participation et Plans d'épargne salariale)

Périmètre Groupe

### Taux de participation des collaborateurs à l'augmentation de capital BNP Paribas

	2008	2009	2010
France	69 %	74 %	61 %
International	13 %	11,5 %	11,3 %

#### Participation et intéressement

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.

#### Participation et intéressement en équivalence de la rémunération annuelle brute

	2008	2009	2010
	15 %	10 %	13 %

Les sommes perçues, ainsi que des versements volontaires, peuvent être placés dans des Plans d'épargne entreprise ou Plans d'épargne retraite collectif, abondés par l'entreprise.

## 19. Égalité professionnelle entre les hommes et les femmes de l'entreprise

Périmètre Groupe

L'effectif s'établit à 814 femmes et 681 hommes, la part des femmes demeurant légèrement plus élevée en France que dans les autres pays (59 % contre 51,7 %).

#### Chiffres clés sur l'égalité de traitement :

- part des femmes dans l'effectif : 54,4 %, stable par rapport aux années précédentes ;
- part des femmes dans les recrutements : 51 % (58 % en 2009) ;
- **part des femmes parmi les cadres** : 40,5 % (41,7 % en 2009) ;
- **part des femmes dans les promotions** : 60 % des salariés promus sont des femmes (sur 134 promotions en 2010, 80 concernent des femmes) ;
- **taux d'accès des femmes à la formation** : 72 %.

#### Engagements du Groupe et actions concrètes :

- signature en juillet 2010 de la Charte de la diversité.
- maintien de l'engagement formalisé dans l'accord relatif à l'Égalité professionnelle entre hommes et femmes signé en 2007 par le biais de l'accord NAO (Négociation annuelle obligatoire) avec mise en œuvre de mesures concrètes pour corriger des écarts de situation salariale non justifiés entre hommes et femmes. À ce titre, 13 500 euros ont été distribués spécifiquement à 5 collaboratrices en mai 2010. Pour la première fois, cet accord a également visé à réduire les écarts salariaux de collaborateurs occupant un poste identique en termes de responsabilités (14 000 euros ont été distribués spécifiquement à 10 collaborateurs).

## 20. Relations professionnelles et bilan des accords collectifs

Périmètre France

Le dialogue social au sein du groupe Klépierre a, en 2010, été riche et constructif.

#### Signature d'accords

- **Négociation annuelle obligatoire (NAO)** : voir partie XVI de l'annexe NRE.
- **Accord d'intéressement** : un nouvel accord a été négocié avec les partenaires sociaux pour une durée de trois ans.
- **Accord sur la mutuelle** : suppression du délai de carence à l'adhésion des nouveaux collaborateurs et adhésion facultative pour les CDD de moins de douze mois.

#### Renouvellement du CHSCT

L'année a également été marquée par le renouvellement des mandats électifs des membres du Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT). En collaboration avec la Direction, le CHSCT contribue à la protection de la santé physique et mentale, à la sécurité des salariés de l'entreprise et à l'amélioration des conditions de travail. Il procède en particulier à des visites de locaux, à l'analyse des risques professionnels et des conditions de travail.

#### Bilan des accords en vigueur

- **Accord seniors** : conformément aux engagements pris en 2009, mise en œuvre d'un dispositif visant à anticiper la seconde partie de carrière des collaborateurs âgés d'au moins 55 ans (offres de formation dédiées, entretiens de carrière adaptés, aménagement du temps de travail).
- **Accord égalité hommes-femmes** : poursuite de la mise en œuvre du dispositif visant à respecter et développer l'égalité des chances et de traitement à toutes les étapes de la vie professionnelle entre les hommes et les femmes (mesures relatives au recrutement, à la gestion des carrières, à la réduction des écarts de rémunération et à l'équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle).
- **Accord GPEC (Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences)** : poursuite de l'implémentation de mesures visant à maintenir et à développer la compétitivité des salariés en renforçant les compétences face aux évolutions des marchés, préparation des salariés aux évolutions professionnelles auxquelles ils peuvent être confrontés ou qu'ils pourraient souhaiter et à renforcer l'adéquation entre les compétences des salariés et l'évolution des besoins de l'entreprise.

## 21. Les conditions d'hygiène et de sécurité

Périmètre Groupe

Tous les collaborateurs du Groupe bénéficient de mesures relatives à l'hygiène et à la sécurité qui couvrent, a minima, les obligations de niveaux européen et national :

- **des formations et des actions de sensibilisation aux premiers secours et aux mesures d'urgence** sont dispensées à tout ou partie du personnel ;
- **les accidents du travail** intervenus en 2010, 20 au niveau du Groupe, sont essentiellement liés à des accidents de la route ou lors des trajets en transport en commun ;
- **la médecine du travail** : en France, les collaborateurs de Klépierre 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...). Ils ont également la possibilité de solliciter un rendez-vous avec le médecin du travail lorsqu'ils le souhaitent ;
- **le CHSCT** qui veille aux mesures d'hygiène et de sécurité des collaborateurs, s'est réuni 4 fois en 2010.

En parallèle, Klépierre a prolongé les actions de suivi et de prévention des conditions d'hygiène et de sécurité, selon les axes suivants :

#### 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 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.

#### Actions de prévention portant sur les grands sujets de santé publique :

- dans le cadre de la poursuite de son engagement dans la lutte contre les risques professionnels, Klépierre a initié une démarche de prévention des risques psycho-sociaux en collaboration avec le CHSCT. À partir de 2011, un groupe de travail aura pour mission de mettre en place des indicateurs de suivi, d'identifier les facteurs de stress dans l'organisation et de faire des recommandations en matière de prévention ;
- outre le stress, qui fait également l'objet d'une attention au cours des visites médicales, les médecins du travail alertent les collaborateurs au sujet de la tabagie, avec des conseils et une aide au sevrage, suite à l'entrée en vigueur du décret du 15 novembre 2006 portant sur l'interdiction de fumer.

**Principales autres actions** : comme chaque année, une campagne de don du sang et une campagne de vaccination contre la grippe ont été organisées.

## 22. La formation

Périmètre Groupe

### Données Groupe sur la formation :

- accès à la formation en légère hausse, avec un taux de 78 % (77 % en 2009) ;
- plus de **29 000 heures** consacrées à la formation en 2010, soit une moyenne de **3,4 jours par collaborateur** (3 jours en 2009).

### SégéCampus, l'université des métiers du groupe Klépierre, joue un rôle majeur dans la transmission des compétences spécifiques au secteur de l'immobilier commercial :

- en France, SégéCampus a réalisé en 2010 près de 7 600 heures de formation ;
- SégéCampus intervient également pour les collaborateurs des filiales étrangères : en 2010, une cinquantaine d'entre eux ont bénéficié de ces formations organisées, pour un total de plus de 700 heures ;
- SégéCampus participe également à l'intégration des nouveaux arrivants en assurant l'organisation de Journées d'accueil pour tous les collaborateurs du groupe Klépierre, en France et dans les filiales hors de France.

En France, les heures de formation prises au titre du DIF (Droit Individuel à la Formation) représentent 63 % des heures de formation dispensées sur l'année 2010, donnée stable par rapport à l'année 2009.

### L'alternance, une priorité pour le Groupe

En France, Klépierre prend une part active dans la formation et l'insertion professionnelles des jeunes, tant pour les métiers exercés au sein des centres commerciaux que pour les fonctions support.

- 55 jeunes ont été présents au cours de l'année ;
- les jeunes en alternance (formations BTS à bac + 5) représentent 5,6 % de l'effectif (contre 5 % en 2009). Par ailleurs, 43 stages ont été réalisés (formations CAP à bac + 5), dont 16 d'une durée supérieure à trois mois.

## 23. Emploi et insertion des travailleurs handicapés dans l'entreprise

Périmètre Groupe

À fin 2010, Klépierre emploie **18 personnes handicapées**, soit 5 de plus qu'en 2009. Le Groupe poursuit et renforce ses partenariats externes afin de favoriser l'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés *via* 3 axes majeurs :

### • Le recrutement

- En France, la collaboration active avec Hanploi.com a permis de recruter 2 collaborateurs en CDI.
- Un jeune en situation de handicap a également effectué son stage sous contrat d'alternance.
- À l'occasion de la Semaine pour l'emploi des personnes handicapées, Klépierre a participé au forum de recrutement et à un Handicafé® organisés à Paris par l'ADAPT (Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées).

### • La sensibilisation

La réussite des actions de recrutement et l'intégration des travailleurs handicapés dans l'entreprise sur le long terme passent par une sensibilisation de la ligne managériale et des collaborateurs :

- 13 collaborateurs concernés ont été formés à l'accueil et à l'intégration des travailleurs handicapés par des intervenants externes spécialisés sur cette problématique ;
- à l'occasion de la Semaine du développement durable, en avril 2010, les filiales du Groupe ont également sensibilisé leurs collaborateurs au thème du handicap. En Hongrie par exemple, un exercice de mise en situation a permis de sensibiliser les collaborateurs du siège au handicap visuel.

### • Les prestations de service

Le Groupe 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, contribuant ainsi indirectement à l'emploi de travailleurs handicapés :

- en France, plus de 30 000 euros de commandes ont été passés auprès du secteur protégé en 2010 (+ 80 % par rapport à 2009) ;
- le recours au secteur protégé se développe également dans certaines filiales. En République tchèque, ce système a ainsi permis de contribuer à l'emploi indirect de 1,3 travailleur handicapé.

## 24. Les œuvres sociales

Périmètre Groupe

### Comité d'entreprise

En France, 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.

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, les aides sociales aux familles et la mise à disposition d'espaces culturels : CDthèque, vidéothèque, 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.

### Journée de la famille

En 2010, plus de 80 enfants de collaborateurs ont été accueillis à l'occasion de la première Journée de la famille, qui s'est tenue en France, dans les locaux du siège parisien ainsi que dans la région sud-est, et en Hongrie. La tenue de cette journée s'inscrit dans la politique diversité du Groupe, notamment dans le cadre de l'équilibre vie privée/vie professionnelle. Cet événement festif a été l'occasion d'effectuer un geste de solidarité : les enfants participants ont été invités à amener un jouet ne leur servant plus. Grâce à cette mobilisation, l'association Hôpital Assistance International s'est vu remettre plus de 200 jouets. 3 000 jouets neufs ont par ailleurs été redistribués à cette association grâce à une collecte organisée dans 3 centres commerciaux.

### Ségénial

Lancée en 2009, l'association Ségénial a pour vocation de favoriser l'engagement personnel des collaborateurs du Groupe dans des projets d'intérêt général par l'activation de réseaux, de partenariats et par le financement de projets par Klépierre.

## 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

Périmètre Groupe

### Actions de recrutement ciblées

- En 2010, du fait d'un marché du travail plutôt favorable, Klépierre a procédé à des actions très ciblées :
  - pour les métiers de l'immobilier : participation au *job dating* de l'ESPI, et au forum de l'ESTP ;
  - pour les métiers de la finance : participation au Forum Dauphine-Entreprises ;
  - en faveur de la diversité : participation à l'Open Forum ESSEC-Hanploi.com, au Forum Emploi/Handicap et à un Handicafé® organisés par l'ADAPT à l'occasion de la Semaine pour l'emploi des personnes handicapées.
- 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 2010, Klépierre a recruté pour la troisième année consécutive des stagiaires issus de ce programme.

<p><b>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 (suite)</b></p> <p><b>Relations avec les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La très grande majorité des centres commerciaux mène des actions philanthropiques ou visant à favoriser le développement économique et social du territoire dans lequel ils sont implantés.</li> <li>• Espaces de consommation mais aussi de loisirs, les centres sont devenus de vrais atriiums, 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 différentes formes : <ul style="list-style-type: none"> <li>– mise à disposition d'emplacements aux porteurs d'initiatives (de façon permanente sur certains centres) ;</li> <li>– organisation de forums sur le thème de l'environnement ;</li> <li>– actions en faveur de la santé (en Pologne notamment où les centres du Groupe ont par exemple offert des consultations médicales gratuites aux femmes enceintes... ) ;</li> <li>– actions en faveur de l'emploi (<i>job dating</i> et forums pour l'emploi).</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Participation au Téléthon 2010</b> : Klépierre s'est associée au Téléthon, au niveau du siège comme des centres commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 73 centres commerciaux se sont mobilisés pour collecter plus de 110 000 euros reversés au Téléthon ;</li> <li>• en 2010, le reliquat budgétaire du Comité d'entreprise non utilisé en faveur des collaborateurs a été versé à l'association du Téléthon ;</li> <li>• 125 téléphones portables usagés ont été collectés auprès des collaborateurs afin d'être recyclés et revendus, les produits de la vente étant entièrement reversés au Téléthon ;</li> <li>• Klépierre a également versé une subvention à l'Association française contre les myopathies.</li> </ul>	Périmètre Groupe
<p><b>26. Méthodes selon lesquelles l'entreprise prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional</b></p> <p><b>Favoriser l'emploi local</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'occasion de chaque création ou extension de centre commercial, les équipes se rapprochent des pouvoirs publics afin de favoriser l'emploi local. Des accords sont régulièrement conclus avec, d'une part, les enseignes qui s'installeront dans le centre commercial et, d'autre part, les collectivités locales pour proposer en priorité les futurs emplois dans les centres commerciaux aux chercheurs d'emploi du bassin d'implantation.</li> <li>• Dans les quartiers dits « sensibles », l'entreprise a noué des relations étroites avec les acteurs locaux.</li> <li>• À titre d'exemple, le centre de Corvin à Budapest, ouvert en octobre 2010, a engendré à lui seul la création de 850 emplois à temps plein.</li> </ul> <p><b>Exemple des actions menées en parallèle de l'ouverture du centre Le Millénaire à Aubervilliers (avril 2011) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• création d'un site Internet dédié recensant les offres d'emploi du futur centre commercial (<a href="http://www.lemillenaire-emploi.com">www.lemillenaire-emploi.com</a>) ;</li> <li>• participation active aux rencontres pour l'emploi organisées dans le bassin d'emploi ;</li> <li>• <b>pilotage de l'opération « 100 chances – 100 emplois »</b> : initié par Schneider Electric, ce programme consiste à fédérer des entreprises situées sur un même bassin d'emploi, afin de proposer aux jeunes issus des quartiers dits « sensibles », repérés par les tissus associatifs locaux, des parcours individualisés pour un retour à l'emploi durable. Klépierre fait partie des membres fondateurs de cette initiative, et pilote depuis fin septembre 2010 cette opération sur le territoire d'Aubervilliers et de Saint-Denis, en partenariat avec la préfecture et Pôle emploi.</li> </ul>	Périmètre Groupe
<p><b>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</b></p> <p>Les sous-traitants sont choisis en fonction de leur respect des normes sociales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	Périmètre Groupe
<p><b>28. Méthodes selon lesquelles la Société s'assure du respect par ses filiales des dispositions fondamentales de l'OIT</b></p> <p>Tous les pays dans lesquels Klépierre est implantée ont ratifié les 8 conventions fondamentales de l'OIT.</p> <p>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>	Périmètre Groupe
<p><b>29. Méthodes selon lesquelles les filiales étrangères prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales</b></p> <p>Klépierre impose un ensemble de règles relatives aux objectifs de développement durable concernant les relations des filiales et centres étrangers avec leurs fournisseurs. La mise en place de clauses déontologiques types répondant à ces critères s'est aussi étendue aux contrats signés avec les prestataires, avec obligation d'un appel d'offres tous les trois ans et la consultation prioritaire d'entreprises respectant les normes européennes.</p>	Périmètre Groupe

## 2. 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 dans les 13 pays d'Europe continentale où le Groupe est présent.

### Bureaux

Les Bureaux constituent une activité secondaire, représentant 3,7 % 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. Des informations concernant la gestion des bâtiments des sièges sociaux figurent également ci-après.

---

#### 1. Consommation de ressources en eau

Périmètre Groupe

Un effort conséquent a été réalisé ces dernières années en termes de mesure avec la pose de nombreux sous-compteurs et une analyse plus fine des consommations dans les parties communes mais également les parties privatives des centres.

Toute consommation anormale peut ainsi être signalée au plus vite aux locataires pour qu'ils mettent en place des actions correctrices.

Les consommations les plus importantes dans un bâtiment à usage commercial relèvent des 3 postes suivants :

- **Sanitaires** : plusieurs dizaines de sanitaires sans eau ni traitement chimique ont par exemple été installés, en France et en Pologne notamment. Chacun de ces équipements permet d'économiser environ 185 m<sup>3</sup> d'eau par an, soit la consommation annuelle d'un foyer de 4 à 6 personnes. Leur installation devrait rapidement se généraliser.
- **Tours aéro-réfrigérantes** : le remplacement des tours aéro-réfrigérantes par des systèmes adiabatiques permet des économies d'eau conséquentes, comme en 2010 sur les centres de Blagnac, Orange et Bordeaux Saint-Christoly en France.
- **Espaces verts** : 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. La récupération et la réutilisation des eaux pluviales permettent des économies conséquentes en phase d'exploitation comme notamment à Debrecen Pláza (en Hongrie, ouvert en 1999), ou comme cela sera également le cas en France pour le projet d'extension-rénovation de Bègles Rives d'Arcins.

---

#### 2. Consommation de matières premières

Périmètre Groupe

Le Groupe ne consomme pas directement de matières premières, exceptées celles résultant de ses activités tertiaires (consommables de bureaux, papiers, etc.). Klépierre est toutefois 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.

**Sur les projets en exploitation** : la problématique principale est le traitement et la valorisation des déchets générés par l'approvisionnement des locataires et la venue des clients (cf. indicateur 6).

**En phase de développement** : le Groupe travaille en collaboration avec des promoteurs qui ont une démarche environnementale reconnue.

- Attention portée à la mise en place de « chantiers verts » par ces derniers.
- Réflexion systématique sur la question du choix des matériaux sur des critères écologiques.
- Attention portée à l'origine des matières premières utilisées, tel le bois certifié PEFC ou FSC.

**Sièges sociaux** :

- Politique de limitation de la consommation de papier. Le tri sélectif du papier et des autres consommables de bureaux (plastiques, cartouches d'imprimantes, piles et batteries) est effectué dans la majorité des bâtiments.
- Utilisation de papier éco-responsable très répandue.
- Impression de tous les documents en recto-verso en Pologne (y compris les documents contractuels).

Des actions de sensibilisation sont régulièrement menées sur ces sujets.

---

#### 3. Énergie : consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables

Périmètre Groupe

Klépierre a la particularité d'être à la fois propriétaire, développeur et gestionnaire. Concevoir pour gérer nécessite donc de raisonner selon une approche globale.

**Sur le patrimoine existant** : démarche de progrès continu, qui passe notamment par l'implication des équipes et des prestataires sur site, et par le partage des bonnes pratiques.

**Pour les projets en développement** : apport de compétences et retours d'expérience de l'ensemble de ses personnels et parties prenantes intégrés très en amont dès la phase de conception des bâtiments. Mise en œuvre de solutions innovantes et adaptées aux conditions locales.

**Approche bioclimatique**

- Privilégier les dispositifs passifs de réduction des consommations énergétiques. Assurer 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 systématiquement menée.

**Audits énergétiques**

- Meilleur moyen de recenser et de hiérarchiser les actions visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. 56 audits ont été réalisés à fin 2010.

**Amélioration continue des équipements**

- Remplacement par des équipements plus performants.
  - Les systèmes de gestion technique centralisée (GTC) permettent d'automatiser le fonctionnement des équipements d'un centre, rendant ainsi possible l'optimisation des consommations d'énergie. La très grande majorité des centres en est désormais équipée.
-

### 3. Énergie : consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables (suite)

Périmètre Groupe

#### Climatisation et chauffage

Nombreuses actions permettant de réduire l'impact énergétique associé sans compromettre le confort du client.

- Remplacement des équipements de chauffage ou de climatisation par des équipements plus performants.
- Optimisation des plages horaires de fonctionnement des équipements.
- Profiter des échanges thermiques pour récupérer des frigories ou des calories au besoin. Le centre de Novodvorská Plaza (République tchèque) a ainsi revu en 2010 son système de gestion technique centralisée pour pouvoir pratiquer le *free cooling*.
- Limiter les apports thermiques pour réduire les besoins en climatisation : 4 centres hongrois ont ainsi installé des filtres anti-UV sur leurs verrières.

#### Éclairage naturel

- Privilégier 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.
- Nouveaux projets (tel Le Millénaire à Aubervilliers) pensés pour laisser entrer la lumière naturelle au maximum. Approche identique pour les rénovations : aménagement de puits de lumière comme à Noisy-Arcades (France, inaugurée en mars 2010).

#### Éclairage artificiel

- Installation systématique d'ampoules et de tubes basse consommation (tubes T5 ou LED) dans les nouveaux centres, lors du remplacement des équipements dans les centres existants ou à l'occasion de travaux.
- *Relamping* du parking des Passages de l'Hôtel-de-Ville (Boulogne-Billancourt, France) en 2010 : baisse de 46 % de la consommation d'électricité du parking.

#### Recours aux énergies renouvelables

- Production d'énergie renouvelable sur site systématiquement étudiée dans le cadre des nouveaux projets.
- Réflexion également envisagée sur plusieurs centres commerciaux en exploitation. L'installation de panneaux photovoltaïques est pour l'instant la piste privilégiée.
- De nombreux centres ont également contracté avec leurs fournisseurs des accords leur garantissant une électricité d'origine renouvelable : les centres en Belgique, Norvège et Suède et quelques centres en Espagne consomment 100 % d'électricité d'origine renouvelable, les centres danois sont alimentés à hauteur de 95 % de leurs consommations.

### 4. Rejets dans l'air, l'eau et le sol

Périmètre Groupe

#### Rejets dans l'air

- Réalisation d'une empreinte carbone depuis 2008.
- Les différentes études en matière d'émissions de gaz à effet de serre mettent par exemple 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.

#### Rejets dans l'eau

Les actions répondent principalement à 2 logiques :

- **Écrêtement et rétention temporaire des eaux pluviales sur site** pour limiter les risques de débits trop importants dans les réseaux publics :
  - 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 ;
- **Contrôles des niveaux de pollution des eaux usées** rejetées par le centre (parties communes et parties privatives) :
  - contrôle des rejets toxiques de certains commerces spécialisés ;
  - curage périodique des réseaux d'évacuation ;
  - demande faite aux prestataires d'utiliser des produits d'entretien ou de nettoyage respectueux de l'environnement.

#### Conditions d'utilisation des sols et rejets

- **Études d'impacts environnementaux** effectuées pour les projets de construction et de rénovation.
- **Études de la pollution du sol** également systématiquement menées. Travaux de dépollution effectués avant le début du chantier si nécessaire, comme sur le site du futur centre commercial Le Millénaire (Aubervilliers) notamment.
- **Séparateurs à hydrocarbures des parkings** : 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.

### 5. Nuisances sonores et olfactives

Périmètre Groupe

Les problèmes de nuisances sonores et olfactives sont traités à tous les niveaux :

- **dans le cadre de nouvelles constructions et de restructurations** : mise en œuvre de chantiers verts et dispositions particulières prises en concertation avec les pouvoirs publics ;
- **dans la gestion quotidienne des centres** :
  - dans les centres les plus récents, les locaux déchets sont climatisés afin de réduire les nuisances olfactives ;
  - dispositions particulières prises en concertation avec les pouvoirs publics (murs antibruit, horaires adaptés...) pour réduire les nuisances sonores ;
  - commerces également invités à limiter le volume sonore dans les parties privatives et à porter la plus grande attention aux risques allergènes des produits olfactifs qu'ils diffusent.

### 6. Traitement des déchets

Périmètre Groupe

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.

- **Proposer le tri sélectif** : l'ensemble des centres pratique le tri sélectif des cartons (à quelques rares exceptions près, quand la récupération des déchets est pratiquée par l'hyper ou quand les filières de traitement des déchets n'existent pas localement). 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 types de déchets différents (Parque Nascente au Portugal, Los Prados en Espagne, Metro Senter en Norvège...).
- **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...). 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.
- **Multiplier les initiatives afin de sensibiliser leur clientèle au tri sélectif**. Le centre Novodvorská Plaza (République tchèque) a ainsi récemment introduit le tri sélectif dans le mail pour les clients des centres et a développé en parallèle des actions de sensibilisation.

## 7. Mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées

Périmètre Groupe

Afin de limiter son impact sur les 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.

- **Veiller à respecter la topographie et la déclivité du terrain**, et éviter ainsi de recourir à des travaux d'excavation trop importants et d'accentuer la dénivellation des terrains.
- **Apporter un traitement paysager qualitatif et quantitatif** :
  - Plus de 12 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts seront ainsi réalisés sur le site du futur centre commercial Le Millénaire (Aubervilliers).
  - Sur les centres, la surface moyenne d'espaces verts se situe aux alentours de 2 800 m<sup>2</sup> par site.
- **Privilégier les essences locales**, dans le respect de la biodiversité environnante et afin de limiter les besoins en eau.
- **Porter une attention particulière à l'intégration des équipements** : bassins de rétention d'eau paysagés, camouflage des locaux techniques.
- **Mettre en valeur les espaces environnants** en privilégiant par exemple les modes de liaisons douces ;
  - Le projet Rives d'Arcins 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.
- **Favoriser l'infiltration naturelle de l'eau** et ainsi limiter l'imperméabilisation des sites.
- **Réaliser des équipements spécifiques pour la protection d'espèces végétales et animales menacées** :
  - Réhabilitation d'un ru à Odysseum (Montpellier).
  - Installation de ruches sur la toiture du futur centre Le Millénaire (Aubervilliers).

## 8. Démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement

Périmètre Groupe

Le Groupe participe activement aux différentes initiatives nationales et internationales en matière de certification environnementale.

### Projets en développement : BREEAM et HQE®

- Depuis fin 2008, Le Groupe a décidé de faire labelliser BREEAM l'ensemble de ses nouvelles opérations, en visant *a minima* le niveau *very good*. À ce jour, 16 projets sont étudiés sous ce référentiel.
- Le Groupe pourra également s'engager, sur ses projets en France, dans une démarche HQE®.
- Le futur centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers (dont l'ouverture est prévue en avril 2011) sera le premier centre français du Groupe à recevoir la double certification HQE® et BREEAM.

### Patrimoine en exploitation : ISO 14001, Eco-Lighthouse et Key2Green

- ISO 14001 : en Ibérie, le siège social de la filiale espagnole, ses bureaux ainsi que le centre La Gavia (Vallecas – Madrid) sont d'ores et déjà certifiés, de même que le centre Parque Nascente au Portugal. Ils seront suivis très prochainement par les centres Los Prados et Albacete Los Llanos, et cette démarche sera également diffusée progressivement dans les autres territoires du Groupe.
- Eco-Lighthouse et Key2Green (Scandinavie) : les équipes sur les actifs en exploitation sont mobilisées de longue date dans les certifications Eco-Lighthouse en Norvège et Key2Green au Danemark. Steen & Strøm Norvège a obtenu ce label pour tous ses centres commerciaux norvégiens, et reste l'acteur privé ayant le plus de certifications dans le pays.

### Investissement Socialement Responsable : présence dans les indices boursiers

Le Groupe fait partie des indices boursiers suivants :

- Dow Jones Sustainability Index World ;
- Dow Jones Sustainability Index Europe ;
- FTSE4Good Index ;
- ASPI Eurozone ;
- Ethibel Excellence ;
- Ethibel Pioneer ;
- Kempen/SNS European SRI Universe.

Cette présence fournit une indication positive sur la prise en compte des exigences de responsabilité sociale et environnementale. Klépierre est la seule foncière d'Europe continentale présente dans l'ensemble de ces indices.

## 9. Formation et information des salariés

Périmètre Groupe

L'implication des collaborateurs est la condition *sine qua non* de la réussite de la démarche de développement durable. Ces sujets prennent une place de plus en plus conséquente dans les différents supports de communication interne.

**Newsletter** : 3 numéros de *Quintessence* ont été publiés en 2010.

- Objectifs : mettre en avant les réalisations exemplaires au niveau européen, faire partager et diffuser les bonnes pratiques.
- Envoyée à l'ensemble des salariés du Groupe ainsi qu'aux parties prenantes externes, elle est également disponible sur le site Internet de la Société.

### E-learning :

- Module de formation développé en 2009.
- Proposé à l'ensemble des collaborateurs dans les 8 langues parlées au sein du Groupe (hors Steen & Strøm).
- Steen & Strøm a son propre portail d'*e-learning* sur le développement durable, *Godt Valg*, qui est aussi proposé aux locataires et aux parties prenantes.

**Autres supports de communication** : sujets environnementaux, sociaux et sociétaux régulièrement abordés dans les séminaires régionaux et nationaux et dans les présentations faites par le Directeur.

## 10. Existence de services internes de gestion de l'environnement, 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

Périmètre Groupe

### Existence de services internes de gestion de l'environnement

Les impacts environnementaux sont gérés et les mesures sont prises pour les minimiser à plusieurs niveaux :

- **Équipes locales** : gérer les centres commerciaux et leurs équipements et limiter leurs conséquences directes ou indirectes sur l'environnement.
- **Services Exploitation dans chaque pays** : centraliser les données et recenser les différents facteurs de risque en matière d'environnement (amiante, légionellose, eaux, pollutions diverses, structures...).
- **Direction Développement Durable** : définir et mettre en place une politique d'action annuelle, sensibiliser les collaborateurs du Groupe et assurer une veille permanente sur ces sujets.

<p><b>10. Existence de services internes de gestion de l'environnement, 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 (suite)</b>  <b>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</b>  Les outils et systèmes d'alerte en place fournissent régulièrement les informations nécessaires à la correction des dysfonctionnements constatés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mise en place de Plans de prévention des risques naturels et technologiques (PPRNT).</b></li> <li>• <b>Existence depuis 2006 d'un outil de gestion des risques adapté</b> (amiante, légionellose, eau, structure et toiture) permettant une analyse juste des situations.</li> <li>• <b>Risque de légionellose :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– suppression des tours aéro-réfrigérantes 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 ;</li> <li>– une analyse du risque de 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 ;</li> <li>– un système de préalerte 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. Ce contrôle est aussi devenu systématique dans les autres pays d'implantation du Groupe avec adaptation des normes et seuils aux standards européens.</li> </ul> </li> <li>• <b>Réalisation d'un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).</b></li> <li>• <b>Réalisation d'audits de structure et d'audits de toiture</b></li> </ul> <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><b>Mise en place d'une procédure de gestion de crise spécifique impliquant tous les Responsables.</b> 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>	Périmètre Groupe
<p><b>11. Dépenses, montant des provisions et garanties, et montant des indemnités versées en matière d'environnement.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement :</b> les dépenses de Klépierre dans ce domaine sont intégrées à ses activités, leurs coûts en sont donc difficilement isolables.</li> <li>• <b>Montant des provisions et garanties pour risque en matière d'environnement :</b> néant.</li> <li>• <b>Montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision de justice en matière d'environnement :</b> néant.</li> </ul>	Périmètre Groupe
<p><b>12. Mesures prises pour assurer la conformité de l'activité aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière d'environnement</b></p> <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>	Périmètre Groupe
<p><b>13. Éléments sur les objectifs assignés aux filiales à l'étranger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 BREEAM.</li> <li>• L'ensemble des équipes projet constitué des architectes, maîtres d'œuvre et entreprises, est sollicité pour proposer des bâtiments moins consommateurs d'énergie et plus respectueux de l'environnement.</li> <li>• 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.</li> <li>• <b>Plan d'action 2010-2015 :</b> 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 ».</li> </ul>	Périmètre Groupe



# Comptes consolidés au 31 décembre 2010

133	1.	État du résultat global (format EPRA)
134	2.	État consolidé de la situation financière (format EPRA)
136	3.	Tableau des flux de trésorerie consolidée (format EPRA)
137	4.	Tableau de variation des capitaux propres
138	5.	Notes annexes
194	6.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

# 1. État du résultat global (format EPRA)

	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	6.1	930 170	895 470
Charges sur terrain (foncier)		- 2 700	- 2 694
Charges locatives non récupérées		- 38 338	- 36 997
Charges sur immeuble (propriétaire)		- 61 359	- 58 974
<b>Loyers nets</b>		<b>827 773</b>	<b>796 805</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		76 486	80 783
Autres produits d'exploitation		22 042	27 097
Frais d'études		- 3 995	- 3 281
Frais de personnel	9.1	- 104 630	- 103 735
Autres frais généraux		- 35 408	- 34 511
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	6.2	- 407 848	- 369 142
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	6.2	- 8 471	- 5 043
Provisions		- 861	- 4 295
<i>Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation</i>	6.3	327 357	364 612
<i>Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés</i>	6.3	- 200 046	- 277 635
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation		127 311	86 977
Profit sur vente d'actifs court terme		- 1 859	- 334
Dépréciation des écarts d'acquisition		- 1 100	
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>489 440</b>	<b>471 321</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		- 94	- 22
Coût de l'endettement net	6.4	- 295 418	- 291 905
Variation de valeur des instruments financiers		- 958	0
Effet des actualisations		- 575	- 869
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		1 736	2 369
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>194 131</b>	<b>180 894</b>
Impôts sur les sociétés	6.5	- 11 690	26 784
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>182 441</b>	<b>207 678</b>
<b>dont</b>			
Part du groupe		124 574	162 102
Participations ne donnant pas le contrôle		57 867	45 576
<b>Résultat net par action en euros</b>	<b>10.2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>
<b>Résultat net dilué par action en euros</b>	<b>10.2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>182 441</b>	<b>207 678</b>
<b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>40 785</b>	<b>- 110 109</b>
– Résultat de cession d'actions propres		- 132	- 1 103
– Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)		- 23 307	- 56 043
– Profits et pertes de conversion		61 509	- 63 177
– Impôt sur les autres éléments du résultat global		2 715	10 214
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		0	0
<b>Résultat global total</b>		<b>223 226</b>	<b>97 569</b>
<b>dont</b>			
Part du groupe		157 022	32 893
Participations ne donnant pas le contrôle		66 204	64 676
<b>Résultat global par action en euros</b>	<b>10.2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>
<b>Résultat global dilué par action en euros</b>	<b>10.2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>

En milliers d'euros

## 2. État consolidé de la situation financière (format EPRA)

### Actif

	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Écarts d'acquisition non affectés	4.1	132 264	132 492
Actifs incorporels	4.2	24 146	19 306
Actifs corporels	4.3	27 693	23 783
Immeubles de placement	4.4	10 879 023	10 708 293
Immobilisations en cours	4.4	795 600	791 458
Participations dans les entreprises associées	4.6	21 101	36 363
Actifs financiers	4.8	2 515	491
Actifs non courants	4.9	37 580	25 847
Swaps de taux d'intérêt	4.16	28 207	35 394
Impôts différés actifs	4.18	84 566	72 829
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>12 032 695</b>	<b>11 846 256</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	4.5	0	0
Immobilisations en construction destinées à la vente		0	0
Stocks	4.10	454	2 674
Clients et comptes rattachés	4.11	100 108	92 477
Autres créances	4.12	319 890	339 987
– Créances fiscales		36 731	38 044
– Autres débiteurs		283 159	301 943
Swaps de taux d'intérêt	4.16	20 024	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.13	300 557	235 951
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>741 033</b>	<b>671 089</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>12 773 728</b>	<b>12 517 345</b>

En milliers d'euros

## Passif

	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Capital		265 507	254 761
Primes		1 569 970	1 391 523
Réserve légale		25 476	23 270
Réserves consolidées		412 279	437 238
– Actions propres		- 70 133	- 81 345
– Juste valeur des instruments financiers		- 220 980	- 198 000
– Autres réserves consolidées		703 392	716 583
Résultat consolidé		124 574	162 102
Capitaux propres part du groupe		2 397 806	2 268 894
Participations ne donnant pas le contrôle		1 267 666	1 262 235
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	4.14	<b>3 665 472</b>	<b>3 531 129</b>
Passifs financiers non courants	4.15	5 952 508	6 670 504
Provisions long terme	4.17	10 523	9 536
Engagements de retraite	9.2	12 864	8 620
<i>Swaps</i> de taux d'intérêt non courant	4.16	279 060	255 055
Dépôts et cautionnements		142 186	138 050
Impôts différés passifs	4.18	434 714	448 223
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>6 831 855</b>	<b>7 529 988</b>
Passifs financiers courants	4.15	1 618 400	843 089
Découverts bancaires	4.15	120 685	81 100
Dettes fournisseurs		122 722	101 808
Dettes sur immobilisations		50 943	82 143
Autres dettes	4.19	270 077	253 930
<i>Swaps</i> de taux d'intérêt courant	4.16	0	0
Dettes fiscales et sociales	4.19	93 574	94 158
Provisions court terme		0	0
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 276 401</b>	<b>1 456 228</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>12 773 728</b>	<b>12 517 345</b>

En milliers d'euros

### 3. Tableau des flux de trésorerie consolidée (format EPRA)

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	182 441	207 678
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		
– Amortissements et provisions	426 164	380 587
– Plus et moins-values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 106 328	- 113 761
– Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	337 414	339 354
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>839 691</b>	<b>813 858</b>
Impôts versés	- 35 091	- 24 016
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	18 879	171 972
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>823 479</b>	<b>961 814</b>
<b>Flux de trésorerie des opérations d'investissement</b>		
Produits de la cession d'immeubles de placement	282 499	239 744
Produits de la cession d'immeubles en construction	–	–
Produits de la cession d'autres immobilisations	275	212
Produits de la cession de filiales	37 441	107 598
Acquisitions d'immeubles de placements	- 185 489	- 292 235
Frais d'acquisitions d'immeubles de placement	- 3 568	- 2 549
Décassements liés aux travaux en cours	- 357 928	- 372 362
Acquisitions d'autres immobilisations	- 12 405	- 10 646
Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	- 28 692	- 84 129
Variation des immobilisations sous le régime « marchands de biens »	–	–
Variation des prêts et avances consentis et autres investissements	8 149	- 70 495
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>- 259 718</b>	<b>- 484 862</b>
<b>Flux de trésorerie des opérations de financement</b>		
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère <sup>(1)</sup>	- 223 964	- 203 028
Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle	- 59 966	- 36 294
Dividendes à payer	10 971	
Variation de la situation nette	195 149	152 823
Remboursement de prime d'émission	–	–
Acquisitions/Cessions d'actions propres	1 245	24 893
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	2 383 703	2 969 291
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	- 2 504 024	- 2 983 627
Intérêts financiers versés	- 330 134	- 335 067
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>- 527 020</b>	<b>- 411 009</b>
Variation des devises	- 11 720	- 7 277
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>25 021</b>	<b>58 666</b>
Trésorerie à l'ouverture	154 851	96 185
Trésorerie à la clôture	179 872	154 851

En milliers d'euros

(1) Dividendes mis en paiement pour 223,9 millions d'euros ; le paiement en numéraire est limité à 34,4 millions d'euros.

## 4. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres autodétenus	Réserves de couverture	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres 31/12/2008</b>	<b>232 700</b>	<b>1 295 673</b>	<b>- 107 934</b>	<b>- 151 872</b>	<b>890 551</b>	<b>2 159 118</b>	<b>1 011 238</b>	<b>3 170 356</b>
Changements de méthodes comptables								
<b>Capitaux propres 31/12/2008 corrigés</b>	<b>232 700</b>	<b>1 295 673</b>	<b>- 107 934</b>	<b>- 151 872</b>	<b>890 551</b>	<b>2 159 118</b>	<b>1 011 238</b>	<b>3 170 356</b>
Opérations sur capital	22 061	156 324			- 3 381	175 004		175 004
Paievements 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
<b>Résultat net de la période</b>					<b>162 102</b>	<b>162 102</b>	<b>45 576</b>	<b>207 678</b>
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>								
– 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
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>- 46 039</b>	<b>- 83 170</b>	<b>- 129 209</b>	<b>19 100</b>	<b>- 110 109</b>
Variation de périmètre					76 022	76 022	227 297	303 319
Autres mouvements				- 89	2 387	2 298	- 4 684	- 2 386
<b>Capitaux propres 31/12/2009</b>	<b>254 761</b>	<b>1 414 793</b>	<b>- 81 345</b>	<b>- 198 000</b>	<b>878 685</b>	<b>2 268 894</b>	<b>1 262 235</b>	<b>3 531 129</b>
Changements de méthodes comptables								
<b>Capitaux propres 31/12/2009 corrigés</b>	<b>254 761</b>	<b>1 414 793</b>	<b>- 81 345</b>	<b>- 198 000</b>	<b>878 685</b>	<b>2 268 894</b>	<b>1 262 235</b>	<b>3 531 129</b>
Opérations sur capital	10 746	180 653			- 2 206	189 193		189 193
Paievements fondés sur des actions								
Opérations sur titres autodétenus			11 212		- 9 267	1 945		1 945
Dividendes					- 223 964	- 223 964	- 59 966	- 283 930
<b>Résultat net de la période</b>					<b>124 574</b>	<b>124 574</b>	<b>57 867</b>	<b>182 441</b>
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>								
– Résultat de cession d'actions propres					- 139	- 139	7	- 132
– Résultat couverture des flux de trésorerie				- 26 906	–	- 26 906	3 599	- 23 307
– Pertes et profits de conversion					55 567	55 567	5 942	61 509
– Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				3 926	–	3 926	- 1 211	2 715
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>- 22 980</b>	<b>55 428</b>	<b>32 448</b>	<b>8 337</b>	<b>40 785</b>
Variation de périmètre					667	667	- 1 140	- 473
Autres mouvements					4 049	4 049	333	4 382
<b>Capitaux propres 31/12/2010</b>	<b>265 507</b>	<b>1 595 446</b>	<b>- 70 133</b>	<b>- 220 980</b>	<b>827 966</b>	<b>2 397 806</b>	<b>1 267 666</b>	<b>3 665 472</b>

En milliers d'euros

## 5. Notes annexes

<b>139</b>	<b>NOTE 1</b>	<b>ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2010</b>	<b>174</b>	<b>NOTE 7</b>	<b>EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE</b>
<b>139</b>	<b>NOTE 2</b>	<b>PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>	174	7.1.	Risque de taux
<b>150</b>	<b>NOTE 3</b>	<b>PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	176	7.2.	Risque de liquidité
<b>157</b>	<b>NOTE 4</b>	<b>NOTES ANNEXES : BILAN</b>	177	7.3.	Risque de change
157	4.1.	Écarts d'acquisition non affectés	177	7.4.	Risque de contrepartie
157	4.2.	Immobilisations incorporelles	178	7.5.	Risque sur actions
158	4.3.	Immobilisations corporelles	178	7.6.	Risques juridiques et fiscaux
158	4.4.	Immeubles de placement et immobilisations en cours	<b>178</b>	<b>NOTE 8</b>	<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE</b>
159	4.5.	Immeubles destinés à la vente	178	8.1.	Engagements réciproques
159	4.6.	Participations dans les entreprises associées	178	8.2.	Engagements reçus et donnés
159	4.7.	Participations dans les coentreprises	179	8.3.	Garanties
159	4.8.	Actifs financiers	179	8.4.	Pactes d'actionnaires
160	4.9.	Actifs non courants	180	8.5.	Engagements sur contrats de location simples – Bailleurs
160	4.10.	Stocks	181	8.6.	Engagements sur contrats de location – Financement
160	4.11.	Clients et comptes rattachés	181	8.7.	Engagements de détention
160	4.12.	Autres créances	181	8.8.	Frais de personnel
160	4.13.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	182	8.9.	Engagements sociaux
161	4.14.	Capitaux propres	183	8.10.	Stocks-options
161	4.15.	Passifs financiers courants et non courants	<b>186</b>	<b>NOTE 9</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>
165	4.16.	Instruments de couverture	186	9.1.	Informations données sur le modèle de la juste valeur
168	4.17.	Provisions à long terme	191	9.2.	Résultat par action
168	4.18.	Impôts différés	191	9.3.	Entreprises liées
168	4.19.	Dettes fiscales et sociales et autres dettes	193	9.4.	Événements postérieurs
<b>169</b>	<b>NOTE 5</b>	<b>INFORMATIONS SECTORIELLES</b>	193	9.5.	Honoraires des commissaires aux comptes
169	5.1.	Compte de résultat sectoriel	193	9.6.	Identité de la société consolidante
170	5.2.	Valeurs nettes comptables des immeubles de placement par secteur			
170	5.3.	Investissements ventilés par secteur			
<b>171</b>	<b>NOTE 6</b>	<b>NOTES ANNEXES : ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>			
171	6.1.	Produits d'exploitation			
171	6.2.	Amortissements et provisions des immeubles de placement			
171	6.3.	Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation			
172	6.4.	Coût de l'endettement net			
172	6.5.	Impôts			

## 1. Éléments significatifs de l'exercice 2010

### 1.1. Investissements réalisés

Le Groupe a décaissé un montant d'investissement total de 430,9 millions d'euros, principalement en France, Scandinavie et Italie.

Plus de 54 % de ces investissements ont porté sur les projets engagés : Gare Saint-Lazare, Aubervilliers (France), Emporia (Suède) et Aqua Portimão (Portugal).

En juin 2010, Klépierre a également acquis la pleine propriété du terrain du centre commercial Val d'Europe, pour un montant de 32,7 millions d'euros droits compris.

En novembre 2010, Klépierre et son partenaire Icade ont renforcé leur emprise sur la zone commerciale Odysseum (Montpellier, France) en se portant acquéreurs d'un pôle couvrant 5 hectares et 21 000 m<sup>2</sup> GLA, adjacent au centre commercial et regroupant des surfaces de commerces, de restauration et de loisirs pour un montant global de 35 millions d'euros.

### 1.2. Cessions

Le 31 mai 2010, Steen & Strøm a cédé les titres de la société Karl Johans Gate 16 AS, propriétaire d'une galerie située au centre d'Oslo, pour un montant d'environ 31,5 millions d'euros. Le loyer annuel brut pour cet actif est d'environ 1,2 million d'euros.

3 actifs de commerce ont été cédés :

- le centre commercial de Douai – Flers- en-Escrebieux, pour un montant de 30 millions d'euros. Cette galerie se compose de 40 boutiques réparties sur 7 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 galerie de 2 848 m<sup>2</sup> située rue Candé au centre-ville de Rouen. Le prix de cession s'élève à 11,3 millions d'euros ;
- enfin, le magasin Castorama, situé rue de Flandre à Paris, pour un montant de 25 millions d'euros.

3 immeubles de bureaux ont été vendus :

- 1 immeuble de bureaux situé à Levallois-Perret dans l'ouest parisien pour un montant de 36 millions d'euros. Cet immeuble couvre une surface de 5 833 m<sup>2</sup> ;
- 1 ensemble immobilier de bureaux et commerces d'une superficie de 12 042 m<sup>2</sup>, rue Marignan et rue Marbeuf dans le 8<sup>e</sup> arrondissement parisien, pour une valeur de 134,5 millions d'euros ;
- enfin, 1 immeuble rue Diderot à Paris 12<sup>e</sup>, pour un montant de 46,2 millions d'euros.

### 1.3. Versement du dividende

L'assemblée générale de Klépierre du 8 avril 2010 avait fixé le montant du dividende au titre de l'exercice 2009 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 189,5 millions d'euros par la création de 7 676 081 actions nouvelles (4,2 % du capital). Le paiement du dividende en numéraire s'est élevé à 34,4 millions d'euros.

## 1.4. Évolution de la dette

Le 7 avril 2010, Klépierre a réalisé 2 emprunts obligataires :

- le premier pour 700 millions d'euros à 7 ans, d'échéance 13 avril 2017 et de coupon 4 %. La marge a été fixée à 125 points de base au-dessus du taux de *swap* ;
- le second, conclu concomitamment, est un placement privé de 200 millions d'euros à 10 ans, d'échéance 14 avril 2020 et de coupon 4,625 %, qui fait ressortir une marge de 135 points de base au-dessus du taux de *swap*.

Les fonds ainsi levés ont permis de diminuer le montant de tirages des lignes bancaires et de réduire de 200 millions d'euros le montant maximal autorisé au titre du contrat de crédit bilatéral mis en place en octobre 2008.

## 2. Principes et méthodes comptables

### 2.1. 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 31 janvier 2011, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010.

Les actions de Klépierre sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris<sup>TM</sup>.

### 2.2. 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 2010 du groupe Klépierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, 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 au 31 décembre 2010 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 2010 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception des normes IFRS et interprétations suivantes, et qui n'ont pas d'effet significatif sur les comptes du Groupe :

- amendement à IAS 39 : Reconnaissance et évaluation des actifs de couverture ;
- IFRS 3 R : Regroupements d'entreprises ;
- IAS 27 R : États financiers consolidés et individuels.

L'application de ces normes révisées est prospective et n'a donc aucune incidence sur le traitement comptable des opérations antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'entrée en vigueur ou la modification des autres normes d'application obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 n'a pas eu d'effet sur les comptes annuels au 31 décembre 2010.

Enfin, Klépierre n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne lorsque l'application en 2010 n'est qu'optionnelle.

## 2.3. Conformité aux normes comptables

Les états financiers consolidés de Klépierre SA et de toutes ses filiales ont été préparés conformément aux IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

## 2.4. Comptes consolidés – Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klépierre SA et de ses filiales au 31 décembre 2010. 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.

## 2.5. 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 résultat du Groupe.

### 2.5.1. Recours à des estimations

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitude, 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 :

#### Valorisation des *goodwills*

Le Groupe vérifie la nécessité de déprécier les *goodwills* au moins 1 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.

#### 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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)

## 2.6. Périmètre et méthode de consolidation

### 2.6.1. 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.

## 2.6.2. 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 variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l'actif du bilan sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées » et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée. L'écart d'acquisition sur une société consolidée par mise en équivalence figure également sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées ».

## 2.6.3. 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.

## 2.7. Comptabilisation des regroupements d'entreprises

### 2.7.1. Regroupements d'entreprises réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010

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 une *business combination* si un ensemble d'activités 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 1 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.

### 2.7.2. Regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010

Les règles décrites ci-dessus ont été modifiées par l'adoption de la norme IFRS 3 révisée. Les principales modifications sont les suivantes :

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constituent un regroupement d'entreprises en appliquant la définition de la norme IFRS 3, qui prévoit que les actifs acquis et les passifs repris doivent constituer une entreprise. Une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs, susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble d'activités 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. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'entité préparant les états financiers doit comptabiliser cette transaction comme une acquisition d'actifs.

Une entité doit comptabiliser tout regroupement d'entreprises par l'application de la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée (coût d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s'ils sont représentatifs d'une obligation actuelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges.

Tout excédent de la contrepartie transférée sur la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un *goodwill*. Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants cor-

respondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieures à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximale de douze mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise), le *goodwill* ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur; l'acquisition ultérieure d'intérêts non contrôlés ne donne pas lieu à la constatation d'un *goodwill* complémentaire. Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelle que soit leur probabilité de survenance. Durant la période d'évaluation, les ajustements ultérieurs trouvent leur contrepartie en *goodwill* s'ils résultent d'informations supplémentaires sur les faits et circonstances tels qu'ils existaient à la date d'acquisition; au-delà, les ajustements de compléments de prix sont comptabilisés directement en résultat, sauf si les compléments de prix avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres.

Les intérêts minoritaires, renommés « Participations ne donnant pas le contrôle » sont reconnus sur option et pour chaque regroupement :

- soit à leur quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs (comme auparavant);
- soit à leur juste valeur (*goodwill* complet).

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice. Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Enfin, IFRS 3 révisée modifie également le traitement des impôts différés actifs puisqu'elle impose de reconnaître un gain en compte de résultat sur les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

## 2.8. Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, 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 monnaies étrangères qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaies étrangères 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.

## 2.9. 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.

## 2.10. 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 2, 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. 2 principaux éléments ont prévalu à cette décision : tout d'abord, le besoin de cohérence entre les méthodes comptables de Klépierre et 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.

### 2.10.1. 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 lorsque, au 30 juin ou au 31 décembre, d'éventuels indices de perte 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. paragraphe 2.12).

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2003 ainsi que les extensions et aménagements portant sur les immobilisations réévaluées sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition.

### 2.10.2. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

## 2.11. 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'actif destiné à être cédé. 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.

## 2.12. Perte de valeur d'actifs

La norme IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles et corporelles, y compris les *goodwills*. 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 hors droit, 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 *goodwills* non affectés.

S'agissant du groupe Klépierre, dans la plupart des cas, chaque immeuble et chaque centre commercial est considéré comme une UGT. Par ailleurs, les *goodwills* du Groupe concernent essentiellement Ségécé et ses filiales. Des tests de valorisation sont réalisés par un expert indépendant au moins 1 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 cinq 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 participations ne donnant pas le contrôle estimée à cette même date.

## 2.13. 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 services.

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.

## 2.14. Contrat de location

### 2.14.1. 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 2 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.

### 2.14.2. 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.

### 2.14.3. 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.

### 2.14.4. 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.

### 2.14.5. 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, 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'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.

### 2.14.6. Baux à construction : IAS 40 et 17

Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrat 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.

## 2.15. 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.

## 2.16. 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 à l'incorporation des coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production au coût d'un actif qualifié.

## 2.17. 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 long terme non rémunérés.

## 2.18. Impôts exigibles et différés

### 2.18.1. 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 minimal de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou 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<sup>er</sup> 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 quatre 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.

#### 2.18.2. 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 impossibles 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 % en France ; 30 % en Espagne ; 31,40 % en Italie ; 34 % en Belgique ; 23 % en Grèce ; 26,5 % au Portugal ; 19 % en Pologne ; 10 % en Hongrie ; 19 % en République tchèque ; 19 % en Slovaquie ; et 28 % en Norvège.

### 2.19. 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.

### 2.20. 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.

### 2.21. Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances 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 définis par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ».

### 2.21.1. 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.

### 2.21.2. 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.

### 2.21.3. 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.

### 2.21.4. 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.

#### 2.21.5. 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.

## 2.22. 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.

### 2.22.1. 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.

### 2.22.2. 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 2 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.

### 2.22.3. 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.

#### 2.22.4. 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.

#### 2.23. 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<sup>er</sup> 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.

#### 2.24. Information sectorielle

La norme IFRS 8, obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> 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

Sociétés	Pays	Méthodes 31/12/2010 <sup>(1)</sup>	% d'intérêt			% de contrôle		
			31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2010	31/12/2009	Variation
SA Klépierre	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
<b>Bureaux</b>								
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 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 %	–
<b>Centres commerciaux – France</b>								
SNC Kléber La Perouse	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SAS KLE 1	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SNC SCOO	France	IG	53,64 %	53,64 %	–	53,64 %	53,64 %	–
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 %	52,00 %	–	52,00 %	52,00 %	–
SCI Bègles Papin	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 Cécobil	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 %	100,00 %	–	100,00 %	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 %	–

Sociétés	Pays	Méthodes 31/12/2010 (1)	% d'intérêt			% de contrôle		
			31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2010	31/12/2009	Variation
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 %	–
SCI Beau Sevrans Invest	France	IG	83,00 %	83,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SCI Valdebac	France	IG	55,00 %	0,00 %	55,00 %	55,00 %	0,00 %	55,00 %
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 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 %	–
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	51,50 %	47,30 %	4,20 %	51,50 %	47,30 %	4,20 %
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 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 Achères 2000	France	ME	30,00 %	30,00 %	–	30,00 %	30,00 %	–
SCI Le Mais	France	IG	80,00 %	60,00 %	20,00 %	80,00 %	60,00 %	20,00 %
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	80,00 %	36,00 %	44,00 %	100,00 %	60,00 %	40,00 %
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 Klécapnor	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 Chazeule	France	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SARL Immo Dauland	France	IG	84,13 %	84,13 %	–	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 %	–

**Comptes consolidés  
au 31 décembre 2010**

Sociétés	Pays	Méthodes 31/12/2010 <sup>(1)</sup>	% d'intérêt			% de contrôle		
			31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2010	31/12/2009	Variation
<b>Prestataires de services – France</b>								
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 %	–
<b>Centres commerciaux – Étranger</b>								
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 %	–
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 %	–
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 %	–
Prosjektselskabet 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 %	–
Entreprenørselskapet af 10.04.2001 P/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Klecar Foncier Iberica	Espagne	IG	83,00 %	83,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
SA Klecar 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 Efkarpia	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 (Cespele)	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 %	71,30 %	–	71,30 %	71,30 %	–
Spa Klecar 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 %	–

Sociétés	Pays	Méthodes 31/12/2010 <sup>(1)</sup>	% d'intérêt			% de contrôle		
			31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2010	31/12/2009	Variation
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 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
SA Klépierre Luxembourg	Luxembourg	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Holder Klégé	Luxembourg	IP	50,00 %	50,00 %	–	50,00 %	50,00 %	–
Storm Holding Norway	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Steen & Strøm AS	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 %	–
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 %	–
Asane Senter AS	Norvège	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	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 %	100,00 %	–	100,00 %	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 %	–
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-Immobilier	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 Klenor Imobiliária	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–

**Comptes consolidés  
au 31 décembre 2010**

Sociétés	Pays	Méthodes 31/12/2010 <sup>(1)</sup>	% d'intérêt			% de contrôle		
			31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2010	31/12/2009	Variation
SA Klétel Imobiliária	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Kleminho	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
Klege 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 %	100,00 %	–	100,00 %	100,00 %	–
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 Köpcentrum	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 Borlänge Köpcentrum	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 %	–
Grytningen Nya AB	Suède	IG	36,35 %	36,35 %	–	64,79 %	64,79 %	–
FAB Lackeraren Borlänge	Suède	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Mölndal Centrum Karpen FAB	Suède	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Mölndal Centrum Kojlan FAB	Suède	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
<b>Prestataires de services – Étranger</b>								
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 %	–
Gulskogen Prosjekt & Eiendom AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	–	100,00 %	100,00 %	–

Sociétés	Pays	Méthodes 31/12/2010 <sup>(1)</sup>	% d'intérêt			% de contrôle		
			31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2010	31/12/2009	Variation
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 %	–
Torvbyen Drift AS	Norvège	IG	21,32 %	21,32 %	–	38,00 %	38,00 %	–
Økern Sentrum AS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	–	50,00 %	50,00 %	–
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 %	–
Steen & Strøm Norge AS	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 %	–

Sociétés déconsolidées	Pays	Méthodes 31/12/2010 <sup>(1)</sup>	% d'intérêt		% de contrôle	
			31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Kléaveiro	Portugal	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Steen & Strøm Narvik AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Karl Johans Gate 16 AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
SSI Amanda Senterdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
SSI Gulskogen Senterdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Os Alle Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
SSI LilleStrøm Senterdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Markedet Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Metro Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Nerstranda Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Sjøsiden Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
SST Stavanger Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Stovner Senterdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Vinterbro Eiendomsdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Økern Sentrum Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Farmanstredet Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Hamar Storsenterdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Tillertorget Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Østfoldhallen Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Sandens Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
SA Rezé Sud	France	NC	0 %	15,00 %	0 %	15,00 %
SNC Soccendre	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Sarl Klépierre Météores	Luxembourg	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Rybnik Plaza Spzoo	Pologne	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Sosnowiec Plaza Spzoo	Pologne	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Down Town Drift AS	Norvège	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SCI l'Emperi	France	NC	0 %	15,00 %	0 %	15,00 %
SCI Sandri-Rome	France	NC	0 %	15,00 %	0 %	15,00 %
SNC Général Leclerc n° 11 Levallois	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Steen & Strøm Eiendomsforvaltning AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Fritzøe Brygge Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %

**Comptes consolidés  
au 31 décembre 2010**

Sociétés déconsolidées	Pays	Méthodes 31/12/2010 <sup>(1)</sup>	% d'intérêt		% de contrôle	
			31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Senterdrift Åsane Senter AS	Norvège	NC	0 %	27,99 %	0 %	49,90 %
Holmen Senterdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Krokstadelva Senterdrift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Kvadrat Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Mosseporten Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Steen & Strøm Drift AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Økern Holding AS	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
KS Down Town Senter	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
KS Down Town Senter II	Norvège	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Anpartsselskabet af 18. september 2007	Danemark	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Ejendomsselskabet Klampenborgvej I/S	Danemark	NC	0 %	28,05 %	0 %	50,00 %
SCI Sogegamar	France	NC	15,03 %	33,12 %	15,03 %	33,12 %

(1) IG: Intégration globale – IP: Intégration proportionnelle – ME: Mise en équivalence – NC: Déconsolidée au cours de l'exercice.

La consolidation du Groupe comprend 263 sociétés au 31 décembre 2010 contre 301 au 31 décembre 2009.

**5 entités intègrent le périmètre :**

- Valdebac, société française, créée en 2010, propriétaire d'un terrain à Val d'Europe. Détenue à 55 %, elle est consolidée en intégration globale ;
- Asane Senter AS, société norvégienne détenue à 56,10 % ;
- FAB Lackeraren Borlänge, Möndal Centrum Karpen et FAB Möndal Centrum Kojlan FAB, sociétés foncières suédoises détenues à 100 % et intégrées globalement.

**15 entités font l'objet de cession totale ou partielle des titres :**

- Le groupe Steen & Strøm a cédé 11 sociétés dont la filiale norvégienne Karl Johans Gate 16 AS propriétaire d'une galerie dans le centre d'Oslo. L'ensemble des cessions dégage une plus-value nette de 15,8 millions d'euros ;
- Progest a cédé la totalité des parts détenues dans les sociétés Sandriome et l'Emperi. Elle a diminué sa participation dans la société

Sogegamar de 18,09 % pour la porter à 15,03 %. Enfin, elle a autorisé sa filiale Rezé Sud à racheter ses propres actions. Les opérations réalisées sur le portefeuille de Progest font apparaître une moins-value nette de 6,3 millions d'euros.

**28 sociétés sortent du périmètre à la suite d'opérations de dissolution, fusion, ou déconsolidation :**

- 22 entités en Norvège ;
- 2 entités – Sosnowiec Plaza et Rybnik Plaza – en Pologne ;
- Soccendre et SNC Général Leclerc Levallois en France ;
- la société portugaise Kléaveiro, sans activité ;
- Klépierre Météores, absorbée par Klépierre Luxembourg.

**Autres événements :**

- La participation du groupe dans les sociétés LC et Le Mais passe à 80 %, sans changement de méthode de consolidation ; la participation dans La rive à 51,50 %.

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
FAB Lackeraren Borlänge	Suède	octobre-10	265	165	91	–	–	14 420	14 420	12 665
Möndal Centrum Kojlan FAB	Suède	décembre-10	47	26	10	–	–	6 866	6 866	68
Möndal Centrum Karpen FAB	Suède	décembre-10	14	8	- 4	–	–	2 509	2 509	1 147
<b>TOTAL</b>			<b>326</b>	<b>199</b>	<b>96</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>23 794</b>	<b>23 794</b>	<b>13 881</b>

En milliers d'euros

	Prix d'achat des titres	Montant décaissé en 2010 pour l'acquisition des titres	Montant décaissé en 2010 pour le rachat des comptes courants	Montant de trésorerie à la date d'acquisition
FAB Lackeraren Borlänge	615	615	-	713
Möndal Centrum Kojlan FAB	971	971	-	485
Möndal Centrum Karpen FAB	1 335	1 335	-	- 1 147

En milliers d'euros

## 4. Notes annexes : bilan

### 4.1. Écarts d'acquisition non affectés

	31/12/2009	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassements	31/12/2010
Metropoli	913				913
Vignate	520				520
Galeria Parque Nascente	1 713				1 713
Ségécé España	11 977			- 1 100	10 877
Ségécé	52 374				52 374
Ségécé Magyarország	3 391				3 391
SCOO	546				546
ICD (Brescia)	910				910
IGC	36 328			130	36 458
Ségécé Italia	8 424				8 424
Steen & Strøm	11 341			742	12 083
Coimbra	3 378				3 378
Autres écarts	677				677
<b>ÉCARTS D'ACQUISITION NETS</b>	<b>132 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 228</b>	<b>132 264</b>

En milliers d'euros

Les autres mouvements et reclassements proviennent principalement de la revalorisation de l'écart d'acquisition sur Steen & Strøm du fait des taux de change et d'une perte de valeur comptabilisée en résultat chez Ségécé España.

### 4.2. Immobilisations incorporelles

Le projet de refonte du système de gestion et de comptabilité du Groupe était enregistré en « Autres immobilisations incorporelles »

jusqu'à sa date de mise en service fin 2009. L'augmentation en 2010 est due à la poursuite du projet sur le périmètre France.

	31/12/2009	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	31/12/2010
Droit au bail	1 804							1 804
Fonds commercial	4 920					- 250	- 47	4 623
Logiciels	7 370	136	- 13			- 12	9 531	17 012
Autres immobilisations incorporelles	18 200	8 169				67	- 9 815	16 621
<b>Total valeur brute</b>	<b>32 293</b>	<b>8 305</b>	<b>- 13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 195</b>	<b>- 331</b>	<b>40 059</b>
Droit au bail	- 142			- 110				- 252
Fonds commercial	- 1 028			- 406		250	4	- 1 180
Logiciels	- 5 726		13	- 1 584		10		- 7 287
Autres immobilisations incorporelles	- 6 090			- 1 129		- 24	50	- 7 193
<b>Total amortissements</b>	<b>- 12 986</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>- 3 229</b>	<b>0</b>	<b>236</b>	<b>54</b>	<b>- 15 912</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES – VALEUR NETTE</b>	<b>19 306</b>	<b>8 305</b>	<b>0</b>	<b>- 3 229</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>- 277</b>	<b>24 146</b>

En milliers d'euros

### 4.3. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent un immeuble d'exploitation, situé 21 rue La Pérouse, à Paris 16<sup>e</sup> arrondissement, ainsi que le matériel et le mobilier d'exploitation.

	31/12/2009	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	31/12/2010
Terrains	10210							10210
Constructions et aménagements	6878							6878
Mobilier et matériel	18317	4100	- 1686		947	- 2982	20767	39463
<b>Total valeur brute</b>	<b>35405</b>	<b>4100</b>	<b>- 1686</b>	<b>-</b>	<b>947</b>	<b>- 2982</b>	<b>20767</b>	<b>56551</b>
Constructions et aménagements	- 1757			- 251				- 2008
Mobilier et matériel	- 9866		1043	- 4991	- 613	1886	- 14310	- 26851
<b>Total amortissements</b>	<b>- 11623</b>	<b>-</b>	<b>1043</b>	<b>- 5242</b>	<b>- 613</b>	<b>1886</b>	<b>- 14310</b>	<b>- 28859</b>
Provision pour dépréciation								-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES – VALEUR NETTE</b>	<b>23783</b>	<b>4100</b>	<b>- 643</b>	<b>- 5242</b>	<b>334</b>	<b>-1096</b>	<b>6457</b>	<b>27693</b>

En milliers d'euros

### 4.4. Immeubles de placement et immobilisations en cours

	31/12/2009	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	31/12/2010
Terrains	5367665	104566	- 26586		99087	- 1256	- 149134	5394342
Constructions et aménagements	6479369	70889	- 24881		126181	- 9241	414344	7056661
<b>Total valeur brute</b>	<b>11847034</b>	<b>175455</b>	<b>- 51467</b>	<b>-</b>	<b>225268</b>	<b>- 10497</b>	<b>265210</b>	<b>12451003</b>
Constructions et aménagements	- 1035166		8285	- 274687	- 9549	629	36791	- 1273697
<b>Total amortissements</b>	<b>- 1035166</b>	<b>-</b>	<b>8285</b>	<b>- 274687</b>	<b>- 9549</b>	<b>629</b>	<b>36791</b>	<b>- 1273697</b>
Provision pour dépréciation	- 103575			- 132207			- 62500	- 298282
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT – VALEUR NETTE</b>	<b>10708293</b>	<b>175455</b>	<b>- 43182</b>	<b>- 406894</b>	<b>215719</b>	<b>- 9868</b>	<b>239501</b>	<b>10879024</b>

En milliers d'euros

Les investissements de la période, hors immobilisations en cours, s'élèvent à 176,4 millions d'euros.

En France, l'augmentation du patrimoine, 41,3 millions d'euros, concerne principalement l'acquisition du terrain du centre commercial Val d'Europe (32,7 M€) et l'extension du centre commercial Rennes Columbia (8,6 millions).

À l'étranger, les investissements les plus significatifs ont été effectués en Suède avec les centres Sollentuna (8,7 M€) et Hageby (23,9 M€), en Norvège avec les centres Gulskogen (15,7 M€) et Stavanger Storsenter (7,5 M€) et au Danemark avec le centre Fields (2,7 M€).

Hormis les immeubles préalablement reclassés en immeubles destinés à la vente, le Groupe a également cédé en France la galerie de la rue Candé, à Rouen, et des bureaux situés rue Diderot, à Paris.

Les « Variations de périmètre » s'élèvent à - 9,9 millions d'euros et sont constituées par les opérations suivantes :

- cession des titres de Karl Johans Gate 16 AS ;
- entrées de périmètre des 3 sociétés suédoises FAB Lackeraren Borlänge, Mölndal Centrum Koljan FAB, Mölndal Centrum Karpen FAB.

Les « Autres mouvements et reclassements » représentent le solde net des reclassements des immeubles en arbitrage vers le poste « Immeubles destinées 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 (21,4 M€), en Espagne (17,7 M€), au Portugal (15,8 M€), en Grèce (7,4 M€), en Scandinavie (51,7 M€), en Hongrie (147,5 M€), en Pologne (8,3 M€), en Belgique (7,5 M€), en Italie (5,2 M€) et en France (15,3 M€).

	31/12/2009	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	31/12/2010
Immobilisations en cours	857 350	357 928	- 11 575		14 300	9 374	- 428 953	798 424
Provision pour dépréciation	- 65 892			569			62 500	- 2 823
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS NETTES</b>	<b>791 458</b>	<b>357 928</b>	<b>- 11 575</b>	<b>569</b>	<b>14 300</b>	<b>9 374</b>	<b>- 366 453</b>	<b>795 601</b>

En milliers d'euros

Les « Autres mouvements et reclassements », sont essentiellement les mises en services des actifs suivants : Corvin (167 M€), Goutte d'Eau (43,7 M€), Pescara (32,3 M€), Noisy (29,4 M€), Rennes Columbia (24,9 M€), Vaux-en-Velin (10,8 M€).

Restent en cours de réalisation au 31 décembre 2010 (montants bruts) :

- en France : restructuration commerciale du centre Créteil Soleil (75,3 M€), Aubervilliers (153,5 M€), Gare Saint-Lazare (119,5 M€) ;

extension-rénovation de Claye-Souilly (29,4 M€) ; création d'un nouveau centre Le Grand Carré de Jaude, en complément du centre existant (20,8 M€) ; extension du centre Montpellier Odysseum (18,5 M€) ; et création d'un nouveau centre au cœur de Besançon (10 M€) ;

- à l'étranger : Metro (35,3 M€) en Norvège, Emporia (163,8 M€) en Suède, Field's (29,9 M€) au Danemark, et Portimão (32,9 M€) au Portugal.

#### 4.5. Immeubles destinés à la vente

	31/12/2009	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassements	31/12/2010
<b>IMMEUBLES DESTINÉS A LA VENTE</b>	<b>0</b>		<b>- 120 593</b>	<b>120 593</b>	<b>0</b>

En milliers d'euros

Les « cessions » concernent une galerie commerciale à Douai, les bureaux de Levallois-Perret, d'une part, de l'ensemble parisien Maignan – Marbeuf, d'autre part, et, enfin, le local commercial Castorama rue de Flandre, à Paris. Aucun immeuble n'est destiné à la vente au 31 décembre 2010.

#### 4.6. Participations dans les entreprises associées

<b>Titres mis en équivalence au 31 décembre 2009</b>	<b>36 363</b>
Quote-part dans le résultat 2010 des entreprises mises en équivalence	1 736
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 1 719
Sorties de périmètre	- 15 279
Autres mouvements	-
<b>Titres mis en équivalence au 31 décembre 2010</b>	<b>21 101</b>

En milliers d'euros

7 sociétés sont consolidées par mise en équivalence au 31 décembre 2010. Les sorties de périmètre représentent la cession de Rézé Sud, Sandri-Rome, l'Emperi et Sogegamar. Pour Sogegamar, déconsolidée et dont le groupe détient encore 15 % du capital, les titres ont été reclassés à leur juste valeur en actifs financiers.

Les principaux éléments bilantiels et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence sont présentés ci-dessous (valeurs à 100 % en tenant compte des retraitements de consolidation) :

	31/12/2010	31/12/2009
Immeubles de placement	1 230	12 630
<b>Actif</b>	<b>1 230</b>	<b>12 630</b>
Capitaux propres retraités	890	9 418
<b>Passif</b>	<b>890</b>	<b>9 418</b>
Revenus locatifs	7 335	9 550
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>5 175</b>	<b>8 488</b>

En milliers d'euros

#### 4.7. Participations dans les coentreprises

Les coentreprises en contrôle conjoint (cf. point « 3. périmètre de consolidation ») sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Quote-part dans le bilan des coentreprises</b>		
Actifs courants	61 234	41 899
Actifs non courants	351 429	261 983
<b>Total Actif</b>	<b>412 663</b>	<b>303 882</b>
Passifs courants	304 757	192 823
Passifs non courants	107 906	111 059
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>412 663</b>	<b>303 882</b>

En milliers d'euros

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Quote-part dans le résultat des coentreprises</b>		
Produits des activités ordinaires	28 224	22 503
Charges d'exploitation	- 22 345	- 16 683
Résultat financier	- 4 426	- 3 376
Résultat avant impôt	1 453	2 444
Impôt	517	- 213
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 970</b>	<b>2 232</b>

En milliers d'euros

#### 4.8. Actifs financiers

Le poste « Actifs financiers » comprend principalement les titres de la société Sovaly, entité destinée à développer un projet d'aménagement, et les titres de Sogegamar, déconsolidée en 2010.

#### 4.9. Actifs non courants

	31/12/2009	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres	31/12/2010
Avances aux sociétés non consolidées, mises en équivalence et intégrées proportionnellement	6 559		6 371	- 3 980	1 249	10 199
Prêts	77		4	- 676	2 255	1 660
Dépôts de garantie	16 035		10 237	- 2 796	218	23 694
Autres immobilisations financières	3 176		37	- 1	- 1 185	2 027
<b>TOTAL</b>	<b>25 847</b>	<b>-</b>	<b>16 649</b>	<b>- 7 453</b>	<b>2 537</b>	<b>37 580</b>

En milliers d'euros

#### 4.10. Stocks

Au 31 décembre 2010, les stocks s'élèvent à 0,4 million d'euros. Ils sont constitués de lots acquis sous le régime « Marchands de biens ».

#### 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	31/12/2010	31/12/2009
Clients	93 516	35 176	128 692	117 809
Provisions	- 25 712	- 2 872	- 28 584	- 25 332
<b>TOTAL</b>	<b>67 804</b>	<b>32 304</b>	<b>100 108</b>	<b>92 477</b>

En milliers d'euros

#### 4.12. Autres créances

	31/12/2010	31/12/2009
<b>État</b>	<b>36 732</b>	<b>38 044</b>
- Impôt société	6 286	6 049
- TVA	30 446	31 995
<b>Débiteurs divers</b>	<b>283 159</b>	<b>301 943</b>
- Appels de fonds	126 057	121 850
- Fournisseurs et acomptes versés	6 823	9 121
- Charges constatées d'avance	68 118	87 123
- Autres	82 161	83 849
<b>TOTAL</b>	<b>319 891</b>	<b>339 987</b>

En milliers d'euros

	31/12/2010	À moins d'un an	À plus d'un an
<b>État</b>	<b>36 732</b>	<b>36 607</b>	<b>125</b>
- Impôt société	6 286	6 286	
- TVA	30 446	30 321	125
<b>Débiteurs divers</b>	<b>283 159</b>	<b>233 430</b>	<b>49 729</b>
- Appels de fonds	126 057	126 057	-
- Fournisseurs et acomptes versés	6 823	5 636	1 187
- Charges constatées d'avance	68 118	25 221	42 897
- Autres	82 161	76 516	5 645
<b>TOTAL</b>	<b>319 891</b>	<b>270 037</b>	<b>49 854</b>

En milliers d'euros

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, aucun remboursement de crédit de TVA n'a été obtenu.

Les préloyers payés au titre des baux à construction ou de droits emphytéotiques et amortis sur la durée du contrat de location sont enregistrés en « Charges constatées d'avance » pour 59,6 millions d'euros.

Les fonds mandants gérés par Ségécé figurent dans le poste « Autres » pour 52 millions d'euros.

#### 4.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Équivalents de trésorerie</b>	<b>86 828</b>	<b>100 670</b>
- Bons du Trésor et bons de caisse	13	4 911
- Autres titres revenus fixes	-	-
- Placements marché monétaire	86 815	95 759
<b>Trésorerie</b>	<b>213 729</b>	<b>135 281</b>
<b>TOTAL</b>	<b>300 557</b>	<b>235 951</b>

En milliers d'euros

Les équivalents de trésorerie sont composés de fonds monétaires type OPCVM en France pour 86,8 millions d'euros.

Les fonds gérés par Ségécé pour le compte de ses mandants sont classés en « Autres débiteurs » (52 M€ au 31 décembre 2010 et 55,2 M€ au 31 décembre 2009).

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement, 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 352,6 millions d'euros.

	31/12/2010	31/12/2009
Équivalents de trésorerie	86 828	100 670
Trésorerie	213 729	135 281
<b>Trésorerie brute</b>	<b>300 557</b>	<b>235 951</b>
Soldes bancaires créditeurs	120 685	81 100
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>179 872</b>	<b>154 851</b>

En milliers d'euros

## 4.14. Capitaux propres

### 4.14.1. Capital social

La proposition du paiement du dividende 2009 en actions, retenue par 84,6 % des actionnaires, a entraîné la création de 7 676 081 actions nouvelles et une augmentation de capital d'un montant brut de 189,2 millions d'euros.

Au 31 décembre 2010, le capital est composé de 189 648 240 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Autorisé</b>		
Actions ordinaires de 1,40 euro chacune	189 648 240	181 972 159
Actions préférentielles convertibles remboursables	NA	NA
<b>TOTAL</b>	<b>189 648 240</b>	<b>181 972 159</b>

En milliers d'euros

### 4.14.2. 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 2 880 158 au 31 décembre 2010 (contre 2 880 923 actions au 31 décembre 2009) pour une valeur d'acquisition de 70,1 millions d'euros.

Des moins-values sur cession d'actions propres ont été comptabilisées dans les capitaux propres pour un montant de - 0,2 million d'euros au 31 décembre 2010 et - 1 million d'euros au 31 décembre 2009. Le coût d'acquisition des titres achetés comme le produit de la cession des titres vendus ont été imputés respectivement en diminution et en augmentation dans les capitaux propres.

### 4.14.3. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle enregistrent une variation de périmètre de - 1,1 million d'euros :

- 5,9 millions d'euros est l'effet de l'entrée dans le périmètre de Valdebac ;
- - 4,3 millions d'euros proviennent de l'actualisation des 2 options de vente concédées en 2009 par Klépierre à Finiper, actionnaire minoritaire

d'IGC ; l'engagement total, constaté en dettes au passif en contrepartie d'une réduction des participations ne donnant pas le contrôle, s'élève à 27,3 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;

- - 2,8 millions d'euros pour les échanges d'intérêts sur les sociétés La Rive, LC et Le Mais.

## 4.15. Passifs financiers courants et non courants

### 4.15.1. Évolution de l'endettement

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 7 571 millions d'euros au 31 décembre 2010.

L'endettement net s'élève à 7 325 millions d'euros contre 7 279 millions d'euros au 31 décembre 2009. Il est calculé par différence entre, d'une part, les passifs financiers (hors réévaluation liée au *Fair Value Hedge*) augmentés des découverts bancaires et diminués, d'autre part, des disponibilités et valeurs mobilières de placement.

Cette augmentation de 46 millions d'euros s'explique comme suit :

- les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (430,9 M€) ainsi que par la mise en paiement du dividende à distribuer au titre de l'exercice 2009, soit 223,9 millions d'euros ;
- les ressources ont été réparties entre l'augmentation de capital de 189,5 millions d'euros consécutive à la proposition de paiement du dividende en actions, les cessions (320,1 M€) ainsi que le cash-flow libre de l'exercice ;
- la conversion en euros de l'endettement net de Steen & Strøm génère un effet de change qui contribue à hauteur de 122 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.

	31/12/2010	31/12/2009
<b>NON COURANTS</b>		
<b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>	<b>1 658 616</b>	<b>1 305 897</b>
– Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	5 099	24 332
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>	<b>4 233 516</b>	<b>5 299 908</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>60 376</b>	<b>64 699</b>
– Avances Groupe et associés	60 376	64 699
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>5 952 508</b>	<b>6 670 504</b>
<b>COURANTS</b>		
<b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>	<b>609 246</b>	<b>48 196</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b>	<b>2 96 541</b>	<b>373 837</b>
<b>Intérêts courus</b>	<b>67 371</b>	<b>52 606</b>
– Sur emprunts obligataires	63 088	36 118
– Sur les emprunts auprès des établissements de crédit	2 233	12 949
– Sur avances Groupes et associés	2 050	3 539
<b>Billets de trésorerie</b>	<b>641 205</b>	<b>365 679</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>4 037</b>	<b>2 771</b>
– Avances Groupe et associés	4 037	2 771
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>1 618 400</b>	<b>843 089</b>

En milliers d'euros

#### 4.15.2. 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, au cours du mois d'avril, de 2 emprunts obligataires pour 900 millions

d'euros. Les fonds ainsi levés ont permis de diminuer le montant de tirages des lignes bancaires et de réduire de 200 millions d'euros le montant maximum autorisé au titre du contrat de crédit bilatéral mis en place en octobre 2008.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place un nouveau financement obligataire en Norvège pour 600 millions de couronnes norvégiennes (soit 77 M€).

#### Financements du groupe Klépierre (en euros)

	Emprunteur	% détention Klépierre	Taux de référence	Échéance finale	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
<b>Emprunts obligataires</b>						<b>2 189</b>	<b>2 189</b>
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
	Klépierre	100 %	4,000 %	13/04/2017	<i>In fine</i>	700	700
	Klépierre	100 %	4,625 %	14/04/2020	<i>In fine</i>	200	200
<b>Crédits syndiqués</b>						<b>1 150</b>	<b>1 150</b>
dont:	Klépierre	100 %	Euribor	21/09/2014	<i>In fine</i>	1 000	1 000
	Klémurs	84,1 %	Euribor	12/12/2011	<i>In fine</i>	150	150
<b>Emprunts bilatéraux</b>						<b>2 600</b>	<b>785</b>
dont:	Klépierre	100 %	E3m	30/06/2015	Amortissable	2 100	785
	Klépierre ( <i>back-up</i> )	100 %	E3m	30/06/2015	<i>In fine</i>	300	–
	Klépierre ( <i>back-up</i> )	100 %	E3m	07/10/2012	<i>In fine</i>	200	–
<b>Emprunts hypothécaires</b>						<b>301</b>	<b>301</b>
dont:	Klécar Italia	83 %	E3m	30/06/2015	Amortissable	104	104
	GC Assago	100 %	E3m	03/07/2015	Amortissable	101	101
	GC Collegno	100 %	E3m	15/07/2015	Amortissable	16	16
	K2	85 %	E3m	15/01/2023	Amortissable	51	51
	Le Havre Vauban et Lafayette	50 %	E3m	31/12/2014	<i>In fine</i>	24	24
	Hypernoble	100 %	E3m	14/12/2011	Amortissable	0	0
	Hypernoble	100 %	E3m	02/01/2012	Amortissable	0	0
	SCOO	100 %	E3m	05/02/2012	Amortissable	2	2
	LC	100 %	E3m	02/01/2012	Amortissable	0	0
	LC	100 %	Taux fixe	05/09/2018	Amortissable	0	0
	Rebecca	70 %	E3m	30/07/2014	Amortissable	2	2
	Rebecca	70 %	E3m	31/07/2015	Amortissable	0	0
<b>Contrats de crédit-bail</b>						<b>229</b>	<b>229</b>
dont:	IGC	71 %	E3m	12/03/2022	Amortissable	28	28
	IGC	71 %	E3m	01/08/2011	Amortissable	3	3
	IGC	71 %	E3m	31/07/2011	Amortissable	5	5
	IGC	71 %	E3m	24/07/2011	Amortissable	5	5
	Cécoville	100 %	E3m	27/12/2019	Amortissable	39	39
	Cécoville	100 %	E3m	03/04/2020	Amortissable	58	58
	Clivia	50 %	E3m	02/07/2022	Amortissable	58	58
	Kleprojet 1	100 %	E3m	13/12/2013	Amortissable	0	0
	Klémurs/Cap Nord	84,1 %	E3m/taux fixe	–	Amortissable	31	31
<b>Lignes court terme et découverts bancaires</b>						<b>83</b>	<b>63</b>
dont:	Klépierre Finance (découvert)	100 %	Euribor	–	–	50	30
	IGC	71 %	E3m	09/03/2011	<i>In fine</i>	8	8
	IGC	71 %	E3m	30/06/2011	<i>In fine</i>	25	25
<b>Billets de trésorerie</b>						<b>500</b>	<b>500</b>
	Klépierre (billets de trésorerie)	100 %	–	–	<i>In fine</i>	500	500
<b>TOTAL GROUPE EUR <sup>(1)</sup></b>						<b>7 052</b>	<b>5 217</b>

En millions d'euros

(1) Les totaux sont calculés hors lignes de back-up dans la mesure où le montant maximum de la ligne « Billets de trésorerie » reprend celui des lignes de back-up.

Financements de Steen & Strøm (en millions d'euros équivalent)

	Devise d'émission	% détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Marché obligataire	NOK	56,1 %	NIBOR	<i>In fine</i>	77	77
Emprunts hypothécaires	NOK	56,1 %	NIBOR	–	824	824
Découverts bancaires	NOK	56,1 %	NIBOR	–	32	0
Billets de trésorerie	NOK	56,1 %	NIBOR	<i>In fine</i>	141	141
<b>Sous-total NOK</b>					<b>1 074</b>	<b>1 042</b>
	Devise d'émission	% détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Marché obligataire	SEK	56,1 %	STIBOR	–	0	0
Emprunts hypothécaires	SEK	56,1 %	STIBOR	–	551	551
Découverts bancaires	SEK	56,1 %	STIBOR	–	6	0
Billets de trésorerie	SEK	56,1 %	STIBOR	–	0	0
<b>Sous-total SEK</b>					<b>556</b>	<b>551</b>
	Devise d'émission	% détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Marché obligataire	DKK	56,1 %	CIBOR	–	0	0
Emprunts hypothécaires <sup>(1)</sup>	DKK	56,1 %	CIBOR/taux fixe	–	667	667
Découverts bancaires	DKK	56,1 %	CIBOR	–	0	0
Billets de trésorerie	DKK	56,1 %	CIBOR	–	0	0
<b>Sous-total DKK</b>					<b>667</b>	<b>667</b>
<b>TOTAL STEEN &amp; STRØM</b>					<b>2 297</b>	<b>2 259</b>
<b>TOTAL GROUPE (KLÉPIERRE EUR + STEEN &amp; STRØM)</b>					<b>9 349</b>	<b>7 476</b>

(1) Dont dettes à taux fixe : 212 millions d'euros.

#### 4.15.3. Covenants financiers liés aux financements et notation

Les principaux contrats de crédit du Groupe sont assortis de clauses 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 2010 figurent dans la section « 7. Exposition aux risques et stratégie de couverture », au paragraphe « 7.2 Risque de liquidité ».

#### 4.15.4. Répartition des dettes financières par échéance

- 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
<b>NON COURANTS</b>				
<b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>	<b>1 658 616</b>			<b>1 658 616</b>
– Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	5 099			5 099
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>	<b>4 233 516</b>		<b>3 004 053</b>	<b>1 229 463</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>60 376</b>	<b>–</b>	<b>60 376</b>	<b>–</b>
– Avances Groupe et associés	60 376	–	60 376	–
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>5 952 508</b>	<b>0</b>	<b>3 064 429</b>	<b>2 888 079</b>
<b>COURANTS</b>				
<b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>	<b>609 246</b>	<b>609 246</b>		
– Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	9 246	9 246		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b>	<b>296 541</b>	<b>296 541</b>		
<b>Intérêts courus</b>	<b>67 371</b>	<b>67 371</b>		
– Sur emprunts obligataires	63 088	63 088		
– Sur les emprunts auprès des établissements de crédit	2 233	2 233		
– Sur avances Groupe et associés	2 050	2 050		
<b>Billets de trésorerie</b>	<b>641 205</b>	<b>641 205</b>		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>4 037</b>	<b>4 037</b>		
– Avances Groupe et associés	4 037	4 037		
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>1 618 400</b>	<b>1 618 400</b>		

En milliers d'euros

- Échéancier des financements :

Année de remboursement	Devise d'émission	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 et au-delà	Totaux
Emprunts obligataires	EUR	600	–	–	–	–	689	700	–	200	2 189
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	EUR	195	29	28	1 338	733	25	26	26	65	2 465
Lignes court terme et découverts bancaires	EUR	62	–	–	–	–	–	–	–	1	63
Billets de trésorerie	EUR	500	–	–	–	–	–	–	–	–	500
<b>Financements émis en EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>1 357</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>1 338</b>	<b>733</b>	<b>714</b>	<b>726</b>	<b>26</b>	<b>266</b>	<b>5 217</b>
<b>Financements émis en NOK</b>	<b>NOK</b>	<b>154</b>	<b>295</b>	<b>89</b>	<b>310</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>97</b>	<b>44</b>	<b>23</b>	<b>1 042</b>
<b>Financements émis en SEK</b>	<b>SEK</b>	<b>52</b>	<b>121</b>	<b>11</b>	<b>117</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>73</b>	<b>115</b>	<b>551</b>
<b>Financements émis en DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>72</b>	<b>506</b>	<b>667</b>
<b>TOTAL GROUPE</b>		<b>1 566</b>	<b>448</b>	<b>136</b>	<b>1 773</b>	<b>785</b>	<b>756</b>	<b>887</b>	<b>215</b>	<b>910</b>	<b>7 476</b>

En millions d'euros équivalent

Sur l'exercice 2011, les échéances correspondent principalement au remboursement d'un emprunt obligataire de 600 millions d'euros, à l'arrivée à maturité du crédit syndiqué Klémurs de 150 millions d'euros et de lignes bancaires court terme (33 M€) en Italie. Le reste des échéances concerne l'amortissement d'emprunts bancaires notamment en Scandinavie (68 M€) et en Italie (13 M€) et les financements court terme reconductibles du Groupe : découverts et billets de trésorerie (respectivement 30 M€ et 641 M€ dont 141 M€ en couronnes norvégiennes). Pour mémoire, l'encours de billets de trésorerie en euros de Klépierre peut être refinancé par tirage sur 2 lignes bancaires confirmées d'échéance 2012 (200 M€) et 2015 (300 M€).

Les flux contractuels incluant principal et intérêts (non actualisés) par date de maturité sont les suivants :

Année de remboursement	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-2023	Totaux
Emprunts obligataires	682	67	67	67	67	734	716	9	209	2616
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	241	73	71	1 370	743	28	28	27	66	2 647
Découverts bancaires	63	–	–	–	–	–	–	–	–	63
Billets de trésorerie	500	–	–	–	–	–	–	–	–	500
<b>Financements émis en EUR</b>	<b>1 485</b>	<b>139</b>	<b>138</b>	<b>1 436</b>	<b>810</b>	<b>762</b>	<b>744</b>	<b>37</b>	<b>275</b>	<b>5 826</b>
<b>Financements émis en NOK</b>	<b>184</b>	<b>318</b>	<b>103</b>	<b>315</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>24</b>	<b>1 122</b>
<b>Financements émis en SEK</b>	<b>66</b>	<b>132</b>	<b>17</b>	<b>119</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>45</b>	<b>77</b>	<b>118</b>	<b>595</b>
<b>Financements émis en DKK</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>26</b>	<b>80</b>	<b>517</b>	<b>715</b>
<b>TOTAL GROUPE</b>	<b>1 748</b>	<b>603</b>	<b>271</b>	<b>1 879</b>	<b>863</b>	<b>805</b>	<b>915</b>	<b>239</b>	<b>934</b>	<b>8 258</b>

En millions d'euros équivalent  
Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2009, l'échéancier de ces flux contractuels était le suivant :

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
<b>Financements émis en EUR</b>	<b>769</b>	<b>900</b>	<b>926</b>	<b>1 261</b>	<b>359</b>	<b>775</b>	<b>732</b>	<b>35</b>	<b>399</b>	<b>6 157</b>
<b>Financements émis en NOK</b>	<b>148</b>	<b>35</b>	<b>344</b>	<b>28</b>	<b>306</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>95</b>	<b>74</b>	<b>1 061</b>
<b>Financements émis en SEK</b>	<b>16</b>	<b>57</b>	<b>103</b>	<b>12</b>	<b>50</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>39</b>	<b>148</b>	<b>447</b>
<b>Financements émis en DKK</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>547</b>	<b>733</b>
<b>TOTAL GROUPE</b>	<b>948</b>	<b>1 006</b>	<b>1 387</b>	<b>1 318</b>	<b>737</b>	<b>837</b>	<b>792</b>	<b>204</b>	<b>1 169</b>	<b>8 398</b>

En millions d'euros  
Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2009.

## 4.16. Instruments de couverture

### 4.16.1. 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 63 % au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, la répartition des instruments dérivés par échéance est la suivante :

Instruments dérivés du groupe Klépierre

	Relation de couverture	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Klépierre	Couverture de flux de trésorerie	150	300	200	–	1 450	450	250	500	50	500	3 850
	– Dont swaps à départ immédiat	150	300	200	–	1 450	–	–	100	–	–	2 200
	– Dont swaps à départ décalé	–	–	–	–	–	450	250	400	50	500	1 650
	Couverture de juste valeur	600	–	–	–	–	–	700	–	–	200	1 500
Klémurs	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	–	–	–	–	–	85	–	–	–	–	85
GC Collegno	Couverture de flux de trésorerie	–	–	–	–	–	15	–	–	–	–	15
Le Havre Vauban et Lafayette	Couverture de flux de trésorerie	2	2	2	2	18	–	–	–	–	–	26
K2	Couverture de flux de trésorerie	–	–	–	22	–	–	–	–	–	–	22
<b>Dérivés en EUR</b>		<b>752</b>	<b>302</b>	<b>202</b>	<b>124</b>	<b>1 718</b>	<b>550</b>	<b>950</b>	<b>500</b>	<b>50</b>	<b>700</b>	<b>5 848</b>
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	– Dont swaps	51	125	–	193	–	154	112	–	–	–	635
	– Dont caps/tunnels	39	–	–	–	–	–	–	–	–	–	39
<b>Dérivés en NOK</b>		<b>90</b>	<b>125</b>	<b>–</b>	<b>193</b>	<b>–</b>	<b>154</b>	<b>112</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>674</b>
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	– Dont swaps	78	100	–	–	17	22	56	22	45	67	407
	– Dont caps/tunnels	–	22	–	67	–	–	–	–	–	–	89
	– Dont trading	45	–	–	–	–	–	–	–	–	–	45
<b>Dérivés en SEK</b>		<b>123</b>	<b>123</b>	<b>–</b>	<b>67</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>56</b>	<b>22</b>	<b>45</b>	<b>67</b>	<b>541</b>
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	– Dont swaps	–	70	–	67	–	–	–	–	–	–	137
	– Dont caps/tunnels	–	–	27	–	–	40	–	–	–	–	67
<b>Dérivés en DKK</b>		<b>–</b>	<b>70</b>	<b>27</b>	<b>67</b>	<b>–</b>	<b>40</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>204</b>
<b>TOTAL GROUPE (1)</b>		<b>964</b>	<b>620</b>	<b>229</b>	<b>450</b>	<b>1 735</b>	<b>767</b>	<b>1 118</b>	<b>522</b>	<b>95</b>	<b>767</b>	<b>7 267</b>

En millions d'euros

(1) Dont swaps à départ décalé 1 944 millions d'euros, soit 1 650 millions d'euros et 294 millions d'euros en devises scandinaves.

Les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs) :

	Relation de couverture	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Swaps à départ immédiat	Couverture de flux de trésorerie	81	75	67	64	30	4	3	1	–	–	324
Swaps à départ décalé	Couverture de flux de trésorerie	4	26	29	29	43	39	26	24	15	0	235
Swaps à départ immédiat	Couverture de juste valeur	-26	-17	-17	-17	-17	-17	-8	-4	-4	-1	-127
Tunnel	Trading	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Dérivés en EUR</b>		<b>59</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>76</b>	<b>56</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>-1</b>	<b>432</b>
<b>Dérivés en NOK</b>		<b>8</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Dérivés en SEK</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>	<b>-0,2</b>	<b>24</b>
<b>Dérivés en DKK</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>14</b>
<b>TOTAL GROUPE</b>		<b>78</b>	<b>102</b>	<b>89</b>	<b>83</b>	<b>58</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>-1</b>	<b>489</b>

En millions d'euros

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2009, la répartition des instruments dérivés par échéance et l'échéancier des flux d'intérêts correspondant étaient les suivants :

	Relation de couverture	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Klépierre	Couverture de flux de trésorerie	-	800	300	200	-	1450	150	200	100	3200
	- Dont swaps à départ immédiat	-	800	300	200	-	1450	-	-	100	2850
	- Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	150	200	-	350
	Couverture de juste valeur	-	600	-	-	-	-	-	-	-	600
Klecar 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
<b>Dérivés en EUR</b>		<b>90</b>	<b>1400</b>	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>122</b>	<b>1700</b>	<b>250</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>4362</b>
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie										
	- Dont swaps/FRA <sup>(1)</sup>	120	84	117	-	181	-	84	-	-	587
	- Dont caps/tunnels	-	36	-	-	-	-	-	-	-	36
<b>Dérivés en NOK</b>		<b>120</b>	<b>120</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>181</b>	<b>-</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>624</b>
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie										
	- Dont swaps/FRA <sup>(1)</sup>	49	107	88	-	-	15	20	-	-	278
	- Dont caps/tunnels	-	-	20	-	59	-	-	-	-	78
<b>Dérivés en SEK</b>		<b>49</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>59</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>356</b>
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie										
	- Dont swaps/FRA <sup>(1)</sup>	-	-	70	-	67	-	-	-	-	137
	- Dont caps/tunnels <sup>(2)</sup>	-	-	-	27	-	-	40	-	-	67
<b>Dérivés en DKK</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>27</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>205</b>
<b>TOTAL GROUPE</b>		<b>259</b>	<b>1628</b>	<b>595</b>	<b>227</b>	<b>428</b>	<b>1715</b>	<b>394</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>5546</b>

En millions d'euros

(1) Dont FRA 700 millions de couronnes norvégiennes (84 M€) et 500 millions de couronnes suédoises (49 M€).

(2) Hors swap d'échéance 01/01/2010 (222 M€).

	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
<b>Dérivés en EUR</b>		<b>90,0</b>	<b>102,0</b>	<b>92,0</b>	<b>83,0</b>	<b>80,0</b>	<b>42,0</b>	<b>10,0</b>	<b>3,0</b>	<b>1,0</b>	<b>503</b>
<b>Dérivés en NOK</b>		<b>11,9</b>	<b>7,6</b>	<b>6,3</b>	<b>5,0</b>	<b>3,3</b>	<b>1,8</b>	<b>0,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37</b>
<b>Dérivés en SEK</b>		<b>10,7</b>	<b>8,4</b>	<b>5,0</b>	<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31</b>
<b>Dérivés en DKK</b>		<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18</b>
<b>TOTAL GROUPE</b>		<b>115,7</b>	<b>122,9</b>	<b>107,4</b>	<b>93,6</b>	<b>87,1</b>	<b>45,7</b>	<b>11,7</b>	<b>3,0</b>	<b>1,0</b>	<b>588</b>

En millions d'euros

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2009.

### Juste valeur du portefeuille de couverture de taux

Instruments dérivés	Juste valeur pied de coupon au 31/12/2010	Variation de juste valeur sur 2010	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	- 261,9	- 25,3	Fonds propres
Couverture de juste valeur	13,8	- 9,2	Dettes financières
Trading	- 0,6	- 0,6	Résultat
<b>TOTAL</b>	<b>- 248,7</b>	<b>- 35,1</b>	

En millions d'euros

#### 4.16.2. Portefeuille de couverture de change

Au 31 décembre 2010, le portefeuille de couverture inclut également un instrument de couverture de change souscrit par Steen & Strøm afin de transformer en couronnes suédoises une dette souscrite en couronnes danoises pour un notionnel total de 726 millions de couronnes danoises (échéance 31 mars 2011).

#### 4.17. Provisions à long terme

Elles comprennent, à hauteur de 5,1 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

	31/12/2009	Variation résultat	Réserves de couverture des flux de trésorerie	Autres variations	31/12/2010
Immeubles	- 496 682	931		4 047	- 491 704
Instruments dérivés	6 787	- 105	- 3 062	381	4 001
Déficits	41 266	1 833		3 095	46 194
Autres éléments	406	5 450		939	6 795
<b>TOTAL ENTITÉS EN POSITION NETTE PASSIVE</b>	<b>- 448 223</b>	<b>8 109</b>	<b>- 3 062</b>	<b>8 462</b>	<b>- 434 714</b>

En milliers d'euros

	31/12/2009	Variation résultat	Réserves de couverture des flux de trésorerie	Autres variations	31/12/2010
Immeubles	4 814	- 1 078		- 114	3 622
Instruments dérivés	38 452	- 141	5 777	133	44 221
Déficits	24 605	11 200		280	36 085
Autres éléments	4 958	- 6 064		1 744	638
<b>TOTAL ENTITÉS EN POSITION NETTE ACTIVE</b>	<b>72 829</b>	<b>3 917</b>	<b>5 777</b>	<b>2 043</b>	<b>84 566</b>
<b>POSITIONS NETTES</b>	<b>- 375 394</b>	<b>12 026</b>	<b>2 715</b>	<b>10 505</b>	<b>- 350 148</b>

En milliers d'euros

Les « Autres variations » enregistrent l'effet de la variation des devises pour - 14,9 millions d'euros et la sortie de périmètre de Karl Johans Gate pour 5, 5 millions d'euros.

#### 4.19. Dettes fiscales et sociales et autres dettes

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>93 574</b>	<b>94 158</b>
Personnel et comptes rattachés	25 111	22 904
Sécurité sociale et autres organismes	6 895	7 774
État		
– Impôt société	13 128	25 393
– TVA	26 627	19 294
Autres impôts et taxes	21 813	18 794
<b>Autres dettes</b>	<b>270 078</b>	<b>253 930</b>
Clients créditeurs	113 298	101 315
Produits constatés d'avance	24 713	37 057
Autres dettes	132 067	115 558

En milliers d'euros

Les avances reçues des locataires au titre des appels de charges sont enregistrées en « Clients créditeurs » pour 113,3 millions d'euros.

Les autres dettes sont notamment constituées par les fonds correspondants aux comptes de gestion des mandants de Ségécé avec pour contrepartie un montant équivalent en « Autres débiteurs » à l'actif du bilan. Ces fonds s'élèvent à 52,1 millions d'euros au 31 décembre 2010.

## 5. Informations sectorielles

### 5.1. Compte de résultat sectoriel

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.

	France/Belgique		31/12/2010	Scandinavie		Italie/Grèce		31/12/2009	Ibérie		Europe centrale	
	31/12/2010	31/12/2009		31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010		31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	
Loyers	356,7	348,7	183,8	160,3	118,3	100,3	95,0	96,7	78,0	81,5		
Autres revenus locatifs	11,7	10,5	–	–	1,7	1,5	0,1	0,6	3,0	2,0		
<b>Revenus locatifs</b>	<b>368,4</b>	<b>359,2</b>	<b>183,8</b>	<b>160,3</b>	<b>120,0</b>	<b>101,8</b>	<b>95,0</b>	<b>97,3</b>	<b>80,9</b>	<b>83,5</b>		
Charges locatives et immobilières	- 25,7	- 32,7	- 32,8	-23,5	- 12,4	- 12,4	- 9,3	- 9,8	- 16,7	- 14,2		
<b>Loyers nets</b>	<b>342,6</b>	<b>326,5</b>	<b>150,9</b>	<b>136,7</b>	<b>107,6</b>	<b>89,4</b>	<b>85,7</b>	<b>87,5</b>	<b>64,2</b>	<b>69,3</b>		
Revenus de gestion et autres produits	47,6	53,3	28,5	31,8	8,7	7,3	7,5	8,1	4,6	5,2		
Frais de personnel et autres frais généraux	- 53,4	- 49,4	- 32,5	- 37,0	- 10,8	- 10,2	- 13,5	- 13,5	- 8,9	- 8,3		
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>336,8</b>	<b>330,4</b>	<b>146,9</b>	<b>131,5</b>	<b>105,5</b>	<b>86,5</b>	<b>79,8</b>	<b>82,1</b>	<b>59,8</b>	<b>66,2</b>		
Amortissements et provisions	- 84,9	- 100,0	- 117,9	- 68,8	- 31,5	- 33,2	- 43,2	- 38,3	- 131,0	- 91,8		
Résultat de cessions	4,0	41,8	17,6	–	–	- 0,1	–	–	- 0,7	- 0,0		
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1,7	2,4	–	–	–	–	–	–	–	–		
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>	<b>257,7</b>	<b>274,5</b>	<b>46,6</b>	<b>62,8</b>	<b>74,1</b>	<b>53,2</b>	<b>36,5</b>	<b>43,8</b>	<b>- 71,9</b>	<b>- 25,6</b>		
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés												
Coût de l'endettement net												
Variation de valeur des instruments financiers												
Effet des actualisations												
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>												
Impôt sur les sociétés												
<b>RÉSULTAT NET</b>												

En millions d'euros

**Comptes consolidés  
au 31 décembre 2010**

	Centres commerciaux		Bureaux		Commerces		Non Affecté		Groupe Klépierre	
	Total		France		France		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009				
Loyers	831,7	787,4	36,7	49,9	43,8	42,8	-	-	912,2	880,1
Autres revenus locatifs	16,4	14,7	-	-	1,6	0,7	-	-	18,0	15,4
<b>Revenus locatifs</b>	<b>848,1</b>	<b>802,1</b>	<b>36,7</b>	<b>49,9</b>	<b>45,4</b>	<b>43,5</b>	-	-	<b>930,2</b>	<b>895,5</b>
Charges locatives et immobilières	- 97,0	- 92,7	- 4,0	- 3,7	- 1,4	- 2,2	-	-	- 102,4	- 98,6
<b>Loyers nets</b>	<b>751,1</b>	<b>709,4</b>	<b>32,7</b>	<b>46,2</b>	<b>44,0</b>	<b>41,3</b>	-	-	<b>827,8</b>	<b>796,9</b>
Revenus de gestion et autres produits	96,9	105,7	0,3	0,3	1,2	1,4	0,1	0,5	98,5	107,9
Frais de personnel	- 91,0	- 90,5	- 0,6	- 0,9	- 1,6	- 1,4	- 11,4	- 10,9	- 104,6	- 103,7
Frais généraux	- 28,2	- 27,8	- 0,3	- 0,3	- 0,7	- 0,6	- 10,2	- 9,1	- 39,4	- 37,8
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>728,8</b>	<b>696,8</b>	<b>32,1</b>	<b>45,3</b>	<b>42,9</b>	<b>40,7</b>	<b>- 21,5</b>	<b>- 19,5</b>	<b>782,3</b>	<b>763,2</b>
<i>Coefficient d'exploitation <sup>(1)</sup></i>	<i>14,0 %</i>	<i>14,5 %</i>	<i>2,9 %</i>	<i>2,5 %</i>	<i>5,1 %</i>	<i>4,8 %</i>			<i>15,5 %</i>	<i>15,6 %</i>
Amortissements et provisions	- 408,5	- 332,1	- 11,8	- 12,2	2,3	- 34,0	- 0,4	- 0,2	- 418,3	- 378,5
Résultat de cessions	21,0	41,7	88,8	40,4	15,7	4,6	- 0,0	-	125,5	86,6
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1,7	2,4	-	-	-	-	-	-	1,7	2,4
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>	<b>343,0</b>	<b>408,7</b>	<b>109,1</b>	<b>73,5</b>	<b>60,8</b>	<b>11,3</b>	<b>- 21,8</b>	<b>- 19,8</b>	<b>491,2</b>	<b>473,7</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés									- 0,1	- 0,0
Coût de l'endettement net									- 295,4	- 291,9
Variation de valeur des instruments financiers									- 1,0	-
Effet des actualisations									- 0,6	- 0,9
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>									<b>194,1</b>	<b>180,9</b>
Impôt sur les sociétés									- 11,7	26,8
<b>RÉSULTAT NET</b>									<b>182,4</b>	<b>207,7</b>

En millions d'euros

(1) (Frais de personnel + Frais généraux)/(Loyers nets + Honoraires + Autres produits).

## 5.2. Valeurs nettes comptables des immeubles de placement par secteur

	Valeur nette comptable des immeubles de placement
<b>Centres commerciaux</b>	<b>9945172</b>
France/Belgique	3557631
Scandinavie	3175492
Italie/Grèce	1344882
Ibérie	1041214
Europe centrale	825953
<b>Commerces</b>	<b>542971</b>
<b>Bureaux</b>	<b>390880</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10879023</b>

En milliers d'euros

## 5.3. Investissements ventilés par secteur

Les investissements comprennent les acquisitions et les variations de périmètre.

	Centres commerciaux	Commerces	Bureaux	Total 31/12/2010
Immobilisations corporelles	4 100	-	-	4 100
Immeubles de placement	174 698	613	144	175 455
Immobilisations en cours	355 736	468	1 724	357 928
<b>TOTAL</b>	<b>534 534</b>	<b>1 081</b>	<b>1 868</b>	<b>537 483</b>

En milliers d'euros

## 6. Notes annexes : état du résultat global

### 6.1. Produits d'exploitation

#### 6.1.1. 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.

#### 6.1.2. 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 services. Au 31 décembre 2010, il se décline comme suit par secteurs :

	Loyers	Produits de gestion	Total
<b>Centres commerciaux</b>	<b>831,7</b>	<b>76,4</b>	<b>908,1</b>
<i>France/Belgique</i>	<i>356,7</i>	<i>39,8</i>	<i>396,5</i>
<i>Scandinavie</i>	<i>183,8</i>	<i>20,2</i>	<i>204,0</i>
<i>Italie/Grèce</i>	<i>118,3</i>	<i>6,2</i>	<i>124,6</i>
<i>Ibérie</i>	<i>95,0</i>	<i>7,2</i>	<i>102,2</i>
<i>Europe centrale</i>	<i>78,0</i>	<i>2,9</i>	<i>80,9</i>
<b>Commerces</b>	<b>43,8</b>	<b>0,0</b>	<b>43,8</b>
<b>Bureaux</b>	<b>36,7</b>		<b>36,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>912,2</b>	<b>76,4</b>	<b>988,6</b>

*En millions d'euros*

Le chiffre d'affaires (hors bureaux et commerces) réalisé hors de France représente 53,1 % contre 51,46 % au 31 décembre 2009.

Les loyers des centres commerciaux ont progressé de 5,6%, soit une hausse de 44,3 millions d'euros. Cette évolution provient majoritairement de la croissance externe et notamment des acquisitions/extensions réalisées en 2009 en France, en Scandinavie et en Italie. Elle tient compte également de l'appréciation des devises scandinaves. Cette augmentation est néanmoins compensée par l'effet de diverses cessions principalement en France.

Les loyers des immeubles de bureaux ont diminué de 13,2 millions d'euros, soit une baisse de 26,6 %. Cette perte se justifie par les cessions d'immeubles réalisées en 2009 (23-25, avenue Kléber, à Paris), début 2010 (Place du Général-Leclerc, à Levallois-Perret), et fin 2010 (23/25 rue Marignan, 36 rue Marbeuf, à Paris). À cela s'ajoute la restructuration de l'immeuble Collines de l'Arche de la Défense.

Les loyers du pôle Commerces ont atteint 43,8 millions d'euros, en augmentation de 2,4 %, conséquence de la croissance externe de ce secteur en 2009 : actifs commerciaux acquis dans le cadre du protocole Défi Mode-Vivarte ainsi que les actifs Immo Dauland (Chalon Sud 2).

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services s'établissent à 76,4 millions d'euros, en retrait de 4,4 millions d'euros, principalement dû la diminution des honoraires de développement en Scandinavie et à l'acquisition d'une quote-part de 21,3 % d'IGC fin 2009. La société étant intégrée globalement en 2010, les honoraires facturés par les sociétés de services sont intégralement éliminés du chiffre d'affaires du Groupe.

### 6.2. Amortissements et provisions des immeubles de placement

Les dotations aux amortissements et provisions sur immeubles de placement et autres immobilisations sont de 416,3 millions d'euros, en augmentation de 42,1 millions d'euros. 11,9 millions d'euros de cette augmentation proviennent de dotations pour dépréciation d'actifs. La hausse des dotations aux amortissements de 30,2 millions d'euros est due à l'accroissement du patrimoine, le patrimoine scandinave représentant 12,7 millions d'euros de cette hausse.

### 6.3. Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation

Les résultats de cession sont de 127,3 millions d'euros. Ils proviennent principalement de la cession :

- des titres de Karl Johans gate 16 AS pour 14,3 millions d'euros ;
- des immeubles de bureaux parisiens Marignan/Marbeuf (58,2 M€) et Carré Diderot (11,5 M€), Place du Général-Leclerc à Levallois-Perret (15,9 M€) ;
- des galeries commerciales de Douai (12,6 M€), rue Candé à Rouen (3,5 M€) et du magasin Castorama rue de Flandre, à Paris (12,2 M€) ;
- enfin, des titres de participation de Sogegamar, l'Emperi, Sandri-Rome et LC pour – 5,6 millions d'euros.

## 6.4. Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net s'élève à 295,4 millions d'euros contre 291,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Cette hausse de 3,5 millions d'euros reflète avant tout l'augmentation des encours notamment en Scandinavie. Les frais financiers activés représentent 25,3 millions d'euros contre 32,4 millions d'euros au 31 décembre 2009.

	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts capitalisés	25 251	32 371
Intérêts des avances	- 2 009	330
Intérêts des emprunts obligataires	- 85 809	- 58 373
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 119 468	- 92 663
Autres intérêts bancaires	3 107	- 60 565
Intérêts divers		
Résultat de change	4 044	- 1 414
Résultat de cession de valeurs mobilières	491	1 131
Intérêts nets sur <i>swaps</i>	- 100 518	- 91 645
Étalement net des soultes sur <i>swaps</i>	- 14 664	- 10 407
Transfert de charges financières	3 332	4 962
Autres produits et charges financiers	- 9 175	- 15 632
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>- 295 418</b>	<b>- 291 905</b>

En milliers d'euros

## 6.5. Impôts

	31/12/2010	31/12/2009
Impôt exigible	- 23 716	- 26 345
Impôt différé	12 026	53 129
<b>TOTAL</b>	<b>- 11 690</b>	<b>26 784</b>

En milliers d'euros

Le Groupe enregistre une charge nette d'impôt de 11,7 millions d'euros. La décomposition entre secteur SIIC, France droit commun et étranger figure dans le rapprochement entre impôt théorique et effectif :

	France		Sociétés étrangères	Total
	Secteur SIIC	Droit commun		
Résultat avant impôts et résultats des équivalences	277 901	25 222	- 110 728	192 395
<b>CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE À 34,43 %</b>	<b>- 95 681</b>	<b>- 8 684</b>	<b>38 124</b>	<b>- 66 242</b>
<b>Résultat exonéré du secteur SIIC</b>	<b>122 616</b>			<b>122 616</b>
<b>Secteurs taxables</b>				
Effet des décalages permanents	6 938	6 821	- 1 736	12 023
Retraitements de consolidations non taxés	- 26 569	19	- 2 448	- 28 998
Effets des déficits non activés	- 9 782	- 26	- 7 906	- 17 714
Imputation de déficits non activés	3	15	- 530	- 512
Impôts de sortie réserve spéciale des plus-values à long terme	-	-	18	18
Changement de régime fiscal	-	-	-	-
Actualisation des impôts différés suite à restructuration	-	-	-	-
Actualisation de taux et autres impôts	- 971	- 1 015	- 15 869	- 17 855
Différences de taux	439	- 419	- 15 047	- 15 027
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>- 3 007</b>	<b>- 3 289</b>	<b>- 5 394</b>	<b>- 11 690</b>

En milliers d'euros

• **La charge d'impôt exigible du Groupe s'établit à 23,7 millions d'euros contre 26,3 millions d'euros au 31 décembre 2009**

Au 31 décembre 2009, le poste comprenait une charge de réévaluation libre d'actifs en Italie pour 7,1 millions d'euros et un produit de régularisation d'impôt en République tchèque. Hors effets non récurrents en 2009 et 2010, la charge d'impôt exigible progresse de 4,6 millions d'euros.

• **Les produits d'impôt différé s'élèvent à 12 millions d'euros contre 53,1 millions d'euros au 31 décembre 2009**

Les impôts différés de l'exercice précédent enregistraient également un produit non récurrent de 29,5 millions d'euros constaté en Italie à l'issue de la réévaluation des actifs. L'exercice 2010 enregistre une charge

exceptionnelle de changement de taux d'impôt en Grèce et en Hongrie pour 13 millions d'euros. Hors effets non récurrents, les produits nets augmentent de 1,5 million d'euros.

Au 31 décembre 2010, les produits d'impôt différés courants sont principalement constitués :

- des gains et produits de change latents (- 3,9 M€) ;
- des dotations aux amortissements retraitées selon la méthode des composants et des provisions pour dépréciation sur immeubles (6 M€) ;
- de l'actualisation des déficits fiscaux (19,6 M€).

Les déficits ordinaires sont activés si leur récupération est jugée probable.

Pays	Taux d'impôt applicable	Stock des déficits ordinaires au 31/12/2009	Stock des déficits ordinaires au 31/12/2010	Variation des DO en 2010	Impôts différés activés au 31/12/2009	Montants activables au 31/12/2010	Variation des montants activés	Montants activés au 31/12/2010	Montants non activés au 31/12/2010	Commentaires
<b>Belgique</b>	34,00 %	- 26 413	- 25 289	1 124	1 437	8 598	3 309	4 746	3 852	Report illimité des déficits ordinaires
<b>Danemark</b>	25,00 %	- 60 265	- 57 514	2 752	15 066	14 378	- 688	14 378	–	Report illimité des déficits ordinaires
<b>Espagne</b>	30,00 %	- 43 284	- 47 276	- 3 992	11 295	14 183	- 49	11 246	2 937	Déficits reportables sur quinze ans
<b>France</b>	34,43 % 33,00 % 16,50 %	- 74 149	- 100 964	- 26 815	4	34 486	1	5	34 481	Report illimité des déficits ordinaires
<b>Grèce</b>	24,00 %	- 4 264	- 4 081	183	1 066	979	- 128	938	41	Déficits reportables sur cinq ans
<b>Hongrie</b>	10,00 %	- 11 485	- 93 068	- 81 583	2 182	9 307	7 125	9 307	–	Report illimité des déficits ordinaires
<b>Inde</b>	33,99 %	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Italie</b>	27,50 % ou 31,40 %	- 8 673	- 7 908	765	2 511	2 299	- 1 511	1 000	1 299	Déficits ordinaires reportables sur cinq ans sauf les 3 premières années reportables indéfiniment
<b>Luxembourg</b>	28,59 %	- 20 516	- 38 202	- 17 686	–	10 922	–	–	10 922	Déficits fiscaux non activés
<b>Norvège</b>	28,00 %	- 72 657	- 88 534	- 15 878	11 859	24 790	698	12 557	12 233	Report illimité des déficits ordinaires
<b>Pays-Bas</b>	25,50 %	- 7 036	- 7 140	- 104	–	1 821	–	–	1 821	Holding : dividendes et plus-value de cession de titres exonérés
<b>Pologne</b>	19,00 %	- 36 466	- 45 066	- 8 599	6 337	8 562	1 487	7 824	738	Déficits reportables sur cinq ans
<b>Portugal</b>	26,50 % ou 25,00 %	- 1 094	- 4 414	- 3 321	279	1 145	869	1 148	- 3	Déficits reportables sur six ans
<b>République tchèque</b>	19,00 %	- 3 474	- 134	3 340	–	26	–	–	26	–
<b>Suède</b>	26,30 %	- 62 612	- 76 801	- 14 189	13 835	20 199	5 296	19 131	1 068	Report illimité des déficits ordinaires
<b>TOTAL</b>		<b>- 432 388</b>	<b>- 596 391</b>	<b>- 164 003</b>	<b>65 871</b>	<b>151 695</b>	<b>16 409</b>	<b>82 280</b>	<b>69 415</b>	

En milliers d'euros

## 7. Exposition aux risques et stratégie de couverture

Klépierre identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, change, contrepartie, actions, juridiques) et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant. Le Groupe est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'il utilise.

### 7.1. Risque de taux

#### 7.1.1. 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 (68 % de l'endettement au 31 décembre 2010, 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 trois 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.

Position de taux avant couverture	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
<b>Position brute</b>	<b>5 064</b>	<b>50,6</b>
Valeurs mobilières de placement	- 87	- 0,9
<b>POSITION NETTE AVANT COUVERTURE</b>	<b>4 977</b>	<b>49,8</b>

En millions d'euros

Position de taux après couverture	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
<b>Position brute avant couverture</b>	<b>5 064</b>	<b>50,6</b>
Couverture nette	- 2 323	- 23,2
<b>Position brute après couverture</b>	<b>2 741</b>	<b>27,4</b>
Valeurs mobilières de placement	- 87	- 0,9
<b>POSITION NETTE APRÈS COUVERTURE</b>	<b>2 654</b>	<b>26,5</b>

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 capitaux propres induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
<b>Swaps <i>Cash-Flow Hedge</i> au 31/12/2010</b>		
Portefeuille en euros	- 248,7	174
Portefeuille Steen & Strøm	- 13,22	37
<b>Swaps <i>Cash-Flow Hedge</i> au 31/12/2010</b>	<b>- 261,9</b>	<b>211</b>

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 brutes totales		Coût moyen de la dette base 31/12/2010
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part variable	Montant	Taux	
31/12/2008	5 952	4,33 %	83 %	1 246	3,49 %	17%	7 198	4,19 %	4,38 %
31/12/2009	5 613	4,56 %	76 %	1 773	1,73 %	24 %	7 386	3,88 %	4,08 %
31/12/2010	4 735	4,54 %	63 %	2 741	2,10 %	37 %	7 476	3,65 %	4,07 %

En millions d'euros

NB : Le coût moyen de la dette « base 31/12/2010 » est calculé sur la base des taux d'intérêt et de la structure de financement au 31 décembre 2010 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

Klépierre s'est fixée 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 63 % au 31 décembre 2010.

Pour atteindre son niveau cible, Klépierre 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.

Klépierre 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 sa stratégie de développement, Klépierre 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 Klépierre porte à la fois sur la partie longue et 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 Klépierre souligne le caractère hautement probable d'un renouvellement de ces dettes.

### 7.1.2. Risque de taux *Fair Value Hedge*

#### Description de l'endettement à taux fixe

L'endettement à taux fixe de Klépierre correspond aujourd'hui essentiellement aux emprunts obligataires et à des emprunts hypothécaires en Scandinavie.

Les principales sources d'endettement supplémentaires 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, Klépierre 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, Klépierre 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. Klépierre 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 2010, les dettes souscrites à taux fixe représentent 2 413 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 en 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.

### 7.1.3. Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2010, les valeurs mobilières de placement de Klépierre représentent 86,8 millions d'euros.

Les équivalents de trésorerie sont composés de fonds monétaires type OPCVM en France (86,7 M€) et en Scandinavie (0,1 M€).

Ces placements exposent Klépierre à un risque de taux modéré compte tenu de leur caractère temporaire (placements de trésorerie) et des montants en jeu.

### 7.1.4. Juste valeur des actifs et passifs financiers

Le Groupe n'ayant pas opté pour une comptabilisation en juste valeur de ses passifs financiers, la comptabilisation des dettes financières au bilan a lieu au coût amorti.

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 ses 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.

	31/12/2010			31/12/2009		
	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt <sup>(1)</sup>	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt <sup>(1)</sup>
Emprunts obligataires à taux fixe	2 189	2 220	- 84	1 289	1 323	- 48
Emprunts bancaires à taux fixe	224	231	- 6	522	526	- 13
Autres emprunts à taux variable	5 064	5 064	-	5 575	5 575	0
<b>TOTAL</b>	<b>7 476</b>	<b>7 514</b>	<b>- 90</b>	<b>7 386</b>	<b>7 424</b>	<b>- 61</b>

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 comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. Au 31 décembre 2010, une hausse de 1 % de la courbe de taux entraînerait une hausse de 153 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.

#### 7.1.5. 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 cinq ans et demi au 31 décembre 2010 et l'endettement est réparti entre différents marchés (le marché obligataire et les billets de trésorerie représentent 39 % 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 des lignes de *back-up* et qui permettraient 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 1 373 millions d'euros au 31 décembre 2010. Ces lignes seront suffisantes pour absorber sans difficulté les principaux refinancements prévus au cours du second semestre.

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 anticipé (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 (2 189 M€) 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	Incidence du non-respect	Limite contractuelle <sup>(1)</sup>	Niveau au 31/12/2009	Niveau au 31/12/2010
<b>Financements de Klépierre</b>					
<i>Loan to value</i>			≤ 63 % <sup>(2)</sup>	49,4 %	47,2 %
EBITDA/Frais financiers nets			≥ 1,9 <sup>(2)</sup>	2,6	2,6
Dettes sécurisées/Patrimoine réévalué	3 600	Cas de défaut	≤ 20 %	17 %	15 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 6 Md€	11,8	12,3
Pourcentage de dette financière logée sur des filiales (hors Steen & Strøm)			≤ 30 %	9 %	11 %
Dettes sécurisées/ANR	2 189	Cas de défaut	≤ 50 %	29,0 %	8,4 %
<b>Financements de Klémurs</b>					
<i>Loan to value</i>			Ratio total ≤ 65 %	60,8 %	58,2 %
			Ratio senior ≤ 55 % <sup>(3)</sup>	39,8 %	37,6 %
EBITDA/Frais financiers nets	150	Cas de défaut	Ratio total ≥ 1,8	2,4	2,4
			Ratio senior ≥ 2,5 <sup>(3)</sup>	3,04	2,78
Dettes sécurisées/Patrimoine réévalué			≤ 20 %	7,2 %	5,0 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 300 M€	619,44	633,01
<b>Financements de Steen &amp; Strøm</b>					
<i>Book equity ratio</i> (fonds propres/total actif réévalué)	565	Cas de défaut	≥ 20 %	29,1 %	27,7 %

En millions d'euros

(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.

Dans la plupart des contrats de crédit de Klépierre, les ratios limitant la part des dettes sécurisées excluent les dettes hypothécaires de Steen & Strøm du calcul, considérant, d'une part, que ces dettes sont sans recours sur Klépierre et, d'autre part, que la diversification apportée au Groupe par l'autonomie de financement de Steen & Strøm sur ses marchés domestiques est positive. Dans cette logique et conformément à la documentation de ses emprunts obligataires, le covenant obligataire de Klépierre a été aligné sur celui de la pratique bancaire.

### 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 minimaux 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 (726 millions de couronnes danoises). Le risque de change sous-jacent est alors intégralement couvert par la souscription de *swaps* de change.

L'exposition principale du groupe Klépierre au risque de change scandinave se limite donc essentiellement aux fonds investis dans la société (quote-part des fonds propres de Steen & Strøm).

### 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.

#### 7.4.1. Risque de contrepartie sur les valeurs mobilières de placement

Le risque de contrepartie sur les placements est limité par le type de supports utilisés :

- OPCVM 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.

#### 7.4.2. Risque de contrepartie sur les instruments de couverture

Klépierre ne s'engage dans des transactions d'instruments dérivés qu'avec des établissements financiers de 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 (2880 158 titres au 31 décembre 2010), lesquels sont comptabilisés en fonds propres au coût historique.

#### 7.6. Risques juridiques et fiscaux

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 confirmée par la cour d'appel, faisant droit aux demandes de Klémurs, Buffalo Grill est aujourd'hui à jour de l'ensemble de ses loyers. Cependant, une procédure au fond reste pendante. 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 aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

En mai 2008, Klépierre et Finim ont créé en Italie un fonds immobilier REIF (fonds K2). Pour permettre l'entrée d'actifs dans le fonds, le Groupe a supporté un impôt libératoire et un *exit tax*.

Une loi fiscale est entrée en vigueur en Italie le 30 juillet 2010. Celle-ci prévoit de nouvelles contraintes réglementaires concernant les fonds immobiliers. En pratique, en cas de non-respect de ces critères, le fonds devra soit se mettre en conformité soit être dissout. Dans les 2 cas, il devra acquitter un impôt supplémentaire. Un décret complémentaire visant ces points particuliers sera publié prochainement. Dans l'attente, Klépierre n'a comptabilisé aucune provision à ce titre.

## 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).

	31/12/2010	31/12/2009
Garanties dans le cadre d'un CPI/VEFA	297 399	316 575
<b>TOTAL</b>	<b>297 399</b>	<b>316 575</b>

En milliers d'euros

### 8.2. Engagements reçus et donnés

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Engagements donnés</b>		
Cautions sur prêts consentis au personnel	7 681	9 664
Garanties et cautions	22 230	24 584
Engagements d'achat	119 591	145 114
<b>TOTAL</b>	<b>149 502</b>	<b>179 362</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	260 030	300 030
Engagements de vente	–	–
Cautions reçues des locataires	82 922	64 394
Autres garanties reçues	–	12 120
Lignes de crédit confirmées non utilisées	1 315 000	825 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 657 952</b>	<b>1 201 544</b>

En milliers d'euros

#### 8.2.1. Engagements d'achat

Les engagements d'achat correspondent essentiellement à une promesse d'acquisition d'un *retail park* situé en Italie, à Savignano, pour un montant de 69,2 millions d'euros.

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'arrêté.

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.

### 8.2.2. Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière

Pour ses activités de gestion immobilière, le groupe Klépierre bénéficie, par l'intermédiaire de Ségécé, d'une garantie financière auprès de BNP Paribas d'un montant variable au titre de l'année 2010 plafonnée à 260 millions d'euros.

### 8.2.3. Lignes de crédit confirmées non utilisées

Au 31 décembre 2010, Klépierre dispose de 1 353 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées, réparties comme suit :

- 1 315 millions d'euros de ligne de crédit disponible sur le crédit bilatéral avec BNP Paribas (échéance 2012 et 2013) ;
- 38 millions d'euros de ligne de crédit disponible au niveau de Steen & Strøm.

Par ailleurs, 20 millions d'euros supplémentaires sont disponibles au titre d'un découvert non confirmé et partiellement utilisé au 31 décembre 2010, 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

En règle générale, le Groupe finance son patrimoine par fonds propres ou dettes contractées par la société mère sans nantissement de ses actifs, à l'exception de la Scandinavie, où Steen & Strøm s'appuie principalement sur des financements hypothécaires en devises locales pour financer son activité.

Les dettes garanties par des nantisements figurent dans le tableau ci-après :

	Montant emprunt au 31/12/2010	Montant hypothèque
<b>Sur immobilisations corporelles</b>		
France	28 606	54 670
Italie	271 661	583 000
Danemark	518 440	532 662
Norvège	789 658	749 030
Suède	479 161	498 108
<b>TOTAL</b>	<b>2 087 526</b>	<b>2 417 470</b>

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, 2 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 et sur la société SCI Valdebac

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.

Ce pacte, modifié par voie d'avenants en date des 29 décembre 2008 et 23 novembre 2010, s'applique également depuis le 8 décembre 2010 à la société SCI Valdebac, date à laquelle plus de 99,99 % de ses titres ont été apportés par SNC Kléber la Pérouse et SCI Vendôme Commerces à la société SCI Secovalde. En conséquence, le pacte d'associés propre à la société SCI Valdebac, conclu par SNC Kléber la Pérouse et SCI Vendôme Commerces le 21 juin 2010, a été résilié le 8 décembre 2010.

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 Galleria 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*, qui expire en 2017, est fractionnable en 2 tranches :

- 1 tranche de 12 % et 1 tranche de 16,70 % pour IGC ;
- 2 tranches de 25 % pour Clivia.

En cas de refus par Klépierre sur la seconde 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 Pensioenfond 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 pendant une période 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 ;

Par actes d'adhésion en date du 23 décembre 2009, les sociétés Storm ABP Holding B.V. et APG Strategic Real Estate Pool N.V. ont adhéré audit pacte.

**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 Klégé 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 Klégé SARL détient 100 % du capital de Klégé Portugal SA dédiée à la construction d'un centre commercial à Portimão, au Portugal.

**Pacte d'associés conclu par Kléprojet 1 et Holprim's sur la société Kléprims**

Ce pacte, conclu le 20 septembre 2010, contient un droit de sortie au profit de Kléprojet 1 en cas de non-réalisation des conditions suspensives qui y sont stipulées, 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), en matière de changement de contrôle d'un associé et des dispositions régissant les rapports entre associés.

## 8.5. Engagements sur contrats de location simple – Bailleurs

Description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur.

### 8.5.1. Centres commerciaux

Le contrat prévoit des durées de location variables selon les pays. 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 applique sur ses baux une indexation sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou bien sur l'indice du coût de la construction (ICC). L'ILC est un indice synthétique composé de l'indice des prix à la consommation (IPC), de l'indice des chiffres d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV) et de l'indice du coût de la construction (ICC). Les baux sont indexés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. La plupart des baux, soit 75 %, sont indexés sur l'ILC du deuxième trimestre publié en octobre et applicable au 1<sup>er</sup> janvier suivant.

En Espagne, l'indice des prix à la consommation (IPC) est enregistré annuellement au 1<sup>er</sup> 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 minimale 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 5 à 12 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.

### 8.5.2. 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.

Exceptionnellement des baux dérogeant au statut, de deux ans au plus, peuvent être accordés.

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 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 est établi 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 2010 :

	31/12/2010
Moins d'un an	753 558
Entre un et cinq ans	1 262 859
Plus de cinq ans	503 663
<b>TOTAL</b>	<b>2 520 079</b>

En milliers d'euros

## 8.6. Engagements sur contrats de location – Financement

Le Groupe n'est crédit-bailleur d'aucun local au 31 décembre 2010.

## 8.7. Engagements de détention

Plusieurs actifs sont placés sous le régime fiscal de l'article 210 E du CGI et font l'objet d'un engagement de conservation pendant cinq ans à compter de leur acquisition. Il s'agit :

- de tous les immeubles ou crédit-baux acquis par Klémurs ;
- des titres de participation des sociétés Galeries Drancéennes (propriétaire de la galerie Drancy Avenir) et Immo Dauland (propriétaire de la galerie de Chalons-sur-Saône) ;
- du BHV de Créteil Soleil et de la galerie et du local Monoprix d'Annecy Courrier.

## 8.8. Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 104,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement

et la participation, s'élèvent à 83,3 millions d'euros ; la charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, les charges de retraite et autres charges sociales, à 18,1 millions d'euros ; les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations, à 3,1 millions d'euros.

Au 31 décembre 2010, l'effectif du Groupe est de 1 495 salariés : 923 travaillent hors de France, dont 406 dans la foncière Scandinave Steen & Strøm.

## 8.9. Engagements sociaux

### 8.9.1. 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.

### 8.9.2. 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 10,3 millions d'euros au 31 décembre 2010.

	31/12/2009	Dotations de l'exercice	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Autres mouvements	Variations de périmètre	31/12/2010
<b>Provisions pour engagements sociaux</b>							
– Régimes de prestations définies	6 035	2 860			1 545 <sup>(1)</sup>	- 190	10 250
– Autres avantages à long terme	2 585	29					2 614
<b>TOTAL</b>	<b>8 620</b>	<b>2 889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 545</b>	<b>- 190</b>	<b>12 864</b>

En milliers d'euros

(1) Dont reclassement des engagements sociaux scandinaves.

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 Scandinavie, les régimes généraux et professionnels de retraite prévoient une cotisation annuelle obligatoire auprès de fonds de pension. Outre ces régimes nationaux, Steen & Strøm a mis en place un dispositif pour certains salariés en Norvège. 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<sup>er</sup> janvier de l'année où le salarié atteint 67 ans. S'y ajoutent une réversion et les droits acquis par enfant. Ce dispositif concerne environ 79 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.

#### Composantes de l'obligation nette

	31/12/2010
<b>Excédent des obligations sur les actifs des régimes financés</b>	
Valeur actualisée brute des obligations tout ou partie financées par des actifs	17 798
Juste valeur des actifs des régimes	- 7 290
<b>Valeur actualisée des obligations non financées</b>	<b>10 508</b>
Coûts non encore comptabilisés en application des dispositions de la norme IAS19	
Coût des services passés	- 16
Pertes ou gains nets actuariels	- 242
<b>Obligation nette comptabilisée au bilan pour les régimes à prestations définies</b>	<b>10 250</b>

En milliers d'euros

#### Variation de l'obligation nette

	31/12/2010
<b>Obligation nette en début de période</b>	<b>6 035</b>
Charge de retraite enregistrée en résultat de la période	4 215
Cotisations versées par Klépierre en résultat de la période	-
Acquisition/Cession	-
Prestations versées aux bénéficiaires des prestations non financées	-
<b>Obligation nette en fin de période</b>	<b>10 250</b>

En milliers d'euros

#### Composantes de la charge de retraite

	31/12/2010
Coût des services rendus au cours de l'exercice	2 452
Coût financier	712
Rendement attendu des actifs de régime	- 310
Amortissement des écarts actuariels	25
Amortissement des services passés	25
Effet des réductions ou liquidations de régime	-
Effet de change	- 44
<b>TOTAL PORTÉ DANS LES « FRAIS DE PERSONNEL »</b>	<b>2 860</b>

En milliers d'euros

#### Principales hypothèses actuarielles utilisées pour le calcul à la date de clôture

Hypothèses actuarielles	Groupe
Taux d'actualisation	3,70 % - 4,40 %
Taux de rendement attendu des actifs du régime	3,90 % - 4,60 %
Taux de rendement attendu des droits de remboursement	n/a
<b>Taux d'augmentation future des salaires</b>	<b>3,00 % - 4,50 %</b>

## 8.10. Stock-options

Il existe actuellement 4 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 et le quatrième plans sont soumis à des 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 *prorata 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 depuis le 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.

### 8.10.1. Données de synthèse

	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3		Plan n° 4	
			Sans conditions de performance	Avec conditions de performance	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	09/04/2009	09/04/2009
Date du Directoire	30/05/2006	15/05/2007	06/04/2009	06/04/2009	21/06/2010	21/06/2010
Point de départ d'exercice des options	31/05/2010	16/05/2011	06/04/2013	06/04/2013	21/06/2014	21/06/2014
Date d'expiration	30/05/2014	15/05/2015	05/04/2017	05/04/2017	20/06/2018	20/06/2018
Prix de souscription ou d'achat <sup>(1)</sup>	29,49	46,38	22,60	entre 22,6 et 27,12	22,31	entre 22,31 et 26,77
Options d'achat d'actions attribuées initialement avant tout ajustement	195 000	143 000	378 500	102 500	403 000	90 000
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	NA	NA	NA	NA
Options d'achat d'actions annulées au 31 décembre 2010	45 000	28 612	19 500	–	4 500	–
Options d'achat d'actions levées au 31 décembre 2010	–	–	3 750	938	–	–
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2010 (nombre ajusté uniquement de la division par 3 du nominal)						
Options d'achat d'actions restantes au 31 décembre 2010 (après ajustement supplémentaire lié à l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008)	558 593	414 534	355 250	101 562	398 500	90 000

(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.

### 8.10.2. Autres informations

#### Plans autorisés en 2006 et 2007

	Plan n° 1	Plan n° 2
Prix d'exercice <sup>(2)</sup>	29,49 euros	47,90 euros
Cours de l'action à la date d'attribution	27,90 euros	47,30 euros
Volatilité	21,5 %	21,2 %
Taux d'intérêt sans risque	4,1 %	4,5 %
Dividende par action	1,00 euro	Croissance de 10 % en 2007 puis hypothèse de progression calculée à partir d'une régression linéaire sur les dividendes des années passées
Estimation de la valeur unitaire	4,60 euros	10,40 euros
Charge de la période	251 milliers d'euros	1 022 milliers d'euros

(2) Retraité de la division par 3 du nominal du titre intervenue en 2007, mais avant correction de la décote consentie lors de l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008.

#### Plan autorisé en 2009

	Plan n° 3	
	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
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 EPRA/corrélation : 0,87	
Taux d'intérêt sans risque (maturité huit ans)	3,19 %	
Dividende par action	1,25 euro en 2009 puis 1,06 euro ensuite	
		2009 : 0,97 euro
		2010 : 1,12 euro
		2011 : 1,13 euro
		2012 : 1,12 euro
Estimation de la valeur unitaire	1,20 euro	
Charge de la période	132 milliers d'euros	

Les options attribuées se décomposent en 2 fractions :

- une fraction principale sans conditions de performance ;
- une fraction secondaire : le prix d'exercice varie 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.

Cette fraction secondaire est répartie en 4 groupes d'effectifs égaux, correspondant aux différentes mesures des conditions de performance, chacune déterminant indépendamment des autres une fraction de l'at-

tribution. On distingue :

- 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.

## Plan autorisé en 2010

	Plan n° 4	
	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
Prix d'exercice	22,31 euros	
Cours de l'action à la date d'attribution	23,43 euros – Niveau de l'indice EPRA Eurozone : 1 202,90	
Volatilité	33,3 % pour l'action Klépierre/22,2 % pour EPRA/corrélation : 0,75	
Taux d'intérêt sans risque (maturité huit ans)	2,83 %	
Dividende par action	1,25 euro	
Estimation de la valeur unitaire	5,53 euros	2009 : 5,39 euros 2010 : 4,78 euros 2011 : 5,03 euros 2012 : 5,03 euros
Charge de la période	340 milliers d'euros	

L'attribution du plan 2010 se décompose en 2 fractions :

- une fraction « principale » sans conditions de performance ;
- une fraction « secondaire » : le prix d'exercice varie 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.

Cette fraction secondaire est répartie 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 :

- 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 ;
- une fraction secondaire 2013 : mesure des performances entre les exercices 2012 et 2013.

## 9. Informations complémentaires

### 9.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur

État du résultat global juste valeur (format EPRA)	Notes	31/12/2010 Modèle de la juste valeur	31/12/2009 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs		930 170	895 470
Charges sur terrain (foncier)		0	3
Charges locatives non récupérées		- 38 338	- 36 997
Charges sur immeuble (propriétaire)		- 60 884	- 58 545
<b>Loyers nets</b>		<b>830 948</b>	<b>799 931</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		76 486	80 783
Autres produits d'exploitation		22 042	27 097
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		223 976	- 1 208 631
Frais d'études		- 3 995	- 3 281
Frais de personnel		- 104 630	- 103 735
Autres frais généraux		- 35 408	- 34 511
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement		0	- 206
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation		- 8 471	- 5 043
Provisions		- 861	- 4 295
<i>Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation</i>		327 357	364 612
<i>Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés</i>		- 290 601	- 396 674
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation		36 756	- 32 062
Profit sur vente d'actifs court terme		- 1 859	- 334
Dépréciation des écarts d'acquisition		- 1 100	0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>1 033 884</b>	<b>- 484 287</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		- 94	- 22
Coût de l'endettement net		- 295 418	- 291 905
Variation de valeur des instruments financiers		- 958	0
Effet des actualisations		- 575	- 869
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		5 649	- 2 314
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>742 488</b>	<b>- 779 397</b>
Impôts sur les sociétés		- 67 798	142 716
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>674 690</b>	<b>- 636 681</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>		480 483	- 546 207
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		194 208	- 90 474
<b>Résultat net par action en euros</b>		<b>2,6</b>	<b>- 3,1</b>
<b>Résultat net dilué par action en euros</b>		<b>2,6</b>	<b>- 3,1</b>

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>674 690</b>	<b>- 636 681</b>
<b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>40 334</b>	<b>- 141 217</b>
– Résultat de cession d'actions propres		- 132	- 1 103
– Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)		- 23 307	- 56 043
– Profits et pertes de conversion		61 058	- 94 285
– Impôt sur les autres éléments du résultat global		2 715	10 214
<b>Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat global total</b>		<b>715 024</b>	<b>- 777 898</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>		514 894	- 704 606
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		200 131	- 73 292
<b>Résultat global par action en euros</b>	<b>10.2</b>	<b>2,8</b>	<b>- 3,9</b>
<b>Résultat global dilué par action en euros</b>	<b>10.2</b>	<b>2,8</b>	<b>- 3,9</b>

En milliers d'euros

Bilan juste valeur (format EPRA)	31/12/2010 Modèle de la juste valeur	31/12/2009 Modèle de la juste valeur
Écarts d'acquisition non affectés	115 531	116 501
Actifs incorporels	24 146	19 306
Actifs corporels	27 693	23 783
Immeubles de placement	0	0
Juste valeur des immeubles de placement	14 740 385	14 038 007
Immobilisations en cours	96 714	100 677
Participations dans les entreprises associées	25 657	32 710
Actifs financiers	2 515	491
Actifs non courants	37 580	25 847
Swaps de taux d'intérêt	28 207	35 394
Impôts différés actifs	70 554	60 341
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>15 168 982</b>	<b>14 453 057</b>
Juste valeur des immeubles destinés à la vente		0
Stocks	454	2 674
Clients et comptes rattachés	100 108	92 477
Autres créances	259 437	262 026
– Créances fiscales	36 731	38 044
– Autres débiteurs	222 706	223 982
Swaps de taux d'intérêt.	20 024	0
Trésorerie et équivalents trésorerie	300 557	235 951
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>680 580</b>	<b>593 128</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>15 849 562</b>	<b>15 046 185</b>
Capital	265 507	254 761
Primes	1 569 970	1 391 523
Réserve légale	25 476	23 270
Réserves consolidées	2 501 757	3 232 893
– Actions propres	- 70 133	- 81 345
– Juste valeur des instruments financiers	- 220 980	- 198 000
– Juste valeur des immeubles de placement	2 104 121	2 814 257
– Autres réserves consolidées	688 749	697 981
Résultat consolidé	480 483	- 546 207
Capitaux propres part du groupe	4 843 193	4 356 240
Participations ne donnant pas le contrôle	1 752 448	1 613 023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>6 595 641</b>	<b>5 969 263</b>
Passifs financiers non courants	5 952 508	6 670 504
Provisions long terme	10 523	9 536
Engagements de retraite	12 864	8 620
Swaps de taux d'intérêt non courant	279 060	255 055
Dépôts et cautionnements	142 186	138 050
Impôts différés passifs	580 379	538 929
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>6 977 520</b>	<b>7 620 694</b>
Passifs financiers courants	1 618 400	843 089
Découverts bancaires	120 685	81 100
Dettes fournisseurs	122 722	101 808
Dettes sur immobilisations	50 943	82 143
Autres dettes	270 077	253 930
Swaps de taux d'intérêt courant	0	0
Dettes fiscales et sociales	93 574	94 158
Provisions court terme	0	0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 276 401</b>	<b>1 456 228</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>15 849 562</b>	<b>15 046 185</b>

En milliers d'euros

**Comptes consolidés  
au 31 décembre 2010**

État du résultat global (format EPRA)	31/12/2010	Retraitements de juste valeur	31/12/2010 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	930 170		930 170
Charges sur terrain (foncier)	- 2 700	2 700	0
Charges locatives non récupérées	- 38 338		- 38 338
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 61 359	475	- 60 884
<b>Loyers nets</b>	<b>827 773</b>	<b>3 175</b>	<b>830 948</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	76 486		76 486
Autres produits d'exploitation	22 042		22 042
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		223 976	223 976
Frais d'études	- 3 995		- 3 995
Frais de personnel	- 104 630		- 104 630
Autres frais généraux	- 35 408		- 35 408
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 407 848	407 848	0
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	- 8 471		- 8 471
Provisions	- 861		- 861
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	327 357		327 357
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	- 200 046	- 90 555	- 290 601
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>127 311</b>	<b>- 90 555</b>	<b>36 756</b>
<b>Profit sur vente d'actifs court terme</b>	<b>- 1 859</b>		<b>- 1 859</b>
<b>Dépréciation des écarts d'acquisition</b>	<b>- 1 100</b>		<b>- 1 100</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>489 440</b>	<b>544 444</b>	<b>1 033 884</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	- 94		- 94
Coût de l'endettement net	- 295 418		- 295 418
Variation de valeur des instruments financiers	- 958		- 958
Effet des actualisations	- 575		- 575
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1 736	3 913	5 649
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>194 131</b>	<b>548 357</b>	<b>742 488</b>
Impôts sur les sociétés	- 11 690	- 56 108	- 67 798
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>182 441</b>	<b>492 249</b>	<b>674 690</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>	124 574	355 909	480 483
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	57 867	136 340	194 208

En milliers d'euros

	31/12/2010	Retraitements de juste valeur	31/12/2010 Modèle de la juste valeur
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>182 441</b>	<b>492 249</b>	<b>674 690</b>
<b>Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>40 785</b>	<b>- 451</b>	<b>40 334</b>
– Résultat de cession d'actions propres	- 132		- 132
– Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	- 23 307		- 23 307
– Profits et pertes de conversion	61 509	- 451	61 058
– Impôt sur les autres éléments du résultat global	2 715		2 715
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	–		–
<b>Résultat global total</b>	<b>223 226</b>	<b>491 798</b>	<b>715 024</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>	157 022	357 872	514 894
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	66 204	133 926	200 131
<b>Résultat global par action en euros</b>	<b>0,8</b>		<b>2,8</b>

En milliers d'euros

Bilan (format EPRA)	31/12/2010	Retraitements de juste valeur	31/12/2010 Modèle de la juste valeur
Écarts d'acquisition non affectés	132 264	- 16 733	115 531
Actifs incorporels	24 146		24 146
Actifs corporels	27 693		27 693
Immeubles de placement	1 087 902,3	- 10 879 023	0
Juste valeur des immeubles de placement	0	14 740 385	14 740 385
Immobilisations en cours	795 600	- 698 886	96 714
Participations dans les entreprises associées	21 101	4 556	25 657
Actifs financiers	2 515		2 515
Actifs non courants	37 580		37 580
Swaps de taux d'intérêt	28 207		28 207
Impôts différés actifs	84 566	- 14 012	70 554
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>12 032 695</b>	<b>3 136 287</b>	<b>15 168 982</b>
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	0		0
Stocks	454		454
Clients et comptes rattachés	100 108		100 108
Autres créances	319 890	- 60 453	259 437
– Créances fiscales	36 731		36 731
– Autres débiteurs	283 159	- 60 453	222 706
Swaps de taux d'intérêt	20 024		20 024
Trésorerie et équivalents trésorerie	300 557		300 557
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>741 033</b>	<b>- 60 453</b>	<b>680 580</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>12 773 728</b>	<b>3 075 834</b>	<b>15 849 562</b>
Capital	265 507		265 507
Primes	1 569 970		1 569 970
Réserve légale	25 476		25 476
Réserves consolidées	412 279	2 089 478	2 501 757
– Actions propres	- 70 133		- 70 133
– Juste valeur des instruments financiers	- 220 980		- 220 980
– Juste valeur des immeubles de placement	0	2 104 121	2 104 121
– Autres réserves consolidées	703 392	- 14 643	688 749
Résultat consolidé	124 574	355 909	480 483
Capitaux propres part du groupe	2 397 806	2 445 387	4 843 193
Participations ne donnant pas le contrôle	1 267 666	484 782	1 752 448
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 665 472</b>	<b>2 930 169</b>	<b>6 595 641</b>
Passifs financiers non courants	5 952 508		5 952 508
Provisions long terme	10 523		10 523
Engagements de retraite	12 864		12 864
Swaps de taux d'intérêt non courant	279 060		279 060
Dépôts et cautionnements	142 186		142 186
Impôts différés passifs	434 714	145 665	580 379
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>6 831 855</b>	<b>145 665</b>	<b>6 977 520</b>
Passifs financiers courants	1 618 400		1 618 400
Découverts bancaires	120 685		120 685
Dettes fournisseurs	122 722		122 722
Dettes sur immobilisations	50 943		50 943
Autres dettes	270 077		270 077
Swaps de taux d'intérêt courant	0		0
Dettes fiscales et sociales	93 574		93 574
Provisions court terme	0		0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 276 401</b>		<b>2 276 401</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>12 773 728</b>	<b>3 075 834</b>	<b>15 849 562</b>

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'arrêté 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 Auguste-Thouard.

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, Klécar Nord-Est et Odysseum Montpellier), environ 50 % du patrimoine espagnol (centres détenus par Klécar Foncier España et Klépierre Vinaza), 4 actifs hongrois ainsi que l'intégralité des portefeuilles italien, tchèque, slovaque, portugais et grec ;
- Jones Lang LaSalle (JLL) a 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 ;
- BNP Paribas Real Estate Valuation expertise 21 actifs du patrimoine Klécar (région Nord-Est) ;
- DTZ expertise le Danemark, 50 % du patrimoine norvégien et 50 % du patrimoine suédois ;
- NEWSEC expertise 50 % du patrimoine norvégien et 50 % du patrimoine suédois.

Pour les commerces, les expertises sont confiées aux experts suivants :

- Retail Consulting Group Expertise (RCGE) expertise les actifs Feu Vert, les restaurants Buffalo Grill ainsi que le *retail park* Chalon Sud 2 ;
- BNP Paribas Real Estate Valuation expertise les portefeuilles Défi Mode, Sephora, King Jouet, Cap Nord, Akene et Da Costa.

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 :

	Honoraires d'expertise	Honoraires de conseil
RCGE	1 207	
JLL	530	167
BNP Paribas Real Estate Valuation	298	
DTZ	129	
NEWSEC	63	
<b>TOTAL</b>	<b>2 227</b>	<b>167</b>

*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).

#### 9.1.1. Bureaux

Auguste-Thouard retient 2 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, supérieure à cette valeur ou inférieure.

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 3 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.

### 9.1.2. 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 2 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 2010 et au 31 décembre 2010, Klépierre a effectué des cotations internes sur ses immeubles en construction dont les permis de construire ont été obtenus et purgés de tout recours.

## 9.2. 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, le nombre moyen d'actions au 31 décembre 2010 est ajusté suite au paiement du dividende en actions en mai 2010.

		31/12/2010	31/12/2009
<b>Numérateur</b>			
Résultat net part du groupe	a	124 574	162 102
Résultat global part du groupe	a'	157 022	32 893
<b>Dénominateur</b>			
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif <sup>(1)</sup>	b	186 738 812	178 463 277
<i>Effet des options dilutives</i>		0	0
<i>Options d'achat d'actions</i>		0	0
<b>Effet dilutif potentiel total</b>	<b>c</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif</b>	<b>d = b + c</b>	<b>186 738 812</b>	<b>178 463 277</b>
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)</b>	<b>a/b</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>
<b>Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)</b>	<b>a/d</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>
<b>Résultat global part du groupe par action non dilué (en euros)</b>	<b>a'/b</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>
<b>Résultat global part du groupe par action dilué (en euros)</b>	<b>a'/d</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>

En milliers d'euros

(1) Nombre moyen d'actions hors auto-contrôle.

## 9.3. Entreprises liées

### 9.3.1. Lien capitalistique avec le groupe BNP Paribas

Le groupe BNP Paribas est actionnaire à hauteur de 50,91 % du capital de la société Klépierre SA. Hormis cette participation, il n'existe pas, à la connaissance du groupe Klépierre, de pacte d'actionnaires ou groupe de personnes pouvant exercer un contrôle sur le groupe Klépierre.

Au 31 décembre 2010, la part de BNP Paribas dans les financements bancaires représente 2 889 millions d'euros dont 1 552 millions d'euros utilisés, auxquels viennent s'ajouter 2 lignes de *back-up* des billets de trésorerie (non tirées) d'un montant total de 500 millions d'euros et consenties par BNP Paribas. Cette participation se compare à un montant total de financements autorisés de 8 849 millions d'euros, dont 7 476 millions d'euros sont utilisés.

### 9.3.2. 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 bilantielles 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 bilantielles de fin de période avec les parties liées :

	31/12/2010		31/12/2009	
	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Actifs non courants	803	48	365	45
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>803</b>	<b>48</b>	<b>365</b>	<b>45</b>
Clients et comptes rattachés	1 040	17	1 016	100
Autres créances	704	0	704	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 744</b>	<b>17</b>	<b>1 720</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 547</b>	<b>65</b>	<b>2 085</b>	<b>145</b>
Passifs financiers non courants	7	2 084	7	2 329
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>7</b>	<b>2 084</b>	<b>7</b>	<b>2 329</b>
Dettes fournisseurs	16	-	7	-
Autres dettes	561	-	346	84
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>577</b>	<b>0</b>	<b>353</b>	<b>84</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>584</b>	<b>2 084</b>	<b>360</b>	<b>2 413</b>

En milliers d'euros

Éléments de résultat relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées :

	31/12/2010		31/12/2009	
	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4 382	277	5 288	422
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4 382</b>	<b>277</b>	<b>5 288</b>	<b>422</b>
Coût de l'endettement net	5 892	-	5 498	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>10 274</b>	<b>277</b>	<b>10 786</b>	<b>422</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>10 274</b>	<b>277</b>	<b>10 786</b>	<b>422</b>

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.

Éléments de hors bilan relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées :

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Engagements donnés</b>		
Cautions sur prêts consentis au personnel	7 681	9 664
Garanties, cautions et hypothèques	21 705	24 042
Engagements d'achat	121	270
<b>TOTAL</b>	<b>29 507</b>	<b>33 976</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	260 030	300 030
Lignes de crédit confirmées non utilisées	1 315 000	378 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 575 030</b>	<b>678 030</b>
<b>Dettes assorties de garantie</b>	<b>117 100</b>	<b>117 400</b>
<b>TOTAL</b>	<b>117 100</b>	<b>117 400</b>

En milliers d'euros

### 9.3.3. Régimes d'avantages postérieurs à l'emploi

Les principaux avantages postérieurs à l'emploi sont constitués par des indemnités de fins 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.

### 9.3.4. 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 2010 perçue par le Président du Conseil de surveillance est de 212 432 euros.

Les rémunérations du Comité de direction sont :

	31/12/2010
Avantages court terme hors charges patronales	2 088 424
Avantages court terme : charges patronales	860 145
Avantages postérieurs à l'emploi	71 125
Autres avantages à long terme	0
Indemnités de fin de contrat	85 700
Rémunération en actions <sup>(1)</sup>	578 807

En euros

(1) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans de stock-options.

### 9.4. Événements postérieurs

En date du 20 janvier 2011, Klépierre a augmenté de 50 millions d'euros le placement privé obligataire échéance avril 2020 émis en avril 2010, portant l'encours à 250 millions d'euros.

Le 20 janvier 2011, Klefin Italia a acquis les titres de participation de 2 sociétés italiennes, ICS et GE.CO, propriétaires d'un *retail park* situé à Savignano, en Italie. La valeur de ce patrimoine est de 69,2 millions d'euros.

### 9.5. Honoraires des commissaires aux comptes

	Deloitte				Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Audit</b>	<b>1 371</b>	<b>1 162</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>801</b>	<b>775</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>								
– Émetteur	235	235	17 %	20 %	142	150	18 %	19 %
– Filiales intégrées globalement	805	850	59 %	73 %	629	607	79 %	78 %
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes</b>								
– Émetteur	20	10	1 %	1 %	12	9	1 %	1 %
– Filiales intégrées globalement	311	67	23 %	6 %	18	9	2 %	1 %
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
– Juridique, fiscal, social, autres	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>1 371</b>	<b>1 162</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>801</b>	<b>775</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### 9.6. Identité de la société consolidante

Au 31 décembre 2010, Klépierre est consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 50,91 % du capital de Klépierre (actions d'autocontrôle non exclues).

## 6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010 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

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 9.1 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation 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 2.12 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 2.21 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 14 février 2011

Les commissaires aux comptes

#### Mazars

Guillaume Potel  
Julien Marin-Pache

#### Deloitte & Associés

Pascal Colin  
Laure Silvestre-Siaz



# Comptes sociaux au 31 décembre 2010

196	1.	Compte de résultat
198	2.	Bilan
200	3.	Notes annexes
218	4.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

# Comptes sociaux au 31 décembre 2010

## 1. Compte de résultat

	31/12/2010	31/12/2009
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits locatifs	33 083	44 665
– Loyers	30 884	42 515
– Remboursements de charges	2 199	2 150
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	1 028	24
Autres produits	3 149	1 569
<b>TOTAL I</b>	<b>37 260</b>	<b>46 258</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Achats et charges externes	-14 975	-12 322
Impôts, taxes et versements assimilés	-3 060	-2 520
Charges sociales	-288	-58
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
– Sur immobilisations et charges à répartir : dotations aux amortissements	-9 610	-11 212
– Sur immobilisations : dotations aux provisions	–	–
– Sur actifs circulants : dotations aux provisions	–	–
– Pour risques et charges : dotations aux provisions	-1 501	-433
Autres charges	-483	-636
<b>TOTAL II</b>	<b>-29 916</b>	<b>-27 182</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I + II)</b>	<b>7 344</b>	<b>19 077</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>		
Bénéfices attribués ou pertes transférées (III)	197 156	187 627
Pertes supportées ou bénéfices transférés (IV)	-4 535	-5 406
<b>PRODUITS FINANCIERS (note 5.3.1.)</b>		
De participations	189 315	411 435
Des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	–	–
Autres intérêts et produits assimilés	158	2 563
Reprises sur provisions et transferts de charges	12 066	40 691
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	77	32
<b>TOTAL V</b>	<b>201 616</b>	<b>454 721</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES (note 5.3.2.)</b>		
Dotations aux amortissements et provisions	-137 023	-76 511
Intérêts et charges assimilées	-215 122	-218 904
Différences négatives de change	–	59
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	–	–
<b>TOTAL VI</b>	<b>-352 145</b>	<b>-295 356</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (III + IV)</b>	<b>-150 529</b>	<b>159 365</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I + II + III + IV)</b>	<b>49 436</b>	<b>360 663</b>

	31/12/2010	31/12/2009
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Sur opérations de gestion	–	27
Sur opérations en capital	185 278	459 682
Reprises sur provisions et transferts de charges	–	–
<b>TOTAL VII</b>	<b>185 278</b>	<b>459 709</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Sur opérations de gestion	- 0	- 27
Sur opérations en capital	- 113 347	- 422 457
Dotations aux amortissements et aux provisions	–	–
<b>TOTAL VIII</b>	<b>- 113 347</b>	<b>-422 485</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V + VI) (note 5.4.)</b>	<b>71 931</b>	<b>37 225</b>
<b>PARTICIPATIONS DES SALARIÉS AU RÉSULTAT (IX)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS (X) (note 5.5.)</b>	<b>- 229</b>	<b>- 1 774</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>621 310</b>	<b>1 148 316</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>- 500 172</b>	<b>- 752 202</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>121 138</b>	<b>396 114</b>

En milliers d'euros

## 2. Bilan

### Actif au 31 décembre

	31/12/2010			31/12/2009
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (note 3.1.)</b>	<b>5 858</b>	<b>614</b>	<b>5 244</b>	<b>5 367</b>
Frais d'établissement	614	614	–	123
Frais de recherche et de développement	–	–	–	–
Concessions, brevets et droits similaires	19	–	19	19
Fonds commercial	5 225	–	5 225	5 225
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 3.1.)</b>	<b>393 331</b>	<b>51 801</b>	<b>341 530</b>	<b>457 214</b>
Terrains	181 030	–	181 030	253 657
Construction et aménagements	210 420	51 415	159 005	203 513
– Gros œuvre	127 477	20 660	106 818	137 819
– Façade, étanchéité, couverture	27 283	5 998	21 285	26 804
– Installations générales et techniques	30 017	9 518	20 499	24 445
– Agencements	25 643	15 240	10 403	14 446
Installations techniques, matériel et outillage	377	375	2	3
Autres	26	11	15	15
Immobilisations corporelles en cours	1 477	–	1 477	25
Avances et acomptes	–	–	–	–
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>7 231 310</b>	<b>187 856</b>	<b>7 043 454</b>	<b>7 148 158</b>
Participations (note 3.2.1.)	4 366 603	175 333	4 191 269	4 180 573
Créances rattachées à des participations (note 3.2.2.)	2 733 736	12 344	2 721 392	2 767 098
Autres titres immobilisés	179	179	–	27
Prêts	130 719	–	130 719	171 365
Autres (note 3.2.1.)	74	–	74	29 095
<b>TOTAL I</b>	<b>7 630 500</b>	<b>240 271</b>	<b>7 390 228</b>	<b>7 610 739</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES</b>	<b>1 589</b>	<b>–</b>	<b>1 589</b>	<b>229</b>
<b>CRÉANCES</b>	<b>8 509</b>	<b>–</b>	<b>8 509</b>	<b>6 385</b>
Créances clients et comptes rattachés	2 705	–	2 705	1 380
Autres (note 3.2.2.)	5 804	–	5 804	5 005
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	<b>74 425</b>	<b>–</b>	<b>74 425</b>	<b>48 218</b>
Actions propres	70 130	–	70 130	48 218
Autres titres	4 295	–	4 295	–
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>43 149</b>	<b>–</b>	<b>43 149</b>	<b>21 776</b>
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE (note 3.5.)</b>	<b>25 020</b>	<b>–</b>	<b>25 020</b>	<b>25 988</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>152 691</b>	<b>–</b>	<b>152 691</b>	<b>102 594</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) (note 3.5.)	10 073	–	10 073	11 160
Primes d'émission sur emprunts (IV) (note 3.5.)	8 114	–	8 114	5 189
Écart de conversion actif (V) (note 3.5.)	–	–	–	–
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>7 801 377</b>	<b>240 271</b>	<b>7 561 106</b>	<b>7 729 683</b>

En milliers d'euros

## Passif au 31 décembre

	31/12/2010	31/12/2009
<b>CAPITAUX PROPRES (note 10)</b>		
Capital (dont versé)	265 508	254 761
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 401 916	1 223 469
Boni de fusion	187 452	187 452
Boni de confusion	18 557	18 307
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	25 476	23 270
Autres réserves	168 055	168 055
Report à nouveau	569 469	399 525
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>121 138</b>	<b>396 114</b>
Subventions d'investissement	—	—
Provisions réglementées	—	—
<b>TOTAL I</b>	<b>2 757 569</b>	<b>2 670 952</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (note 11)</b>	<b>7 003</b>	<b>721</b>
Provision pour risques	6 969	687
Provision pour charges	34	34
<b>TOTAL II</b>	<b>7 003</b>	<b>721</b>
<b>DETTES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES (note 12)</b>	<b>4 770 625</b>	<b>5 027 342</b>
Autres emprunts obligataires	2 252 189	1 325 218
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 822 003	2 902 563
Emprunts et dettes financières divers	696 433	799 561
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>580</b>	<b>593</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>21 215</b>	<b>21 586</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 482	8 702
Dettes fiscales et sociales (note 13)	13 733	12 883
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>2 717</b>	<b>5 981</b>
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 137	1 299
Autres (note 14)	1 580	4 682
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE (note 15)</b>	<b>1 397</b>	<b>2 509</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>4 796 534</b>	<b>5 058 010</b>
Écarts de conversion passif (IV)	—	—
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>7 561 106</b>	<b>7 729 683</b>

En milliers d'euros

### 3. Notes annexes

<b>201</b>	<b>NOTE 1</b>	<b>ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS</b>	<b>214</b>	<b>NOTE 5</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>
201	1.1.	Versement du dividende en actions	214	5.1.	Résultat d'exploitation
201	1.2.	Opérations sur les actifs immobiliers	214	5.2.	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
201	1.3.	Nouveaux financements	214	5.3.	Résultat financier
201	1.4.	Restructuration interne du pôle bureaux	215	5.4.	Résultat exceptionnel
			215	5.5.	Impôt sur les sociétés
<b>201</b>	<b>NOTE 2</b>	<b>PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION</b>	<b>215</b>	<b>NOTE 6</b>	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>
201	2.1.	Application des conventions comptables	215	6.1.	Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt
201	2.2.	Méthodes d'évaluation			
203	2.3.	Opérations de fusions et assimilées			
203	2.4.	Créances, dettes et disponibilités	<b>217</b>	<b>NOTE 7</b>	<b>ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES</b>
203	2.5.	Valeurs mobilières de placement			
203	2.6.	Charges à répartir : frais d'émissions d'emprunts	<b>217</b>	<b>NOTE 8</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>
203	2.7.	Instruments financiers à terme	217	8.1.	Centralisation automatique de trésorerie
203	2.8.	Produits et charges d'exploitation	217	8.2.	Effectifs
204	2.9.	Régime fiscal de la Société	217	8.3.	Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres de direction et du Conseil de surveillance
<b>205</b>	<b>NOTE 3</b>	<b>ACTIF DU BILAN</b>			
205	3.1.	Immobilisations incorporelles et corporelles	217	8.4.	Rémunération au titre de l'organe de surveillance
208	3.2.	Immobilisations financières	217	8.5.	Événements postérieurs à la clôture
210	3.3.	Autres immobilisations			
211	3.4.	Valeurs mobilières de placement et actions propres	<b>217</b>	<b>NOTE 9</b>	<b>INFORMATION SUR LA CONSOLIDATION</b>
211	3.5.	Charges constatées d'avance – Charges à répartir			
<b>212</b>	<b>NOTE 4</b>	<b>PASSIF DU BILAN</b>			
212	4.1.	Capitaux propres			
212	4.2.	Provisions pour risques et charges			
213	4.3.	Emprunts et dettes financières			
213	4.4.	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
213	4.5.	Dettes fiscales et sociales			
214	4.6.	Autres dettes			
214	4.7.	Produits constatés d'avance			

## 1. Éléments significatifs

### 1.1. Versement du dividende en actions

L'assemblée générale du 8 avril 2010 a fixé le montant du dividende net par action au titre de l'exercice 2009 à 1,25 euro et proposé le paiement en espèces ou en actions.

Le paiement du dividende en actions a été choisi par 84,6 % des actionnaires.

L'augmentation des fonds propres qui en résulte s'élève à 189 522 439,89 euros et se traduit par la création de 7 676 081 nouveaux titres.

Le paiement du dividende en espèces se monte à 34,4 millions d'euros.

À l'issue de cette opération, le capital social de Klépierre SA s'élève à 265 507 536 euros divisé en 189 648 240 actions de 1,40 euro de valeur nominale.

### 1.2. Opérations sur les actifs immobiliers

Klöpierre SA a poursuivi sa politique d'arbitrage par la cession des immeubles de bureaux suivants :

- 23/25 rue de Marignan (Paris 75), 38 rue Marbeuf (Paris 75) ;
- 36 rue Marbeuf (Paris 75) ;
- 5 bis boulevard Diderot (Paris 75).

### 1.3. Nouveaux financements

Klöpierre SA a réalisé le 13 avril 2010 un nouvel emprunt obligataire de 700 millions d'euros à sept ans, d'échéance 13 avril 2017 et de coupon 4 %.

Klöpierre SA a conclu concomitamment un placement privé de 200 millions d'euros à dix ans, d'échéance 14 avril 2020 et de coupon 4,625 %.

Ces opérations ont été réalisées dans le cadre d'un programme *Euro Medium Term Notes* (EMTN) mis en place le 1<sup>er</sup> avril 2010.

La ligne de *back-up* du programme d'émission de billets de trésorerie a été augmentée de 200 millions d'euros, portant le montant total de la ligne à 500 millions d'euros.

### 1.4. Restructuration interne du pôle bureaux

Transmission universelle de patrimoine (TUP)

Klöpierre SA a décidé, le 26 août 2010, la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1<sup>er</sup> juillet 2010 de la société suivante :

- Général Leclerc SNC.

Cette opération a été placée sous le régime fiscal de droit commun.

## 2. Principes comptables et méthodes d'évaluation

### 2.1. Application des conventions comptables

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010 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 leur date d'entrée dans le patrimoine de la Société, la valeur des actifs 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 : 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 (FSIF) 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 type de composant 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'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.

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
Façade	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 » 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 propre 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 article 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 article 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'acquisitions des immobilisations financières (PCG article 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'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 charge 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 fusions 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 net de provisions.

Des provisions pour dépréciation sur actions propres sont constituées 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'inventaire.

Des provisions au passif pour les actions attribuées aux salariés sont constatées dès lors que la levée des options par les salariés est probable (conditions de présence, de performance et probabilité d'exercice). La 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 : frais d'émissions 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 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 *pro rata 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 3 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 *pro rata* des produits de chacun des secteurs ;
- affectation des frais financiers nets au *pro rata* 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 5 exercices.

### 3. Actif du bilan

#### 3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

##### 3.1.1. Immobilisations brutes

	Valeurs brutes au 31/12/2009	Acquisitions créations et apports	Diminutions par cession, mises hors service	Transferts de poste à poste	Fusion	Valeurs brutes à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
<b>Frais d'établissement</b>	<b>614</b>	-				<b>614</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>5244</b>	-	-	-	-	<b>5244</b>
- Mali technique	5225					5225
- Autres	19		-			19
<b>Total</b>	<b>5858</b>	-	-	-	-	<b>5858</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>	<b>253657</b>	-	- 72627	-	-	<b>181030</b>
- Crédit-bail	-	-	-			-
- Location simple	243447	-	- 72627			170820
- Location exploitation	10210	-		-		10210
<b>Gros œuvre</b>	<b>165218</b>	-	- 37740	-	-	<b>127477</b>
- Crédit-bail	-	-				-
- Location simple	160554	-	- 37740			122814
- Location exploitation	4664	-	-	-	-	4664
<b>Façade, étanchéité, couverture</b>	<b>35875</b>	-	- 8592	-	-	<b>27283</b>
- Crédit-bail	-					-
- Location simple	34985	-	- 8592			26393
- Location exploitation	889			-	-	889
<b>Installations générales et techniques</b>	<b>38447</b>	-	- 8467	37	-	<b>30017</b>
- Crédit-bail	-					-
- Location simple	37620	-	- 8467	37	-	29190
- Location exploitation	827			-	-	827
<b>Agencements</b>	<b>37716</b>	-	- 12308	235	-	<b>25643</b>
- Crédit-bail	-					-
- Location simple	37214	-	- 12308	235	-	25141
- Location exploitation	502			-	-	502
<b>Agencements et constructions en cours</b>	<b>25</b>	1724		- 272	-	<b>1477</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>415</b>	-	- 12	-	-	<b>403</b>
<b>Total</b>	<b>531354</b>	<b>1724</b>	<b>- 139746</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>393331</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>537212</b>	<b>1724</b>	<b>- 139746</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>399189</b>

En milliers d'euros

Les acquisitions concernent principalement la restructuration sur l'actif Collines de l'Arche à La Défense.

Les diminutions correspondent aux cessions des immeubles de bureaux 23/25 rue Marignan, 36 rue Marbeuf et 5 boulevard Diderot situés à Paris.

3.1.2. Amortissements et provisions

	Amortissements au 31/12/2009	Dotations	Cessions	Autres mouvements	Fusion	Amortissements à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
<b>Frais d'établissement</b>	<b>491</b>	<b>123</b>	-	-	-	<b>614</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-	-	-
- Mali technique	-	-	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>491</b>	<b>123</b>	-	-	-	<b>614</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
<b>Gros œuvre</b>	<b>27 399</b>	<b>3 672</b>	<b>- 10 410</b>	-	-	<b>20 660</b>
- Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
- Location simple	26 671	3 568	- 10 410	-	-	19 829
- Location exploitation	727	104	-	-	-	831
<b>Façade, étanchéité, couverture</b>	<b>9 072</b>	<b>1 250</b>	<b>- 4 324</b>	-	-	<b>5 998</b>
- Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
- Location simple	8 833	1 216	- 4 324	-	-	5 725
- Location exploitation	239	34	-	-	-	273
<b>Installations générales et techniques</b>	<b>14 002</b>	<b>1 887</b>	<b>- 6 371</b>	-	-	<b>9 518</b>
- Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
- Location simple	13 643	1 835	- 6 371	-	-	9 107
- Location exploitation	361	52	-	-	-	413
<b>Agencements</b>	<b>23 270</b>	<b>2 506</b>	<b>- 10 536</b>	-	-	<b>15 240</b>
- Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
- Location simple	22 840	2 425	- 10 536	-	-	14 729
- Location exploitation	430	81	-	-	-	511
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>395</b>	<b>2</b>	<b>- 11</b>	-	-	<b>386</b>
<b>Total</b>	<b>74 139</b>	<b>9 317</b>	<b>- 31 652</b>	-	-	<b>51 801</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>74 630</b>	<b>9 440</b>	<b>- 31 652</b>	-	-	<b>52 415</b>

En milliers d'euros

	Provisions au 31/12/2009	Dotations	Reprises	Transferts de poste à poste	Fusion	Provisions à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
<b>Constructions et aménagements</b>	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
<b>Gros œuvre</b>	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
<b>Façade, étanchéité, couverture</b>	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
<b>Installations générales et techniques</b>	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
<b>Agencements</b>	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>76 559</b>	<b>9 440</b>	<b>- 31 652</b>	-	-	<b>52 415</b>

En milliers d'euros

### 3.1.3. Immobilisations nettes

	Valeurs nettes au 31/12/2009	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de poste à poste	Fusion	Valeurs nettes à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
<b>Frais d'établissement</b>	<b>123</b>	<b>- 123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 0</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>5244</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5244</b>
– Mali technique	5225	-	-	-	-	5225
– Autres	19	-	-	-	-	19
<b>Total</b>	<b>5367</b>	<b>- 123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5244</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>	<b>253657</b>	<b>-</b>	<b>- 72627</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>181030</b>
– Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
– Location simple	243447	-	- 72627	-	-	170820
– Location exploitation	10210	-	-	-	-	10210
<b>Gros œuvre</b>	<b>137819</b>	<b>- 3672</b>	<b>- 27330</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106818</b>
– Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
– Location simple	133884	- 3568	- 27330	-	-	102986
– Location exploitation	3937	- 104	-	-	-	3833
<b>Façade, étanchéité, couverture</b>	<b>26804</b>	<b>- 1250</b>	<b>- 4268</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21285</b>
– Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
– Location simple	26153	- 1216	- 4268	-	-	20669
– Location exploitation	650	-34	-	-	-	616
<b>Installations générales et techniques</b>	<b>24445</b>	<b>- 1887</b>	<b>-2096</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>20499</b>
– Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
– Location simple	23977	- 1835	- 2096	37	-	20083
– Location exploitation	466	-52	-	-	-	414
<b>Agencements</b>	<b>14446</b>	<b>- 2506</b>	<b>- 1772</b>	<b>235</b>	<b>-</b>	<b>10403</b>
– Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
– Location simple	14374	- 2425	- 1772	235	-	10412
– Location exploitation	72	- 81	-	-	-	- 9
<b>Agencements et constructions en cours</b>	<b>25</b>	<b>1724</b>	<b>-</b>	<b>- 272</b>	<b>-</b>	<b>1477</b>
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>19</b>	<b>- 2</b>	<b>- 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
<b>Total</b>	<b>457214</b>	<b>- 7593</b>	<b>- 108094</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>341530</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>462581</b>	<b>- 7716</b>	<b>- 108094</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>346774</b>

En milliers d'euros

## 3.2. Immobilisations financières

### 3.2.1. Titres de participation

<b>Titres de participation bruts à l'ouverture</b>	<b>4 243 778</b>
<b>Acquisitions de titres</b>	<b>281 253</b>
– Reçus en rémunération d'apports d'immeubles ou de titres à des filiales	
– Reçus en rémunération de titres de participation (quote-part)	–
– Achats, augmentation de capital et apports	281 253
<b>Diminutions de titres</b>	<b>- 158 420</b>
– Diminution, réduction de capital et apports	- 158 420
<b>Cessions ou transferts de titres</b>	<b>- 8</b>
– Annulation des titres	- 8
– Cession de titres	
– Remboursement d'apports	
– Autres	–
<b>Titres de participation bruts à la clôture</b>	<b>4 366 603</b>

En milliers d'euros

L'évolution du poste « Acquisitions de titres » s'explique essentiellement par :

- l'achat de titres principalement par compensation avec des créances liquides et exigibles des sociétés suivantes :
  - Ségécé Polska SPZOO à hauteur de 10,9 millions d'euros,
  - Ségécé Ceska Republika SRO à hauteur de 10,5 millions d'euros,
  - Ségécé Magyarország KFT à hauteur de 7,9 millions d'euros,
  - Ségécé Portugal SPA à hauteur de 9,6 millions d'euros,
  - Ségécé Hellas SPA à hauteur de 0,2 million d'euros,
  - Ségécé Italia SRL à hauteur de 22,4 millions d'euros ;
- la recapitalisation par compensation des avances créances liquides et exigibles des sociétés suivantes :
  - Capucines BV à hauteur de 211,8 millions d'euros,
  - Nancy Bon Secours SCI à hauteur de 6 millions d'euros,
  - Klépierre Vinaza SA à hauteur de 2 millions d'euros.

Le poste « Diminution de titres » correspond essentiellement aux remboursements d'apports et réduction de capital des sociétés suivantes :

- Klépierre Participations et Financements SAS à hauteur de 95 millions d'euros (réduction de capital) ;
- Cécoville SAS à hauteur de 18,8 millions d'euros ;
- Holding Gondomar 1 SA à hauteur de 17,2 millions d'euros ;
- Général Leclerc SNC à hauteur de 14,4 millions d'euros ;
- Foncière Saint-Germain SNC à hauteur de 10 millions d'euros ;
- Klétransactions SNC à hauteur de 3,1 millions d'euros.

Le poste « Cessions ou transferts de titres » correspond à l'annulation des titres de la société Antin Vendôme SCI liquidée en octobre 2010.

### Provisions

	Provisions au 31/12/2009	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2010
Immobilisations financières				
Participations	63 204	121 367	- 9 238	175 333
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>63 204</b>	<b>121 367</b>	<b>- 9 238</b>	<b>175 333</b>

En milliers d'euros

L'évolution du poste « Provisions sur participations » s'explique essentiellement par :

- d'une part, les dépréciations des titres constatées sur les sociétés suivantes :
  - Capucine BV à hauteur de 86,5 millions d'euros,
  - Klépierre Créteil SCI à hauteur de 32 millions,
  - Klépierre Vinaza SA à hauteur de 2 millions d'euros,
  - Klépierre Participations et Financements SAS à hauteur de 0,8 million d'euros ;
- d'autre part, les reprises de dépréciations des titres constatées sur les sociétés suivantes :
  - Centre Bourse SC à hauteur de 4 millions d'euros,
  - Holding Gondomar 1 SA à hauteur de 3,4 millions d'euros,
  - Klémentine BV à hauteur de 1,8 million d'euros.

Tableau des filiales et participations

Informations financières Filiales et participation	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
<b>1. FILIALES DÉTENUES A PLUS DE 50 %</b>										
Angoumars SNC	5 131	46 165	100	- 4 029	4 737	51 296	51 296			
Barjac Victor SNC	1 792	16 110	100	2 110	3 405	19 236	19 236		6 855	
Bègles d'Arcins SCS	26 679	14 469	52	5 366	10 355	44 991	44 991		15 869	2 693
Bègles Papin SCI	765	6 871	100	230	778	7 636	7 636		2 638	
Besançon Chazeule SCI	54	470	100	142	48	524	524			
Capucine BV	51 194	529 869	100	- 5 196		586 056	466 029			
CB Pierre SAS	10 500	1 050	100	1 706	2 419	0	0			5 460
Cécoville SAS	2 163	105 688	100	5 089	21 114	110 137	110 137	43 606	25 943	16 286
Centre Bourse SNC	3 813		100	2 533	3 231	47 419	47 271			
Clermont Jaude SAS	21 686	2 169	100	6 304	10 137	76 396	76 396		32 295	6 525
Combault SCI	777	6 984	100	691	1 194	7 762	7 762		3 832	
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	62	- 22 132	100	- 2 838		61	61		34 763	
Foncière Saint Germain SNC	370	2	100	- 17	- 5	543	372			
Galerías Drancéennes SCI	4	600	100	3 621	4 811	58 596	58 596		8 464	
Galleria Commerciale Klépierre SRL	1 560	38 902	100	1 208	4 839	41 052	41 052		6 550	
Holding Gondomar 1 SA	5 085	24 358	100	2 964	3 469	64 735	52 367		8 450	2 865
Holding Gondomar 3 SAS	410	2 715	100	211		3 684	3 684		1 087	
Holding Gondomar 4 SAS	413	2 874	100	214		4 337	4 337		926	
Jardin des Princes SNC	800	7 185	100	656	1 113	9 525	9 525		590	
Kléber La Pérouse SNC	19 675	138 211	100	7 733	179	165 225	165 225		130 466	7 157
Klécar Europe Sud SCS	315 260	298 485	83	20 857		523 247	523 247			14 728
Klécar France SNC	500 881	500 880	83	129 998	84 938	831 462	831 462		9 178	
Klécar Participations Italie SAS	31 471	8 459	83	5 994		33 629	33 629		79 324	2 233
Klefin Italia SPA	15 450	73 867	100	15 919	989	125 625	125 625		52 516	
Klémentine BV	1 784	16 013	100	- 70		17 833	17 833		2 287	
Klémurs SCA	82 500	40 359	84	27 600	41 425	124 519	124 519		150 057	6 939
Klépierre Conseil SAS	1 108	5 546	100	251	1 902	7 933	6 685		15 793	32
Klépierre Créteil SCI	5 721	16 950	100	1 912		57 201	25 217		16 076	
Klépierre Finance SAS	38	4	100	78		38	38			142
Klépierre Luxembourg SA	117 834	212 127	100	12 077		315 626	315 626		50 592	
Klépierre Nordica BV	60 000	227 280	100	- 19		287 325	287 325		53	
Klépierre Participation et Financements SAS	1 377	138	100	- 927		1 377	588			6 308
Klépierre Portugal SA	250	1 050	100	1 734		4 250	4 250		177 318	
Klépierre Trading KFT	180	389	100	258	510	199	199		456	
Klépierre Vinaza SA	60	-9 626	100	- 4 149	1 376	7 229	0		28 058	
Klé 1 SAS	8 248	20 625	100	6 836	210	82 154	82 154		29 909	5 304
Klé Projet 1 SAS	3 754	27 844	100	291	1 111	37 201	37 201		11 741	
Klétransactions SNC	348	403	100	- 115	26	751	751			
LP 7 SAS	45	18	100	206		261	261			
Nancy Bon Secours SCI	3 054	3 053	100	- 371		6 565	6 108		2 291	
Pasteur SNC	227	1 738	100	- 2	81	2 091	1 966		5 168	
SCOO SC	24 431	315 839	54	31 737	46 518	193 910	193 910		3 721	
Ségécé SCS	1 412	2 691	100	43 749	84 022	49 304	49 304			
Ségécé Ceska Republika SRO	120	1 467	100	131	2 970	10 500	10 500			
Ségécé Hellas SA	200	92	100	- 179	340	200	200			
Ségécé Italia SRL	143	8 200	100	1 965	14 117	22 390	22 390			
Ségécé Magyarország KFT	11	2 202	100	- 995	3 303	7 900	7 900			
Ségécé Polska ZO O	13	2 169	100	455	3 291	10 900	10 900			
Ségécé Portugal SA	200	2 828	100	131	2 839	9 600	9 600			
Soaval SCS	5 557	46 394	80	- 362		42 046	42 046		56 873	

## Comptes sociaux au 31 décembre 2010

Informations financières Filiales et participation	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
Sodévac SNC	2918	26245	100	2788	4988	29163	29163		10326	
Sovaly SAS	469	104	100	-756		787	0			
<b>TOTAL I</b>				<b>320386</b>	<b>356715</b>	<b>4097440</b>	<b>3922107</b>	<b>43606</b>	<b>964596</b>	<b>73979</b>
<b>2. PARTICIPATIONS DÉTENUES ENTRE 10 ET 50 %</b>										
Bassin Nord SCI	44827		50	236	772	22413	22413		143630	
Galae SNC	330		49	436	6013	490	490			
La Plaine du Moulin à Vent SCI	28593	25285	50	42	2803	26939	26939		2657	
Le Havre Vauban SNC	300	5	50	209	683	237	237			
Le Havre Lafayette SNC	525	9	50	2693	5953	983	983			
Odysseum Place de France SCI	97712	1	50	5671	11561	49004	49004		58270	
Ségécé Slovensko SRO	7	2	15	32	290	4	4			
Solorec SC	4869	2768	49	25039	31945	124104	124104		14440	
<b>TOTAL II</b>				<b>39692</b>	<b>70085</b>	<b>269161</b>	<b>269161</b>	<b>0</b>	<b>234866</b>	<b>2693</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I + II</b>				<b>360078</b>	<b>426800</b>	<b>4366603</b>	<b>4191269</b>	<b>43606</b>	<b>1199462</b>	<b>76672</b>

En milliers d'euros

### 3.2.2. Créances rattachées à des titres de participation

	31/12/2010	31/12/2009
Avances sur titres de participation	2473349	2536142
Intérêts courus sur avances	105666	99005
Quote-part de résultat	154720	142438
Dépréciation créances rattachées à des participations	-12344	-10488
<b>TOTAL</b>	<b>2721392</b>	<b>2767098</b>

En milliers d'euros

La variation du poste « Avances sur titres de participation » s'explique essentiellement par les augmentations d'avances consenties à :

- Bassin Nord SCI pour un montant de 69 millions d'euros pour la construction du centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers ;
- Corvin Retail et Klépierre Corvin pour un montant de 41 millions d'euros pour le Centre Corvin Atrium en Hongrie ;
- Soaval SCS pour un montant de 36 millions d'euros portant sur le projet d'aménagement de la gare Saint-Lazare ;
- Holding Klégé pour un montant de 27 millions d'euros pour le centre Aqua Portimão au Portugal ;
- Kléber La Pérouse SNC pour un montant de 18 millions d'euros pour l'acquisition en partenariat avec Axa du terrain du centre commercial Val d'Europe.

Et par des diminutions sur les avances suivantes :

- Capucine BV pour un montant de 209,8 millions d'euros suite à une augmentation de capital ;
- Ségécé SCS pour un montant de 43,8 millions d'euros suite à l'acquisition par compensation des titres des sociétés Ségécé Internationales.

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 1,9 million d'euros.

### 3.3. Autres immobilisations

#### 3.3.1. Prêts

Les prêts accordés par Klépierre SA s'élèvent à 130,7 millions d'euros intérêts compris. Ils sont consentis à la société Klémurs SCA.

Le 30 juin 2010 un nouveau prêt de 20 millions d'euros non subordonné au contrat de Crédit a été consenti à la société Klémurs SCA pour lui permettre de rembourser une partie du prêt du 29 juin 2009 initialement de 40 millions d'euros le ramenant ainsi à 20 millions d'euros.

Le 31 décembre 2010, Klémurs a procédé au remboursement du solde du prêt subordonné de Klépierre à hauteur de 20 millions d'euros. Le remboursement a été financé par ses liquidités.

	31/12/2010	31/12/2009
Dépôts versés	74	120
Actions propres ou parts propres	-	29002
Dépréciation actions propres		-27
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>29095</b>

En milliers d'euros

Le poste « Actions propres ou parts propres » a diminué de 29 millions suite au transfert sur le poste « Valeurs mobilières de placement et actions propres ».

### 3.3.2. Créances clients et créances diverses

Toutes les créances clients (2,7 M€) datent de moins d'un an.

Les créances diverses et leurs ventilations par échéance sont détaillées dans les tableaux suivants :

	31/12/2010	31/12/2009
<b>État</b>	<b>1 475</b>	<b>2 072</b>
– TVA	1 331	2 020
– Produits à recevoir	34	52
– État - Impôts sociétés	110	
<b>Autres créances</b>	<b>4 329</b>	<b>2 933</b>
– Créances sur cessions d'immobilisations	–	3
– Intérêts courus sur <i>swap</i> de taux		
– Autres	4 329	2 930
<b>TOTAL</b>	<b>5 804</b>	<b>5 005</b>

En milliers d'euros

#### Échéance de la créance

	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>État</b>	<b>1 475</b>	<b>1 475</b>	–	–
– TVA	1 331	1 331		
– Produits à recevoir	34	34		
– État - Impôts sociétés	110	110		
<b>Autres créances</b>	<b>4 329</b>	<b>4 329</b>	–	–
– Créances sur cessions d'immobilisations	–	–		
– Intérêts courus sur <i>swap</i> de taux	–	–		
– Autres	4 329	4 329		
<b>TOTAL</b>	<b>5 804</b>	<b>5 804</b>	–	–

En milliers d'euros

### 3.4. Valeurs mobilières de placement et actions propres

Le stock d'actions propres au 31 décembre 2010 est de 2 880 158 actions, soit 1,52 % du nombre de titres émis, pour une valeur nette de 70,1 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 2 682 740 actions au titre du plan de stock-options dont 493 000 attribués le 21/06/2010 dans le cadre du plan Klépierre 2010 ;
- 197 418 actions dans le cadre du contrat d'animation boursière pour la régularisation du cours de Bourse.

Les autres titres s'élèvent à 4,3 millions d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme.

### 3.5. Charges constatées d'avance – Charges à répartir

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>25 020</b>	<b>25 988</b>
– Étalement soultte <i>swaps</i>	19 111	21 140
– Bail à construction	5 495	4 707
– Autres	414	142
Charges à répartir sur plusieurs exercices	10 073	11 160
– Frais d'émission des emprunts obligataires	4 490	2 346
– Frais d'émission des emprunts auprès des établissements de crédit	5 583	8 814
<b>Primes d'émission emprunt obligataire</b>	<b>8 114</b>	<b>5 189</b>
<b>TOTAL</b>	<b>43 207</b>	<b>42 337</b>

En milliers d'euros

Le bail à construction porte sur l'immeuble 43 rue de Grenelle, Paris 15<sup>e</sup>.

## 4. Passif du bilan

### 4.1. Capitaux propres

	Au 31/12/2009	Affectation du résultat	Distribution	Autres	À la clôture de l'exercice
<b>Capital social <sup>(1)</sup></b>	<b>254 761</b>		<b>10 747 <sup>(1)</sup></b>		<b>265 508</b>
<b>Primes d'émission, d'apport, de fusion</b>					
– Primes d'émission	676 842		178 446 <sup>(1)</sup>		855 288
– 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			250 <sup>(2)</sup>	18 557
Réserve légale	23 270	2 206			25 476
<b>Autres réserves</b>					
– Réserves réglementées	–	–			–
– Autres réserves	168 055				168 055
<b>Report à nouveau</b>	<b>399 525</b>	<b>393 908</b>	<b>- 227 465</b>	<b>3 501 <sup>(3)</sup></b>	<b>569 469</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>396 114</b>	<b>- 396 114</b>		<b>121 138</b>	<b>121 138</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 670 952</b>	<b>–</b>	<b>- 38 272</b>	<b>124 889</b>	<b>2 757 569</b>
<b>Composition du capital social <sup>(1)</sup></b>					
Actions ordinaires	181 972 159		7 676 081		189 648 240
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 boni de confusion correspond à la transmission universelle de patrimoine de la SNC Général Leclerc.

(3) L'augmentation du report à nouveau correspond aux dividendes liés aux actions propres affectées pour 3 501 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

	31/12/2010	Dotations	Reprises	Fusion	31/12/2009
Autres provisions pour risques et charges	7 003	6 732	- 450	–	721
<b>TOTAL</b>	<b>7 003</b>	<b>6 732</b>	<b>- 450</b>	<b>–</b>	<b>721</b>

En milliers d'euros

Les dotations correspondent essentiellement à une provision pour risques sur le plan de stock-options attribués en 2010 pour 5,2 millions d'euros.

### 4.3. Emprunts et dettes financières

#### Échéance de la créance

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>2 252 189</b>	<b>1 325 218</b>
– Dette principale	2 189 100	1 289 100
– Intérêts courus <sup>(1)</sup>	63 089	36 118
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 822 003</b>	<b>2 902 563</b>
– Crédits bancaires	1 785 000	2 750 000
– Intérêts courus crédits bancaires	571	1 646
– Emprunt bilatéral	–	135 000
– Intérêts courus sur emprunt bilatéral	–	118
– Découverts bancaires	16 027	41
– Intérêts courus sur comptes bancaires	–	–
– Intérêts courus sur <i>swaps</i>	20 405	15 758
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>696 433</b>	<b>799 561</b>
– Dépôts et cautionnements reçus	2 167	2 157
– Centrale de trésorerie	166 632	474 822
– Billets de trésorerie	500 000	297 000
– Dettes sur titres de participations	21 407	19 507
– Intérêts courus sur dettes	1 692	1 064
– Quote-part de résultat	4 535	5 011
<b>TOTAL</b>	<b>4 770 625</b>	<b>5 027 342</b>

En milliers d'euros

(1) Coupon payable les 15 juillet, 16 mars, 13 et 14 avril.

Au 31 décembre 2010, 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 ;
- un emprunt obligataire de 700 millions d'euros émis en avril 2010 dont le coupon s'élève à 4 % et à échéance avril 2017 ;
- un emprunt obligataire de 200 millions d'euros émis en avril 2010 dont le coupon s'élève à 4,625 % et à échéance avril 2020 ;
- un crédit syndiqué ouvert en 2007 tiré à hauteur de 1 000 millions d'euros (contrat maximal autorisé 1 000 M€) ;
- un crédit bilatéral ouvert en 2009 tiré à hauteur de 785 millions d'euros (contrat maximal autorisé 2 100 M€) ;
- un crédit bilatéral ouvert en 2008 (montant maximum autorisé de 200 M€ après une renonciation partielle anticipée de 200 M€ en avril 2010) ;
- une ligne de billets de trésorerie émise pour 500 millions d'euros (garantie par une ligne de *back-up* de 300 millions d'euros ramenée à 500 M€ en juin 2010).

L'emprunt bilatéral de 135 millions d'euros émis en décembre 2004 a été remboursé en mars 2010.

La ventilation par échéance de la dette financière s'établit ainsi au 31 décembre 2010 :

#### Échéance de la dette

	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>2 252 189</b>	<b>663 089</b>	<b>–</b>	<b>1 589 100</b>
– Dette principale	2 189 100	600 000 <sup>(1)</sup>	–	1 589 100 <sup>(2)</sup>
– Intérêts courus	63 089	63 089	–	–
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 822 003</b>	<b>37 003</b>	<b>1 785 000</b>	<b>–</b>
– Crédits bancaires	1 785 000	–	1 785 000	–
– Intérêts courus crédits bancaires	571	571	–	–
– Emprunt bilatéral	–	–	–	–
– Intérêts courus sur emprunt bilatéral	–	–	–	–
– Découverts bancaires	16 027	16 027	–	–
– Intérêts courus sur comptes bancaires	–	–	–	–
– Intérêts courus sur <i>swaps</i>	20 405	20 405	–	–
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>696 433</b>	<b>672 859</b>	<b>21 407</b>	<b>2 167</b>
– Dépôts et cautionnements reçus	2 167	–	–	2 167
– Centrale de trésorerie	166 632	166 632	–	–
– Billets de trésorerie	500 000	500 000	–	–
– Dettes sur titres de participations	21 407	–	21 407	–
– Intérêts courus sur dettes	1 692	1 692	–	–
– Quote-part de résultat	4 535	4 535	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>4 770 625</b>	<b>1 372 951</b>	<b>1 806 407</b>	<b>1 591 267</b>

En milliers d'euros

(1) Juillet 2011 600 000 milliers d'euros.

(2) Mars 2016 689 100 milliers d'euros, avril 2017 700 000 milliers d'euros, avril 2020 200 000 milliers d'euros.

### 4.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

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 2010, d'un montant de 14 284,33 euros, est à régler au plus tard le 31 janvier 2011.

### 4.5. Dettes fiscales et sociales

	31/12/2010	31/12/2009
IS	–	515
AUTRES IMPÔTS	13 733	12 368
<b>TOTAL</b>	<b>13 733</b>	<b>12 883</b>

En milliers d'euros

Le poste « Autres impôts » correspond essentiellement à une dette fiscale d'un montant de 13,4 millions d'euros.

L'augmentation correspond à une provision sur les intérêts de retard pour 0,4 million d'euros et au transfert de la dette de la Société vis-à-vis du Trésor 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.

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

	31/12/2010	31/12/2009
Avances et intérêts en compte courant		–
Intérêts courus sur <i>swaps</i> de taux		–
Autres*	1 580	4 682
<b>TOTAL</b>	<b>1 580</b>	<b>4 682</b>

En milliers d'euros

\* Échéance à moins d'un an.

#### 4.7. Produits constatés d'avance

	31/12/2010	31/12/2009
Produits constatés d'avance	1 397	2 509
– Étalement soultte <i>swaps</i>	1 009	2 036
– Divers	388	473
<b>TOTAL</b>	<b>1 397</b>	<b>2 509</b>

En milliers d'euros

### 5. Compte de résultat

#### 5.1. Résultat d'exploitation

Au 31 décembre 2010, la diminution du chiffre d'affaires de 11,6 millions d'euros est consécutive à la cession des immeubles de bureau. 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 11,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009.

#### 5.2. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 192,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Il comprend pour l'essentiel :

- les quotes-parts de résultat 2009 des SCS Ségécé, Klécar Europe Sud et Bègles Arcins à hauteur de 17,1 millions d'euros qui correspondent à l'affectation des bénéfices des sociétés à commandites simples ;
- les acomptes sur quote-part de résultat 2010 de la SCS Klécar Europe Sud et Bègles Arcins à hauteur de 17,4 millions d'euros ;
- la quote-part de résultat 2010 de la SNC Klécar France à hauteur de 107,9 millions d'euros, celle de la SC SCOO à hauteur de 17,2 millions d'euros, de la SCI Solorec à hauteur de 12,4 millions d'euros.

#### 5.3. Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2010 dégage une perte de 151 millions d'euros ; il était positif de 159 millions d'euros au 31 décembre 2009.

##### 5.3.1. Produits financiers

	31/12/2010	31/12/2009
Produits de cession de valeurs mobilières	77	32
Produits sur <i>swaps</i> de taux*		–
Revenus des titres de participation	59 252	272 501
Boni de fusion et de confusion	19	–
Intérêts des avances associés	130 045	138 934
Intérêts reçus divers		22
Autres revenus et produits financiers	157	2 541
Reprise de provisions financières	9 581	35 730
Transfert de charges financières	2 485	4 961
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>201 616</b>	<b>454 721</b>

En milliers d'euros

\* Les produits et charges sur *swaps* sont nets.

La variation des revenus des titres de participation s'explique principalement par :

- une diminution des dividendes versés sous forme de prime d'émission de Kléfin Italia SPA pour un montant de 34,3 millions d'euros ;
- une diminution des dividendes 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 diminution des dividendes versés pour 61 millions d'euros de la part Cécoville SAS ;
- une augmentation des dividendes versés pour 7,2 millions d'euros de la part de Kléber La Pérouse SNC, pour 6,3 millions d'euros Klépierre Participation et Financements SAS, de la part de Klépierre Participation et Financements SAS, pour 2,3 millions d'euros de la part de Klécar Participations Italie SAS ;
- le boni de confusion financier est relatif à la transmission universelle de patrimoine ;
- la reprise de provisions financières correspond essentiellement à la reprise sur les titres de participation pour un montant de 9,3 millions d'euros ;
- le transfert de charges financières du 31 décembre 2010 est composé de l'étalement des commissions bancaires sur les nouveaux emprunts obligataires.

### 5.3.2. Charges financières

	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts des emprunts obligataires	84 008	56 974
Intérêts des dettes associés	1 098	886
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédits	43 980	69 846
Autres intérêts bancaires	–	–
Charges sur <i>swaps</i> *	73 525	80 096
Intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs	3 086	3 324
Mali de confusion TUP	–	–
Autres charges financières	9 425	7 778
Dotation aux amortissements des primes de remboursement des EO	1 801	1 400
Dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	3 978	5 474
Dotations aux provisions financières	131 244	69 637
Pertes de change		- 59
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>352 145</b>	<b>295 356</b>

En milliers d'euros

\* Les produits et charges sur *swaps* sont nets.

L'augmentation des intérêts des emprunts obligataires, à hauteur de 27 millions d'euros, provient de l'émission, en avril 2010, des 2 nouveaux emprunts obligataires.

La diminution des intérêts d'emprunts auprès des établissements de crédit provient essentiellement de la renégociation des financements intervenue en juin 2009.

Les dotations aux provisions financières comprennent essentiellement :

- 86,5 millions d'euros de provisions sur Capucines BV ;
- 32 millions d'euros de provisions sur Klépierre Créteil SNC ;
- 8 millions d'euros de provision sur les actions propres ;
- 3,8 millions d'euros de provisions sur Klépierre Vinaza SA.

Au 31 décembre 2010, la charge nette sur *swaps* correspond :

- à la charge nette d'intérêts de 58,7 millions d'euros ;
- et à l'étalement des soultes sur *swaps* dont la charge nette est de 14,8 millions d'euros.

Les intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit comprennent :

- 13 millions d'euros d'intérêts pour les crédits bancaires ;
- 28,4 millions d'euros pour l'emprunt bilatéral ;
- 2,7 millions d'euros pour les billets de trésorerie.

Les intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs correspondent à :

- 3,1 millions d'euros d'intérêts de la centralisation de trésorerie.

### 5.4. Résultat exceptionnel

	31/12/2010	31/12/2009
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et financiers	72 111	38 478
Plus et moins-values sur actions propres	- 180	- 1 252
Autres produits et charges exceptionnels		- 1
<b>TOTAL</b>	<b>71 931</b>	<b>37 225</b>

En milliers d'euros

La plus-value nette de 72,1 millions d'euros s'explique essentiellement par :

- la plus-value de cession de l'immeuble de bureaux du 23/25 avenue Maignan pour 46,2 millions d'euros ;
- la plus-value de cession de l'immeuble de bureaux du 36 rue Marbeuf pour 12,5 millions d'euros ;
- la plus-value de cession de l'immeuble de bureaux du 5 bis boulevard Diderot pour 11,2 millions d'euros.

### 5.5. Impôt sur les sociétés

	31/12/2010	31/12/2009
Impôt et contributions	- 229	- 1 774
Impôt au taux réduit et contributions	–	–
Produits - report en arrière des déficits	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>- 229</b>	<b>- 1 774</b>

En milliers d'euros

Le poste « Impôt et contributions » de - 0,2 million d'euros se rapporte essentiellement à une proposition de rectification fiscale portant sur l'exercice 2003 pour 0,4 million d'euros.

## 6. Engagements hors bilan

### 6.1. Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2010, 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 2010 sur les instruments de couverture de taux est de 198,38 millions d'euros (hors coupons courus).

### Opérations fermes

Opérations fermes	31/12/2010	31/12/2009
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	3 850 000	3 200 000
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	1 500 000	600 000

En milliers d'euros

### Incidence sur le résultat

Incidence sur le résultat (capital de référence de un à dix ans)	31/12/2010	
	Produits	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	21 985	112 636
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	54 565	22 657

En milliers d'euros

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Engagements donnés</b>		
Engagements sur achats de titres et de galeries	–	–
Engagements sur promesses de vente	–	–
Engagements de financement donnés aux établissements de crédit	138 223	400 930
Autres engagements donnés	4 725	–
<b>TOTAL</b>	<b>142 948</b>	<b>400 930</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions reçues des locataires	3 182	3 554
Engagements de financement reçus des établissements de crédits	1 315 000	753 000
Engagements sur achats de titres	–	–
Engagements sur vente d'immeubles	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>1 318 182</b>	<b>756 554</b>

En milliers d'euros

La variation des engagements reçus auprès des établissements de crédits s'explique par la non-utilisation d'un montant de 1 315 millions d'euros 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, 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, 2 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 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, Vérone 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*, qui expire en 2017, est fractionnable en 2 tranches :

- 1 tranche de 12 % et une tranche de 16,70 % pour IGC ;
- 2 tranches de 25 % pour Clivia.

En cas de refus par Klépierre sur la seconde 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 Pensioenfond 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 pendant une période 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.

### 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 participations nets	4 191 269
Créances rattachées à des participations	2 721 392
Prêts	130 719
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	
Créances clients et comptes rattachés	304
Créances diverses	41
Comptes de régularisation	
Capital souscrit appelé non versé	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	204 308
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 305 924
Emprunts et dettes financières divers	538 266
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 479
Autres dettes	5
Produits d'exploitation	1 429
Charges d'exploitation	6 066
Produits financiers	198 711
Charges financières	254 917

En milliers d'euros

Sur la base de la situation au 31 décembre 2010, la part de BNP Paribas dans les emprunts bancaires est de 2 600 millions d'euros, dont 1 285 millions d'euros sont utilisés. Cette participation se compare à un montant total autorisé de 3 100 millions d'euros, dont 1 785 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 500 millions d'euros, et à laquelle BNP Paribas participe à hauteur de 500 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 2010, Klépierre SA est débitrice de 166,4 millions d'euros auprès de Klépierre Finance SAS.

### 8.2. Effectifs

La Société n'emploie aucun salarié. La Société est gérée et administrée par la société Ségécé SCS.

### 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 2010 est de 270 000 euros.

La rémunération et jetons de présence versés au Président du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2010 est de 212 432,79 euros.

### 8.5. Événements postérieurs à la clôture

Klépierre SA a décidé, le 30 novembre 2010, la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2011 de la société Foncière Saint Germain SNC.

En date du 20 janvier 2011, Klépierre a augmenté de 50 millions d'euros le placement privé obligataire échéance avril 2020 émis en avril 2010, portant l'encours à 250 millions d'euros.

## 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.

## 4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010, 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 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

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 Coubrevoie et Neuilly-Sur-Seine, le 21 février 2011

Les commissaires aux comptes

#### Mazars

Guillaume Potel  
Julien Marin-Pache

#### Deloitte & Associés

Pascal Colin  
Laure Silvestre-Siaz



## Informations sur la Société et le capital

- 220 1. Renseignements de caractère général
- 223 2. Renseignements de caractère général concernant le capital
- 226 3. Répartition du capital et des droits de vote
- 229 4. Liste des contrats et des conventions

# Informations sur la Société et le capital

## 1. Renseignements de caractère général

### 1.1. 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 posi-

tions 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 rota-

tion 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.

- en 2010, de nombreux chantiers d'extension-rénovation de centres existants ont été inaugurés que ce soit en France (Arcades en région parisienne), en Italie (Pescara Nord), en Suède (Sollentuna, Hageby) ou encore en Norvège (Gulskogen). Klépierre a également ouvert le centre commercial Corvin (Budapest, Hongrie). Le Groupe a posé la première pierre du nouveau centre commercial Emporia (Malmö, Suède) et continué d'investir dans des projets de grands centres commerciaux (Le Millénaire à Aubervilliers ou encore Saint-Lazare à Paris). Dans un même temps la structure financière du Groupe a été renforcée notamment grâce aux cessions réalisées (qui ont essentiellement porté sur des immeubles de bureaux) mais aussi grâce au paiement du dividende en actions et à l'émission réussie d'obligations pour un montant de 900 millions d'euros.

Au 31 décembre 2010, Klépierre détient 273 centres commerciaux en Europe continentale et en gère 356.

## 1.2. Dénomination

Klépierre

## 1.3. Registre du Commerce et des Sociétés de Paris

SIREN : 780 152 914  
SIRET : 780 152 914 00211  
NAF/APE : 6820B

## 1.4. 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.

## 1.5. 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.

## 1.6. Siège social

21, avenue Kléber - 75116 Paris  
Tél. : 01 40 67 57 40

## 1.7. 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 ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le nouveau régime fiscal, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribués 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.

## 1.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## 1.9. Autres informations

### 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.

## Forme et transmission des actions (article 7 des statuts)

Les actions entièrement libérées pourront revêtir la forme nominative ou au porteur au choix du propriétaire.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actions sont librement cessibles ou transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions provenant d'une augmentation de capital sont négociables dès la réalisation de celle-ci.

## 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 actionnaires se réunissent, selon la nature des décisions à prendre, soit en assemblée générale ordinaire, soit en assemblée générale extraordinaire.

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. Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans la convocation.

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. La représentation des actionnaires aux assemblées est assurée conformément aux lois et décrets en vigueur.

Il en est de même pour la communication des renseignements à fournir ou à adresser aux actionnaires. 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 3 jours au moins avant l'assemblée. Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires ne délibèrent valablement que si elles réunissent le *quorum* prévu par la loi. Ce *quorum* est calculé par rapport au total des actions existantes sous réserve des exceptions légales.

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<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

## Répartition statutaire des bénéfices – Réserves (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 sera réparti entre les actions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société, et
- (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividende rend la Société rede-

vable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs Sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme égale à la différence (la « Différence ») entre **(i)** le montant qui aurait été payé à la société par une ou plusieurs SIIC Filles si la ou lesdites SIIC Filles n'avaient pas été soumises au Prélèvement à raison de l'Actionnaire à Prélèvement multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement et **(ii)** le montant effectivement payé par la ou lesdites SIIC Filles multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement. Les actionnaires autres que les Actionnaires à Prélèvement seront créateurs vis-à-vis de la société d'un montant égal à la Différence, au prorata de leurs droits à dividende.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société de la quote-part du Prélèvement dû par la société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément au développement figurant en page 227 du présent document de référence, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas de distribution payée en actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en actions étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

## 2. Renseignements de caractère général concernant le capital

### 2.1. Capital social – Forme des actions

Au 31 décembre 2010, le capital s'élève à 265 507 536,00 euros, divisé en 189 648 240 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 (Décision de l'assemblée générale mixte du 21 juillet 1998).

Elles sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur.

Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi.

## 2.2. Délégations et autorisations consenties au Directoire de Klépierre

Le Directoire, en vertu de diverses décisions prises par les assemblées générales des actionnaires du 9 avril 2009 et du 8 avril 2010, a reçu les délégations ou autorisations suivantes :

### Délégations ou autorisations consenties par l'assemblée générale du 9 avril 2009

Objet de la résolution	Montant maximal	Durée	Utilisations
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions <sup>(1)</sup>	Montant maximal du programme : 664 857 720 euros Prix maximal de rachat : <b>40 euros</b> pour une action de <b>1,40 euro</b> de nominal	18 mois à compter du 9 avril 2009 (1 <sup>er</sup> résolution)	<sup>(2)</sup>
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions <sup>(1)</sup>	10 % du capital par période de 24 mois	26 mois à compter du 9 avril 2009 (12 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
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	<b>60 millions et 1,2 milliard</b> d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 9 avril 2009 (13 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
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	<b>60 millions et 1,2 milliard</b> d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 9 avril 2009 (14 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Détermination du prix d'émission des actions, dans la limite de 10 % du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social – sans DPS – d'actions	La somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, doit au moins être égale à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission	26 mois à compter du 9 avril 2009 (15 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS	Au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission <sup>(3)</sup>	26 mois à compter du 9 avril 2009 (16 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
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	Dans la limite de 10 % du capital	26 mois à compter du 9 avril 2009 (17 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport	<b>100 millions</b> d'euros	26 mois à compter du 9 avril 2009 (18 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
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 <sup>(4)</sup>	26 mois à compter du 9 avril 2009 (20 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
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	38 mois à compter du 9 avril 2009 (21 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
<b>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 :</b>			
100 millions d'euros <sup>(5)</sup> (22 <sup>e</sup> résolution)			
<b>Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital :</b>			
1,2 milliard d'euros (22 <sup>e</sup> résolution)			

### Délégations ou autorisations consenties par l'assemblée générale du 8 avril 2010

Objet de la résolution	Montant maximal	Durée	Utilisations
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions	Montant maximal du programme : 818 874 715 euros Prix maximal de rachat : <b>45 euros</b> pour une action de <b>1,40 euro</b> de nominal	18 mois à compter du 8 avril 2010 (12 <sup>e</sup> résolution)	<sup>(2)</sup>
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions	10 % du capital par période de 24 mois	26 mois à compter du 8 avril 2010 (13 <sup>e</sup> résolution)	Aucune

(1) Ces autorisations ont pris fin le 8 avril 2010.

(2) Les développements relatifs au rachat d'actions figurent en page 99.

(3) À ce jour, dans les trente jours de la clôture de la période de souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale.

(4) Imputation du nombre total d'actions gratuites attribuées sur le montant maximal des options d'achat d'actions, soit 1 %, attribuées par usage de la 21<sup>e</sup> résolution.

(5) 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.

## 2.3. Dividendes

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Année de distribution	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre d'actions	46 164 229	46 164 229	138 492 687 <sup>(1)</sup>	166 214 431	181 972 159
Dividende net	2,70 euros	3,20 euros	1,25 euro	1,25 euro	1,25 euro
<b>Montant net distribué</b>	<b>124 643 418,30 euros</b>	<b>147 725 532,80 euros</b>	<b>173 115 858,75 euros</b>	<b>207 768 038,75 euros</b>	<b>227 465 198,75 euros</b>

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.

## 2.4. Capital et Bourse

### Actions

Toutes les actions de capital sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris™.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capitalisation boursière (en millions d'euros) <sup>(1)</sup>	3 661	6 601	4 843	2 909	5 166	5 120
Nombre de titres échangés (moyenne quotidienne) <sup>(2)</sup>	205 308	336 090	466 896	593 923	522 897	363 862
Cours de l'action <sup>(2) (3)</sup>						
– Le plus haut	27,55	46,45	53,40	40,27	30,80	30,06
– Le plus bas	19,65	25,51	30,36	14,38	9,88	20,66
– Le dernier	25,71	46,37	34,01	17,50	28,39	27,00

(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
<b>2009</b>				
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
<b>2010</b>				
Janvier	29,45	26,56	5 492 107	154,50
Février	28,07	25,63	6 110 514	164,42
Mars	29,25	27,37	6 220 438	177,63
Avril	30,06	25,60	6 711 824	187,47
Mai	26,00	20,66	13 600 587	313,12
Juin	24,43	20,99	14 051 099	317,93
Juillet	25,99	21,75	8 297 472	198,76
Août	25,39	23,52	6 534 813	159,42
Septembre	28,85	24,06	6 923 357	185,63
Octobre	29,67	27,65	7 634 903	218,81
Novembre	28,27	24,20	7 044 247	185,54
Décembre	27,47	24,30	5 255 064	139,59
<b>2011</b>				
Janvier	27,85	26,13	5 963 618	160,52
Février	28,66	26,68	6 641 527	184,85

En millions d'euros

## 2.5. Obligations

Date d'émission	Date d'échéance	Devise	Nominal en cours	Coupon	Code ISIN
<b>Émissions Eurobond cotées à la Bourse de Luxembourg (stand-alone)</b>					
15/07/2004	15/07/2011	EUR	600 000 000	4,625 %	FR0010099226
16/03/2006	16/03/2016	EUR	689 000 000	4,250 %	FR0010301705
<b>Émissions Eurobond cotées à la Bourse de Paris (EMTN)*</b>					
07/04/2010	13/04/2017	EUR	700 000 000	4 %	FR0010885160
07/04/2010	14/04/2020	EUR	200 000 000	4,625 %	FR0010885582
20/01/2011	14/04/2020	EUR	50 000 000	4,625 %	FR0010997437
28/02/2011	13/04/2017	EUR	50 000 000	4 %	FR0011014927

\* Le prospectus du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) est disponible sur le site internet de Klépierre ([www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)), rubrique « Espace Finance ».

## 3. Répartition du capital et des droits de vote

### 3.1. Évolution du capital depuis cinq ans

Dates	Nature de l'augmentation	Nombre d'actions émises	Montant des primes	Montant du capital
31/08/2007	Augmentation de la valeur nominale de l'action de 4 euros à 4,20 euros par incorporation de réserves	–	–	193 889 761,80 euros
03/09/2007	Réduction de la valeur nominale de 4,20 euros à 1,40 euro	92 328 458	–	193 889 761,80 euros
07/05/2008	Paiement du dividende en actions	3 976 826	125 429 092,04 euros	199 457 318,20 euros
02/12/2008	Augmentation de capital en numéraire	23 744 918	322 930 884,80 euros	232 700 203,40 euros
15/05/2009	Paiement du dividende en actions	15 757 728	153 322 693,44 euros	254 761 022,60 euros
14/05/2010	Paiement du dividende en actions	7 676 081	178 775 926,49 euros	265 507 536,00 euros

### 3.2. Évolution de la répartition et des droits de vote au cours des 3 derniers exercices

Répartition du capital au cours des trois dernières années

	Situation au 31 décembre 2008			Situation au 31 décembre 2009			Situation au 31/12/2010		
	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	86 421 728	51,99 %	57,31 %	91 895 934	50,50 %	55,21 %	96 548 371	50,91 %	56,74 %
Flottant	76 013 624	45,73 %	42,69 %	87 195 302	47,92 %	44,79 %	90 219 711	47,57 %	43,26 %
Autocontrôle	3 779 079	2,27 %	–	2 880 923	1,58 %	–	2 880 158	1,52 %	–

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.

#### Participation des salariés

Il n'existe pas d'accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

### 3.3. Répartition du capital et des droits de vote

Au 31 décembre 2010, pour un nombre d'actions de 189 648 240, les principaux actionnaires étaient :

	Nombre de titres	Total voix	Actions à droits de vote		% de détention en capital	% des droits de vote <sup>(1)</sup>
			Simple	Double		
BNP Paribas SA	15 757 232	30 139 853	1 374 611	14 382 621	8,31 %	14,36 %
Compagnie Financière Ottomane	6 129 828	11 375 171	884 485	5 245 343	3,23 %	5,42 %
SETIC	3 378 673	6 269 830	487 516	2 891 157	1,78 %	2,99 %
UCB Bail	1 782	3 306	258	1 524	0,00 %	0,00 %
<i>Sous-total groupe BNP Paribas – nominatif</i>	<i>25 267 515</i>	<i>47 788 160</i>	<i>2 746 870</i>	<i>22 520 645</i>	<i>13,32 %</i>	<i>22,77 %</i>
OGDI	39 702 538	39 702 538	39 702 538	–	20,93 %	18,92 %
Foncière de la Compagnie Bancaire Cardif	31 571 783	31 571 783	31 571 783	–	16,65 %	15,05 %
Cardif	6 535	6 535	6 535	–	0,00 %	0,00 %
<i>Sous-total groupe BNP Paribas – porteur</i>	<i>71 280 856</i>	<i>71 280 856</i>	<i>71 280 856</i>	<i>–</i>	<i>37,59 %</i>	<i>33,97 %</i>
<b>TOTAL GROUPE BNP PARIBAS</b>	<b>96 548 371</b>	<b>119 069 016</b>	<b>74 027 726</b>	<b>22 520 645</b>	<b>50,91 %</b>	<b>56,74 %</b>
Autres nominatifs	697 539	1 252 251	142 827	554 712	0,37 %	0,60 %
Autres porteurs	89 522 172	89 522 172	89 522 172	–	47,20 %	42,66 %
<b>TOTAL AUTRES HORS AUTOCONTRÔLE</b>	<b>90 219 711</b>	<b>90 774 423</b>	<b>89 664 999</b>	<b>554 712</b>	<b>47,57 %</b>	<b>43,26 %</b>
<b>ACTIONS AUTODÉTENUES <sup>(1)</sup></b>	<b>2 880 158</b>	<b>2 880 158</b>	<b>2 880 158</b>	<b>–</b>	<b>1,52 %</b>	<b>–</b>
<b>TOTAL</b>	<b>189 648 240</b>	<b>212 723 597</b>	<b>166 572 883</b>	<b>23 075 357</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

(1) Les actions autodétenues sont privées du droit de vote en vertu de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

Le groupe BNP Paribas détenait 50,91 % du capital et 56,74 % des droits de vote de la Société au 31/12/2010 : Klépierre est donc contrôlée par le groupe BNP Paribas au sens de l'article L. 233-3-I du Code de commerce. Des mesures ont été prises en vue d'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive et concernent notamment la présence d'administrateurs indépendants au sein des comités spécialisés du Conseil de surveillance ou encore l'exercice de la Présidence de ces comités par un administrateur indépendant.

### 3.4. Franchissements de seuils légaux ou statutaires

Conformément à l'article 7 des statuts, 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.

En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par la Société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de

franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 31 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société et, si la Société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

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.

La Société a été informée de plusieurs franchissements de seuils légaux ou statutaires au cours de l'exercice 2010 :

Franchissements du seuil légal de 5 %

	Date du franchissement	Nombre d'actions détenues	Date de notification	Franchissement de seuil en capital <sup>(1)</sup>	Franchissement de seuil en droits de vote
ALLIANCEBERNSTEIN LP	11 janvier 2010	9 099 822	15/01/2010	Hausse	–
ALLIANCEBERNSTEIN LP	27 janvier 2010	9 093 770	29/01/2010	Baisse	–
ALLIANCEBERNSTEIN LP	3 février 2010	9 101 070	08/02/2010	Hausse	–
ALLIANCEBERNSTEIN LP	18 février 2010	9 097 041	19/02/2010	Baisse	–
ALLIANCEBERNSTEIN LP	22 février 2010	9 108 641	24/02/2010	Hausse	–
ALLIANCEBERNSTEIN LP	24 février 2010	9 049 541	26/02/2010	Baisse	–

(1) Entre le 01/01/2010 et le 13/05/2010 : calculé sur 181 972 159 actions en circulation et entre le 14/05/2010 et le 31/12/2010 : calculé sur 189 648 240 actions en circulation.

Franchissements du seuil statutaire de 2 % ou tout multiple de ce pourcentage

	Date du franchissement	Nombre d'actions détenues	Date de notification	Franchissement de seuil en capital <sup>(1)</sup>	Franchissement de seuil en droits de vote
CRÉDIT AGRICOLE SA	29 mars 2010	3 681 670	02/04/2010	Hausse	–
CRÉDIT AGRICOLE SA	20 avril 2010	3 526 393	23/04/2010	Baisse	–
CRÉDIT AGRICOLE SA	28 avril 2010	4 095 044	30/04/2010	Hausse	Hausse
ALLIANCEBERNSTEIN LP	5 mai 2010	7 152 590	05/05/2010	Baisse	–
CRÉDIT AGRICOLE SA <sup>(2)</sup>	6 mai 2010	3 598 270	11/05/2010	Baisse	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	21 juin 2010	4 295 999	23/06/2010	Hausse	Hausse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	24 juin 2010	4 098 596	25/06/2010	Inchangé	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	28 juin 2010	4 141 878	29/06/2010	Inchangé	Hausse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	30 juin 2010	4 081 248	01/07/2010	Inchangé	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	16 juillet 2010	4 251 250	20/07/2010	Inchangé	Hausse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	29 juillet 2010	4 017 251	02/08/2010	Inchangé	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	9 août 2010	4 174 455	10/08/2010	Inchangé	Hausse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	19 août 2010	4 126 137	20/08/2010	Inchangé	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	20 août 2010	4 139 533	23/08/2010	Inchangé	Hausse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	31 août 2010	4 105 977	01/09/2010	Inchangé	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	7 septembre 2010	4 152 352	10/09/2010	Inchangé	Hausse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	13 septembre 2010	4 125 092	14/09/2010	Inchangé	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	15 septembre 2010	4 149 968	17/09/2010	Inchangé	Hausse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	22 septembre 2010	4 085 238	23/09/2010	Inchangé	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT <sup>(3)</sup>	24 septembre 2010	4 195 987	27/09/2010	Inchangé	Hausse

(1) Entre le 01/01/2010 et le 13/05/2010 : calculé sur 181 972 159 actions en circulation et entre le 14/05/2010 et le 31/12/2010 : calculé sur 189 648 240 actions en circulation.

(2) La Société a par ailleurs été informée du franchissement du seuil de 2 % en capital réalisé le 23 février 2011 par Crédit Agricole SA qui détenait ainsi 4 182 092 actions et autant de droits de vote (représentant respectivement 2,21 % du capital et 1,97 % des droits de vote).

(3) BNP Paribas Asset Management agissant au nom et pour son compte ainsi que pour le compte de CamGestion, de Fundquest France et des entités de Fortis Investments intégrées dans BNP Paribas Investment Partners pour les FCP, SICAV, Mandats et FCPE avec délégation des droits de vote.

## 4. Liste des contrats et des conventions

### 4.1. Résumé des contrats importants

#### Contrats importants en matière d'investissements et de cessions

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 M€).

##### 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, 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 K€ en cas de réalisation d'une extension).

##### Cession de l'immeuble à usage de bureaux situé au 21, 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 Investmentgesellschaft 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.

Année 2010

##### Cession d'une galerie commerciale située à Flers-en-Escrebieux (centre commercial Carrefour Douai Flers)

- Date de conclusion : 4 juin 2010
- Parties : Klécar France SNC (vendeur) et Immobilière Carrefour (acquéreur)
- Objet : cession de lots de copropriété
- Montant de la cession : 30 millions d'euros net vendeur

#### Acquisition d'une quote-part de l'assiette du BAC ECI (Val d'Europe)

- Date de conclusion : 28 juin 2010
- Parties : Euro Disney Associés SCA (vendeur) et SCI Valdebac (acquéreur)
- Objet : acquisition du foncier du BAC ECI
- Montant de la cession : 30 millions d'euros net vendeur

#### Acquisition en VEFA du Centre Jaude, parkings et cinéma – Clermont-Ferrand

- Date d'acquisition : 30 juin 2010
- Parties : SNC Carré Jaude (vendeur) et SAS Carré Jaude 2 (acquéreur).
- Objet : Acquisition d'un centre commercial, un parking privé à usage public et un cinéma. Cet acte de vente réitère les promesses de vente du 5 juin 2008 (centre commercial, parking souterrain privé à usage public) et du 9 juillet 2008 (cinéma) au sein d'un seul acte de vente.
- Montant de l'acquisition : 107,9 millions d'euros net vendeur

#### Acquisition du pôle ludique 1 Odysseum – Montpellier

- Date d'acquisition : 10 novembre 2010
- Parties : SCI Odysseum 1 (vendeur) et SCI Odysseum Place de France (acquéreur : 50 % Klépierre/50 % Icade)
- Objet : Acquisition d'un ensemble immobilier destiné aux activités de loisirs et de restauration Cet acte de vente réitère la promesse de vente du 12 juillet 2004
- Montant total de l'acquisition : 8,9 millions d'euros net vendeur

#### Acquisition du pôle ludique 2 Odysseum – Montpellier

- Date d'acquisition : 10 novembre 2010
- Parties : SERM (vendeur) et SCI Odysseum Place de France (acquéreur : 50 % Klépierre/50 % Icade)
- Objet : Acquisition d'un ensemble immobilier destiné aux activités principalement ludiques et/ou de loisirs. Cet acte de vente réitère la promesse de vente du 18 février 2008
- Montant total de l'acquisition : prix maximum de 34,6 millions d'euros net vendeur

#### Cession de 2 immeubles à usage de bureaux (1) 23/25, rue de Marignan – 38, rue Marbeuf, Paris (2) 36 rue Marbeuf, Paris

- Date de conclusion : 19 octobre 2010
- Parties : (1) Klépierre (vendeur) et Ireef Marignan Paris Propco (acquéreur) ; (2) Klépierre (vendeur) et Ireef Marbeuf Paris Propco SAS (acquéreur)
- Objet : cession de 2 immeubles à usage de bureaux
- Montant de la cession : (1) 102,5 millions d'euros net vendeur (2) 32 millions d'euros net vendeur

#### Cession de lots de copropriété d'un immeuble à usage de bureaux sis 3-5bis, boulevard Diderot à Paris (12<sup>e</sup> arrondissement)

- Date de conclusion : 28 décembre 2010
- Parties : Klépierre (vendeur) et SCI 3-5 bis Boulevard Diderot (acquéreur)
- Objet : Cession de lots de copropriété dans un ensemble immobilier à usage de bureaux sis 3-5 bis boulevard Diderot à Paris
- Montant de l'acquisition : 46,2 millions d'euros net vendeur

#### Contrats importants en matière de financements

##### 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 %.

##### Année 2010

#### Programme d'émission Euro Medium Term Notes

- Objet : détermination d'un cadre juridique permettant d'émettre rapidement une grande variété de titres obligataires
- Montant maximal : 5 milliards d'euros
- Place de cotation : Paris
- Droit : français
- Dealers : BNP Paribas, ING, BoA Merrill Lynch, Crédit Mutuel, HSBC, Natixis, Intesa, BBVA, Den Norske Bank
- Notation du programme : BBB+
- Documentation identique aux émissions en cours :
  - Dette Sécurisées/ANR  $\leq$  50 %
  - Option de remboursement anticipé à la main des porteurs en cas de changement de contrôle entraînant une dégradation de la notation sous BBB-

2 émissions en euros à taux fixe ont été réalisées en 2010 dans le cadre de ce programme (700 M€ à 7 ans et 200 millions d'euros à 10 ans).

## 4.2. Liste des conventions courantes et des conventions réglementées

### 4.2.1. Liste des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales avec des sociétés liées

Partie 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
BESANÇON CHALEZEULE	Avance en compte courant	25/07/2007
CECOVILLE 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 DRANCEENNES	Avance en compte courant	03/10/2008
GÉNÉRAL LECLERC N° 11/11 BIS LEVALLOIS SNC	Avance en compte courant	01/01/2003
HOLDING GONDOMAR 1	Avance en compte courant	23/02/2010 ; avenant n° 1 : 22/04/2010, avenant n° 2 : 21/07/2010
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 PARTICIPATIONS 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 A VENT SCI	Avance en compte courant	22/04/2005 ; avenant n° 1 : 17/05/2005
LES JARDINS DES PRINCES SNC	Avance en compte courant	01/07/2001
SAS LP 7	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	
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
ARCOL	Convention de prêt intragroupe	04/04/2005 ; avenant n° 1 : 01/01/2006, avenant n° 2 : 15/05/2006, avenant n° 3 : 18/05/2010
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
CAPUCINE BV	Convention de prêt intragroupe	12/10/2010
CINÉMAS DE L'ESPLANADE	Convention de prêt intragroupe	01/04/2006 ; avenant n° 1 : 01/01/2010
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, avenant n° 5 : 01/01/2010
CORVIN RETAIL	Convention de prêt intragroupe	03/04/2008 ; avenant n° 1 : 09/02/2009, avenant n° 2 : 04/02/2010
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 ; avenant n° 1 : 20/12/2009

**Informations  
sur la Société  
et le capital**

Partie au contrat	Objet	Date
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, avenant n° 6 : 01/01/2010
GALERIA COMMERCIALE KLÉPIERRE	Convention de prêt intragroupe	28/04/2005 ; avenant n° 1 : 15/05/2006, avenant n° 2 : 01/01/2007, avenant n° 3 : 01/01/2010
GREF KLÉPIERRE/HOLDING KLEGE SARL	Convention d'avance en compte courant	19/12/2008 ; avenant n° 1 : 09/03/2009, avenant n° 2 : 06/11/2009, avenant n° 3 : 26/04/2010, avenant n° 4 : 05/08/2010, avenant n° 5 : 17/11/2010
GYR 2002	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
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 : 31/12/2009
HOLDING GONDOMAR 4	Convention de prêt intragroupe	05/12/2007
IGC	Convention de prêt intragroupe	29/07/2009 ; avenant n° 1 : 22/06/2010, avenant n° 2 : 04/11/2010, 14/12/2009
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 : 01/01/2007, avenant n° 4 : 05/02/2008, avenant n° 5 : 01/01/2009, avenant n° 6 : 01/01/2010, avenant n° 7 : 05/12/2010
KLEMENTINE BV	Convention de prêt intragroupe	27/11/2009
KLÉPIERRE CORVIN	Convention de prêt intragroupe	30/07/2007 – 09/02/2009 – 18/12/2009
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, avenant n° 5 : 20/12/2009
KLÉPIERRE GALERIE KRAKOW	Convention de prêt intragroupe	01/07/2010
KLÉPIERRE GALERIE POZNAN	Convention de prêt intragroupe	01/07/2010
KLÉPIERRE KRAKOW	Convention de prêt intragroupe	01/10/2010
KLÉPIERRE LARISSA	Convention de prêt intragroupe	18/06/2007 ; avenant n° 1 : 19/06/2007, avenant n° 2 : 30/12/2008, avenant n° 3 : 01/01/2010
KLÉPIERRE LUBLIN	Convention de prêt intragroupe	27/07/2007 – 23/12/2009
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, avenant n° 7 : 25/01/2010
KLÉPIERRE METEORES (absorbée le 30/07/2010 par Klépierre Luxembourg)	Convention de prêt intragroupe	31/07/2007 ; avenant n° 1 : 11/02/2008, avenant n° 2 : 09/02/2009, avenant n° 3 : 25/01/2010
KLÉPIERRE PLZEN	Convention de prêt intragroupe	31/07/2008 ; avenant n° 1 : 10/10/2008, avenant n° 2 : 21/12/2009
KLÉPIERRE POLOGNE	Convention de prêt intragroupe	01/10/2010
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 : 15/02/2009, avenant n° 6 : 29/07/2009, avenant n° 7 : 01/01/2010
KLÉPIERRE POZNAN	Convention de prêt intragroupe	01/10/2010
KLÉPIERRE RYBNIK	Convention de prêt intragroupe	07/05/2007 – 09/05/2007 – 23/05/2007 – 20/06/2007 – 18/07/2007 – 27/07/2007 – 02/08/2007 – 06/08/2007 – 23/12/2009
KLÉPIERRE SADYBA	Convention de prêt intragroupe	01/07/2010
KLÉPIERRE SOSNOWIEC	Convention de prêt intragroupe	07/05/2007 – 09/05/2007 – 23/05/2007 – 28/06/2007 – 18/07/2007 – 27/07/2007 – 23/12/2009
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

Partie au contrat	Objet	Date
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, avenant n° 6 : 01/01/2010
KLÉPIERRE WARSAW	Convention de prêt intragroupe	01/10/2010
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
NYIREGYHAZA PLAZA	Convention de prêt intragroupe	18/12/2009
PILSEN PLAZA	Convention de prêt intragroupe	31/07/2008 ; avenant n° 1 : 22/10/2009, avenant n° 2 : 20/12/2009
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, avenant n° 5 : 01/01/2010
RUDA SLASKA PLAZA	Convention de prêt intragroupe	01/07/2010
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/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 (bail Dumont)	01/01/2010
BNP PARIBAS	Caution solidaire (Ville Chaumont)	04/06/2010
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
BNP PARIBAS/KLÉPIERRE FINANCE	Centralisation de trésorerie	29/06/2009
EXANE BNP PARIBAS	Contrat de liquidité	14/09/2005
BNP PARIBAS/KLÉPIERRE	Crédit bilatéral (400 millions d'euros) – Passage à 200 millions d'euros	07/10/2008 ; avenant n° 1 : 23/07/2009, avenant n° 2 : 27/04/2010
BNP PARIBAS/KLÉPIERRE	Crédit syndiqué (échéance septembre 2014)	21/09/2007 ; avenant n° 1 : 23/06/2009
BNP PARIBAS/KLÉPIERRE	Crédit bilatéral (2 400 millions d'euros)	29/06/2009
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	Mandat de recherche, montage, suivi et conduite d'opérations pour le compte de Klépierre en Europe hors France	Initial : 21/04/2004 et son avenant de prorogation du 29/07/2009 – Avenant opération IGC du 25/01/2010 – Avenant opération Vittuone du 25/01/2010
SÉGÉCÉ	Mandat de recherche, montage, suivi et conduite d'opérations pour le compte de Klépierre en France	Initial : 21/04/2004 et son avenant de prorogation du 29/07/2009 – Avenant opération Auchy les Mines du 14/01/2010 – Avenant opération Clermont-Ferrand du 29/09/2010 – Avenant opération Val d'Europe du 08/11/2010
SÉGÉCÉ	Mandat de recherche, montage, suivi et conduite d'opérations pour le compte de Klépierre en Inde	Mandat du 16/12/2008
SÉGÉCÉ	Mandat de gestion locative des bureaux	Initial : 01/04/2008 – Avenant au mandat de gestion du 14/01/2010 – Avenant au mandat de gestion du 08/03/2010
SÉGÉCÉ	Mandat assistance comportant mandat non exclusif de vente	– Relatif à la cession des bureaux Marignan-Marbeuf (Paris 8 <sup>e</sup> ) du 10/11/2010 – Relatif à la cession des bureaux Diderot (Paris 12 <sup>e</sup> ) du 23/11/2010
BNP PARIBAS (payeur du taux fixe)	SWAPS	30/06/2004 ; 07/04/2010

Partie au contrat	Objet	Date
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 ; 10/11/2008 ; 14/01/2009 ; 17/12/2009 ; 12/01/2010 ; 12/01/2010 ; 18/01/2010 ; 21/01/2010 ; 21/01/2010 ; 21/01/2010 ; 22/01/2010 ; 08/02/2010 ; 23/02/2010 ; 24/02/2010 ; 23/12/2010

#### 4.2.2. Liste des conventions réglementées antérieurement autorisées dont l'exécution s'est poursuivie en 2010

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
26 mai 2004	9 juillet 2004	Emprunt obligataire : Subscription agreement (contrat de souscription)	BNP Paribas
26 mai 2004	15 juillet 2004	Emprunt obligataire : Fiscal Agency Agreement (contrat de services financiers)	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch
8 février 2006	13 mars 2006	Emprunt obligataire : Contrat de souscription (Subscription agreement)	BNP Paribas, HSBC France et The Royal Bank of Scotland PLC
8 février 2006	16 mars 2006	Emprunt obligataire : Contrat de services financiers (Fiscal Agency Agreement)	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 APG Strategic Real Estate Pool NV venue aux droits de Stichting Pensioenfonds ABP
3 octobre 2008	7 octobre 2008	Prêt intragroupe consenti dans le cadre de l'opération Steen & Strøm	Storm Holding Norway AS et APG Strategic Real Estate Pool NV venue aux droits de Stichting Pensioenfonds ABP
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 Assurances)
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 Assurances)

#### 4.2.3. Liste des conventions réglementées autorisées en 2010

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
26 mars 2010	1 <sup>er</sup> avril 2010	Contrat de placement	BNP Paribas, Banca IMI S.p.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA, CM-CIC Securities, DnB NOR Bank ASA, HSBC Bank plc, ING Belgium SA/NV, Merrill Lynch International, Natixis
26 mars 2010	1 <sup>er</sup> avril 2010	Contrat de service financier	BNP Paribas Securities Services
18 juin 2010	30 juin 2010	Contrat de prêt intragroupe	SCA Klémurs
17 décembre 2010	17 décembre 2010	Contrat d'acquisition de l'intégralité des titres de la société Segece Polska Sp.z.o.o.	Ségécé et SAS LP 7
17 décembre 2010	20 décembre 2010	Contrat d'acquisition de l'intégralité des titres de Ségécé Ceska Republika s.r.o.	Ségécé
17 décembre 2010	20 décembre 2010	Contrat d'acquisition de 15 % des titres de Ségécé Slovensko s.r.o.	Ségécé
17 décembre 2010	17 décembre 2010	Contrat d'acquisition de l'intégralité des titres de Ségécé Hungary Management and Controlling Ltd	Ségécé
17 décembre 2010	17 décembre 2010	Contrat d'acquisition de l'intégralité des titres de Ségécé Portugal SA	Ségécé
17 décembre 2010	17 décembre 2010	Contrat d'acquisition de 99,95 % des titres de Ségécé Hellas Real Estate Management A.E.	Ségécé
17 décembre 2010	–	Contrat d'acquisition de l'intégralité des titres de Ségécé España S.L.	Ségécé – contrat non conclu en 2010
17 décembre 2010	22 décembre 2010	Contrat d'acquisition de l'intégralité des titres de Ségécé Italia S.r.l.	Ségécé



## Assemblée générale

- 236 1. Rapport du Conseil de surveillance à l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire
- 237 2. Rapport du Président du Conseil de surveillance
- 247 3. 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
- 248 4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés
- 251 5. 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)
- 252 6. 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
- 253 7. Descriptif du programme de rachat d'actions propres
- 254 8. Projet de résolutions



# Assemblée générale

## 1. Rapport du Conseil de surveillance à l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire

### Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

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 2010.

Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de l'activité du Groupe et a procédé 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 2010 et vous invite, par conséquent, à approuver les comptes ainsi que les résolutions proposées, à l'exception de la dix-neuvième résolution.

Le Conseil de surveillance exprime ses remerciements au Directoire et à l'ensemble du personnel pour le travail et les efforts réalisés en 2010.

**Le Conseil de surveillance**

## 2. Rapport du Président du Conseil de surveillance

### Conseil de surveillance du 4 février 2011 portant sur l'exercice 2010

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 4 février 2011 au titre de l'exercice 2010, 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 <sup>(1)</sup> ;
- 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.

Le Code de gouvernement d'entreprise auquel il est fait volontairement référence pour l'élaboration du présent rapport est le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié en décembre 2008 et modifié en avril 2010 par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (Medef).

Il est rappelé que la Société a la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance depuis le 21 juillet 1998. Cette forme sociale permet une séparation entre la direction de la Société et le contrôle de cette direction par le Conseil de surveillance <sup>(2)</sup>.

#### 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 <sup>(3)</sup>, 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, quelle 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.

#### I. 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.

Chaque membre du Conseil de surveillance est tenu d'être propriétaire d'au moins soixante actions pendant la durée de son mandat.

Le Conseil nomme parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Au cours de l'exercice 2010, 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 remplacée par Madame Dominique Aubernon, à compter du 31 mars 2010. Le pourcentage de femmes est de 11 % <sup>(4)</sup>. Les renouvellements de mandats approuvés par l'assemblée générale des actionnaires du 8 avril 2010 n'ont pas modifié la parité hommes/femmes au sein du Conseil de surveillance.

Les informations relatives aux parcours professionnels des membres du Conseil de surveillance sont mentionnées à la section Gouvernance du présent document de référence et la liste de leurs mandats et fonctions figure à la section Gouvernement d'entreprise dudit document.

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

(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 & Strom, sous réserve des spécificités d'organisation décrites ci-après.

(2) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 3).

(3) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 4).

(4) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 6).

de jugement. Conformément à la définition du Code AFEP-Medef, 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 <sup>(5)</sup>.

## II. 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 douze fois au cours de l'exercice 2010, avec une assiduité de 87,04 % <sup>(6)</sup>.

Les principaux points débattus au cours de ces séances ont porté sur :

- les comptes annuels et les comptes consolidés 2010, 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 ;
- le renouvellement de membres du Conseil de surveillance ;
- le renouvellement du Vice-Président du Conseil de surveillance ;
- le renouvellement des membres du Directoire et du Président du Directoire ;
- la composition des comités ;
- le fonctionnement du Conseil de surveillance ;
- 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 (notamment la mise en place d'un programme d'*Euro Medium Term Notes*) ;
- l'autorisation annuelle consentie au Directoire pour délivrer des cautions, avals et garanties ;
- les conventions réglementées.

Le Conseil de surveillance a procédé à un examen de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement. Il a procédé à une revue des principaux travaux du Conseil et de ses comités spécialisés et en a conclu que ces travaux démontrent sa pleine capacité à répondre aux attentes des actionnaires. Une évaluation formalisée sera mise en œuvre au cours de 2011 <sup>(7)</sup>.

Les travaux du Conseil, comme ceux des comités spécialisés, sont préparés et organisés par leurs Présidents respectifs.

## III. 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 <sup>(8)</sup>. 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 au chapitre « Gouvernance » du rapport d'activité. Ces comités sont :

### a) 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 2010, 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 remplacée par Madame Dominique Auberon à compter du 8 avril 2010. deux membres sur six (soit 33,33 %) sont considérés comme indépendants : Messieurs Bertrand de Feydeau et Jérôme Bédier.

Ce comité 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 dix fois au cours de l'exercice 2010, avec une assiduité de 91,67 % <sup>(9)</sup>.

(5) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (points 7 et 8).

(6) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

(7) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 9).

(8) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 13).

(9) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

Les travaux ont porté sur trente-cinq opérations d'investissement ou de désinvestissement. neuf de ces opérations sont réalisées ou engagées, dix-sept sont en cours d'étude ou de négociation. neuf de ces opérations, dont deux de grande taille, ne se sont pas conclues.

Les dossiers les plus significatifs ont porté sur :

- le centre d'Emporia à Malmö (Suède) ;
- la cession de l'immeuble Marignan-Marbeuf (France) ;
- l'acquisition du terrain portant le centre de Val d'Europe (France).

#### b) Le Comité d'audit <sup>(10)</sup>

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 2010, il était composé de Messieurs Bertrand Jacquillat (Président du Comité d'audit), Dominique Hoenn, Bertrand Letamendia et Vivien Lévy-Garboua. deux membres sur quatre (soit 50 %) sont considérés comme indépendants : Messieurs Bertrand Jacquillat et Bertrand Letamendia <sup>(11)</sup>.

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 2010, avec une assiduité de 83,33 % <sup>(12)</sup>. 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 budgets 2010 et 2011 des commissaires aux comptes ainsi que la déclaration d'indépendance de ces derniers ;
- le dispositif de contrôle interne :
  - compte rendu des activités 2010 du contrôle périodique et de la fonction Éthique et Déontologie et validation de son plan d'actions 2011,
  - 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, au suivi de la mise à jour des procédures et à la réalisation des plans de continuité d'activités.

#### c) Le Comité des nominations et des rémunérations <sup>(13)</sup>

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 2010, 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. deux membres sur quatre (soit 50 %) sont considérés comme indépendants : Bertrand Letamendia et Bertrand de Feydeau <sup>(14)</sup>.

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'options de souscription ou d'achats d'actions.

Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2010, avec une assiduité de 100 % <sup>(15)</sup>. Ses principaux travaux ont porté sur :

- les modalités de détermination de la rémunération variable 2010 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 2010 et la fixation du nombre d'options attribuées globalement et du montant des attributions individuelles aux membres du Comité de direction.

#### d) 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 2010, il était composé de Messieurs Jérôme Bédier (Président du Comité du développement durable), Michel Clair, Vivien Lévy-Garboua et de Bertrand de Feydeau remplacé par Philippe Thel à compter du 8 avril 2010. Un membre sur quatre (soit 25 %) est considéré comme indépendant : Monsieur Jérôme Bédier.

(10) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 14).

(11) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 14) : la composition du Comité d'audit n'est pas en tout point conforme au Code qui recommande que la part des membres indépendants soit au moins de deux tiers. La dérogation à ces recommandations se justifie au regard de la composition du capital de la Société et de l'expertise des travaux de ce comité.

(12) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

(13) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 15).

(14) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (points 15 et 16) : la composition du Comité des nominations et des rémunérations n'est pas en tout point conforme au Code qui recommande que la part des membres indépendants soit majoritaire. La dérogation à ces recommandations se justifie au regard de la composition du capital de la Société.

(15) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

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 trois fois au cours de l'exercice 2010, avec une assiduité de 83,33 % <sup>(16)</sup>. Ses principaux travaux ont porté sur :

- le développement sur le long terme examiné à travers des actions comme le programme USE<sup>®</sup> (amélioration de l'accueil des clients et des services dans les centres commerciaux à l'échelle européenne), des plans d'actions à cinq ans pays par pays sur les trois thématiques environnementales, sociales et sociétales ;
- la mise en œuvre de l'amélioration de la politique de développement durable du Groupe avec l'assistance d'un cabinet extérieur.

## II. Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

Pour l'élaboration de ce présent rapport, nous nous sommes appuyés sur les principes généraux décrits dans le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne publié en juillet 2010 par l'Autorité des marchés financiers.

### I) Définition et objectifs

***Le contrôle interne est un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions encadré par le Directoire et relayée par l'ensemble de l'entreprise, ayant pour finalité d'assurer la maîtrise globale des activités et des risques et de donner une assurance raisonnable que les objectifs stratégiques sont bien atteints.***

Le dispositif de contrôle interne de Klépierre vise à assurer :

- la conformité aux lois et réglementations en vigueur ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par le Directoire ;
- l'optimisation des opérations et le bon fonctionnement des processus internes du Groupe ;
- la fiabilité de l'information financière.

**Le système repose sur 3 grands principes :**

- la participation et la responsabilisation de l'ensemble de personnel : l'ensemble des collaborateurs du Groupe contribue au dispositif de contrôle interne. Chaque collaborateur, à son niveau, doit exercer un contrôle efficace des activités qui sont placées sous sa responsabilité ;
- l'exhaustivité du périmètre couvert par le dispositif : le dispositif doit s'appliquer à toutes les entités (opérationnelles ou juridiques) du groupe Klépierre. La filiale Steen & Strøm dispose de sa propre organisation sous la responsabilité de la direction générale de cette société qui rapporte à un Conseil d'administration où sont représentés les 2 actionnaires, Klépierre et ABP. Cette organisation de contrôle interne est

structurée autour de l'institution d'un *risk manager* en charge de l'identification, de l'analyse et de la gestion des risques opérationnels, commerciaux et éthiques ;

- la séparation des tâches : les fonctions de contrôle doivent être indépendantes des fonctions d'exécution.

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.

## II) 5 composantes du dispositif de contrôle interne

### a) Organisation et environnement

**Le dispositif de contrôle interne de Klépierre distingue le contrôle permanent du contrôle périodique <sup>(17)</sup>, qui sont indépendants mais complémentaires l'un de l'autre :**

**Le dispositif de contrôle permanent** est assuré par l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Il relève directement des métiers, des fonctions et des filiales.

Les responsables des métiers, fonctions et filiales ont pour objectif d'assurer le dispositif de contrôle interne du Groupe, dont les missions sont :

- assurer la coordination et la mise en œuvre des choix méthodologiques faits au niveau du Groupe, auprès des équipes ;
- concevoir et adapter régulièrement le reporting du dispositif en indiquant les indicateurs les plus pertinents pour obtenir la meilleure visibilité sur leur dispositif de contrôle permanent ;
- assurer la transmission régulière de ce reporting à leur hiérarchie et signaler les problèmes et incohérences afin de permettre les décisions utiles quant à l'adaptation du dispositif.

Les pouvoirs des représentants légaux des sociétés du Groupe et de leurs délégués sont limités et encadrés. Les directions fonctionnelles apportent leurs expertises aux opérationnels.

Le dispositif de contrôle permanent fait appel à de nombreux intervenants. Cette multiplicité d'acteurs rend nécessaire une coordination étroite de leurs actions et des méthodes employées. Au niveau du groupe Klépierre, il existe une fonction de coordination du contrôle permanent sous l'autorité du Directeur de la Direction des Comptabilités, du Contrôle de Gestion et des Systèmes d'Information, qui a pour missions de :

- animer l'élaboration et la mise en place des actions d'amélioration du contrôle permanent dans les métiers, fonctions et filiales du Groupe ;
- coordonner les choix de méthodologies ou d'outils ;
- diffuser les directives dans le domaine du contrôle permanent et suivre l'évolution du dispositif dans les métiers, fonctions et filiales.

<sup>(16)</sup> Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

<sup>(17)</sup> Chez Steen & Strøm, le rôle du risk manager relève essentiellement du contrôle permanent. La fonction d'Audit Périodique est très largement externalisée.

**Le dispositif de contrôle périodique** est exercé par l'audit interne du groupe Klépierre. L'Audit est une activité indépendante et objective d'assurance et de conseil, dont la mission consiste à apporter une valeur ajoutée et à 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.

**L'environnement du contrôle interne** comprend aussi :

- la description de la gouvernance du Groupe et des organisations des métiers et des fonctions qui fournit le cadre général permettant d'atteindre les objectifs du Groupe ainsi que la structure hiérarchique et fonctionnelle ;
- l'existence d'un référentiel d'instructions formalisant et diffusant les règles internes et procédures à appliquer, ainsi que les contrôles à exercer. Ces procédures constituent le référentiel de base du contrôle interne. Il appartient aux responsables des entités du Groupe d'élaborer ou mettre à jour ce référentiel ;
- le principe de la délégation constitue le système de fonctionnement fondamental. Il s'exprime au travers de relais, responsables d'une mise en œuvre cohérente des politiques du Groupe ;
- la séparation des fonctions : elle se matérialise principalement entre les équipes qui sont à l'origine des opérations et celles qui les mettent en œuvre. La structure du Groupe doit maintenir et assurer une distinction nette entre celui qui opère et celui qui valide ;
- la politique éthique visant la conformité aux lois et réglementations qui met en avant les comportements éthiques *via* la mise en œuvre des règles de conduite des collaborateurs, notamment sur la confidentialité des informations, la déontologie des relations avec des tiers, la charte du développement durable et l'utilisation des moyens informatiques.

#### b) Diffusion en interne d'informations pertinentes

Les responsabilités, l'indépendance et le rôle du contrôle permanent et du contrôle périodique au sein du Groupe sont fixées respectivement par la Charte du contrôle permanent et la Charte de l'audit interne, signées conjointement par le Président du Directoire et le Président du Conseil de surveillance.

Les chartes, les règles internes et les procédures, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités, sont communiquées et publiées *via* un site intranet dédié à la documentation permettant une meilleure visibilité et une facilité d'accès par l'ensemble des collaborateurs.

Elles sont mises à jour chaque fois que nécessaire (évolution des contraintes réglementaires, évolution de l'activité, réorganisations...) et revisitées au moins tous les 18 mois sous la responsabilité de la hiérarchie concernée, elle-même assistée par le Coordinateur du contrôle permanent.

Le Groupe 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.

#### c) Gestion des risques

Le groupe Klépierre veille à anticiper et à gérer les risques majeurs susceptibles d'affecter la réalisation de ses objectifs et de compromettre la conformité aux lois et réglementations en vigueur. Ces risques sont identifiés dans le chapitre « Facteurs de risque » du présent document de référence. 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 recensement de risques est réalisé *via* l'établissement d'une matrice de risques qui permet de démontrer l'exposition aux risques du Groupe et le niveau de chaque risque. Les activités et fonctions sont regroupées par nature de risques opérationnels qui sont principalement, informations non fiables, perte de compétitivité, coûts excessifs, arrêt des activités, non-respect des lois & réglementation, perte d'actifs, divulgation d'informations sensibles, commercialisation, réputation, ressources humaines.

L'identification et l'évaluation des risques servent de référence pour la détermination des procédures et des contrôles qui, à leur tour, influent sur le niveau de risque résiduel. Les procédures cadrent l'activité, de façon plus précise là où les risques ont été identifiés et prévoient un contrôle de leur application.

Le périmètre d'intervention du contrôle périodique couvre l'ensemble des activités et des risques du Groupe dans toutes les entités, en incluant les activités des filiales contrôlées de façon exclusive ou conjointe, ainsi que les activités externalisées selon les conditions contractuelles. Par ailleurs, l'identification d'un risque majeur justifie le pouvoir d'autosaisine dont dispose le contrôle périodique pour déclencher toute investigation jugée nécessaire.

#### d) Activités de contrôle répondant à ces risques

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'articule autour de 3 niveaux de contrôles, les deux premiers relevant du dispositif de contrôle permanent, le troisième du dispositif de contrôle périodique :

##### Premier niveau – Premier degré – Contrôle permanent

Le premier niveau et premier degré de contrôle est exercé par chaque collaborateur sur les opérations qu'il traite, par référence aux procédures en vigueur. Le contrôle est assuré, de façon courante, à l'initiation d'une opération par les opérationnels eux-mêmes ou par les systèmes automatisés de traitement des opérations.

##### Premier niveau – Second degré – Contrôle permanent

Le deuxième niveau est exercé par la hiérarchie du métier ou de la fonction. Les contrôles doivent être réalisés soit dans le cadre de procédures opérationnelles, soit dans celui de procédures de contrôles autonomes.

## Deuxième niveau – Contrôle permanent

Le deuxième niveau de contrôle a pour objectif de s'assurer que les contrôles de premier niveau soient correctement réalisés et respectés. Il est assuré par les fonctions distinctes et dédiées spécialement au contrôle permanent. Ces fonctions existent dans les pays dont les patri-moines du Groupe sont les plus significatifs.

### **Coordination du contrôle permanent Groupe**

Au niveau Groupe, la fonction Coordination du contrôle permanent du Groupe a comme 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.

Afin de mieux suivre la réalisation et l'efficacité des contrôles, les indicateurs clés ont été définis et dénommés Points de surveillance fondamentaux « PSF ». En fonction du niveau de risque, les contrôles sont déterminés et formalisés dans des procédures qui précisent le rythme, l'intensité et l'organisation de chaque contrôle. Les plus importants font objet d'une remontée régulière à la fonction Coordination sous forme d'un reporting PSF. Ils suivent une méthodologie et une fréquence pré-définies par les responsables pour chaque activité choisie présentant un risque majeur. Ce sont des moyens d'assurer les contrôles de premier 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.

Chaque trimestre, un travail de synthèse est réalisé par la Coordination du contrôle permanent et permet de s'assurer de la qualité du dispositif. 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).

### **Contrôle interne comptable**

Une fonction dédiée au sein de la Direction Financière est en charge de vérifier le bon fonctionnement des contrôles comptables de premier niveau. (cf. partie suivante « Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable »).

### **Audit interne**

Spécifiquement identifiée, la Direction Éthique et Déontologie s'assure du respect des normes éthiques et professionnelles, de la prévention des manquements d'initiés et contrôle les mesures prises pour lutter contre le blanchiment d'argent.

L'ensemble du dispositif de contrôle interne rend compte de l'exercice de leurs missions au Directoire et au Comité d'audit.

## Troisième niveau – Contrôle périodique

Le troisième niveau de contrôle est exercé par l'audit interne du Groupe.

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 flashs 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.

### e) Pilotage et surveillance du dispositif de contrôle interne

Sous le pilotage du Directoire, la mise en œuvre de la surveillance du dispositif est réalisée par les responsables d'activités et de fonctions avec l'appui de la Coordination du contrôle permanent.

Un Comité de coordination du contrôle interne réunit, au moins deux fois par an, les acteurs du contrôle permanent, du contrôle périodique, les représentants des fonctions Éthique et Déontologie, Finances, Juridique, dont les travaux et les conclusions sont rapportés au Directoire, ainsi qu'au Comité d'audit.

La surveillance s'appuie également sur les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes et par les éventuelles instances réglementaires de supervision. Le suivi de la mise en œuvre des plans d'actions correctives est centralisé au sein de la fonction Coordination du contrôle permanent et de la fonction contrôle comptable.

L'activité de l'année 2010 ainsi que le plan d'action 2011 ont fait l'objet d'une présentation au Comité d'audit.

### III) Acteurs de la gestion des risques et du contrôle interne

Les principaux acteurs impliqués dans le pilotage du dispositif de contrôle interne sont :

#### a) Directoire et Conseil de surveillance

Le Directoire, sous la surveillance du Conseil de surveillance, est responsable du dispositif d'ensemble de contrôle interne du Groupe. La mission du Directoire est de définir les principes généraux du dispositif du contrôle interne, de concevoir et mettre en œuvre le système de contrôle interne approprié, ainsi que les rôles et responsabilités à cet égard, et de surveiller son bon fonctionnement afin de l'améliorer si besoin.

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.

#### b) Comité d'audit

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.

#### c) Fonctions de contrôle permanent

Ces fonctions, distinctes de l'audit interne, assurent la diffusion et la mise à jour des procédures. Elles se chargent de coordonner avec les experts métiers les travaux décidés par le Comité de coordination du contrôle interne.

#### d) Audit interne

L'audit interne a la responsabilité d'évaluer le fonctionnement des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, d'en effectuer une surveillance régulière et de faire toute préconisation pour l'améliorer.

Il contribue à sensibiliser et à former l'encadrement au contrôle interne mais n'est pas impliqué dans la mise en place et la mise en œuvre quotidienne du dispositif.

Ses analyses et constats permettent d'orienter les travaux de contrôle permanent et d'identifier les axes d'amélioration et de renforcer des procédures.

#### e) Directions fonctionnelles

Les directions fonctionnelles définissent, chacune dans leur domaine, les orientations et procédures qu'elles communiquent aux pays et aux filiales.

#### f) Personnel de la Société

Les opérationnels et les responsables hiérarchiques sont les premiers responsables de la maîtrise de leurs risques et les premiers acteurs du contrôle permanent. Ils exercent les contrôles de premier niveau.

## Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

### I) Définition et objectifs

Le contrôle comptable ayant comme objectif de s'assurer de la couverture adéquate des risques comptables majeurs 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 définis par le Groupe par l'ensemble des filiales ;
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne contribuant au traitement de l'information comptable.

### II) Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

#### a) L'organisation comptable

La production des informations comptables 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, du Contrôle de Gestion des Systèmes d'Information qui rapporte directement au Directoire.

Les contrôleurs de gestion, présents au siège et dans les filiales, renforcent le dispositif du contrôle interne.

La cellule « Contrôle interne comptable France et étranger » rattachée directement au Directeur des Comptabilités, du Contrôle de Gestion et des Systèmes d'Information est en charge de :

- mettre 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.

#### b) La 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 la Direction des Financements et de la

Communication Financière qui rapporte directement 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.

La Direction des Financements et de la 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.

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.

#### b) 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 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, du Contrôle de Gestion et du Système d'information. L'outil de consolidation est alimenté localement, dans les principaux pays, par des interfaces avec la comptabilité locale.

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.

#### c) Les outils de pilotage

Le système de reporting trimestriel du Contrôle de gestion permet de suivre l'évolution des principaux indicateurs clés de performance par pays et par actifs 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.

#### d) 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.

## II) Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

#### a) Les processus opérationnels d'alimentation des comptes

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 immeubles et par secteurs, qui permet de réaliser un contrôle budgétaire précis.

L'ensemble des processus de l'élaboration de l'information comptable fait l'objet de programmes de contrôles comptables de différents niveaux, de règles de validation, d'autorisation ainsi que d'instructions relatives à la justification et la documentation des travaux comptables.

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 pays ainsi que des contrôles réalisés.

Le responsable de chaque pays certifie directement dans l'outil :

- la fiabilité et la conformité avec les normes comptables du Groupe, des données comptables transmises à Direction de la 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.

## b) Processus de clôture des comptes – 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 directions financières 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 secteurs géographiques et est en contact permanent avec les équipes locales, permettant ainsi 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 des 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.

## c) La communication financière (communiqués de presse, présentations thématiques...)

La Direction des Financements et de la Communication Financière au sein de la Direction Financière assume la gestion de la communication financière au regard des obligations des Autorités du marché. Elle est en charge de réaliser et de rédiger les supports de communication financière publiés ayant pour objectifs de présenter aux actionnaires, investisseurs institutionnels, analystes et agences de notation les différentes activités du Groupe, d'expliquer ses résultats et de 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](http://www.medef.fr)).

### I) Rémunération des membres du Conseil de surveillance et des comités spécialisés <sup>(18)</sup> :

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 2010 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.

La part de jetons de présence versés individuellement à chaque membre du Conseil de surveillance en 2010 figure au chapitre Rémunérations et avantages des mandataires sociaux du présent document de référence.

### II) 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.

(18) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 18).

#### 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'au chapitre Renseignements de caractère général du présent document de référence.

#### 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 au chapitre Renseignements de caractère général concernant le capital du présent document de référence (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

### 3. 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 2010

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 2010.

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 du Code de commerce, 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 21 février 2011

Les commissaires aux comptes

#### Mazars

Guillaume Potel  
Julien Marin-Pache

#### Deloitte & Associés

Pascal Colin  
Laure Silvestre-Siaz

## 4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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 vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

#### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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.

##### 1. Avec BNP Paribas SA

###### Membres du Conseil de surveillance concernés

Monsieur Vivien Lévy-Garboua, Monsieur Philippe Thel et Monsieur 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 directement intéressée.

###### Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 26 mars 2010, a autorisé un contrat de placement avec BNP Paribas comme arrangeur agent

placeur et divers autres agents placeurs, dit *dealer agreement*, par lequel les agents placeurs s'engagent à placer et à souscrire les titres émis par Klépierre à l'occasion de la mise en œuvre du programme EMTN du 7 avril 2010.

###### Modalités

Le contrat a été signé entre les sociétés Klépierre, BNP Paribas et les autres agents placeurs le 1<sup>er</sup> avril 2010 et les commissions comptabilisées au titre de l'exercice 2010 s'élèvent à 1 424 500 euros.

##### 2. BNP Paribas Securities Services

###### Membres du Conseil de surveillance concernés

Monsieur Vivien Lévy-Garboua, Monsieur Philippe Thel et Monsieur 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 26 mars 2010, a autorisé un contrat de service financier avec BNP Paribas Securities Services dit *agency agreement*, qui a vocation à organiser les relations entre Klépierre en tant qu'émetteur, l'agent principal payeur qui se trouve être également l'agent dit *Fiscal Agent, Covenant and Put Agent et Calculation Agent*, et les éventuels autres agents payeurs.

###### Modalités

Le contrat a été signé entre les sociétés Klépierre et BNP Paribas Securities Services le 1<sup>er</sup> avril 2010 et les commissions comptabilisées au titre de l'exercice 2010 s'élèvent à 4 039 euros.

##### 3. 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 18 juin 2010, a autorisé l'octroi d'un prêt par Klépierre à la société Klémurs pour un montant de 20 000 000 euros, d'une durée de trois ans prenant fin le 30 juin 2013 et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 150 points de base.

**Modalités**

Le contrat d'un montant de 20 000 000 euros a été signé le 30 juin 2010. Les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2010 s'élèvent à 237 513,33 euros.

**4. Avec Ségécé et SAS LP 7, filiales de Klépierre**

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé et SAS LP 7, filiales de votre Société, sont intéressées.

**Nature et objet**

Votre Conseil de surveillance, en date du 17 décembre 2010, a approuvé l'acquisition par Klépierre de l'intégralité des titres Ségécé Polska Sp.z.o.o. auprès de Ségécé (49 parts) et SAS LP 7 (1 part).

**Modalités**

L'acquisition est intervenue le 17 décembre 2010 pour un montant de 10 900 000 euros.

**5. Avec Ségécé, filiale de Klépierre**

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé, filiale de votre Société, est intéressée.

**Nature et objet**

Votre Conseil de surveillance, en date du 17 décembre 2010, a approuvé l'acquisition par Klépierre de l'intégralité des titres Ségécé Hungary Management and Controlling Ltd. auprès de Ségécé.

**Modalités**

L'acquisition est intervenue le 17 décembre 2010 pour un montant de 7 900 000 euros.

**6. Avec Ségécé, filiale de Klépierre**

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé, filiale de votre Société, est intéressée.

**Nature et objet**

Votre Conseil de surveillance, en date du 17 décembre 2010, a approuvé l'acquisition par Klépierre de l'intégralité des titres Ségécé Portugal SA auprès de Ségécé.

**Modalités**

L'acquisition est intervenue le 17 décembre 2010 pour un montant de 9 600 000 euros.

**7. Avec Ségécé, filiale de Klépierre**

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé, filiale de votre Société, est intéressée.

**Nature et objet**

Votre Conseil de surveillance, en date du 17 décembre 2010, a approuvé l'acquisition par Klépierre de 99,95 % des titres Ségécé Hellas Real Estate Management A.E. auprès de Ségécé.

**Modalités**

L'acquisition est intervenue le 17 décembre 2010 pour un montant de 199 900 euros.

**8. Avec Ségécé, filiale de Klépierre**

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé, filiale de votre Société, est intéressée.

**Nature et objet**

Votre Conseil de surveillance, en date du 17 décembre 2010, a approuvé l'acquisition par Klépierre de 15 % des titres Ségécé Slovensko s.r.o. auprès de Ségécé.

**Modalités**

L'acquisition est intervenue le 20 décembre 2010 pour un montant de 4 000 euros.

**9. Avec Ségécé, filiale de Klépierre**

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé, filiale de votre Société, est intéressée.

**Nature et objet**

Votre Conseil de surveillance, en date du 17 décembre 2010, a approuvé l'acquisition par Klépierre de l'intégralité des titres Ségécé česká Republika s.r.o. auprès de Ségécé.

**Modalités**

L'acquisition est intervenue le 20 décembre 2010 pour un montant de 10 500 000 euros.

**10. Avec Ségécé, filiale de Klépierre**

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé, filiale de votre Société, est intéressée.

**Nature et objet**

Votre Conseil de surveillance, en date du 17 décembre 2010, a approuvé l'acquisition par Klépierre de l'intégralité des titres Ségécé Italia s.r.l. auprès de Ségécé.

**Modalités**

L'acquisition est intervenue le 22 décembre 2010 pour un montant de 22 390 000 euros.

**11. Avec Ségécé, filiale de Klépierre**

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé, filiale de votre Société, est intéressée.

**Nature et objet**

Votre Conseil de surveillance, en date du 17 décembre 2010, a approuvé l'acquisition par Klépierre de l'intégralité des titres Ségécé España S.L. auprès de Ségécé.

**Modalités**

L'acquisition n'est pas intervenue au cours de l'exercice 2010.

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Conventions réglementées		Parties concernées
	Date	Nature	
26/05/2004	09/07/2004	Emprunt obligataire : contrat de souscription ( <i>Subscription Agreement</i> )	BNP Paribas
26/05/2004	15/07/2004	Emprunt obligataire : contrat de services financiers ( <i>Fiscal Agency Agreement</i> ) qui organise les relations entre l'émetteur, l'agent payeur principal, les éventuels autres agents payeurs et l'agent dit « <i>covenant and put agent</i> » pendant toute la durée de vie des obligations	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services, Luxembourg Branch
08/02/2006	13/03/2006	Emprunt obligataire : contrat de souscription ( <i>Subscription Agreement</i> )	BNP Paribas
08/02/2006	16/03/2006	Emprunt obligataire : contrat de services financiers ( <i>Fiscal Agency Agreement</i> ) qui organise les relations entre l'émetteur, l'agent payeur principal, les éventuels autres agents payeurs et l'agent dit « <i>covenant and put agent</i> » 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 <i>in fine</i> et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 110 points de base	Klémurs
03/10/2008	06/10/2008	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
03/10/2008	07/10/2008	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
05/06/2009	15/06/2009	Contrat de prêt intragroupe par la société Le Havre Lafayette en faveur de Klépierre pour un montant maximum de 10 511 752,67 euros	Le Havre Lafayette
05/06/2009	15/06/2009	Contrat de prêt intragroupe par la société Le Havre Vauban en faveur de Klépierre pour un montant maximum de 1 268 591,39 euros	Le Havre Vauban
05/06/2009	15/06/2009	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	Le Havre Lafayette, Le Havre Vauban
05/06/2009	29/06/2009	Contrat d'ouverture de crédit d'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 %	BNP Paribas
15/06/2009	29/06/2009	Contrat de prêt de Klépierre à 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	Klémurs
15/06/2009	30/06/2009	Les cessions de 26,30 % des titres SC00 et de 22,17 % des titres SCT, intervenues le 30/06/2009, ont fait l'objet d'un ajustement de prix le 22 décembre 2010 pour respectivement 1 074 494,38 euros et 1 195 668,13 euros	Cardif Assurance Vie (filiale de BNP Paribas Assurance)

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2011

Les commissaires aux comptes

#### Mazars

Guillaume Potel  
Julien Marin-Pache

#### Deloitte & Associés

Pascal Colin  
Laure Silvestre-Siaz

## 5. 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 2010, 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 peut 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.

## 6. 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	Nombre d'options attribuées	Période d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	Nombre d'options exercées en 2010	Options restant à exercer
Laurent MOREL (Président du Directoire)	30 mai 2006 <sup>(1)(3)</sup>	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	0	31 021
	15 mai 2007 <sup>(1)(3)</sup>	27 824	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	0	27 824
	6 avril 2009 <sup>(1)(4)</sup>	35 000	6 avril 2013 au 5 avril 2017	22,60 <sup>(6)</sup>	0	35 000
	21 juin 2010 <sup>(2)(5)</sup>	35 000	21 juin 2014 au 20 juin 2018	22,31 <sup>(7)</sup>	0	35 000
Jean-Michel GAULT (Membre du Directoire)	30 mai 2006 <sup>(1)(3)</sup>	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	0	31 021
	15 mai 2007 <sup>(1)(3)</sup>	24 822	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	0	24 822
	6 avril 2009 <sup>(1)(4)</sup>	30 000	6 avril 2013 au 5 avril 2017	22,60 <sup>(6)</sup>	0	30 000
	21 juin 2010 <sup>(2)(5)</sup>	30 000	21 juin 2014 au 20 juin 2018	22,31 <sup>(7)</sup>	0	30 000

(1) Date de l'AGE ayant autorisé le Directoire à attribuer des stock-options : 7 avril 2006.

(2) Date de l'AGE ayant autorisé le Directoire à attribuer des stock-options : 9 avril 2009.

(3) Le nombre et le prix d'exercice ont été ajustés pour tenir compte de la division par 3 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.

(4) 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.

(5) Le Conseil de surveillance a décidé le 18 juin 2010, 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.

(6) Sous réserve des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice FTSE EPRA Eurozone (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.

(7) Sous réserve des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice FTSE EPRA Eurozone (EPEU), ce prix pouvant alors varier de 22,31 euros à 26,77 euros. La non-réalisation des conditions de performance entraîne la caducité des options attribuées.

## 7. Descriptif du programme de rachat d'actions propres

En application des articles 241-1 et suivants 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 7 avril 2011 (le « Programme de Rachat 2011 »).

### 1. Date de l'assemblée générale appelée à autoriser le Programme de Rachat 2011

7 avril 2011.

### 2. Actions détenues par la Société au 28 février 2011

Au 28 février 2011, Klépierre détient de manière directe et indirecte 2855 773 actions, représentant 1,51 % de son capital social pour un montant global de 69,7 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 189 648 240.

### 3. Répartition par objectifs des actions détenues par Klépierre au 28 février 2011

Au 28 février 2011,

- 2 682 740 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
- 173 033 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.

### 4. Objectifs du Programme de Rachat 2011

Les objectifs du Programme de Rachat 2011 seraient les suivants :

- 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 manière générale, d'honorer des obligations liées à des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de l'émetteur ou d'une entreprise associée ; 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 du 7 avril 2011 de la neuvième résolution qui lui est présentée 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.

### 5. Part maximale du capital à acquérir et nombre maximal de titres susceptibles d'être acquis dans le cadre du Programme de Rachat 2011

Le nombre d'actions que la Société sera autorisée à acheter ne pourra pas excéder 5 % 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. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 28 février 2011 et déduction faite des 2855 773 actions détenues à cette même date, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises s'élève à 6 626 639.

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. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 28 février 2011 et déduction faite des 2855 773 actions détenues à cette même date, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises s'élève à 6 626 639. 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. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 28 février 2011, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être détenues s'élève à 161 090 051.

### 6. Prix d'achat unitaire maximal autorisé

Le prix maximal d'achat serait de 40 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 maximal des fonds destinés à financer le Programme de Rachat 2011 est estimé à 379 296 480 millions d'euros, sur la base d'un prix maximal d'achat de 40 euros par action et du capital social de Klépierre au 28 février 2011.

### 7. Durée du Programme de Rachat 2011

Conformément à la huitième résolution qui sera présentée à l'assemblée générale du 7 avril 2011, le programme de rachat d'actions pourra être mis en œuvre sur une période de dix-huit mois suivant cette date, soit jusqu'au 6 octobre 2012.

## 8. Projet de résolutions

### De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

#### Première résolution

(Approbation des comptes annuels de l'exercice 2010)

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 2010, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice de 121 138 448,70 euros.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2010)

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 2010, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un bénéfice de 182 441 000 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 2010, 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 2010)

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 121 138 448,70 euros :

• Bénéfice de l'exercice	121 138 448,70 euros
• Dotation à la réserve légale	1 074 651,60 euros
• Solde	120 063 797,10 euros
• Auquel s'ajoute le report à nouveau	569 468 556,86 euros
<hr/>	
• Formant un bénéfice distribuable de	689 532 353,96 euros
• À titre de dividende aux actionnaires (correspondant à une distribution de 1,35 euro par action)	256 025 124,00 euros
• Solde en compte report à nouveau	433 507 229,96 euros

Le montant du dividende de 256 025 124,00 euros, qui représente un dividende de 1,35 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 ».

Le dividende sera mis en paiement en numéraire le 14 avril 2011.

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 trois de la valeur nominale réalisée le 3 septembre 2007) :

- 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 ;
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 : 1,25 euro totalement éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'assemblée générale approuve les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit Code, qui s'élèvent à un montant global de 7 120,80 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Ces dépenses et charges ont réduit le déficit du secteur taxable à hauteur de 1 070,15 euros et ont augmenté le bénéfice exonéré distribuable à hauteur de 6 050,65 euros.

## Cinquième 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 Michel Clair 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 2014 sur les comptes de l'exercice 2013.

Monsieur Michel Clair 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.

## 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 Jérôme Bédier 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 2014 sur les comptes de l'exercice 2013.

Monsieur Jérôme Bédier 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 Madame Dominique Aubernon vient à expiration ce jour, la renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2014 sur les comptes de l'exercice 2013.

Madame Dominique Aubernon a fait savoir qu'elle acceptait ce mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

## Huitième 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 manière générale, d'honorer des obligations liées à des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de l'émetteur ou d'une entreprise associée ; 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 neuvième 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 5 % 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 2010, 189648240 actions, étant précisé également que (i) 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, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 5 % prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- 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 (y compris en période de pré-offre mais non 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 conclus 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 services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de quarante 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 379 296 480 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 maximum 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, 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 compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

## De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

### Neuvième 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 et L. 225-213 du même Code.

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 pourcent (10 %) des actions composant le capital de la Société à quelque moment que ce soit, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2010, 189 648 240 actions, 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-quatre 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.

### Dixième résolution

(Approbation du projet de fusion prévoyant l'absorption par Klépierre de la société CB Pierre)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires :

- après avoir pris connaissance du projet de traité de fusion et de ses annexes signé en date du 22 février 2011 entre :
  - la société Klépierre, société anonyme au capital de 265 507 536 euros, dont le siège social est à Paris (75116), 21 avenue Kléber, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 780152914 ;
  - la société CB Pierre, société par actions simplifiée au capital de 10 500 000 euros, dont le siège social est à Paris (75116), 21 avenue Kléber, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 343146932 ;

aux termes duquel la société CB Pierre transmet à titre de fusion la totalité des éléments composant son patrimoine à la société Klépierre,

- après avoir pris connaissance du rapport du Directoire ;
- après avoir pris acte que, dès lors que la société Klépierre détient la totalité des actions représentant le capital de la société CB Pierre, il ne peut être procédé à l'échange d'actions de la société Klépierre contre des actions de la société CB Pierre, et qu'en conséquence la fusion n'entraîne pas d'augmentation de capital de la société Klépierre et la société CB Pierre sera immédiatement dissoute du seul fait de la réalisation définitive de la fusion ;

approuve cette convention et décide la fusion par voie d'absorption de la société CB Pierre ;

approuve la transmission universelle du patrimoine de la société CB Pierre ainsi que l'évaluation qui en a été faite, le montant de l'actif et du passif transmis s'élevant respectivement à 18 534 472,59 euros et à 5 270 019,75 euros, ainsi que celle du montant du boni de fusion ressortant à 13 264 442,07 euros ;

approuve expressément, en tant que de besoin, les stipulations du traité de fusion relatives à la détermination et à l'utilisation du boni de fusion.

## Onzième résolution

(Constatation du caractère définitif de la fusion ainsi que de la dissolution de la société CB Pierre)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, constate que par suite de l'adoption de la résolution précédente, la condition suspensive prévue à la huitième partie du projet de fusion est réalisée et qu'en conséquence la fusion-absorption de la société CB Pierre par la société Klépierre est devenue définitive, l'opération étant réalisée immédiatement et qu'ainsi, la société CB Pierre se trouve définitivement dissoute, sans qu'il ne soit procédé à aucune opération de liquidation.

## Douzième résolution

(Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social, par émission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance)

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, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-129-2 dudit Code, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts, l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), ou encore de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit en tout ou en partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ;
2. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital social ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant entendu que ces émissions de valeurs mobilières devront avoir été autorisées par la société au sein de laquelle les droits seront exercés ;
3. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétence :
  - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la pré-

sente délégation est fixé à soixante millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- dans l'hypothèse où des titres de créance seraient émis en vertu de la présente délégation, le montant nominal maximum global des titres de créance ainsi émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard deux cents millions d'euros ou la contre-valeur en euros de ce montant à la date d'émission, ce montant étant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée ;
4. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
  5. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :
    - décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux,
    - prend acte du fait que le Directoire a la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible,
    - prend acte du fait que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme,
    - prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Directoire pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
      - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée,
      - répartir librement tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, lesdites valeurs mobilières dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites,
      - offrir au public, tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français ou à l'étranger,
    - décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes, étant précisé que le Directoire aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
  6. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
    - décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
    - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission,

- déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant, de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
- déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment 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 dividendes, réserves ou primes ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux

propres ou sur le capital (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toutes autres modalités permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire),

- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
7. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution ;
  8. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Directoire rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

### Treizième résolution

**(Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social par émission – sans droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par offre au public)**

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, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 225-148 dudit Code, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts de la Société, l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera en France ou à l'étranger, par une offre au public, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ou, dans les

mêmes conditions, pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce. Ces valeurs mobilières pourront notamment être émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société, dans le cadre d'une offre publique d'échange réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;

2. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social ou par les sociétés qui possèdent directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

La présente décision emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par des sociétés du groupe de la Société, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

3. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital social ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant entendu que ces émissions de valeurs mobilières devront avoir été autorisées par la Société au sein de laquelle les droits seront exercés ;

4. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à quarante millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription prévu au paragraphe 4 de la quatorzième résolution présentée à la présente assemblée générale et sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée,
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- dans l'hypothèse où des titres de créance seraient émis en vertu de la présente délégation, le montant nominal maximum global des titres de créance ainsi émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder huit cents millions d'euros ou la contre-valeur en euros de ce montant à la date d'émission, ce montant étant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond nominal des émissions de titres de créance prévu au paragraphe 4 de la quatorzième résolution présentée à la présente assemblée générale et sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée ;

5. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;

6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Directoire, en application de l'article L. 225-135, 2<sup>e</sup> alinéa, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou à l'étranger ;

7. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;

8. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit ;

9. prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-136 1<sup>o</sup> 1<sup>er</sup> alinéa du Code de commerce :

- le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation de capital moins 5 %), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance,
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auquel la conversion, le remboursement ou généralement la transformation de chaque valeur mobilière donnant accès au capital pourra donner droit, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;

10. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission,
- déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déter-

minée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme,
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions autodétenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales,
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
- en cas d'émission de valeurs mobilières à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique ayant une composante d'échange (OPE), arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soule en espèces à verser sans que les modalités de détermination de prix du paragraphe 9 de la présente résolution trouvent à s'appliquer et déterminer les modalités de l'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre unique proposant l'achat ou l'échange des titres visés contre un règlement en titres et en numéraire, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre subsidiaire, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et la réglementation applicables à ladite offre publique,
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
- fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment 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 ou sur le capital (y compris par voie d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

11. prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation globale de compétence relative à l'augmentation du capital, sans droit préférentiel de souscription, par offre au public, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution ;

12. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Directoire rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

## Quatorzième résolution

**(Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social par émission – sans droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par placement privé visé à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier)**

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, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, et L. 225-136 dudit Code, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts de la Société, l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France ou à l'étranger, par une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de

la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes, ou, dans les mêmes conditions, pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce;

2. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social ou par les sociétés qui possèdent directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société;

La présente décision emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par des sociétés du groupe de la Société, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit;

3. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital social ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant entendu que ces émissions de valeurs mobilières devront avoir été autorisées par la société au sein de laquelle les droits seront exercés;
4. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à quarante millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription prévu au paragraphe 4 de la treizième résolution présentée à la présente assemblée générale et sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée,
- en tout état de cause, les émissions de titres de capital réalisées en vertu de la présente délégation n'excéderont pas les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, 20 % du capital par an),
- à ces plafonds s'ajoutera le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, et
- dans l'hypothèse où des titres de créance seraient émis en vertu de la présente délégation, le montant nominal maximum global des titres de créance ainsi émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder 800 millions d'euros ou la contre-valeur en euros de ce montant à la date d'émission, ce montant étant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond nominal des émissions de titres de créance prévu au paragraphe 4 de la treizième résolution présentée à la présente assemblée générale et sur le montant du

plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée;

5. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution;
6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution;
7. prend acte du fait que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée;
8. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit;
9. prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-136 1<sup>er</sup> alinéa du Code de commerce :
  - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation de capital moins 5 %), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance,
  - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auquel la conversion, le remboursement ou généralement la transformation, de chaque valeur mobilière donnant accès au capital pourra donner droit seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent;
10. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
  - décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
  - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission,
  - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société); le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs

mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options); modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,

- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme,
  - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions autodétenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
  - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales,
  - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
  - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
  - fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment 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 ou sur le capital (y compris par voie d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
  - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés;
11. constate que cette délégation, n'étant pas une délégation générale de compétence relative à l'augmentation du capital sans droit préférentiel de souscription, mais une délégation de compétence relative à l'augmentation du capital social par émission sans droit préférentiel de souscription par une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier, n'a pas le même objet que la treizième réso-

lution de la présente assemblée; en conséquence, prend acte du fait que la présente délégation ne prive pas d'effet la treizième résolution de la présente assemblée, dont la validité et le terme ne sont pas affectés par la présente délégation;

12. prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation globale de compétence relative à l'augmentation du capital, sans droit préférentiel de souscription, par une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution;
13. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Directoire rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

### Quinzième résolution

(Détermination du prix d'émission des actions, dans la limite de 10 % du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social par émission – sans droit préférentiel de souscription – d'actions)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L. 225-136 1° du Code de commerce, et dans la limite de 10 % du capital social par an (cette limite s'appréciant par rapport au capital de la Société, à quelque moment que ce soit, par application de cette limite de 10 % à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2010, 189 648 240 actions), autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à fixer, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts, le prix d'émission selon les modalités suivantes :

la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente autorisation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, devra être au moins égale à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission.

Il est précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée.

La présente délégation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

L'assemblée générale prend acte que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à faire usage de cette autorisation, il établira un rapport

complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

## Seizième résolution

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, telle que visée par les douzième, treizième et quatorzième résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale), notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché ;
2. décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le montant du plafond global défini à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée.

## Dix-septième résolution

(Possibilité d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital)

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, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-147, 6<sup>e</sup> alinéa dudit Code :

1. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation, dans les conditions fixées par la loi, les pouvoirs nécessaires, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts, à l'effet de procéder à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social, cette limite s'appréciant à quelque moment que ce soit, par application de ce pourcentage à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2010, 189648240 actions, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, par l'émission, en une

ou plusieurs fois, d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond global défini à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée ;

2. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution, à l'effet notamment de :
  - décider l'augmentation de capital rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
  - arrêter la liste des valeurs mobilières apportées, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des valeurs mobilières rémunérant les apports, ainsi que le cas échéant le montant de la soulte à verser, approuver l'octroi des avantages particuliers, et réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers,
  - déterminer les caractéristiques des valeurs mobilières rémunérant les apports et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
  - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
  - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
3. prend acte du fait que cette délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation permettant d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée.

## Dix-huitième résolution

(Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par l'incorporation, successive ou simultanée, au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, à réaliser par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal

des actions ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser cent millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée ;

2. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétence, délègue à ce dernier tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
  - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre de titres de capital nouveaux à émettre et/ou le montant dont le nominal des titres de capital existants sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les titres de capital nouveaux porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal des titres de capital existants portera effet,
  - décider, en cas de distribution de titres de capital gratuits :
    - que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation,
    - que les actions qui seront attribuées en vertu de cette délégation à raison d'actions anciennes bénéficiant du droit de vote double bénéficieront de ce droit dès leur émission,
  - de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation du capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions ou de titres de capital, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement de capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris par voie d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital,
  - de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
3. prend acte du fait que cette délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée.

## Dix-neuvième résolution

(Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de Plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)

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, conformément d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail :

1. délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts, l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de trois millions d'euros, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un ou plusieurs Plans d'épargne salariale (ou tout autre plan aux adhérents duquel les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute loi ou réglementation analogue permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes) mis en place au sein d'une entreprise ou groupe d'entreprises, françaises ou étrangères, entrant dans le périmètre de consolidation ou de combinaison des comptes de la Société en application de l'article L. 3344-1 du Code du travail ; étant précisé que la présente résolution pourra être utilisée aux fins de mettre en œuvre des formules à effet de levier et que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée ;
2. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation d'émission faisant l'objet de la présente délégation ;
3. décide que le prix d'émission des nouvelles actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et sera au moins égal à 80 % du Prix de Référence (telle que cette expression est définie ci-après) ou à 70 % du Prix de Référence lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le Directoire à réduire ou supprimer les décotes susmentionnées (dans les limites légales et réglementaires), s'il le juge opportun, notamment afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement ; pour les besoins du présent paragraphe, le Prix de Référence désigne la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription pour les adhérents à un Plan d'épargne salariale ;

4. autorise le Directoire à attribuer, à titre gratuit, aux bénéficiaires ci-dessus indiqués, en complément des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou déjà émises, à titre de substitution de tout ou partie de la décote par rapport au Prix de Référence et/ou d'abondement, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution ne pourra excéder les limites légales ou réglementaires applicables aux termes des articles L. 3332-10 et suivants du Code du travail ;
5. décide de supprimer au profit des bénéficiaires ci-dessus indiqués le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital dont l'émission fait l'objet de la présente délégation, lesdits actionnaires renonçant par ailleurs, en cas d'attribution à titre gratuit aux bénéficiaires ci-dessus indiqués d'actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, à tout droit auxdites actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, y compris à la partie des réserves, bénéfiques ou primes incorporées au capital, à raison de l'attribution gratuite desdits titres faite sur le fondement de la présente résolution ;
6. autorise le Directoire, dans les conditions de la présente délégation, à procéder à des cessions d'actions aux adhérents à un Plan d'épargne salariale telles que prévues par l'article L. 3332-24 du Code du travail, étant précisé que les cessions d'actions réalisées avec décote en faveur des adhérents à un Plan ou plusieurs Plans d'épargne salariale visés à la présente résolution s'imputeront à concurrence du montant nominal des actions ainsi cédées sur le montant du plafond visé au paragraphe 1 ci-dessus ;
7. décide que le Directoire aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment :
  - d'arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés dont les bénéficiaires ci-dessus indiqués pourront souscrire aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi émises et bénéficier le cas échéant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital attribuées gratuitement,
  - de décider que les souscriptions pourront être réalisées directement par les bénéficiaires, adhérents à un Plan d'épargne salariale, ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement d'entreprise ou autres structures ou entités permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables,
  - de déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des augmentations de capital,
  - d'arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions,
  - de fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et d'arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres (même rétroactive), les règles de réduction applicables aux cas de sursouscription, ainsi que les autres conditions et modalités des émissions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur,
  - en cas d'attribution gratuite d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fixer la nature, les caractéristiques et le nombre d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre, le nombre à attribuer à chaque bénéficiaire, et d'arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution de ces actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans les limites légales et réglementaires en vigueur et notamment choisir soit de substituer totalement ou partiellement l'attribution de ces actions ou valeurs

mobilières donnant accès au capital aux décotes par rapport au Prix de Référence prévues ci-dessus, soit d'imputer la contre-valeur de ces actions ou valeurs mobilières sur le montant total de l'abondement, soit de combiner ces deux possibilités,

- en cas d'émission d'actions nouvelles, d'imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfiques ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions,
  - de constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites,
  - le cas échéant, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital résultant de ces augmentations de capital,
  - de conclure tous accords, d'accomplir directement ou indirectement par mandataire toutes opérations et formalités en ce compris procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, de passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, de prendre toutes mesures et décisions et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées ;
8. décide que 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'augmenter le capital social de la Société par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de Plans d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers, et l'ensemble des opérations qui y sont visées.

## Vingtième résolution

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du Groupe ou de certains d'entre eux)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts :

1. autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence), au profit des bénéficiaires ou catégories de bénéficiaires qu'il déterminera 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, Il dudit Code, dans les conditions définies ci-après ;
2. décide que les actions existantes ou à émettre attribuées en vertu de cette autorisation ne pourront pas représenter plus de 0,5 % du capital social au jour de la décision du Directoire ; étant précisé que (i) le nombre total des actions gratuites attribuées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond de 1 % prévu à la vingt-et-unième résolution de l'assemblée générale en date du 9 avril 2009 ou, le cas échéant, sur le montant du plafond prévu par une résolution de même

nature qui pourrait éventuellement succéder à ladite résolution pendant la durée de la validité de la présente délégation et (ii) le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution proposée à la présente assemblée ;

3. décide que l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans et que les bénéficiaires devront conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive desdites actions, étant précisé que le Directoire aura la faculté d'augmenter les durées de la période d'acquisition et de l'obligation de conservation ;
4. confère tous pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :
  - déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes,
  - déterminer l'identité des bénéficiaires, ou de la ou des catégories de bénéficiaires, des attributions d'actions parmi les membres du personnel et mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements susvisés et le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux,
  - fixer 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, dans les conditions prévues ci-dessus 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,
  - en cas d'émission d'actions nouvelles, imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfiques ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions, constater la réalisation des augmentations de capital réalisées en application de la présente autorisation, procéder aux modifications corrélatives des statuts et d'une manière générale accomplir tous actes et formalités nécessaires ;
5. décide que la Société pourra procéder, le cas échéant, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement nécessaires à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires, en fonction des éventuelles opérations portant sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, d'émission de nouveaux titres de capital avec droit préférentiel de souscription réservé aux actionnaires, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves, de primes d'émission ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, de modification de la répartition des bénéfices par la création d'actions de préférence ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris par voie d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle). Il est précisé que les actions attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées ;
6. constate qu'en cas d'attribution gratuite d'actions nouvelles, la présente autorisation emportera, au fur et à mesure de l'attribution défi-

nitive desdites actions, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires desdites actions à leur droit préférentiel de souscription sur lesdites actions ;

7. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Directoire viendrait à faire usage de la présente autorisation, il informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce, dans les conditions prévues par l'article L. 225-197-4 dudit Code ;
8. prend acte du fait que la présente délégation 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 procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du Groupe ou de certains d'entre eux ;
9. décide que cette autorisation est donnée pour une période de trente-huit mois, à compter du jour de la présente assemblée.

## Vingt-et-unième résolution

### (Limitation globale des autorisations d'émissions d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, et comme conséquence de l'adoption des douzième à vingtième résolutions ci-dessus, décide de fixer à 100 millions d'euros, le montant nominal maximum global des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations conférées par les résolutions susvisées, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

L'assemblée générale décide également, en conséquence de l'adoption des douzième, treizième et quatorzième résolutions ci-dessus, de fixer à 1,2 milliard d'euros le montant nominal maximal global des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu des autorisations conférées par les résolutions susvisées.

## Vingt-deuxième 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.



## Informations complémentaires

268	1.	Position concurrentielle
269	2.	Organigramme
270	3.	Tableau matriciel des prestations intragroupe
271	4.	Documents accessibles au public
272	5.	Document d'information annuel
274	6.	Attestation de la personne responsable du document de référence faisant office de rapport financier annuel
275	7.	Personnes responsables du contrôle des comptes et de l'information financière
276	8.	Table de concordance du document de référence
279	9.	Table de concordance du rapport financier annuel

# Informations complémentaires

## 1. Position concurrentielle

### Principaux concurrents de Klépierre

	Klépierre <sup>(1)</sup>		Unibail-Rodamco <sup>(1)</sup>		Corio <sup>(1)</sup>		Eurocommercial Properties <sup>(1)</sup>		IGD <sup>(2)</sup>		Mercialis <sup>(1)</sup>	
Capitalisation boursière au 31 décembre 2010	5 120		13 578		4 370		1 407		340		2 585	
Valeur du patrimoine (hors droits)	15 114		24 532 droits compris		7 235		2 359		1 777		2 474	

Répartition géographique des loyers consolidés	Klépierre		Unibail-Rodamco		Corio		Eurocommercial Properties <sup>(3)</sup>		IGD <sup>(4)</sup>		Mercialis	
France	424	46 %	962	62 %	117	26 %	50	36 %	–	–	145	100 %
Scandinavie	184	20 %	128	8 %	–	–	32	23 %	–	–	–	–
Italie	111	12 %	–	–	87	19 %	58	41 %	71	88 %	–	–
Espagne	79	9 %	132	9 %	54	12 %	–	–	–	–	–	–
Pays-Bas	–	–	118	8 %	148	33 %	0	–	–	–	–	–
Autres	115	13 %	205	13 %	46	10 %	–	–	9	12 %	–	–
<b>Loyers consolidés totaux</b>	<b>912</b>	<b>100 %</b>	<b>1 545</b>	<b>100 %</b>	<b>452</b>	<b>100 %</b>	<b>141</b>	<b>100 %</b>	<b>81</b>	<b>100 %</b>	<b>145</b>	<b>100 %</b>
Autres revenus	76		13		–		–		8		3	
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>989</b>		<b>1 558</b>		<b>452</b>		<b>141</b>		<b>89</b>		<b>147</b>	

Répartition des loyers consolidés par activités	Klépierre		Unibail-Rodamco		Corio		Eurocommercial Properties <sup>(3)</sup>		IGD <sup>(4)</sup>		Mercialis	
Centres commerciaux et/ou commerces	876	96 %	1 073	73 %	421	93 %	141	100 %	81	100 %	145	100 %
Bureaux	37	4 %	221	15 %	27	6 %	–	–	–	–	–	–
Autres	–	–	180	12 %	4	1 %	–	–	–	–	–	–
<b>Loyers consolidés totaux</b>	<b>912</b>	<b>100 %</b>	<b>1 474</b>	<b>100 %</b>	<b>452</b>	<b>100 %</b>	<b>141</b>	<b>100 %</b>	<b>81</b>	<b>100 %</b>	<b>145</b>	<b>100 %</b>
Autres revenus	76		13		–		–		8		3	
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>989</b>		<b>1 487</b>		<b>452</b>		<b>141</b>		<b>89</b>		<b>147</b>	

En millions d'euros

(1) Valeur du patrimoine au 31 décembre 2010.

(2) Valeur du patrimoine au 30 juin 2010.

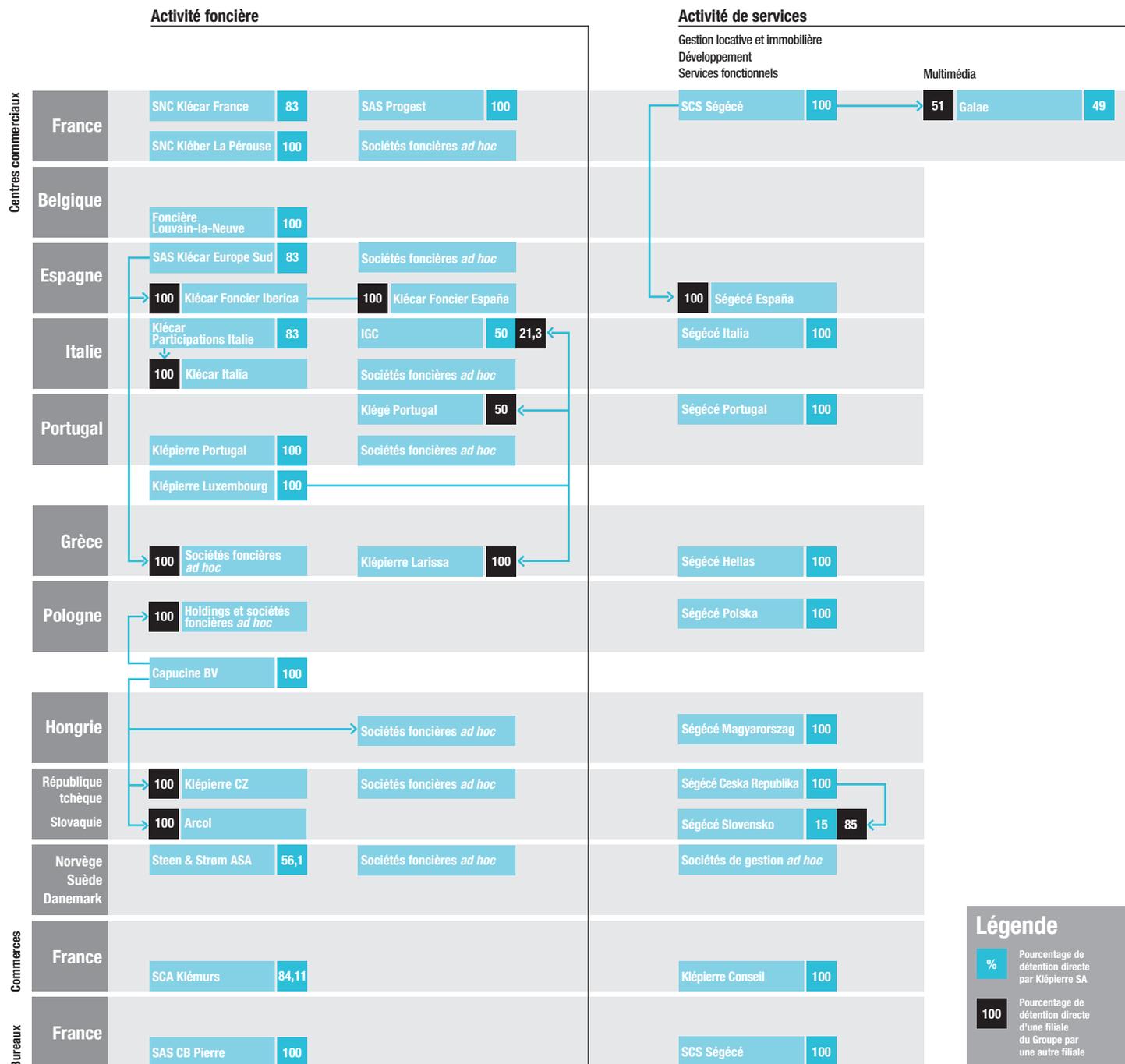
(3) Sur douze mois, au 30 juin 2010.

(4) Sur neuf mois, au 30 septembre 2010.

\* Y compris Belgique.

Source : Kepler Capital Markets.

## 2. Organigramme



### 3. Tableau matriciel des prestations intragroupe

	Prestataire	Bénéficiaire	Centres commerciaux																		Commerces		Bureaux	
			Klépierre	Ségécé	Klécar France et filiales	Galae	Ségécé España	Klécar Europe Sud – Klécar Iberica – Klécar España	Ségécé Italia	Klécar Italia – IGC	Ségécé Hellas	Klécar Europe Sud Foncières grecques	Ségécé Portugal	Klépierre Portugal	Ségécé Ceska Republika	Ségécé Magyarorszag	Ségécé Polska	Capucine BV – Foncières hongroises, polonaises, tchèques et slovaques	Coimbra – Foncière Louvain-la-Neuve	Foncières scandinaves	Klémurs	Klépierre Conseil	CB Pierre	Autres/externe
France	Klépierre		Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	Finance	
	Ségécé	FS GAS MCAAC GLI DVPT		GAS GL MCAAC FS	GAS FS Finance	MADP FS	GAS MCAAC	MADP FS	MCAAC	MADP FS	GAS MCAAC	MADP FS	MCAAC	MADP FS	MADP FS	MADP FS	MCAAC	MCAAC			GAS MAD	GAS FS GLI MCAAC	GLI DVPT MCAAC	
	Klécar France et filiales	Foncière																					Foncière	
	Galaea	MM		MM																			CSI MM	
Espagne	Ségécé España						GAS GLI MCAAC FS																	GLI MCAAC
	• Klécar Europe Sud • Klécar Iberica • Klécar España	Foncière																						Foncière
Italie	Ségécé Italia										GAS GLI MCAAC FS													
	Klécar Italia	Foncière																						
	IGC	Foncière																						Foncière
Grèce	Ségécé Hellas																							GLI MCAAC
	• Klécar Europe Sud • Foncières grecques	Foncière																						Foncière
Portugal	Ségécé Portugal																							
	Klépierre Portugal	Foncière																						GLI GAS MCAAC FS
Europe de l'Est	Ségécé Ceska Republika																							GLI GAS FS MCAAC
	Ségécé Magyarorszag																							GLI GAS FS MCAAC
	Ségécé Polska																							GLI GAS FS MCAAC
	Capucine BV	Foncière																						
Belgique	• Coimbra • Foncière Louvain-la-Neuve	Foncière																						
																								DVPT FS GAS GLI MCAAC
Scandinavie	Steen & Strøm AS																							
France	Klémurs	Foncière																						
	Klépierre Conseil	GLI																						GAS GLI MCAAC DVPT
	CB Pierre	Foncière																						

CSI = conception de sites internet  
DVPT = développement  
Finance = financement

FS = fonction support  
GAS = gestion administrative, comptable et financière de sociétés  
GL = gestion immobilière

GL = gestion locative  
GLI = gestion locative et immobilière  
GRH = gestion ressources humaines

MADP = mise à disposition de personnel  
MCAAC = missions de conseil et assistance liées aux acquisitions et aux cessions  
MM = multimédia

## 4. Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques, toutes évaluations ou déclarations établies par un expert à la demande de la Société, et tous autres documents 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

*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](http://www.klepierre.com)) et sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).*

## 5. Document d'information annuel

Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des 12 derniers mois en application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

DATE	DOCUMENTS	DISPONIBILITÉ
<b>DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE</b>		
08/03/2010	Dépôt AMF n° D. 10-0096	www.klepierre.com ou www.amf-france.org
<b>PROSPECTUS</b>		
28/02/2011	Final Terms Klépierre 2017 (augmentation)	www.klepierre.com ou www.amf-france.org
14/02/2011	2 <sup>e</sup> supplément au base prospectus EMTN du 01/04/2010	
20/01/2011	Final Terms Klépierre 2020 (augmentation)	
10/09/2010	1 <sup>er</sup> supplément au base prospectus EMTN du 01/04/2010	
12/04/2010	Final Terms Klépierre Avril 2020 (souche)	
12/04/2010	Final Terms Klépierre Avril 2017 (souche)	
01/04/2010	EMTN Programme base prospectus	
<b>RAPPORTS FINANCIERS</b>		
30/08/2010	Rapport financier semestriel 2010	www.klepierre.com
31/03/2010	Rapport financier annuel 2009	
<b>DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS</b>		
08/03/2010	Programme de rachat d'actions 2010	www.klepierre.com
<b>COMMUNIQUÉS RELATIFS À L'INFORMATION PERMANENTE</b>		
08/02/2011	Résultats annuels 2010	www.klepierre.com
25/01/2011	Chiffre d'affaires 2010	
07/01/2011	Centre commercial Carrefour Clairà : pose de la première pierre de l'extension-rénovation du centre commercial et du nouveau parc d'activités commerciales	
21/12/2010	Le Millénaire confirme sa vocation de pôle tertiaire et commercial majeur aux portes de Paris	
07/12/2010	Icade et Klépierre accueillent sur le site du Millénaire le siège de la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi	
01/12/2010	Pescara Nord renforce son ancrage régional	
25/11/2010	Icade et Klépierre, après la réussite du centre commercial, renforcent leur position sur Odysseum	
19/11/2010	Grand Portet (Toulouse) : extension et rénovation du centre commercial Chalezeule (Besançon) : extension et création d'un <i>retail park</i> Clairà (Perpignan) : extension, rénovation et création d'un <i>retail park</i>	
16/11/2010	Au cœur de Marseille, le nouveau Centre Bourse s'ouvre sur la ville	
26/10/2010	Corvin Atrium : inauguration du centre commercial nouvelle génération de Budapest	
25/10/2010	Le centre commercial Val d'Europe célèbre dix ans de succès	
21/10/2010	Chiffre d'affaires du 3 <sup>e</sup> trimestre 2010	
06/10/2010	Accélération de la commercialisation de l'espace commercial de la gare Saint-Lazare	
26/07/2010	Résultats semestriels 2010	
09/07/2010	Feu vert pour le lancement d'Emporia à Malmö	
22/06/2010	Ouverture des Arches de l'Estey, Rives d'Arcins, à Bègles	
10/06/2010	Klepierre finalise 3 opérations d'arbitrage ciblées	
03/06/2010	Le Millénaire, 66 % des surfaces réservées dans ce centre commercial unique aux portes de Paris	
03/06/2010	Nomination du nouveau Directeur Général de Steen & Strøm	
12/05/2010	Renforcement des fonds propres de 189,5 millions d'euros suite au paiement du dividende en actions	
21/04/2010	Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
07/04/2010	Klepierre lève 900 millions d'euros sur les marchés de crédit	
25/03/2010	Steen & Strøm inaugure la dernière phase de l'extension-rénovation du centre commercial Sollentuna	
25/03/2010	Agrandi et totalement réinventé, le centre commercial régional Arcades inaugure son nouveau visage	
16/03/2010	Une opération d'envergure met la biodiversité à l'honneur dans une trentaine de centres commerciaux du groupe Klépierre-Ségécé	
01/03/2010	Le centre commercial Val d'Europe accueille Castorama dans un cadre architectural inédit	

DATE	DOCUMENTS	DISPONIBILITÉ
<b>INFORMATION MENSUELLE RELATIVE AU NOMBRE TOTAL DE DROITS DE VOTE ET D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL</b>		
Dates de mise en ligne : 14/02/2011 – 12/01/2011 – 08/12/2010 – 09/11/2010 – 08/10/2010 – 09/09/2010 – 06/08/2010 – 08/07/2010 – 11/06/2010 – 11/05/2010 – 09/04/2010 – 10/03/2010 – 10/02/2010 – 08/03/2011		www.klepierre.com
<b>INFORMATIONS RELATIVES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>		
28/02/2011	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 7 avril 2011	www.klepierre.com
19/03/2010	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 8 avril 2010	
<b>DÉCLARATIONS DES TRANSACTIONS SUR ACTIONS PROPRES</b>		
Dates de mise en ligne : 10/01/2011 – 09/07/2010		www.klepierre.com
<b>BILAN SEMESTRIEL DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ AVEC EXANE BNP PARIBAS</b>		
Dates de mise en ligne : 10/01/2011 – 09/07/2011		www.klepierre.com
<b>PUBLICATIONS AU BALO</b>		
28/02/2011	Avis de réunion pour l'assemblée générale du 7 avril 2011	www.journal-officiel.gouv.fr/balo
21/04/2010	Affectation du résultat 2009	
16/04/2010	Publication des droits de vote de l'AGOE du 8 avril 2010 dans <i>Affiches Parisiennes</i>	
19/03/2010	Avis de convocation pour l'assemblée générale du 8 avril 2010	
<b>INFORMATIONS DÉPOSÉES AU GREFFE</b>		
01/07/2010	Extrait du procès-verbal relatif à l'augmentation de capital en date du 17/05/2010 Mise à jour des statuts	www.infogreffe.fr
17/05/2010	Extrait du procès-verbal d'autorisation d'augmentation de capital en date du 08/04/2010	
07/05/2010	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2010 et rapports des commissaires aux comptes y afférents	

## 6. Attestation de la personne responsable du document de référence faisant office de rapport financier annuel

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.

*Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, présentés dans le présent document de référence, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 194, qui n'émettent pas de réserves et qui contient une observation dont le texte est repris ci-après : « 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. »*

*Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 mars 2010 sous le numéro D. 10-0096, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 204 dudit document, qui n'ont pas émis de réserves et qui contenait une observation.*

Fait à Paris, le 14 mars 2011

**Laurent MOREL**  
Président du Directoire

## 7. Personnes responsables du contrôle des comptes et de l'information financière

### Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

#### DELOITTE & ASSOCIÉS

185, avenue Charles-de-Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine  
572028041 R.C.S. NANTERRE  
Pascal Colin/Laure Silvestre-Siaz  
Nomination : AGO du 28 juin 2006.  
Fin du mandat : exercice 2015.

#### MAZARS

61, rue Henri-Régault  
92400 Courbevoie  
784824153 R.C.S. NANTERRE  
Guillaume Potel/Julien Marin-Pache  
Nomination : AGO du 4 novembre 1968.  
Fin de mandat : exercice 2015.

Commissaires aux comptes suppléants

#### Société BEAS

7-9, villa Houssay  
92200 Neuilly-sur-Seine  
315172445 R.C.S. NANTERRE  
Nomination : AGO du 28 juin 2006.  
Fin de mandat : exercice 2015.

#### Patrick de CAMBOURG

61, rue Henri Régault  
92400 Courbevoie  
Nomination : AGO du 8 avril 2004.  
Fin de mandat : exercice 2015.

### Responsable de l'information financière

#### Jean-Michel GAULT

Membre du Directoire – Directeur Général Délégué  
Tél. : 01 40 67 55 05

## 8. Table de concordance du document de référence

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>	
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence	274
1.2.	Déclaration des personnes responsables du document de référence	274
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1.	Nom et adresse des contrôleurs légaux	275
2.2.	Démission des contrôleurs légaux	–
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>	
3.1.	Informations historiques	2-5
3.2.	Informations intermédiaires	–
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risque</b>	
4.1.	Risques opérationnels	104-105
4.2.	Risques juridiques	107
4.3.	Risque de liquidité	105
4.4.	Risque de crédit et/ou de contrepartie	107
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>	
<b>5.1.</b>	<b>Historique et évolution de la Société</b>	
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial	221
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement	221
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie	221
5.1.4.	Siège social et forme juridique	221
5.1.5.	Événements importants	139 ; 201 ; 220-221
<b>5.2.</b>	<b>Investissements</b>	
5.2.1.	Description des principaux investissements de l'exercice	83
5.2.2.	Description des investissements en cours	40-41 ; 44-45 ; 83-85 ; 139 ; 158 ; 201 ; 230
5.2.3.	Description des investissements futurs	21 ; 49-50 ; 44-45 ; 84
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>	
<b>6.1.</b>	<b>Principales activités</b>	
6.1.1.	Nature des activités	1 ; 7 ; 37-55
6.2.2.	Nouveaux produits ou nouveaux développements	40-41 ; 44-45 ; 83-85
<b>6.2.</b>	<b>Principaux marchés</b>	2 ; 16-21 ; 58-72
<b>6.3.</b>	<b>Événements exceptionnels</b>	7 ; 76
<b>6.4.</b>	<b>Dépendances éventuelles</b>	109 ; 193 ; 217 ; 227
<b>6.5.</b>	<b>Position concurrentielle</b>	268
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>	
7.1.	Description du Groupe	227 ; 269 ; 270
7.2.	Liste des filiales importantes	150 -155 ; 269-270
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières</b>	
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	58-72 ; 84-85 ; 93 ; 158-159
8.2.	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	4-5 ; 7 ; 108-109 ; 128-131
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et des résultats</b>	
<b>9.1.</b>	<b>Situation financière</b>	7 ; 32 ; 96-98 ; 101 ; 139 ; 162-163 ; 193 ; 217
<b>9.2.</b>	<b>Résultat d'exploitation</b>	
9.2.1.	Facteurs importants	76-77 ; 83
9.2.2.	Changements importants	–
9.2.3.	Facteurs d'influence	76-77 ; 103 ; 107 ; 282
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	96-98 ; 162-163
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	96-98 ; 136
10.3.	Conditions d'emprunt et structure financière	97-98 ; 162 et suivantes
10.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	98 ; 177 ; 224

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
10.5.	Sources de financement attendues	96-98; 162-163
<b>11.</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>	–
<b>12.</b>	<b>Informations sur les tendances</b>	
12.1.	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes	7; 76-77
12.2.	Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives	89-90
<b>13.</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	
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	–
<b>14.</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	
14.1.	Organes d'administration et de direction	7-11; 111-115
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	121
<b>15.</b>	<b>Rémunérations et avantages</b>	
15.1.	Montants de rémunérations versées et avantages en nature	116-120
15.2.	Sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	193; 217; 245
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1.	Dates d'expiration des mandats actuels	111-115; 118
16.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	121
16.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	10; 239
16.4.	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	237
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>	
17.1.	Nombre de salariés	3; 100; 123; 182; 198
17.2.	Participation et stock-options	111-117; 119
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	217; 226
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	
18.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	227
18.2.	Existence de droits de vote différents	223; 227
18.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	227
18.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	226
<b>19.</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b>	<b>191-193; 234</b>
<b>20.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1.	Informations financières historiques	132-193; 195-217; 279
20.2.	Informations financières <i>pro forma</i>	–
20.3.	États financiers	133-137
20.4.	<b>Vérification des informations financières historiques annuelles</b>	
20.4.1.	Attestation de vérification des informations financières historiques annuelles	194; 218
20.4.2.	Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	234; 237-246
20.4.3.	Sources des informations non vérifiées par les contrôleurs légaux	268
20.5.	<b>Dates des dernières informations financières</b>	
20.5.1.	Dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées	194; 218
20.6.	<b>Informations financières intermédiaires</b>	
20.6.1.	Informations trimestrielles ou semestrielles vérifiées	–
20.6.2.	Informations trimestrielles ou semestrielles non vérifiées	–
20.7.	<b>Politique de distribution de dividende</b>	
20.7.1.	Montant des dividendes par action	3; 100; 225
20.8.	<b>Procédures judiciaires et d'arbitrage</b>	<b>221</b>
20.9.	<b>Changements significatifs de la situation financière ou commerciale</b>	<b>–</b>
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>	
<b>21.1.</b>	<b>Capital social</b>	
21.1.1.	Montant du capital social souscrit	223; 226
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	–
21.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	99; 226; 253
21.1.4.	Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	119
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	180; 216; 229
21.1.7.	Historique du capital social	226

## Informations complémentaires

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
<b>21.2.</b>	<b>Actes constitutifs et statuts</b>	
21.2.1.	Objet social	221
21.2.2.	Résumé des statuts	221-223
21.2.3.	Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	227
21.2.4.	Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	222 ; 246
21.2.5.	Description des conditions de convocation aux assemblées	222
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	227
21.2.8.	Description des conditions régissant les modifications du capital	224
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>	<b>229</b>
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt</b>	
23.1.	Déclarations d'experts	–
23.2.	Informations provenant de tiers	268
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	<b>271</b>
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	<b>150-156 ; 209-210 ; 269</b>

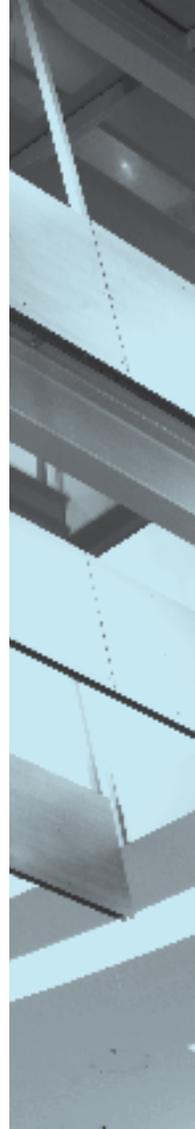
## 9. Table de concordance du rapport financier annuel

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 ci-après.

Rapport financier annuel	N° de page
<b>Attestation du responsable du document</b>	<b>274</b>
<b>Rapport de gestion</b>	
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 (article L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	75-109; 224
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	226; 246
Informations relatives aux rachats d'actions (article 225-211, al. 2, du Code de commerce)	99
<b>États financiers</b>	
Comptes annuels	194-217
Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	218
Comptes consolidés	132-193
Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	194

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 2009 et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009, présentés respectivement aux pages 148 à 202 et 203 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 10-0096 le 8 mars 2010 ;
- 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 166 à 231 et 232 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 09-0109 le 10 mars 2009.



# 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 5000 m<sup>2</sup>, 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, hypermarchés).

## Directory

Panneau d'information qui recense l'ensemble des boutiques et des services proposés dans un centre commercial destiné à aider les clients à se repérer et à s'orienter. Il peut aussi se présenter sous la forme d'une borne tactile interactive.

## 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 m<sup>2</sup>, 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.

## Immobilier de commerces

Activité consistant en la détention et/ou la gestion d'actifs commerciaux (centres commerciaux, *retail parks*, boîtes...).

## 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.

## 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 m<sup>2</sup>.

## 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 »).

## Personal shopper

Conseiller personnel offrant une prestation d'accompagnement du client dans ses achats ou les réalisant pour son compte.

## Pipeline de développement

Aussi appelé potentiel de développement, le pipeline de développement représente l'ensemble des investissements que le Groupe prévoit d'effectuer sur une période donnée en termes de création, d'extension et/ou de rénovation d'actifs en portefeuille ou d'acquisitions d'actifs ou de sociétés.

Le pipeline de développement de Klépierre est généralement présenté sur cinq ans et réparti en 3 catégories :

- les opérations engagées : opérations en cours de réalisation pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires ;
- les opérations maîtrisées : opérations au stade d'étude avancé pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise foncière (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liées, par exemple, à l'obtention des autorisations administratives) ;
- les opérations identifiées pour lesquelles les montages et les négociations sont en cours.

## 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'hyper-marché, 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 dont les actions sont admises aux négociations 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 distribués 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<sup>er</sup> 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.

### Specialty leasing

Le terme *specialty leasing* désigne un ensemble de prestations de services proposant une large palette de supports de communication à des annonceurs afin de promouvoir leurs produits (campagnes d'affichage à l'intérieur tout comme à l'extérieur d'un centre commercial, écrans plasma, organisation d'événements ou locations temporaires à but promotionnel...). Klépierre dispose de deux entités spécialement dédiées à cette activité : Galae en France et Steen & Strøm Media Partner en Scandinavie.

### SUP (Surface utile pondérée)

Les surfaces des bureaux sont renseignées en m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de bureau.

### 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.



Ce document est imprimé sur un papier dont la pâte est issue d'arbres provenant de forêts gérées de manière responsable.

Crédits photo : Groupe à5, Michel Labelle, Patrick Messina, G. Perret, Rafaël Trappé/Aleph, Wingårdh Arkitektkontor AB, Hans Wretling, DR.

Conception et réalisation : **PUBLI**(ORP). 05 55 76 11 11 • 10032

Impression : IBC Arteprint



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 14 mars 2011, 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 279. 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 265 507 536,00 euros – 780 152 914 RCS Paris

[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)

