



Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 199 457 318,20 euros

Siège social : 21, avenue Kléber, 75116 Paris

780 152 914 R.C.S. Paris

### NOTE D'OPÉRATION

**Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission sur Euronext Paris d'actions à émettre, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission comprise, de 356 173 770,00 euros par émission de 23 744 918 actions nouvelles, au prix unitaire de 15,00 euros par action, soit 1 action nouvelle pour 6 actions anciennes (l'« Offre »).**

**Période de souscription du 7 novembre 2008 au 20 novembre 2008 inclus.**



#### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») a apposé le visa n°08-228 en date du 5 novembre 2008 sur le présent prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF ait vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la société Klépierre (la « **Société** »), déposé auprès de l'AMF le 10 mars 2008 sous le numéro D.08-0099 (le « **Document de Référence** »),
- de l'actualisation du Document de Référence déposée auprès de l'AMF le 5 novembre 2008 sous le numéro D.08-0099-A01 (l'« **Actualisation** »),
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la présente Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de Klépierre - 21, avenue Kléber, 75116 Paris, sur le site Internet de la Société ([www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès de l'établissement financier ci-dessous.

**Teneur de Livre et Chef de File**

**BNP PARIBAS**

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°08-228 en date du 5 novembre 2008 de l'AMF

### Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris, le cas échéant, sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

### A. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

**Dénomination sociale, secteur d'activité et nationalité** Klépierre (la « Société »).  
Société anonyme de droit français à directoire et conseil de surveillance.  
Code APE : 6820B – Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

**Aperçu des activités** Klépierre est une société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) spécialisée dans l'immobilier commercial et plus particulièrement dans la détention, le développement et la gestion de centres commerciaux en Europe continentale. Elle possède et gère également des immeubles de commerce situés en centre-ville ou en périphérie issus principalement d'opérations d'externalisation des enseignes, ainsi qu'un patrimoine plus restreint de bureaux concentré sur Paris et les quartiers d'affaires de la capitale.

Le 8 octobre 2008, Klépierre et ABP Pension Fund ont acquis la société norvégienne Steen & Strøm ASA (« Steen & Strøm »). Voir « Évolution récente de la situation financière et perspectives ».

**Informations  
financières  
sélectionnées :  
Informations  
annuelles**

Les tableaux ci-dessous présentent des extraits des bilans et des comptes de résultat issus des états financiers de Klépierre pour les exercices clos les 31 décembre 2005, 31 décembre 2006 et 31 décembre 2007.

***Bilan simplifié***

<i>en millions d'euros</i>	<b>31 décembre 2007</b>	<b>31 décembre 2006</b>	<b>31 décembre 2005</b>
Ecarts d'acquisition non affectés	84,7	41,6	33,4
Actifs incorporels	7,3	7,5	6,0
Actifs corporels	41,3	41,3	42,2
Immeubles de placement	6 670,1	5 930,7	5 487,7
Immobilisation en cours	464,0	207,8	107,7
Immeubles destinés à la vente	36,2	47,0	48,9
Participations dans les entreprises associées	46,6	3,0	2,9
Actifs financiers	0,5	0,6	0,6
Actifs non courants	33,8	17,1	18,7
Swaps de taux d'intérêt	84,0	65,1	36,0
Impôts différés actifs	33,7	26,3	33,4
<b><i>ACTIFS NON COURANTS</i></b>	<b><i>7 502,1</i></b>	<b><i>6 388,2</i></b>	<b><i>5 817,6</i></b>
Stocks	11,7	2,5	7,9
Clients et comptes rattachés	57,3	46,2	42,4
Autres créances	215,7	264,4	207,8
Trésorerie et équivalent trésorerie	195,5	157,7	166,7
<b><i>ACTIFS COURANTS</i></b>	<b><i>480,1</i></b>	<b><i>470,7</i></b>	<b><i>424,8</i></b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 982,3</b>	<b>6 858,9</b>	<b>6 242,4</b>
		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Capitaux propres part du Groupe	2 001,5	1 955,1	1 879,8
Intérêts minoritaires	480,5	437,0	424,8
Passifs financiers non courants	4 400,8	3 680,3	2 633,9
Provisions long terme	11,4	8,6	7,6
Swaps de taux d'intérêt	7,7	0,0	4,0
Dépôts et cautionnements	107,9	93,9	81,3
Impôts différés passifs	219,1	128,0	158,1
<b><i>PASSIFS NON COURANTS</i></b>	<b><i>4 746,9</i></b>	<b><i>3 910,7</i></b>	<b><i>2 885,0</i></b>
Passifs financiers courants	439,2	281,4	789,9
Dettes fournisseurs et sur immobilisations	71,3	74,8	77,4
Autres dettes	163,2	135,0	115,8
Dettes fiscales et sociales	79,6	64,8	69,6
Provisions court terme			
<b><i>PASSIFS COURANTS</i></b>	<b><i>753,3</i></b>	<b><i>556,1</i></b>	<b><i>1 052,8</i></b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7 982,3</b>	<b>6 858,9</b>	<b>6 242,4</b>

## Résultat sectoriel annuel

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Revenus locatifs	524,8	463,8	396,1
Charges locatives et immobilières	- 45,5	- 36,8	- 36,1
<b>Loyers nets</b>	<b>479,3</b>	<b>427,1</b>	<b>360,0</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	63,3	56,2	45,9
Autres produits d'exploitation	14,2	6,7	5,5
Frais de personnel	- 56,6	- 54,3	- 46,9
Autres frais généraux et frais d'étude	- 21,2	- 18,8	- 15,8
Dotations aux amortissements et provisions	- 156,8	- 129,0	- 113,3
<b>Résultat opérationnel Centres Commerciaux</b>	<b>322,1</b>	<b>287,8</b>	<b>235,3</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>20,1</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>
<b>Profit sur vente d'actifs court terme</b>	<b>-</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>
<b>Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>2,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
<b>Résultat sectoriel Centres Commerciaux</b>	<b>345,0</b>	<b>293,5</b>	<b>238,7</b>

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Revenus locatifs	23,5	2,9	-
Charges locatives et immobilières	- 0,8	- 0,3	-
<b>Loyers nets</b>	<b>22,7</b>	<b>2,7</b>	<b>-</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	0,6	-	-
Autres produits d'exploitation	0,5	-	-
Frais de personnel	- 1,0	-	-
Autres frais généraux et frais d'étude	- 0,3	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	- 7,3	- 0,8	-
<b>Résultat opérationnel Commerces</b>	<b>15,0</b>	<b>1,8</b>	<b>-</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Profit sur vente d'actifs court terme</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat sectoriel Commerces</b>	<b>15,0</b>	<b>1,8</b>	<b>-</b>

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Revenus locatifs	48,8	52,8	52,9
Charges locatives et immobilières	- 2,7	- 2,8	- 3,8
<b>Loyers nets</b>	<b>46,1</b>	<b>50,0</b>	<b>49,1</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	0,3	1,3	0,5
Autres produits d'exploitation	1,1	2,8	1,7
Frais de personnel	- 1,9	- 2,2	- 2,1
Autres frais généraux et frais d'étude	- 0,8	- 0,9	- 1,2
Dotations aux amortissements et provisions	- 12,7	- 14,2	- 19,7
<b>Résultat opérationnel Bureaux</b>	<b>32,1</b>	<b>36,7</b>	<b>28,2</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>20,3</b>	<b>27,5</b>	<b>17,5</b>
<b>Résultat sectoriel Bureaux</b>	<b>52,4</b>	<b>64,2</b>	<b>45,8</b>

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2007	31 décembre 2006	31 décembre 2005
Frais de siège et charges communes	- 6,2	- 7,0	- 6,3
Profit sur vente d'actifs court terme	-	-	-
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	0,5	0,2	0,2
Coût de l'endettement net	- 162,9	- 134,8	- 112,7
Variation de valeur des instruments financiers	-	-	-
Effet des actualisations	0,7	1,2	1,3
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>244,5</b>	<b>216,4</b>	<b>163,8</b>
Impôt sur les sociétés	- 13,5	- 22,0	- 17,9
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>231,0</b>	<b>194,4</b>	<b>145,9</b>

## Cash flows

	Part totale			Part du groupe		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
<b>Cash-flow d'exploitation</b>	<b>537,0</b>	<b>461,6</b>	<b>390,9</b>	<b>473,6</b>	<b>406,9</b>	<b>340,0</b>
Cash-flow courant avant impôts	375,9	328,5	279,1	320,6	279,7	234,0
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>355,0</b>	<b>307,2</b>	<b>261,8</b>	<b>303,6</b>	<b>263,6</b>	<b>222,1</b>

en millions d'euros

## Patrimoine et actif net réévalué

	Part totale			Part du groupe		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
<b>Patrimoine (1)</b>	<b>11312,5</b>	<b>9127,4</b>	<b>7446,5</b>	<b>10035,0</b>	<b>8103,7</b>	<b>6598,1</b>
Actif net réévalué (1)				5166,6	4182,4	3151,8
ANR hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe (2)				38,6	30,5*	22,5*
<b>ANR droits compris après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe (2)</b>				<b>41,1</b>	<b>32,5*</b>	<b>24,2*</b>

(1) en millions d'euros

(2) en euros par action

\* après correction de la division du nominal par 3

**Informations financières sélectionnées :** Les tableaux ci-dessous présentent des extraits des bilans et des comptes de résultat issus des états financiers de Klépierre pour les périodes du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2007 et du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2008.

**Informations semestrielles**

*Bilan simplifié*

<i>en millions d'euros</i>	<b>30 juin 2008</b>	<b>30 juin 2007</b>
Ecarts d'acquisition non affectés	84,9	41,2
Actifs incorporels	11,5	7,5
Actifs corporels	41,1	40,8
Immeubles de placement	6 857,5	6 164,7
Immobilisation en cours	677,1	322,3
Immeubles destinés à la vente	89,1	22,4
Participations dans les entreprises associées	44,0	44,3
Actifs financiers	0,3	1,3
Actifs non courants	28,4	25,2
Swaps de taux d'intérêt	157,0	107,5
Impôts différés actifs	34,4	28,5
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>8 025,3</b>	<b>6 805,7</b>
Stocks	11,6	5,4
Clients et comptes rattachés	75,3	51,9
Autres créances	281,3	223,4
Trésorerie et équivalent trésorerie	291,4	201,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>659,6</b>	<b>482,3</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 684,9</b>	<b>7 288,0</b>
Capitaux propres part du Groupe	2 183,8	1 932,6
Intérêts minoritaires	499,7	442,5
Passifs financiers non courants	4 709,3	3 849,3
Provisions long terme	11,9	8,1
Swaps de taux d'intérêt	1,8	-
Dépôts et cautionnements	118,4	100,4
Impôts différés passifs	201,4	199,8
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 042,7</b>	<b>4 157,7</b>
Passifs financiers courants	555,0	446,7
Dettes fournisseurs et sur immobilisations	102,0	90,1
Autres dettes	212,9	161,2
Dettes fiscales et sociales	88,7	57,4
Provisions court terme	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>958,7</b>	<b>755,3</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 684,9</b>	<b>7 288,0</b>

## Résultat sectoriel semestriel

<i>en millions d'euros</i>	30 juin 2008		30 juin 2007
Revenus locatifs	288,6		251,7
Charges locatives et immobilières	- 24,5	-	19,2
<b>Loyers nets</b>	<b>264,1</b>		<b>232,5</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	30,8		29,3
Autres produits d'exploitation	6,0		4,1
Frais de personnel	- 33,0	-	28,9
Autres frais généraux et frais d'étude	- 10,3	-	9,7
Dotations aux amortissements et provisions	- 96,6	-	67,6
<b>Résultat opérationnel Centres Commerciaux</b>	<b>160,8</b>		<b>159,7</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>21,3</b>		<b>-</b>
<b>Profit sur vente d'actifs court terme</b>	<b>0,2</b>		<b>-</b>
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	0,5		1,1
<b>Résultat sectoriel Centres Commerciaux</b>	<b>183,0</b>		<b>160,8</b>

<i>en millions d'euros</i>	30 juin 2008		30 juin 2007
Revenus locatifs	15,1		11,4
Charges locatives et immobilières	- 0,4	-	0,3
<b>Loyers nets</b>	<b>14,7</b>		<b>11,1</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1,4		0,6
Autres produits d'exploitation	0,1		-
Frais de personnel	- 0,8	-	0,3
Autres frais généraux et frais d'étude	- 0,4	-	0,1
Dotations aux amortissements et provisions	- 4,8	-	3,6
<b>Résultat opérationnel Commerces</b>	<b>10,1</b>		<b>7,6</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Profit sur vente d'actifs court terme</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-		-
<b>Résultat sectoriel Commerces</b>	<b>10,1</b>		<b>7,6</b>

<i>en millions d'euros</i>	30 juin 2008		30 juin 2007
Revenus locatifs	25,4		24,4
Charges locatives et immobilières	- 0,8	-	1,0
<b>Loyers nets</b>	<b>24,6</b>		<b>23,4</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-		0,2
Autres produits d'exploitation	-		1,1
Frais de personnel	- 1,1	-	1,1
Autres frais généraux et frais d'étude	- 0,3	-	0,3
Dotations aux amortissements et provisions	- 6,3	-	6,7
<b>Résultat opérationnel Bureaux</b>	<b>16,9</b>		<b>16,5</b>
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>-</b>		<b>21,0</b>
<b>Résultat sectoriel Bureaux</b>	<b>16,9</b>		<b>37,5</b>

<i>en millions d'euros</i>	30 juin 2008		30 juin 2007
Frais de siège et charges communes	- 5,1	-	4,3
Profit sur vente d'actifs court terme	-		-
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	-		0,5
Coût de l'endettement net	- 91,4	-	76,2
Variation de valeur des instruments financiers	-		-
Effet des actualisations	1,3	-	0,1
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>114,8</b>		<b>125,8</b>
Impôt sur les sociétés	- 15,4	-	9,9
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>99,3</b>		<b>115,9</b>

## Cash flows

	Part totale			Part du groupe		
	30 juin 2008	30 juin 2007	Variation sur 12 mois	30 juin 2008	30 juin 2007	Variation sur 12 mois
<b>Cash-flow d'exploitation</b>	<b>293,3</b>	<b>257,1</b>	<b>14,1%</b>	<b>261,0</b>	<b>225,4</b>	<b>15,8%</b>
Cash-flow courant avant impôts	201,9	182,5	10,6%	174,3	154,5	12,8%
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>192,0</b>	<b>173,9</b>	<b>10,4%</b>	<b>164,6</b>	<b>148,3</b>	<b>11,0%</b>

en millions d'euros

## Patrimoine et actif net réévalué

	Part totale			Part du groupe		
	30 juin 2008	30 juin 2007	Variation sur 12 mois	30 juin 2008	30 juin 2007	Variation sur 12 mois
<b>Patrimoine <sup>(1)</sup></b>	<b>11987,1</b>	<b>9997,9</b>	<b>19,9%</b>	<b>10664,6</b>	<b>8855,4</b>	<b>20,4%</b>
Actif net réévalué <sup>(1)</sup>				5457	4648	17,4%
ANR hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe <sup>(2)</sup>				40,0	34,2	17,0%
<b>ANR droits compris après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe <sup>(2)</sup></b>				<b>42,5</b>	<b>36,3</b>	<b>17,1%</b>

<sup>(1)</sup> en millions d'euros  
<sup>(2)</sup> en euros par action

**Information financière pro forma**

Les tableaux ci-dessous présentent l'information financière pro forma non auditée destinée à illustrer les effets, sur l'information financière semestrielle du groupe Klépierre arrêtée au 30 juin 2008, de l'acquisition par Klépierre à hauteur de 56,1% et par ABP Pension Fund à hauteur de 43,9%, de 100% des parts de la société Steen & Strøm.

	Comptes historiques non ajustés 30 juin 2008		Ajustements pro forma	Comptes Pro- forma au 30 juin 2008
	Comptes historiques 30 juin 2008 Klepierre	Comptes historiques 30 juin 2008 Steen & Strom		
<i>En Keuros</i>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d= a+b+c</b>
Revenus locatifs	329 071	82 388	-	411 459
Charges sur terrain (foncier)	(1 301)	(1 493)	-	(2 794)
Charges locatives non récupérées	(9 327)	-	-	(9 327)
Charges sur immeuble (propriétaire)	(15 276)	(4 123)	-	(19 399)
<b>Loyers nets</b>	<b>303 167</b>	<b>76 772</b>	-	<b>379 939</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	32 259	6 291	-	38 550
Autres produits d'exploitation	6 665	-	-	6 665
Frais d'études	(1 446)	-	-	(1 446)
Frais du personnel	(37 740)	(14 734)	-	(52 474)
Autres frais généraux	(12 368)	(697)	-	(13 065)
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	(105 025)	-	(32 197)	(137 222)
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	(2 614)	(1 595)	1 595	(2 614)
Provisions	(197)	-	-	(197)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>182 701</b>	<b>66 038</b>	<b>(30 603)</b>	<b>218 136</b>
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	79 352	2 296	(2 296)	79 352
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	(58 042)	(1 083)	1 083	(58 042)
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>21 310</b>	<b>1 214</b>	<b>(1 214)</b>	<b>21 310</b>
<b>Profit sur vente d'actifs court terme</b>	<b>318</b>	-	-	<b>318</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	26	-	-	26
Coût de l'endettement net	(91 386)	(38 375)	(10 057)	(139 818)
Variation de valeur des instruments financiers	17	-	-	17
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	45 995	(45 995)	-
Effet des actualisations	1 335	-	-	1 335
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	466	-	-	466
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>114 787</b>	<b>74 871</b>	<b>(87 868)</b>	<b>101 790</b>
Impôts sur les sociétés	(15 443)	(19 867)	23 119	(12 191)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>99 344</b>	<b>55 004</b>	<b>(64 748)</b>	<b>89 600</b>
dont				
Part du Groupe	80 530	30 857	(38 517)	72 870
Intérêts minoritaires	18 814	24 147	(26 232)	16 729

En Keuros	Comptes historiques non ajustés 30 juin 2008		Ajustements pro forma	Comptes pro forma 30 juin 2008
	Comptes historiques 30 juin 2008 Klepierre	Comptes historiques 30 juin 2008 Steen & Strom		
	a	b	c	d= a+b+c
<b>ACTIF</b>				
Ecarts d'acquisition non affectés	84 927	-	-	84 927
Actifs incorporels	11 504	-	-	11 504
Actifs corporels	41 086	9 905	(9 905)	41 086
Immeubles de placement	6 857 500	2 545 122	287 559	9 690 181
Immobilisations en cours	677 080	437 558	(81 592)	1 033 046
Immeubles destinés à la vente	89 088	-	-	89 088
Participations dans les entreprises associées	44 026	-	-	44 026
Actifs financiers	324	-	-	324
Actifs non courants	28 440	13 638	-	42 078
Swaps de taux d'intérêt	156 953	12 410	-	169 363
Impôts différés actifs	34 351	-	-	34 351
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>8 025 279</b>	<b>3 018 634</b>	<b>196 061</b>	<b>11 239 973</b>
Stocks	11 580	-	-	11 580
Clients et comptes rattachés	75 271	22 064	-	97 335
Autres créances	281 341	119 303	(85 134)	315 509
	<i>Créances fiscales</i>	<i>63 398</i>	<i>-</i>	<i>63 398</i>
	<i>Autres débiteurs</i>	<i>217 943</i>	<i>(85 134)</i>	<i>252 111</i>
Trésorerie et équivalents trésorerie	291 412	71 741	-	363 153
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>659 604</b>	<b>213 109</b>	<b>(85 134)</b>	<b>787 578</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 684 883</b>	<b>3 231 742</b>	<b>110 926</b>	<b>12 027 552</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>Capital et primes</b>	<b>1 159 886</b>	<b>225 965</b>	<b>124 312</b>	<b>1 510 163</b>
Réserve légale	19 389	-	-	19 389
Réserves consolidées	924 038	780 341	(757 963)	946 416
	<i>Actions propres</i>	<i>(95 466)</i>	<i>(137)</i>	<i>(95 466)</i>
	<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	<i>104 935</i>	<i>8 763</i>	<i>104 935</i>
	<i>Autres réserves consolidées</i>	<i>914 569</i>	<i>(749 337)</i>	<i>936 947</i>
Résultat consolidé	80 530	55 004	(62 664)	72 870
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>2 183 843</b>	<b>1 061 310</b>	<b>(696 315)</b>	<b>2 548 838</b>
Intérêts minoritaires	499 668	737	467 793	968 198
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 683 511</b>	<b>1 062 047</b>	<b>(228 522)</b>	<b>3 517 036</b>
Passifs financiers non courants	4 709 342	1 738 336	215 545	6 663 223
Provisions long terme	11 866	1 361	1 000	14 227
Instruments dérivés	1 760	-	-	1 760
Dépôts et cautionnements	118 357	7 979	-	126 336
Impôts différés passifs	201 395	241 878	83 094	526 367
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 042 720</b>	<b>1 989 553</b>	<b>299 639</b>	<b>7 331 912</b>
Passifs financiers courants	555 048	121 531	39 809	716 388
Dettes fournisseurs et dettes sur immos	102 007	24 564	-	126 571
Autres dettes	212 863	28 756	-	241 619
Dettes fiscales et sociales	88 734	5 291	-	94 025
Provisions court terme	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>958 652</b>	<b>180 142</b>	<b>39 809</b>	<b>1 178 603</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 684 883</b>	<b>3 231 742</b>	<b>110 926</b>	<b>12 027 552</b>

**Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement (non audité)**

La situation des capitaux propres consolidés part du Groupe hors résultat au 30 septembre 2008 et de l'endettement financier net consolidé au 30 septembre 2008 (sans prise en compte de l'acquisition de Steen & Strøm) est respectivement de 2012 millions d'euros et de 5027 millions d'euros telle que détaillée ci-après (chiffres non audités) :

<b>Capitaux propres et endettement (sur base consolidée Klépierre) - En millions d'euros</b>	au 30 septembre 2008
<b>1. Capitaux propres et endettement</b>	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>435</b>
- faisant l'objet de garanties	-
- faisant l'objet de nantissements	35
- sans garanties ni nantissements	400
<b>Total des dettes non courantes</b> (hors partie courante des dettes à long terme)	<b>4990</b>
- faisant l'objet de garanties	165
- faisant l'objet de nantissements	539
- sans garanties ni nantissements	4286
<b>Capitaux propres part du Groupe hors résultat</b>	<b>2012</b>
- Capital social	199
- Réserve légale	19
- Autres réserves	1794
<b>2. Analyse de l'endettement financier net</b>	
A. Trésorerie nette	212
B. Equivalents de trésorerie	186
C. Titres de placement	-
<b>D. Liquidités (A+B+C)</b>	<b>398</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	<b>-</b>
F. Dettes bancaires à court terme	197
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	34
H. Autres dettes financières à court terme	204
<b>I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)</b>	<b>435</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)</b>	<b>37</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	3543
L. Obligations émises	1290
M. Autres emprunts à plus d'un an	157
<b>N. Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)</b>	<b>4990</b>
<b>O. Endettement financier net (J+N)</b>	<b>5027</b>

**Résumé des principaux facteurs de risques concernant la Société et son activité**

Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risques décrits dans le chapitre 6 « Évolution récente, perspectives et facteurs de risques » du Document de Référence et dans le chapitre 7 « Facteurs de risques » de l'Actualisation, et notamment les facteurs de risques suivants :

- *Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Klépierre* : l'activité de Klépierre pourrait être affectée en cas d'évolution défavorable de facteurs liés à l'environnement économique. Les marchés de l'immobilier sont cycliques, ce qui pourrait limiter la capacité de Klépierre à acquérir ou à vendre des actifs immobiliers dans les meilleures conditions. L'indexation des loyers de Klépierre pourrait être modifiée, ce qui pourrait limiter la hausse des loyers au cours des périodes à venir.

De nombreux actifs immobiliers de la Société dépendent d'enseignes phares pour attirer les clients et pourraient subir un impact défavorable du fait du départ ou de la fermeture d'un ou plusieurs de ces locataires ou de la concentration de ces acteurs dans le secteur du commerce de détail. L'activité de Klépierre est exposée à des risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers. L'activité de Klépierre comporte des risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers. L'activité de Klépierre est exposée à des risques liés à la commercialisation des sites. De nombreux acteurs sont présents sur les marchés au sein desquels Klépierre exerce ses activités et la concurrence pourrait peser sur sa rentabilité. L'activité de Klépierre est exposée à des risques liés à l'estimation de la valeur des actifs. La dimension internationale de l'activité de Klépierre comporte des risques. Klépierre pourrait être contrainte d'effectuer des paiements à CNP Assurances et Ecureuil Vie si ces derniers exerçaient leurs droits de sortie stipulés aux pactes d'associés qu'ils ont conclus avec Klépierre. L'activité de Klépierre est exposée à des risques liés aux acquisitions.

- *Risques associés à la politique financière de Klépierre* : l'activité de Klépierre est exposée à un risque de liquidité. L'endettement significatif de Klépierre pourrait affecter son activité, et le service de cet endettement l'expose à des risques spécifiques de fluctuation des taux d'intérêts. Klépierre est tenue de respecter des covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit, ce qui pourrait restreindre la flexibilité de Klépierre dans la conduite de ses activités ; tout manquement pourrait constituer un cas de défaut susceptible d'entraîner le remboursement anticipé de la dette. Une dégradation de la notation de la dette de Klépierre pourrait affecter sa capacité d'emprunt, ses liquidités et les conditions d'emprunt.
- *Risques liés à l'acquisition de Steen & Strøm* : l'acquisition récente de Steen & Strøm par Klépierre l'expose à des risques. Il existe un risque de non-représentativité des informations financières pro forma de Klépierre. Les activités de Steen & Strøm et par conséquent de Klépierre sont exposées à des risques liés à la structure actionnariale de Steen & Strøm et plus particulièrement à la mise en œuvre du pacte d'actionnaires entre Klépierre et ABP Pension Fund. Klépierre pourrait ne pas être en mesure de céder à des conditions favorables les actifs de Steen & Strøm destinés à la vente.
- *Risques relatifs au régime fiscal des SIIC* : afin de conserver les avantages du régime SIIC, la Société doit distribuer une partie importante de ses bénéfices, ce qui peut affecter sa situation financière et ses liquidités. La Société perdrait le bénéfice du régime SIIC si un ou plusieurs actionnaires de la Société agissant de concert (autres que des sociétés cotées bénéficiant du régime SIIC) venai(en)t à détenir 60% ou plus des actions ou droits de vote de la Société au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ou après cette date. La Société est exposée au risque de modifications futures du régime SIIC ou de l'interprétation des dispositions le concernant par les autorités fiscales et comptables.

**Évolution  
récente de la  
situation  
financière et  
perspectives**

Voir « Informations financières sélectionnées : Informations semestrielles » ci-dessus.

Le 8 octobre 2008, Klépierre et ABP Pension Fund, le fonds de pension des fonctionnaires et enseignants néerlandais, ont acquis la société norvégienne Steen & Strøm ASA (« Steen & Strøm ») pour un prix total de 2,7 milliards d'euros. Klépierre détient 56,1% de la société holding constituée à l'occasion de cette acquisition, le solde du capital étant détenu par ABP Pension Fund. L'acquisition a été effectuée avec maintien de l'endettement existant de Steen & Strøm dont le montant s'élevait à 12,9 milliards de couronnes norvégiennes (« NOK »), soit 1,6 milliard d'euros au 31 décembre 2007 (les états financiers au 31 décembre 2007 ayant été retenus pour le calcul du prix d'acquisition). L'acquisition par Klépierre de sa quote-part de 56,1% s'est traduite par un décaissement de 601 millions d'euros.

L'acquisition de Steen & Strøm s'inscrit dans la stratégie de Klépierre de créer un leader européen des centres commerciaux. Elle lui permet de diversifier son patrimoine, son

portefeuille de développement et ses revenus. Le contrôle de Steen & Strøm permet à Klépierre de bénéficier d'une position de leader dans trois marchés scandinaves difficiles à pénétrer et constitue une plateforme d'observation unique sur les marchés avoisinants. La présence de Klépierre dans ces marchés pourrait également lui permettre d'offrir aux enseignes internationales des opportunités de développement. Voir section 2.1 « Steen & Strøm » de l'Actualisation.

## B. INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION

Raison et utilisation du produit de l'émission	L'Offre a pour objet de refinancer une partie du coût d'acquisition de Steen & Strøm réalisée le 8 octobre 2008.
Nombre d'actions nouvelles à émettre	23 744 918 actions.
Prix de souscription des actions nouvelles	15,00 euros par action.
Produit brut de l'émission	356 173 770,00 euros.
Produit net estimé de l'émission	Environ 349 millions d'euros.
Date de jouissance des actions nouvelles	Les actions nouvelles émises porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, prévue le 2 décembre 2008, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.
Droit préférentiel de souscription	<p>La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux porteurs d'actions anciennes enregistrées comptablement sur leur compte à l'issue de la journée comptable du 6 novembre 2008, ou</li> <li>- aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.</li> </ul> <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à titre irréductible à raison de 1 action nouvelle pour 6 actions anciennes possédées. 6 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire à 1 action nouvelle au prix de 15,00 euros par action, et</li> <li>- à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant au titre de l'exercice de leurs droits à titre irréductible.</li> </ul>
Valeur théorique du droit préférentiel de souscription	Sur la base du cours de clôture de l'action Klépierre le 4 novembre 2008, soit 20,00 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,71 euro.
Cotation des actions nouvelles	Sur Euronext Paris, dès leur émission prévue le 2 décembre 2008, sur la même ligne de cotation que les actions anciennes de la Société (Code ISIN FR0000121964).
Intention de souscription des principaux actionnaires	Le groupe BNP Paribas (BNP Paribas, Omnium de Gestion et de Développement Immobilier (OGDI), SAS Foncière de la Compagnie Bancaire, Compagnie Financière Ottomane SA, Société d'Études Immobilières et de Construction

(SETIC) et UCB-Bail), principal actionnaire de la Société, s'est engagé à souscrire à la présente augmentation de capital, au moins à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

La Société n'a pas connaissance de l'intention d'autres actionnaires quant à leur participation à l'augmentation de capital.

Engagements de conservation et d'abstention 180 jours calendaires suivant la date du visa sur le prospectus pour la Société et le groupe BNP Paribas sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Garantie L'émission des actions nouvelles fait l'objet d'un contrat de garantie conclu le 5 novembre 2008 entre Klépierre et BNP Paribas en tant que Teneur de Livre et Chef de File. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce.

#### **Facteurs de risques de marché liés à l'opération pouvant influencer sensiblement sur les valeurs mobilières offertes**

- Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.
- Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée.
- Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.
- Volatilité des actions de la Société.
- Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action Klépierre ou la valeur des droits préférentiels de souscription.
- En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur.

#### **C. DILUTION ET RÉPARTITION DU CAPITAL**

##### **Actionnariat de la Société au 31 octobre 2008**

Au 31 octobre 2008, le capital social de la Société s'élevait à 199 457 318,20 euros, divisé en 142 469 513 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. La répartition du capital était la suivante :

	Nombre de titres	Total voix	Actions à droits de vote		% de détention en capital	% des droits de vote
			Simple	Double		
O.G.D.I	29 120 385	47 661 720	10 579 050	18 541 335	20,44%	23,52%
Foncière de la CB	25 973 999	50 998 379	949 619	25 024 380	18,23%	25,17%
BNP Paribas SA	12 327 961	24 205 207	450 715	11 877 246	8,65%	11,94%
Compagnie Financière Ottomane	4 496 009	8 497 643	494 375	4 001 634	3,16%	4,19%
SETIC	322 781	633 761	11 801	310 980	0,23%	0,31%
UCB Bail	1 307	2 567	47	1 260	0,00%	0,00%
<b>Total Groupe BNP Paribas</b>	<b>72 242 442</b>	<b>131 999 277</b>	<b>12 485 607</b>	<b>59 756 835</b>	<b>50,71%</b>	<b>65,14%</b>
Nominatif	512 427	939 741	85 113	427 314	0,36%	0,46%
Porteur	65 942 643	65 942 643	65 942 643		46,29%	32,54%
<b>Flottant</b>	<b>66 455 070</b>	<b>66 882 384</b>	<b>66 027 756</b>	<b>427 314</b>	<b>46,65%</b>	<b>38,00%</b>
<b>Sous-total</b>	<b>138 697 512</b>	<b>198 881 661</b>	<b>78 513 363</b>	<b>60 184 149</b>	<b>97,35%</b>	<b>98,14%</b>
<i>Actions auto-détenues (1)</i>	<i>3 772 001</i>	<i>3 772 001</i>	<i>3 772 001</i>	<i>-</i>	<i>2,65%</i>	<i>1,86%</i> (2)
<b>Total</b>	<b>142 469 513</b>	<b>202 653 662</b>	<b>82 285 364</b>	<b>60 184 149</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(1) Les actions auto-détenues sont privées du droit de vote en vertu de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

(2) Nombre théorique de droits de vote.

## Dilution

### Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

L'incidence de l'émission des actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2008, tel qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2008, et du nombre d'actions composant le capital social au 31 octobre 2008 soit 142 469 513 actions) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe (en euros)
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	15,75 euros
Après émission de 23 744 918 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	15,59 euros

### Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

L'incidence de l'émission des actions nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à la présente émission (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 octobre 2008) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1 %
Après émission de 23 744 918 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	0,86%

## **D. MODALITÉS PRATIQUES**

### **Calendrier indicatif de l'augmentation de capital :**

5 novembre 2008	Visa de l'AMF sur le Prospectus Signature du contrat de garantie
6 novembre 2008	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'émission
7 novembre 2008	Publication du résumé du Prospectus dans la presse nationale Ouverture de la période de souscription – détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur le marché Euronext Paris
20 novembre 2008	Clôture de la période de souscription – fin de la cotation du droit préférentiel de souscription
28 novembre 2008	Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
2 décembre 2008	Emission des actions nouvelles – Règlement-livraison Cotation des actions nouvelles

### **Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte**

L'Offre sera ouverte au public uniquement en France.

### **Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription**

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 7 novembre 2008 et le 20 novembre 2008 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 20 novembre 2008 à la clôture de la séance de bourse.

### **Intermédiaires financiers**

Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les souscriptions seront reçues jusqu'au 20 novembre 2008 inclus par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.

Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions seront reçues par BNP Paribas Securities Services – Immeuble Tolbiac – 25 quai Panhard et Levassor – 75450 Paris Cedex 09 jusqu'au 20 novembre 2008 inclus.

Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital : BNP Paribas Securities Services – Immeuble Tolbiac – 25 quai Panhard et Levassor – 75450 Paris Cedex 09.

### **Teneur de Livre et Chef de File**

BNP Paribas

### **Contacts investisseurs**

Caroline FINTZ  
Tél. : 01 40 67 57 92  
caroline.fintz@klepierre.com

Soline ROULON  
Tél. : 01 40 67 57 39  
soline.roulon@klepierre.com

**Mise à disposition du Prospectus**

Le Prospectus est disponible sans frais au siège social de Klépierre - 21, avenue Kléber, 75116 Paris, sur le site Internet de la Société ([www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et auprès de BNP Paribas.

Dans le présent Prospectus, les termes « **Klépierre** » et la « **Société** » désignent la société Klépierre. Le terme « **Groupe** » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales consolidées.

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES.....</b>	<b>20</b>
1.1	Responsable du Prospectus .....	20
1.2	Attestation du responsable du Prospectus .....	20
1.3	Responsable de l'information financière.....	20
<b>2</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES DE MARCHÉ LIÉS A L'OPÉRATION POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES.....</b>	<b>20</b>
2.1	Risques liés à la Société .....	20
2.2	Risques liés aux actions nouvelles .....	20
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS DE BASE .....</b>	<b>22</b>
3.1	Déclaration sur le fonds de roulement net .....	22
3.2	Capitaux propres et endettement .....	22
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	23
3.4	Raisons de l'émission et utilisation du produit.....	23
<b>4</b>	<b>INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS.....</b>	<b>23</b>
4.1	Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation .....	23
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents.....	23
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions .....	23
4.4	Devise d'émission .....	24
4.5	Droits attachés aux actions nouvelles.....	24
4.6	Autorisations .....	26
4.6.1	<i>Autorisation donnée par l'assemblée générale mixte des actionnaires.....</i>	<i>26</i>
4.6.2	<i>Décision du Conseil de Surveillance .....</i>	<i>29</i>
4.6.3	<i>Décision du Directoire .....</i>	<i>29</i>
4.6.4	<i>Décision du Président du Directoire .....</i>	<i>29</i>
4.7	Date prévue d'émission des actions nouvelles .....	29
4.8	Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles.....	29
4.9	Réglementation française en matière d'offres publiques.....	29
4.9.1	<i>Offre publique obligatoire.....</i>	<i>29</i>
4.9.2	<i>Garantie de cours.....</i>	<i>29</i>
4.9.3	<i>Offre publique de retrait et retrait obligatoire .....</i>	<i>30</i>
4.10	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	30
4.11	Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français.....	30
<b>5</b>	<b>CONDITIONS DE L'OFFRE .....</b>	<b>30</b>
5.1.1	<i>Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription .....</i>	<i>30</i>
5.1.2	<i>Montant de l'émission .....</i>	<i>31</i>
5.1.3	<i>Période et procédure de souscription.....</i>	<i>31</i>
5.1.4	<i>Révocation/Suspension de l'Offre .....</i>	<i>33</i>
5.1.5	<i>Réduction de la souscription .....</i>	<i>33</i>
5.1.6	<i>Montant minimum et/ou maximum d'une souscription.....</i>	<i>34</i>
5.1.7	<i>Révocation des ordres de souscription.....</i>	<i>34</i>

5.1.8	Versement des fonds et modalités de délivrance des actions.....	34
5.1.9	Publication des résultats de l'Offre.....	34
5.1.10	Procédure d'exercice et négociabilité des droits de souscription.....	34
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	34
5.2.1	Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - restrictions applicables à l'Offre.....	34
5.2.2	Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes de direction ou de surveillance.....	38
5.2.3	Information pré-allocation.....	38
5.2.4	Notification aux souscripteurs.....	38
5.2.5	Sur-allocation et rallonge.....	38
5.3	Prix de souscription.....	38
5.4	Placement et prise ferme.....	39
5.4.1	Teneur de Livre et Chef de File.....	39
5.4.2	Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions.....	39
5.4.3	Garantie – Engagements de conservation et d'abstention.....	39
5.4.4	Date de signature du contrat de garantie.....	40
<b>6</b>	<b>ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....</b>	<b>40</b>
6.1	Admission aux négociations.....	40
6.2	Place de cotation.....	41
6.3	Offres simultanées d'actions de la Société.....	41
6.4	Contrat de liquidité.....	41
6.5	Stabilisation – Intervention sur le marché.....	41
<b>7</b>	<b>DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES REVENDRE.....</b>	<b>41</b>
<b>8</b>	<b>DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>DILUTION.....</b>	<b>42</b>
9.1	Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres.....	42
9.2	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire.....	42
<b>10</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>42</b>
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'Offre.....	42
10.2	Responsables du contrôle des comptes.....	43
10.2.1	Commissaires aux comptes titulaires.....	43
10.2.2	Commissaires aux comptes suppléants.....	43
10.3	Rapport d'expert.....	43
10.4	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie.....	43
10.5	Mise à jour de l'information concernant la Société.....	43

## **1 PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1 Responsable du Prospectus**

Monsieur Michel Clair, Président du Directoire de Klépierre.

### **1.2 Attestation du responsable du Prospectus**

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

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Prospectus.

Les informations financières pro forma présentées dans ce Prospectus ont fait l'objet d'un rapport de contrôleurs légaux, figurant à la section 3.2 « États financiers pro forma de Klépierre (acquisition de Steen & Strøm) » de l'Actualisation.

Michel Clair,  
Président du Directoire de Klépierre

### **1.3 Responsable de l'information financière**

Jean-Michel GAULT  
Membre du Directoire – Directeur Financier  
Tél. : 01 40 67 35 05  
jean-michel.gault@klepierre.com

## **2 FACTEURS DE RISQUES DE MARCHÉ LIÉS A L'OPÉRATION POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES**

### **2.1 Risques liés à la Société**

Les facteurs de risques relatifs à la Société et à son activité, y compris l'acquisition récente de Steen & Strøm, sont décrits dans le chapitre 6 « Évolution récente, perspectives et facteurs de risques » du Document de Référence et dans le chapitre 7 « Facteurs de risques » de l'Actualisation. En complément de ces facteurs de risques, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risques suivants relatifs aux actions nouvelles à émettre.

### **2.2 Risques liés aux actions nouvelles**

**Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité**

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions anciennes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

### **Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée**

Dans la mesure où les actionnaires n'exercent pas leurs droits préférentiels de souscription, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote de la Société sera diminué. Si des actionnaires choisissent de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (voir paragraphe 9 ci-après).

### **Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription**

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des actions nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

### **Volatilité des actions de la Société**

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années, et plus encore récemment, d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique (en particulier compte tenu de la crise financière actuelle) pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document de Référence et l'Actualisation, ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société, des changements dans les recommandations ou les projections ou encore de nouvelles lois ou règlements ou des changements dans l'interprétation des lois et règlements existants affectant l'activité du Groupe.

### **Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, et pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription**

La vente des actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions et pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. Le groupe BNP Paribas a toutefois consenti certaines restrictions concernant sa faculté de céder des actions de Klépierre, ces restrictions expirant 180 jours après la date de signature du contrat de garantie. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

### **En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur**

Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra, notamment, du prix de marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription d'actions.

### 3 INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

(Application du paragraphe 127 des recommandations du CESR de février 2005 en vue d'une application cohérente du règlement de la Commission européenne sur les prospectus n° 809/2004 (Réf. : CESR/05-054b))

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant la réalisation de l'augmentation de capital objet du présent Prospectus, est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date du visa du Prospectus.

#### 3.2 Capitaux propres et endettement

La situation des capitaux propres consolidés part du Groupe hors résultat au 30 septembre 2008 et de l'endettement financier net consolidé au 30 septembre 2008 (sans prise en compte de l'acquisition de Steen & Strøm) est respectivement de 2012 millions d'euros et de 5027 millions d'euros telle que détaillée ci-après (chiffres non audités) :

Capitaux propres et endettement (sur base consolidée Klépierre) - En millions d'euros	au 30 septembre 2008
<b>1. Capitaux propres et endettement</b>	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>435</b>
- faisant l'objet de garanties	-
- faisant l'objet de nantissements	35
- sans garanties ni nantissements	400
<b>Total des dettes non courantes</b> (hors partie courante des dettes à long terme)	<b>4990</b>
- faisant l'objet de garanties	165
- faisant l'objet de nantissements	539
- sans garanties ni nantissements	4286
<b>Capitaux propres part du Groupe hors résultat</b>	<b>2012</b>
- Capital social	199
- Réserve légale	19
- Autres réserves	1794
<b>2. Analyse de l'endettement financier net</b>	
A. Trésorerie nette	212
B. Equivalents de trésorerie	186
C. Titres de placement	-
<b>D. Liquidités (A+B+C)</b>	<b>398</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	<b>-</b>
F. Dettes bancaires à court terme	197
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	34
H. Autres dettes financières à court terme	204
<b>I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)</b>	<b>435</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)</b>	<b>37</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	3543
L. Obligations émises	1290
M. Autres emprunts à plus d'un an	157
<b>N. Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)</b>	<b>4990</b>
<b>O. Endettement financier net (J+N)</b>	<b>5027</b>

### **3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission**

Le Teneur de Livre et Chef de File est également l'actionnaire majoritaire de Klépierre. BNP Paribas et certains de ses affiliés ont rendu et pourront rendre à l'avenir diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société pour lesquels ils pourront percevoir une rémunération. En particulier, BNP Paribas intervient en tant que prêteur et arrangeur dans la totalité des prêts syndiqués en cours conclus par Klépierre, notamment le prêt syndiqué à terme de 750 millions d'euros signé en juin 2008 et celui de 400 millions d'euros signé en octobre 2008.

### **3.4 Raisons de l'émission et utilisation du produit**

L'Offre a pour objet de refinancer une partie du coût d'acquisition de Steen & Strøm réalisée le 8 octobre 2008 qui s'est traduit par un décaissement de 601 millions d'euros et qui a été entièrement financé par tirage sur les lignes de financement existantes de Klépierre.

L'Offre permettra à Klépierre de renforcer sa capacité à respecter ses ratios financiers tout en augmentant les ressources nécessaires au financement de son programme de développement.

Le produit net de l'émission est estimé à 349 millions d'euros.

## **4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS**

### **4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation**

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions anciennes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, prévue le 2 décembre 2008, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur le marché Euronext Paris à compter du 2 décembre 2008. Elles seront immédiatement assimilées aux actions anciennes de la Société, déjà négociées sur le marché Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0000121964.

### **4.2 Droit applicable et tribunaux compétents**

Les actions nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

### **4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions**

Les actions nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs.

En application des dispositions de l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier, les actions, quelle que soit leur forme, sont dématérialisées. Les actions nouvelles seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom dans les livres :

- de BNP Paribas Securities Services – Immeuble Tolbiac – 25 quai Panhard et Levassor – 75450 Paris Cedex 09, mandaté par la Société, pour les titres conservés sous la forme nominative pure,
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de BNP Paribas Securities Services – Immeuble Tolbiac – 25 quai Panhard et Levassor – 75450 Paris Cedex 09, mandaté par la Société pour les titres conservés sous la forme nominative administrée ;

- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres conservés sous la forme au porteur.

Le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au crédit du compte du souscripteur conformément aux dispositions de l'article L. 431-2 du Code monétaire et financier.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France, Euroclear Bank S.A./N.V., de Clearstream Banking S.A./N.V. et seront inscrites en compte à partir du 2 décembre 2008 selon le calendrier indicatif.

#### **4.4 Devise d'émission**

L'émission des actions nouvelles est réalisée en euros.

#### **4.5 Droits attachés aux actions nouvelles**

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

##### ***Droit à dividendes - Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur***

Les actionnaires ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

Les actions nouvelles émises donneront droit au même dividende que celui qui pourra être alloué aux autres actions portant même jouissance.

Il est prélevé sur le bénéfice distribuable 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 peut être réparti entre les actions.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs actionnaires, autre qu'une personne physique, de Klépierre viendraient à détenir chacun, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de la Société (un « Actionnaire à Prélèvement ») et que les produits perçus par ce(s) actionnaire(s) ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, Klépierre devrait s'acquitter d'un impôt égal à 20% du montant des sommes distribuées à ce(s) actionnaire(s) et prélevées sur les produits exonérés provenant de ses activités relevant du régime SIIC (le « Prélèvement de 20% »). Les statuts de la Société stipulent, en substance, que tout Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société, au titre de la mise en paiement de toute distribution effectuée, d'une somme correspondant au montant du Prélèvement de 20% dû par la Société au titre de ladite distribution. Le paiement de la somme due par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société s'opère par compensation avec le montant du dividende dû par la Société.

Dans les conditions légales en vigueur, le Directoire peut décider de procéder au paiement d'acomptes sur dividendes, en numéraire ou en actions (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux, soit cinq ans, au profit de l'État.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir paragraphe 4.11 ci-après).

##### ***Droit de vote***

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce). Cependant les propriétaires d'actions nominatives ou leurs mandataires, si ces actions sont inscrites à leurs noms depuis deux ans au moins et

entièrement libérées, ou si elles proviennent du regroupement d'actions toutes inscrites à leurs noms depuis deux ans au moins et entièrement libérées, disposent dans les assemblées générales ordinaires et extraordinaires de deux voix pour chacune desdites actions.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double tel que décrit à l'alinéa précédent. 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 et n'interrompt pas les délais prévus au dit alinéa.

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 Klépierre (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par Klépierre), 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. A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions décrites 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.

#### ***Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie***

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel (article L. 225-132 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 du Code de commerce). L'émission sans droit préférentiel de souscription est alors réalisée par appel public à l'épargne et le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % (articles L. 225-136 1° 1<sup>er</sup> alinéa et R. 225-119 du Code de commerce). Toutefois, dans la limite de 10 % du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser le Directoire à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L. 225-136 1° 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport du Directoire et sur rapport spécial du commissaire aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce),
- à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange sur des titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. Dans ce cas les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital dans la limite de 10% du

capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 225-147 du Code de commerce),

- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix de souscription ne peut être inférieur de plus de 20 % à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail),
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10 % du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce).

### ***Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation***

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

Les actions ainsi que les droits qui y sont attachés sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique.

### ***Clauses de rachat - clauses de conversion***

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

### ***Identification des détenteurs de titres***

La Société est autorisée à faire usage des dispositions de l'article L.228-2 du Code de commerce, en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées.

## **4.6 Autorisations**

### **4.6.1 Autorisation donnée par l'assemblée générale mixte des actionnaires**

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 5 avril 2007 a adopté notamment la résolution suivante :

### **Treizième Résolution**

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 aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, et à celles des articles L. 228-92 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, ou encore de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution des 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. décide que les valeurs mobilières donnant accès au capital, émises par la société pourront donner accès au capital d'une société détenant, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital de la société, ou dont la société détient, 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 présente délégation est fixé à 60 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution de la présente assemblée. A ces plafonds 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 créances seraient émis en vertu de la présente délégation, le montant nominal maximum des titres de créances ainsi émis ne pourra excéder 1.200 millions d'euros (ou la contre-valeur à la date d'émission de ce montant en toute autre monnaie ou toute autre unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies), étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la vingt-et-unième résolution de 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, 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, en faisant publiquement appel à l'épargne, 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, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créances (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 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 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, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société, 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 porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital,
- 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, 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 ;

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 globale 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.

#### 4.6.2 Décision du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance du 31 octobre 2008 a, en application des dispositions de l'article 16.3 des statuts de la Société, autorisé le Directoire, conformément à la délégation de compétences reçue aux termes de la 13<sup>ème</sup> résolution adoptée par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 5 avril 2007, à augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en France ou à l'étranger, en euros, par l'émission d'actions ordinaires nouvelles d'un montant nominal maximal ne pouvant excéder 60 millions d'euros.

#### 4.6.3 Décision du Directoire

En vertu de la délégation de compétence de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 avril 2007 et de l'autorisation du Conseil de Surveillance du 31 octobre 2008, le Directoire de la Société a décidé, dans sa séance du 31 octobre 2008, de procéder à l'émission des actions nouvelles et de déléguer au Président du Directoire le pouvoir de fixer la date de lancement et les modalités exactes.

#### 4.6.4 Décision du Président du Directoire

En vertu de la délégation de compétence de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 avril 2007, de l'autorisation du Conseil de Surveillance du 31 octobre 2008 et de la délégation du Directoire du 31 octobre 2008, le Président du Directoire a décidé le 5 novembre 2008 de procéder à l'émission des actions nouvelles dans les conditions précisées dans la présente Note d'Opération.

### **4.7 Date prévue d'émission des actions nouvelles**

La date prévue pour l'émission des actions nouvelles est le 2 décembre 2008.

### **4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

### **4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques**

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

#### 4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

#### 4.9.2 Garantie de cours

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 235-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions dans lesquelles un projet de garantie de cours visant les titres de capital d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé doit être déposé.

#### 4.9.3 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'un projet d'offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

#### 4.10 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

#### 4.11 Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents de France et qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 18% lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un État membre de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège, et à (ii) 25% dans les autres cas.

Cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application, notamment (i) de l'article 119 *ter* du Code général des impôts, applicable, sous certaines conditions, aux actionnaires personnes morales résidents de la Communauté européenne, et (ii) des conventions fiscales internationales le cas échéant applicables.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source et afin de connaître les modalités pratiques d'application de cette réduction ou exonération telles que notamment prévues par l'instruction du 25 février 2005 (4 J-1-05) relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source en application des conventions fiscales internationales.

Pour une description du Prélèvement de 20% dû dans l'hypothèse où (i) un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (autres que des personnes physiques) viendrait(en)t à détenir directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividendes de la Société, et (ii) les produits perçus par ce ou ces actionnaires ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés français ou à un impôt étranger équivalent, voir paragraphe 4.5 « Droits attachés aux actions nouvelles » de la présente Note d'Opération et section 6.1 « Régime fiscal applicable à Klépierre (SIIC) » de l'Actualisation.

## 5 CONDITIONS DE L'OFFRE

### 5.1.1 Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 1 action nouvelle pour 6 actions anciennes d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune (voir paragraphe 5.1.3 ci-après).

Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur leur compte à l'issue de la journée comptable du 6 novembre 2008. 6 droits préférentiels de souscription donneront le droit de souscrire 1 action nouvelle de 1,40 euro de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 20 novembre 2008 à la clôture de la séance de bourse.

#### 5.1.2 Montant de l'émission

Le montant total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 356 173 770,00 euros (dont 33 242 885,20 euros de montant nominal total et 322 930 884,80 euros de prime d'émission totale), correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles émises, soit 23 744 918 actions nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 15,00 euros (constitué de 1,40 euro de nominal et 13,60 euros de prime d'émission).

#### ***Limitations du montant de l'opération***

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la décision du Directoire du 31 octobre 2008, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes : soit limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois quarts de l'augmentation de capital décidée, soit offrir les actions non souscrites au public, soit les répartir librement.

- (a) Suspension de la faculté d'exercice des options d'achat d'actions

La faculté d'exercice de toutes les options d'achat d'actions attribuées par la Société n'a pas été suspendue par décision du Directoire.

- (b) Préservation des droits de bénéficiaires d'options d'achat d'actions

Les droits des bénéficiaires d'options d'achat d'actions des plans 2006 et 2007 qui ne peuvent normalement pas être exercés actuellement seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations respectives des règlements des plans d'options d'achat d'actions.

#### 5.1.3 Période et procédure de souscription

##### 5.1.3.1 Période de souscription

La souscription des actions nouvelles sera ouverte du 7 novembre 2008 au 20 novembre 2008 inclus.

##### 5.1.3.2 Droit préférentiel de souscription

#### ***Souscription à titre irréductible***

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux porteurs d'actions anciennes enregistrées comptablement sur leur compte à l'issue de la journée comptable du 6 novembre 2008 et aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription, qui pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 1 action nouvelle de 1,40 euro de nominal pour 6 actions anciennes possédées (6 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 action nouvelle au prix de 15,00 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un

nombre suffisant d'actions anciennes pour obtenir un nombre entier d'actions nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions de la Société et/ou pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils ne puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action émise.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de souscription.

### ***Souscription à titre réductible***

Outre leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'actions nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les actions nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions anciennes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'action nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.9).

### ***Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'action Klépierre ex-droit***

Sur la base du cours de clôture de l'action Klépierre le 4 novembre 2008, soit 20,00 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,71 euro et la valeur théorique de l'action Klépierre ex-droit s'élève à 19,29 euros. Ces valeurs ne préjugent pas de la valeur du droit préférentiel de souscription et de la valeur ex-droit de l'action pendant la période de souscription telles qu'elles seront constatées sur le marché.

#### **5.1.3.3 Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription**

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 7 novembre 2008 et le 20 novembre 2008 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription.

Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de souscription mentionnée au présent paragraphe, dans les mêmes conditions que les actions anciennes.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du porteur de l'action ancienne.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit.

#### 5.1.3.4 Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

Les droits préférentiels de souscription détachés des 3 772 001 actions auto-détenues de la Société, soit 2,65 % du capital social au 31 octobre 2008 seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

#### 5.1.3.5 Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

5 novembre 2008	Visa de l'AMF sur le Prospectus Signature du contrat de garantie
6 novembre 2008	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital Diffusion par Euronext de l'avis d'émission
7 novembre 2008	Publication du résumé du Prospectus dans la presse nationale Ouverture de la période de souscription – détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription sur le marché Euronext Paris
20 novembre 2008	Clôture de la période de souscription – fin de la cotation du droit préférentiel de souscription
28 novembre 2008	Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
2 décembre 2008	Émission des actions nouvelles – Règlement-livraison Cotation des actions nouvelles

#### 5.1.4 Révocation/Suspension de l'Offre

L'émission des 23 744 918 actions nouvelles fait l'objet d'un contrat de garantie. Cette garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce et peut, sous certaines conditions, être résiliée. La présente augmentation de capital pourra ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées si le contrat de garantie était résilié et si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée (voir paragraphe 5.4.3).

#### 5.1.5 Réduction de la souscription

L'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 1 action nouvelle pour 6 actions anciennes (voir paragraphe 5.1.3) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux paragraphes 5.1.3 et 5.3.

Le groupe BNP Paribas (BNP Paribas, Omnium de Gestion et de Développement Immobilier (OGDI), SAS Foncière de la Compagnie Bancaire, Compagnie Financière Ottomane SA, Société d'Études Immobilières et de Construction (SETIC) et UCB-Bail), principal actionnaire de la Société, qui détient au 31 octobre 2008

72 242 442 actions Klépierre représentant 50,71% du capital et 65,14% des droits de vote, s'est engagé à souscrire à la présente augmentation de capital au moins à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription (voir paragraphe 5.2.2 ci-après).

#### 5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription de 1 action nouvelle nécessite l'exercice de 6 droits préférentiels de souscription, et il n'y a pas de maximum de souscription (voir paragraphe 5.1.3).

#### 5.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

#### 5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des actions et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les titres sont inscrits au nominatif administré ou au porteur, seront reçus jusqu'au 20 novembre 2008 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les titres sont inscrits au nominatif pur seront reçus sans frais jusqu'au 20 novembre 2008 inclus auprès de BNP Paribas Securities Services.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de BNP Paribas Securities Services, qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison prévue des actions nouvelles est le 2 décembre 2008.

#### 5.1.9 Publication des résultats de l'Offre

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un avis diffusé par Euronext relatif à l'admission des actions nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.2).

#### 5.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des droits de souscription

Voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

## 5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

### 5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - restrictions applicables à l'Offre

#### *Catégorie d'investisseurs potentiels*

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible (voir paragraphe 5.1.3.2), les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront ainsi souscrire aux actions nouvelles à émettre les titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

### ***Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte***

L'Offre sera ouverte au public uniquement en France, des investisseurs étrangers pouvant néanmoins y participer pour autant qu'aucun appel public à l'épargne ne soit effectué hors de France, notamment aux États-Unis d'Amérique.

### ***Restrictions applicables à l'Offre***

La diffusion du présent Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux actions nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et nonavenus.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourront constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

- (a) Restrictions concernant les États de l'Union Européenne dans lesquels la directive 2003/71/CE du 4 novembre 2003 a été transposée

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « États membres ») ayant transposé la Directive Prospectus (telle que définie ci-après), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public d'actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans un État membre autre que la France. Par conséquent, les actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres uniquement :

- à des personnes morales agréées ou réglementées en tant qu'opérateurs sur les marchés financiers ainsi qu'à des entités non agréées ou non réglementées dont l'objet social consiste exclusivement à investir dans des valeurs mobilières ;
- à toute personne morale remplissant au moins deux des trois critères suivants : (1) un effectif moyen d'au moins 250 salariés lors du dernier exercice, (2) un total de bilan supérieur à 43 millions d'euros, et (3) un chiffre d'affaires annuel net supérieur à 50 millions d'euros, tel qu'indiqué dans les derniers comptes sociaux ou consolidés annuels de la société ; ou
- dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus au titre de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « Offre au Public d'actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription » dans un États Membres donné ayant transposé la Directive Prospectus se définit comme toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'Offre et sur les valeurs mobilières objet de l'Offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, et l'expression « Directive Prospectus » signifie la directive 2003/71/CE, telle que transposée dans l'État membre considéré.

Ces restrictions de vente concernant les États membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États membres ayant transposé la Directive Prospectus.

#### ***Restrictions complémentaires concernant le Royaume-Uni***

Le Prospectus est distribué et destiné uniquement aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) sont des « *investment professionals* » (à savoir des personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement) selon l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (l'« **Ordre** »), (iii) sont des « *high net worth entities* » ou toute autre personne entrant dans le champ d'application de l'article 49(2) (a) à (d) (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.) de l'Ordre ou (iv) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à s'engager dans une activité d'investissement (au sens de l'article 21 du *Financial Services and Markets Act 2000*) peut être légalement communiquée ou transmise (ci-après dénommées ensemble les « **Personnes Qualifiées** »).

Toute invitation, offre ou accord de souscription, d'achat ou autre accord d'acquisition des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne pourront être proposée ou conclu qu'avec des Personnes Qualifiées. Les actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription visés dans le présent Prospectus ne pourront être offert(e)s ou émis(es) au profit de personnes situées au Royaume-Uni autres que des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée ne devra pas agir ou se fonder sur le présent Prospectus ou l'une quelconque de ces dispositions. Les personnes en charge de la diffusion du présent Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du présent Prospectus.

#### ***Restrictions complémentaires concernant l'Italie***

Aucun prospectus n'a été ou ne sera enregistré auprès de la *Commission Nazionale per le Società e la Borsa* (« **CONSOB** ») conformément au droit boursier italien. En conséquence, aucune action nouvelle ou droit préférentiel de souscription ne peut et ne pourra pas être offert, vendu ou distribué et aucun exemplaire du Prospectus ni aucun autre document ne peut et ne pourra être distribué en Italie dans le cadre d'une offre publique de produits financiers au sens de l'article 1 paragraphe 1, lettre (t) du Décret Législatif n° 58 du 24 février 1998, (la « **Loi Financière Consolidée** ») sauf lorsqu'une exemption s'applique.

En conséquence, les actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription seront seulement offerts, vendus ou distribués en Italie :

- (a) aux investisseurs qualifiés (*operatori qualificati*) tels que définis à l'article 100 de la Loi Financière Consolidée et de l'article 2, paragraphes (e) (i) à (iii) de la Directive Prospectus (à l'exception (i) des sociétés de gestion (*società di gestione del risparmio*) autorisées à gérer des portefeuilles privés pour le compte de tiers et (ii) des sociétés fiduciaires (*società fiduciare*) autorisées à gérer des portefeuilles privés conformément à l'article 60 (4) du Décret Législatif n°415 du 23 juillet 1996, tel que modifié) ; ou
- (b) dans des circonstances qui sont exonérées de l'application de la réglementation concernant l'appel public à l'épargne, conformément aux dispositions de la Loi Financière Consolidée et du Règlement CONSOB n°11971 du 14 mai 1999, tel que modifié.

Toute offre, cession ou remise d'actions nouvelles ou de droits préférentiels de souscription ou toute distribution en Italie d'exemplaires du Prospectus ou de tout autre document relatif aux actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription dans le cadre des circonstances mentionnées en (a) et (b) ci-dessus doit et devra avoir lieu :

- (i) par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, d'une banque ou de tout intermédiaire agréés pour exercer de telles activités en Italie, conformément à la Loi Financière Consolidée, au Décret Législatif n° 385 du 1<sup>er</sup> septembre 1993 (la « **Loi Bancaire** ») et au Règlement CONSOB n°16190 du 29 octobre 2007, tels que modifiés ;
- (ii) conformément à l'article 129 de la Loi Bancaire et aux règlements d'application de la Banque d'Italie, tels que modifiés, en vertu desquels la Banque d'Italie peut demander des informations sur les valeurs mobilières émises ou offertes en Italie ; et
- (iii) conformément à toute réglementation italienne applicable et à toute autre condition ou limitation pouvant être imposée par la CONSOB ou la Banque d'Italie.

Tout investisseur ayant acquis des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription dans le cadre de l'offre est seul responsable pour garantir que toute offre ou revente des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription acquis dans le cadre de cette offre s'est effectuée en conformité avec les lois et règlements applicables.

L'article 100 bis de la Loi Financière Consolidée affecte la transmissibilité des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription en Italie dans la mesure où tout placement actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription peut seulement être réalisé auprès d'investisseurs qualifiés et que ces actions nouvelles ou ces droits préférentiels de souscription sont systématiquement revendues à des investisseurs non-qualifiés sur le marché secondaire à tout moment dans les 12 mois suivant le placement. Dans cette hypothèse, si un prospectus conforme à la Directive Prospectus n'a pas été publié, les acquéreurs des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription qui auront agi en dehors de leur activité normale ou de leur profession seront dans certaines circonstances en droit de déclarer leurs ordres nuls et d'obtenir des dommages-intérêts de tout personne autorisée à agir sur le marché où les actions nouvelles ou les droits préférentiels de souscription ont été souscrites, à moins qu'une exemption prévue par la Loi Financière Consolidée trouve à s'appliquer.

Le Prospectus ainsi que toute information contenue dans ces documents sont uniquement destinés à l'usage de leurs destinataires et ne doivent pas être distribués à une tierce personne résidente ou localisée en Italie pour quelque raison que ce soit. Aucune personne résidente ou localisée en Italie autre que les destinataires originaux de ces documents ne peut se fonder sur ces documents ou à son contenu.

#### ***Restrictions complémentaires concernant les Etats-Unis d'Amérique***

Ni les actions nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été ou ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique (*U.S. Securities Act of 1933*), telle que modifiée (le « **U.S. Securities Act** »). Les actions nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne peuvent être offerts, vendus ou exercés sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S du *U.S. Securities Act*, sauf à des investisseurs qualifiés (*qualified institutional buyers*) (« **QIBs** ») tels que définis par la règle 144A du *U.S. Securities Act*, dans le cadre d'une offre faite au titre d'une exemption aux obligations d'enregistrement du *U.S. Securities Act*. En conséquence, aux États-Unis, les investisseurs qui ne sont pas des investisseurs qualifiés ne pourront participer à l'Offre, souscrire les actions nouvelles ou exercer des droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription soit, selon le calendrier indicatif le 17 décembre 2008, une offre de vente ou une vente des actions nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente Offre) pourrait s'avérer être en violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du *U.S. Securities Act*.

Sous réserve de l'exemption prévue par la Section 4(2) du *U.S. Securities Act*, aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes visées ci-dessus exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'actions nouvelles et toute personne achetant et/ou exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du présent prospectus et la livraison des actions nouvelles ou des droits préférentiels de souscription, soit qu'il acquiert les actions nouvelles ou achète et/ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'une « *offshore transaction* » telle que définie par le Règlement S du *U.S. Securities Act*, soit qu'il est un investisseur qualifié (« *qualified institutional buyer* ») tel que défini par la Règle 144A du *U.S. Securities Act* et, dans ce dernier cas, il sera tenu de signer une déclaration en langue anglaise (*investor letter*) adressée à la Société et au Teneur de Livre et Chef de File, selon le formulaire disponible auprès de la Société.

Sous réserve de l'exemption prévue par la Section 4(2) du *U.S. Securities Act*, les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des actions nouvelles ni d'exercice des droits préférentiels de souscription de clients ayant une adresse située aux États-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

### ***Restrictions complémentaires concernant l'Australie, le Canada et le Japon***

Les actions nouvelles ne pourront être offertes, vendues ou acquises en Australie, au Canada ou au Japon.

#### **5.2.2 Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes de direction ou de surveillance**

Le groupe BNP Paribas (BNP Paribas, Omnium de Gestion et de Développement Immobilier (OGDI), SAS Foncière de la Compagnie Bancaire, Compagnie Financière Ottomane SA, Société d'Études Immobilières et de Construction (SETIC) et UCB-Bail), principal actionnaire de la Société, s'est engagé à souscrire à la présente augmentation de capital, au moins à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription.

La Société n'a pas connaissance de l'intention d'autres actionnaires quant à leur participation à la présente augmentation de capital.

Les droits préférentiels de souscription attachés aux 3 772 001 actions auto-détenues seront cédés sur le marché conformément à l'article L.225-210 du Code de commerce.

#### **5.2.3 Information pré-allocation**

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux propriétaires des actions anciennes de la Société et aux cessionnaires de leurs droits préférentiels, qui pourront, dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3, souscrire, à titre irréductible, à raison de 1 action nouvelle de 1,40 euro de nominal chacune pour 6 actions anciennes possédées (6 droits préférentiels de souscription permettant de souscrire 1 action nouvelle au prix de 15,00 euros par action).

Les demandes de souscription d'actions à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext (voir paragraphes 5.1.3.2 et 5.1.9 ci-avant).

#### **5.2.4 Notification aux souscripteurs**

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'actions nouvelles qu'ils auront souscrites (voir paragraphe 5.1.3.2).

Ceux ayant passés des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3.2 seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.

#### **5.2.5 Sur-allocation et rallonge**

Non applicable.

### **5.3 Prix de souscription**

Le prix de souscription est de 15,00 euros par action nouvelle, dont 1,40 euro de valeur nominale par action nouvelle et 13,60 euros de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 15,00 euros par action nouvelle souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines liquides et exigibles sur la Société, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.2) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

## **5.4 Placement et prise ferme**

### 5.4.1 Teneur de Livre et Chef de File

BNP Paribas.

### 5.4.2 Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez BNP Paribas Securities Services – Immeuble Tolbiac – 25 quai Panhard et Levassor – 75450 Paris Cedex 09, qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par BNP Paribas Securities Services – Immeuble Tolbiac – 25 quai Panhard et Levassor – 75450 Paris Cedex 09.

### 5.4.3 Garantie – Engagements de conservation et d'abstention

#### ***Garantie***

L'émission des actions nouvelles fait l'objet d'un contrat de garantie conclu le 5 novembre 2008 entre Klépierre et BNP Paribas en qualité de Teneur de Livre et Chef de File. Cette garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce.

#### ***Engagements de conservation et d'abstention***

##### **Pour la Société**

La Société, pendant une période expirant 180 jours calendaires après la date du contrat de garantie, et sauf accord préalable de BNP Paribas notifié à la Société, ne procédera pas à l'émission, l'offre ou la cession, directement ou indirectement, d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions ou de titres similaires à des actions émis ou à émettre en représentation d'une quotité du capital social de la Société (les « **Titres de Capital** »), ou à une opération optionnelle ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet de résulter en un transfert de Titres de Capital, ou à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent, étant précisé que sont exclus du champ de l'engagement de la société :

(1) l'émission des actions nouvelles ;

(2) l'émission d'actions de la Société dans le cadre du paiement d'un dividende ou d'acompte sur dividende en actions ;

(3) les Titres de Capital susceptibles d'être émis, offerts ou cédés aux salariés, mandataires sociaux, cadres dirigeants ou cadres supérieurs de la Société et de sociétés de son groupe dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions ou de plans d'attributions gratuites d'actions existants à la date du contrat de garantie ou en cours de mise en place ou futurs et représentant au maximum environ 5 % du capital de la Société à la date du contrat de garantie, et dans le cadre des augmentations de capital réservées aux salariés et retraités de la Société et de ses filiales adhérentes au plan d'épargne groupe ; et

(4) les Titres de Capital qui pourront être émis dans le cadre d'une fusion, en rémunération d'apports, d'un échange ou d'une offre d'échange de titres ou en paiement d'acquisitions ou de toute opération de croissance externe financée en tout ou partie par des Titres de Capital, sous réserve que tout bénéficiaire de ces titres qui viendrait à détenir plus de 5 % du capital de la Société souscrive irrévocablement aux obligations décrites ci-dessus.

## **Pour le Groupe BNP Paribas**

Par ailleurs, les sociétés Omnium de Gestion et de Développement Immobilier (OGDI), SAS Foncière de la Compagnie Bancaire, BNP Paribas, Compagnie Financière Ottomane, Société d'Études Immobilières et de Construction (SETIC) et UCB-Bail, sociétés du groupe BNP Paribas (ensemble, le « **Groupe BNP Paribas** ») et actionnaires de la Société, se sont respectivement engagées, sans solidarité entre elles, à compter de la date de signature du contrat de garantie et pendant une période de 180 jours calendaires, sauf accord préalable du Chef de File, lequel accord ne pourra être refusé sans motif raisonnable :

- à ne procéder à aucune offre, prêt, mise en gage, cession directe ou indirecte d'actions ou d'autres titres de capital de la Société, ni à l'émission de valeurs mobilières donnant accès directement ou indirectement, à terme ou immédiatement, au capital de la Société (les « **Titres de Capital de Société** ») détenus par elles suite à leur souscription à titre irréductible d'actions nouvelles, à proportion des droits préférentiels de souscription leur revenant, ou à une opération sur titres de capital ayant un effet économique similaire, ou encore à une annonce publique de son intention de procéder à une telle opération, autres que dans le cadre :
  - (a) du transfert (sous quelque forme que ce soit) de ces titres au profit d'une entité contrôlée par BNP Paribas (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) dans le cadre d'un reclassement de titres au sein du Groupe BNP Paribas, sous réserve que ladite entité bénéficiant du transfert reprenne à son compte son engagement de ne pas transférer les Titres de Capital ainsi acquis jusqu'à la fin de la période susvisée ; et
  - (b) du transfert de tous Titres de Capital de la Société qui pourraient être consentis dans le contexte d'une opération de croissance externe liée à un rapprochement industriel (offre publique d'échange, fusion, scission, apport partiel d'actifs ou toute autre opération d'effet similaire ou équivalent) pour autant que le ou les bénéficiaires recevant des Titres de Capital de la Société s'engagent à les conserver jusqu'à la fin de la période susvisée ;
- à ne consentir ni offrir ou céder, directement ou indirectement, aucune option ni aucun droit sur des Titres de Capital de la Société ou une opération sur titres de capital ayant un effet économique similaire, autres que dans le cadre des opérations visées aux (a) et (b) ci-dessus ; et
- à ne pas opérer sur les actions de la Société pendant la période de stabilisation (telle que définie à l'article 6.5 de la présente Note d'Opération), et conformément à la réglementation applicable, étant toutefois précisé que cette dernière restriction ne saurait être applicable à BNP Paribas SA agissant en qualité de gestionnaire de la stabilisation (tel que décrit à l'article 6.5 de la présente Note d'Opération).

### 5.4.4 Date de signature du contrat de garantie

Le 5 novembre 2008.

## **6 ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

### **6.1 Admission aux négociations**

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 7 novembre 2008 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 20 novembre 2008 inclus, sous le code ISIN FR0010686725.

En conséquence, les actions anciennes seront négociées ex-droit à compter du 7 novembre 2008.

Les actions nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 2 décembre 2008. Elles seront immédiatement assimilées aux actions anciennes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0000121964.

## **6.2 Place de cotation**

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur Euronext Paris (code ISIN : FR0000121964). Elles sont classées au sein du Compartiment A d'Euronext Paris.

## **6.3 Offres simultanées d'actions de la Société**

### *Augmentation de capital réservée aux salariés du groupe Klépierre*

Non applicable.

### *Attribution d'options d'achat d'actions en 2008*

Non applicable.

### *Exercice d'options de souscription depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008*

Non applicable.

## **6.4 Contrat de liquidité**

La Société a conclu le 14 septembre 2005 un contrat de liquidité avec Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (Amafi).

## **6.5 Stabilisation – Intervention sur le marché**

Aux termes du contrat de garantie mentionné au paragraphe 5.4.3, BNP Paribas agissant en qualité de gestionnaire de la stabilisation pourra éventuellement réaliser sur tout marché toutes opérations d'achat et de vente des droits préférentiels de souscription, et des actions anciennes de la Société sur Euronext Paris .

Les interventions seront susceptibles d'affecter le cours des actions et des droits préférentiels de souscription de la Société et peuvent notamment aboutir à la fixation d'un prix de marché plus élevé que celui qui prévaudrait autrement.

Eu égard aux caractéristiques de la présente offre d'actions réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, les interventions sur le marché du gestionnaire de la stabilisation pourraient ne pas constituer des opérations de stabilisation au sens du paragraphe 7 de l'article 2 du Règlement CE n° 2273/2003 du 22 décembre 2003.

Si de telles opérations sont réalisées, elles le seront dans le respect de l'intégrité du marché et de la directive 2003/06/CE du Parlement européen et du Conseil du 28 janvier 2003 sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché (Directive « abus de marché »).

Ces interventions pourront avoir lieu à compter du 7 novembre 2008 jusqu'au 20 novembre 2008 inclus. Le gestionnaire de la stabilisation n'est toutefois en aucun cas tenu de réaliser de telles opérations et si de telles opérations étaient mises en œuvre, elles pourraient être interrompues à tout moment.

## **7 DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAILANT LES REVENDRE**

Non applicable (sous réserve du paragraphe 5.1.3.4).

## 8 DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

### *Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital*

Le produit brut correspond au produit du nombre d'actions à émettre et du prix de souscription unitaire des actions nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

A titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient sur la base du capital de la Société au 31 octobre 2008 les suivants :

- produit brut : environ 356 millions d'euros ;
- rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 7 millions euros ;
- produit net estimé : environ 349 millions d'euros.

## 9 DILUTION

### 9.1 Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

L'incidence de l'émission des actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2008, tel qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2008, et du nombre d'actions composant le capital social au 31 octobre 2008 de 142 469 513 actions) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe (en euros)
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	15,75 euros
Après émission de 23 744 918 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	15,59 euros

### 9.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à la présente émission (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital au 31 octobre 2008) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1%
Après émission de 23 744 918 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	0,86%

## 10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 10.1 Conseillers ayant un lien avec l'Offre

Non applicable.

## **10.2 Responsables du contrôle des comptes**

### 10.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

Deloitte & Associés  
Commissaires aux comptes,  
Membre de la compagnie régionale de Versailles.

Deloitte & Associés  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine  
Pascal Colin/Laure Silvestre-Siaz  
1ère nomination : Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2006.  
Fin de mandat : exercice 2009.

MAZARS & GUÉRARD  
Commissaires aux comptes,  
Membre de la compagnie régionale de Versailles.

Exaltis – 61, rue Henri Regnault  
92075 La Défense Cedex  
Julien Marin-Pache  
1ère nomination : Assemblée Générale Ordinaire du 4 novembre 1968.  
Fin de mandat : exercice 2009.

### 10.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

Société BEAS  
7-9, villa Houssay  
92200 Neuilly-sur-Seine  
Fin de mandat : exercice 2009.

Patrick de Cambourg  
Exaltis – 61, rue Henri Regnault  
92075 La Défense Cedex  
Fin de mandat : exercice 2009.

## **10.3 Rapport d'expert**

Non applicable.

## **10.4 Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie**

La source des informations figurant dans le Prospectus est identifiée dans le corps du texte où figurent lesdites informations.

## **10.5 Mise à jour de l'information concernant la Société**

Les dernières mises à jour des informations concernant la Société figurent dans l'Actualisation déposée auprès de l'AMF le 5 novembre 2008 sous le numéro D.08-0099-A01.