



**RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL
2008**



21, avenue Kléber – 75116 Paris – Tél. : 33 (0)1 40 67 57 40 – Fax : 33 (0)1 40 67 55 62
Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 232 700 203,40 euros – 780 152 914 R.C.S Paris

SOMMAIRE

	Page
Rapport de gestion	2
Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale relatif aux opérations d'attribution d'actions gratuites	85
Rapport spécial du Directoire relatif aux programmes de rachat de titres, établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce	86
Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale relatif aux opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce	88
Rapport du Conseil de surveillance	89
Rapport du Président du Conseil de surveillance	90
Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce	99
Comptes consolidés	100
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	174
Comptes sociaux	176
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	216
Attestation du responsable du rapport financier	220
Responsable du contrôle des comptes et de l'information financière	220

rapport de gestion activité et résultats

Rapport de gestion du Directoire

Conseil de surveillance du 6 février 2009 portant sur l'exercice 2008

A. Activité et résultats de l'exercice 2008 par pôle

I. PÔLE CENTRES COMMERCIAUX

1. Point sur la consommation

1.1. Environnement économique⁽¹⁾

Le ralentissement économique observé en Europe au cours du 3^e trimestre s'est accentué fin 2008, avec notamment un regain des tensions sur les marchés financiers. Dans ce contexte, les prévisions de croissance de la zone Euro ont une nouvelle fois été revues à la baisse pour l'ensemble de l'année 2008 (+ 1,0 %). Encore soutenue jusqu'à la fin du mois de juin 2008, la croissance économique est restée positive dans l'ensemble des pays d'implantation de Klépierre, sauf en Italie (- 0,4 %).

L'Europe centrale conserve un bon niveau d'activité (Slovaquie : + 7,3 %, Pologne : + 5,4 %, République tchèque : + 4,4 % et Hongrie : + 1,4 %). Les chiffres attendus pour 2008 sont bien orientés en Grèce (+ 3,2 %), et en Norvège (+ 2,7 %), mais en revanche plus modestes dans les autres pays : Belgique (+ 1,5 %), Espagne (+ 1,3 %), France (+ 0,9 %), Suède (+ 0,8 %), Portugal (+ 0,5 %), Danemark (+ 0,2 %).

Pour l'année 2009, les incertitudes demeurent extrêmement fortes malgré l'activisme des autorités monétaires et des gouvernements :

(1) Source : prévisions OCDE (fin novembre 2008).

(2) Hors nouveaux centres et nouvelles extensions (de moins de 24 mois).

à l'exception de l'Europe centrale et de la Norvège, les PIB des pays de la zone Euro devraient, de manière générale, être en repli. Une reprise de l'activité au niveau mondial ne se traduirait alors dans les chiffres qu'à la mi-2010. Ce scénario et sa révision (à la hausse comme à la baisse) demeurent toutefois étroitement liés à l'évolution des marchés financiers.

Dans tous les pays, la poursuite de l'accalmie constatée sur les prix de l'énergie et des autres produits de base pourrait aider à soutenir la consommation des ménages.

1.2. Évolution des chiffres d'affaires

Évolution des chiffres d'affaires du cumul janvier-novembre 2008⁽²⁾

En cumul sur les onze premiers mois de l'année, le chiffre d'affaires des galeries du Groupe (hors Steen & Strøm) est en léger repli (- 0,6 %) par rapport à la forte progression constatée un an auparavant (janvier-novembre 2007/2006 : + 3,6 %). L'intégration du patrimoine Steen & Strøm (Norvège, Suède, Danemark) permet au cumul annuel d'afficher un niveau en ligne avec celui des chiffres relevés l'an dernier (- 0,1 % en valeur).

Les pays d'Europe centrale (+ 7,5 % en moyenne), la Belgique (+ 12,7 %) et la Suède (+ 2,8 %) demeurent en forte progression. Dans une moindre mesure, le Danemark (+ 0,6 %) et la Norvège (+ 0,4 %) affichent également une croissance de leur chiffre d'affaires. Les autres pays sont en recul, plus particulièrement l'Espagne (- 5,0 %), l'Italie (- 3,0 %), le Portugal (- 2,1 %) et la Grèce (- 1,9 %). Le repli est cependant moins marqué en France (- 0,9 %).

Les contre-performances des moyennes d'unités (- 3,6 %) pénalisent

les résultats globaux. Elles sont essentiellement liées aux difficultés actuelles des enseignes d'équipement de la maison. À l'opposé, le bilan annuel est positif pour les boutiques (< 750 m² et tous restaurants) : + 0,8 % sur les onze premiers mois, avec des hausses dans la quasi-totalité des pays (sauf au Portugal et en Espagne).

Les trois principaux secteurs en termes de chiffres d'affaires restent positivement orientés (Beauté/Santé : + 2,3 %) ou stagnent (Culture/Cadeaux/Loisirs : + 0,3 %, Équipement de la personne : - 0,2 %). La Restauration réalise également le même chiffre d'affaires qu'en 2007 (+ 0,1 %). Seul le secteur de l'Équipement du ménage affiche un recul significatif (- 6,1 %).

France – bilan de l'année 2008

En France, les ventes ont fortement chuté au mois de décembre (- 4,2 %), avec toutefois un calendrier défavorable (un samedi de moins que l'an dernier). Le cumul annuel s'établit à - 1,3 % (contre - 0,9 % à fin novembre), avec un impact important de la fermeture du BHV de Créteil. Hors BHV, la baisse annuelle est limitée à - 0,8 %.

Les centres intercommunaux (43 % des loyers Centres commerciaux France) enregistrent le meilleur bilan, avec une stagnation des ventes. Les résultats des centres régionaux (42 %) sont inférieurs (- 2,3 %), avec néanmoins un repli plus mesuré (- 0,8 %) hors impact de la fermeture du BHV de Créteil. Pour les centres de centre-ville (15 %), l'année se solde par un recul de 1,7 %.

Autre Europe – cumul de janvier à novembre 2008

Espagne

La dégradation conjoncturelle, plus marquée en Espagne que dans les autres pays, semble toucher davantage la consommation des ménages. En cumul depuis janvier, ces conditions défavorables se répercutent sur l'ensemble du parc (- 5,0 %).

Le centre La Gavia (Madrid), inauguré mi-novembre, enregistre toutefois un démarrage satisfaisant avec 1,6 million de visiteurs en un mois et demi et des premiers chiffres d'affaires encourageants.

Italie

La baisse d'activité enregistrée (- 3,0 %) est accentuée par les résultats de La Romanina, Tor Vergata et Capodrise. La Romanina et Tor Vergata doivent en effet continuer à faire face au renforcement de la concurrence en périphérie de Rome, et plus particulièrement à celle de Roma Est (100 000 m² et 210 commerces). Le phénomène est plus récent pour Capodrise qui subit l'ouverture du centre Campania au nord de Naples (Carrefour, 200 commerces et cinémas). Hors ces trois centres, le recul annuel s'établit à 1,5 % en Italie.

Portugal

Dans un contexte économique très défavorable, la baisse d'activité (- 2,1 %) est limitée par les gains liés à la restructuration Media Markt sur le centre de Gondomar.

Grèce

Après un redressement en 2007, l'activité se replie à nouveau en Grèce notamment en raison des mauvais résultats de Makedonia et de Larissa (ce dernier subit en outre l'ouverture mi-octobre du concurrent Pantheon Plaza). À l'opposé, Patras est en hausse de 10,5 % depuis janvier.

Belgique

Les résultats de Louvain-la-Neuve continuent d'être très satisfaisants (+ 12,7 % sur les onze premiers mois et 14,7 % hors cinémas). En décembre, le centre est à nouveau en hausse (+ 4,4 %). L'année se solde ainsi par une progression de 11,4 %.

La Fnac (ouverte en septembre 2007) enregistre une hausse au dernier trimestre de 5,9 %.

République tchèque et Slovaquie

Les centres de Danubia à Bratislava (+ 9,2 %) et Novo Plaza à Prague (+ 2,4 % avec une croissance encore plus forte depuis l'ouverture de C&A) poursuivent leur forte dynamique. Novy Smichov, situé à Prague (+ 0,7 % en cumul annuel), doit faire face à un nouveau concurrent (Arkady Park, ouvert le 14 novembre dernier). Sur le mois de novembre, ce centre semble toutefois bien résister (+ 0,9 %).

Hongrie

La croissance du chiffre d'affaires global continue d'être essentiellement liée à la restructuration du centre de Duna Plaza. Tous les centres qui n'ont pas connu de restructuration récente (comme pour Szeged et Szolnok) enregistrent une baisse d'activité.

Pologne

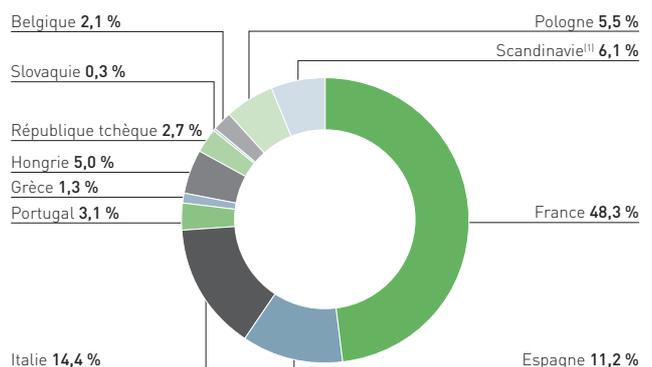
Les quatre centres acquis en 2005 affichent de très bonnes performances annuelles : Sadyba (+ 10,4 %), Poznan (+ 10,1 %), Ruda Slaska (+ 8,4 %) et Krakow Plaza (+ 7,6 %). Pour les trois nouveaux centres (Lublin, Rybnik et Sosnowiec), les hausses relevées sur les premiers mois sont encore plus fortes.

2. Activité locative

Les loyers Centres commerciaux s'élèvent à 620,1 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une progression de 19,7 % (+ 102,2 millions d'euros) par rapport à 2007.

À périmètre constant, la croissance est de 5,3 %, notamment portée par la France.

Répartition géographique des loyers



(1) Contribution au 4^e trimestre 2008.

rapport de gestion activité et résultats



	Recommercialisations		Renouvellements de baux	
	Nombre	Évolution en %	Nombre	Évolution en %
France	187	20,8 %	143	19,3 %
Italie	58	22,1 %	79	20,7 %
Espagne ⁽²⁾	87	10,3 %	233	9,0 %
Hongrie	165	- 0,3 %	174	- 0,8 %
Pologne	33	12,5 %	23	- 2,6 %
Belgique	8	17,5 %	-	-
Portugal	22	0,9 %	5	0,2 %
République tchèque	29	8,0 %	13	43,1 %
Grèce	9	- 4,0 %	3	9,0 %
Slovaquie	3	24,5 %	5	10,6 %
TOTAL EUROPE	601	13,6 %	678	13,7 %

(2) Données usuelles hors activités des zones communes – distributeurs automatiques, cabines téléphoniques.

	Impact de l'indexation	Taux d'occupation financier	Taux d'impayés ⁽³⁾
France	5,3 %	98,3 %	0,7 %
Italie	2,2 %	98,2 %	5,1 %
Espagne	3,9 %	95,8 %	1,7 % ⁽⁴⁾
Hongrie	2,2 %	96,2 %	3,1 %
Pologne	2,7 %	98,1 %	5,4 %
Belgique	2,2 %	99,5 %	3,3 % ⁽⁵⁾
Portugal	2,5 %	92,0 %	4,4 %
République tchèque	2,6 %	95,9 %	4,8 %
Grèce	4,3 %	96,7 %	3,4 %
Slovaquie	2,6 %	97,9 %	13,9 %
TOTAL EUROPE	4,1 %	97,6 %	2,2 %

(3) Tout montant facturé est considéré impayé dès le 1^{er} jour de retard de paiement.

(4) Hors cinémas Abaco.

(5) Hors contentieux cinémas UGC.

2.1. France

Sur le secteur Centres commerciaux France, les loyers s'établissent à 299,3 millions d'euros, en progression de 12,5 % (+ 33,3 millions d'euros) à périmètre courant.

La progression de 6,5 % à périmètre constant s'explique par :

- l'indexation des loyers minima garantis, soit + 5,3 % en moyenne sur

l'ensemble du patrimoine : l'Indice du coût de construction du 2^e trimestre 2007 (+ 5,05 %) s'est appliqué à 84 % des baux en valeur au 1^{er} janvier 2008 ;

- les opérations de recommercialisations et de renouvellements de baux qui ont contribué à améliorer la valorisation locative du patrimoine, en particulier les restructurations commerciales menées en 2008 à Reims Tinqueux, Trans-en-Provence et Charleville-Mézières.

À périmètre courant, le secteur Centres commerciaux France bénéficie également des éléments suivants :

- l'acquisition de deux hypermarchés Leclerc (Blagnac et Saint-Orens) ainsi que de lots supplémentaires sur ces mêmes sites en juillet 2007, soit un impact de + 3,2 millions d'euros sur les loyers enregistrés au 31 décembre 2008 ;
- l'acquisition en décembre 2007 de la galerie Victor-Hugo à Valence (3,1 millions d'euros) ;
- l'ouverture en octobre 2007 de l'extension d'Orléans Saran (+ 2,2 millions d'euros) ;
- l'ouverture par tranches au cours de l'année 2008 de l'extension de la galerie de Saint-Orens, soit une contribution de 2,2 millions d'euros ;
- l'ouverture en 2008 des extensions de Laon Romanette et Villejuif, ainsi que des premières tranches des extensions de Blagnac et de Nîmes Étoile, produisant 1,4 million d'euros de loyers supplémentaires ;
- l'acquisition en octobre 2008 de la galerie Drancy Avenir (+ 1,1 million d'euros).

Les compléments de loyers variables s'élèvent à 6,8 millions d'euros, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2007 (- 0,2 million d'euros), notamment en raison de l'intégration d'une partie de ces loyers variables dans les loyers minima garantis par le mécanisme de l'indexation annuelle.

Les opérations de revalorisation locative se sont traduites durant l'exercice 2008 par 187 recommercialisations, accompagnées d'une progression moyenne de 20,8 % du loyer minimal contractuel, et par 143 renouvellements de baux, en progression moyenne de 19,3 %.

Le taux d'occupation financier s'élève à 98,3 % au 31 décembre 2008, contre 99,0 % au 31 décembre 2007. Cette légère baisse s'explique notamment par les restructurations commerciales en cours à Lomme sur le local précédemment occupé par Planet Saturn et à Créteil Soleil sur l'ancien magasin PC City. Ce dernier vient d'être recommercialisé auprès de l'enseigne New Look.

Les impayés s'élèvent à 0,7 % des loyers consolidés au 31 décembre 2008, contre 0,4 % au 31 décembre 2007.

Le taux d'effort⁽³⁾ est de 9,9 %, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2007 où il s'établissait à 9,5 %.

Sur le périmètre Centres commerciaux France, la concentration des loyers par enseigne partenaire reste particulièrement faible, ce qui contribue à limiter le risque locatif. Ainsi, au 31 décembre 2008, le groupe Auchan (hors hypermarchés) est le principal locataire (4,3 % des loyers), suivi du groupe PPR (3,9 %, dont 2,7 % pour la Fnac) et du groupe Vivarte (2,9 %).

(3) Le taux d'effort correspond au rapport entre le montant hors taxes des loyers et des charges payés par les locataires d'une part, et leur chiffre d'affaires hors taxes d'autre part.

Perspectives 2009

Les loyers vont croître en 2009 grâce à l'impact de l'acquisition de la galerie Drancy Avenir et des extensions de Laon, Saint-Orens et Villejuif en année pleine, ainsi que grâce à la poursuite de la commercialisation des extensions des galeries de Blagnac et de Nîmes, dont seules les premières tranches ont été ouvertes en 2008.

Par ailleurs, les baux vont bénéficier de l'indexation des loyers minima garantis. Cette indexation se fera selon les locataires en fonction de l'Indice du coût de construction (ICC) ou du nouvel Indice des loyers du commerce (ILC). L'ILC est un indice synthétique publié par l'Insee composé de l'ICC (à hauteur de 25 %), de l'Indice de chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV, à hauteur de 25 %) et enfin de l'Indice des prix à la consommation (IPC, à hauteur de 50 %). En 2009, une majorité des baux devrait être indexée sur l'ILC du 2^e trimestre 2008 (+3,85 %) avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009. D'ici la fin de l'année, 6,6 % des baux en valeur seront à renouveler.

2.2. Espagne

Les loyers consolidés du périmètre espagnol s'établissent pour l'année 2008 à 69,6 millions d'euros avec une progression de + 6,6 %. Cette croissance à périmètre courant provient de l'inauguration de la galerie du centre La Gavia (Madrid) ouverte en novembre dernier. À périmètre constant, la progression est de + 2,3 millions d'euros (+ 3,5 %). L'effet positif de l'indexation (+ 3,9 %) a été diminué par quelques allègements de loyers consentis à certains locataires en 2008.

Au cours de l'exercice, 233 baux ont été renouvelés avec un gain locatif de + 9,0 % (hors renouvellements sur les activités de zones communes : cabines téléphoniques et distributeurs de billets). 87 recommercialisations se sont traduites par des plus-values locatives de + 10,2 %. 15 commercialisations de locaux vacants ont procuré des loyers supplémentaires pour 0,4 million d'euros.

Le taux d'impayés s'établit à 2,9 % au 31 décembre 2008, contre 1,3 % au 31 décembre 2007. Cette hausse s'explique notamment par la défaillance des cinémas Ábaco, groupe présent sur 4 centres du périmètre espagnol. Sans ce preneur, le taux d'impayés serait de 1,7 %, en ligne avec les chiffres constatés en 2007.

Le taux d'occupation financier des centres espagnols (hors La Gavia) s'élève à 95,8 %, en légère dégradation par rapport à décembre 2007 (97,1 %).

Le taux d'effort reste quasi constant, de 11,3 % en 2007 à 11,2 %. Les 10 premières enseignes représentent 27 % des loyers.

Perspectives 2009

Les loyers vont bénéficier en 2009 de l'effet d'exploitation en année pleine du centre de La Gavia. Sur le périmètre comparable, les loyers devraient bien résister dans les petites galeries d'hypermarchés qui composent les deux tiers du patrimoine en valeur locative. 13 % des baux en nombre et 10 % en valeur viendront à échéance au cours de l'année 2009. L'indexation de l'ensemble des baux au 1^{er} janvier s'est faite avec une augmentation estimée à 1,4 %.

2.3. Italie

Les loyers consolidés du périmètre italien s'établissent à 89,5 millions d'euros au 31 décembre 2008, en hausse de + 13,0 %.

Cette croissance à périmètre courant provient de l'acquisition de Lonato et Verona en février dernier et de deux extensions, à Bari et Seriate (avril et octobre).

À périmètre constant, les loyers italiens progressent de + 3,6 %, dont + 2,2 % liés à l'indexation. Le complément provient de :

- la restructuration de Val Vibrata commercialisée au 1^{er} semestre 2007 ;
- la campagne de renouvellements de Rondinelle-Brescia menée en 2008 ;
- les modifications locatives de Massa, La Romanina, Pescara et Cavallino.

La gestion locative en 2008 a porté sur :

- 79 renouvellements de baux, avec un gain locatif de + 20,7 % ;
- 58 recommercialisations avec une plus-value locative de + 22,1 % ;
- 23 commercialisations pour un loyer minimum garanti (LMG) de 0,8 million d'euros.

Le taux d'occupation financier au 31 décembre 2008 s'établit à 98,2 %, stable par rapport à l'an dernier (98,0 %).

Le taux d'impayés est de 5,1 % au 31 décembre 2008, en hausse par rapport au 31 décembre 2007 (2,3 %) sous l'effet de la conjoncture actuelle. Cette hausse est plus sensible dans les centres souffrant d'une concurrence renforcée comme Capodrise, Tor Vergata et La Romanina.

Le taux d'effort reste quasi constant, de 9,4 % en 2007 à 9,5 % en 2008. Les 10 premières enseignes représentent 28 % des loyers.

Perspectives 2009

Les loyers prendront en compte en année pleine les acquisitions des galeries de Verona et de Lonato ainsi que les extensions de Bari et de Seriate. Sur le centre de La Romanina, l'acquisition de surface auprès de Carrefour fin 2008 permettra cette année la création d'une extension composée d'une dizaine de boutiques et d'une Moyenne Unité.

2.4. Portugal

Sur le périmètre portugais, les loyers consolidés s'établissent à 18,9 millions d'euros au 31 décembre 2008 avec une progression à périmètre courant de + 21,0 % sous l'effet de la détention à 100 % du centre commercial Parque Nascente à Gondomar (rachet des parts du codétenteur fin septembre 2007) et de l'acquisition en février 2007 de la Moyenne Unité Toys'R'Us dans le centre de Braga.

À périmètre constant, les loyers sont en légère baisse de - 0,4 % (- 64 milliers d'euros). L'impact de l'indexation (+ 2,5 %) n'a que partiellement compensé l'effet négatif de la vacance notamment.

Au niveau de la gestion locative en 2008 :

- 22 recommercialisations ont été effectuées avec une plus-value locative de 0,9 % ;
- 5 renouvellements de baux ont été réalisés avec un gain locatif de + 0,2 %.

Une restructuration commerciale permettra l'ouverture fin 2009 de la Moyenne Unité Primark (3 700 m²) à Parque Nascente.

Le taux d'occupation financier à 92,0 % au 31 décembre 2008 est en baisse par rapport au 31 décembre 2007 (97,5 %). Cette baisse résulte principalement de l'abandon du projet de librairie Byblos dans le centre Parque Nascente, partiellement compensé par l'effet en année pleine de l'ouverture de la Moyenne Unité Media Markt (ouverture en juillet 2007).

Le taux d'impayés est de 4,4 %, en amélioration par rapport à 2007 (5,4 %).

rapport de gestion activité et résultats



Le taux d'effort augmente de 11,6 % à 12,5 %. Cette hausse est notamment sensible dans le secteur de l'Équipement du ménage. Les 10 premières enseignes représentent 32,2 % des loyers.

Perspectives 2009

Les loyers vont bénéficier en 2009 de l'acquisition de la Moyenne Unité Worten réalisée fin 2008 sur le centre de Telheiras et de l'ouverture au 4^e trimestre de Primark dans le centre Parque Nascente. L'ensemble des baux portugais a fait l'objet d'une indexation au 1^{er} janvier 2009 avec une progression de 2,3 %. D'ici la fin de l'année, 21 % des baux en valeur seront à renouveler, dont 17 % sur le seul centre de Parque Nascente.

2.5. Grèce

Les galeries commerciales grecques ont généré 8,0 millions d'euros de loyers au 31 décembre 2008, soit une progression de + 14,6 %, essentiellement due à l'acquisition de Larissa en juin 2007 (+ 1,7 million d'euros de loyers supplémentaires).

À périmètre constant, les loyers progressent de + 2,8 %. L'impact de l'indexation (+ 4,3 %) n'a que partiellement compensé l'augmentation de la vacance notamment.

Depuis le début de l'année, les plus-values locatives liées à la signature de 3 renouvellements de baux (+ 12 milliers d'euros) ont compensé les pertes locatives dues aux 9 opérations de recommercialisation (- 13 milliers d'euros).

Le taux d'occupation financier s'élève à 96,7 % au 31 décembre 2008 contre 97,2 % un an plus tôt. Makedonia, qui connaît des difficultés, particulièrement sur sa zone de loisirs, est le centre qui subit l'impact de vacance le plus important.

Le taux d'impayés s'établit à 5,7 %. Hors Larissa, entré récemment dans le patrimoine, le taux d'impayés s'établit à 3,4 % au 31 décembre 2008, il est cohérent par rapport au taux enregistré fin décembre 2007 (2,9 %).

Le taux d'effort est en hausse de 13,3 % à 16,6 %. Cette hausse est sensible sur le secteur de l'Équipement du ménage. Les 10 premières enseignes représentent 68 % des loyers.

Perspectives 2009

Les loyers grecs devraient être pénalisés en 2009 par les difficultés des zones loisirs de Makedonia et de Larissa dans un contexte de concurrence renforcée. L'indexation de 2 % de la plupart des baux sur

l'inflation au 1^{er} janvier (à laquelle s'ajoutent contractuellement le plus souvent 100 points de base au moins) contribuera à préserver les valeurs locatives.

2.6. Belgique

Les loyers du centre de Louvain-la-Neuve s'établissent à 13,3 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une progression de + 7,0 % sous l'effet de l'indexation (+ 2,2 %) et des commercialisations intervenues fin 2007 (dont la Fnac, rue Charlemagne). L'ouverture d'une nouvelle Moyenne Unité Avanti est prévue en 2009. Ce sera le premier magasin de l'enseigne en Belgique (et dans les centres Klépierre).

Le taux d'occupation financier passe ainsi de 97,5 % en 2007 à 99,5 % en 2008.

Au niveau de la gestion locative :

- 8 recommercialisations ont été effectuées avec une plus-value locative de 17,5 % (+ 62 milliers d'euros) ;
- 1 commercialisation pour un loyer minimum garanti de 33 000 euros.

Le taux d'impayés est de 11,3 % au 31 décembre 2008 et fait état du contentieux avec le preneur des cinémas UGC. Hors ce dernier, le taux d'impayés serait de 3,3 %, contre 2,7 % un an plus tôt.

Le taux d'effort est quasi constant, de 11,3 % en 2007 à 11,7 % en 2008. Les 10 premières enseignes représentent 38 % des loyers.

Perspectives 2009

Les loyers du centre commercial bénéficieront en 2009 des recommercialisations récemment opérées, notamment celle de Go Sport au profit d'Avanti. La reprise des cinémas UGC par un nouvel exploitant devrait intervenir cette année avec un loyer revu à la baisse.

2.7. République tchèque – Slovaquie

Les loyers consolidés s'élèvent à 18,6 millions d'euros en 2008, soit une progression de + 19,9 % (+ 3 millions d'euros). La croissance à périmètre courant résulte essentiellement de l'acquisition du centre Plzen le 31 juillet 2008.

À périmètre constant, la progression est de + 7,4 % (dont 2,55 % liés à l'indexation) et découle principalement de la performance du centre Novy Smichov (République tchèque). Ce centre bénéficie des campagnes de recommercialisation/renouvellement menées fin 2007 et en 2008.

Au niveau de la gestion locative en République tchèque :

- 29 recommercialisations ont été effectuées avec une plus-value locative de 8 % (+ 89 milliers d'euros) ;
- 13 renouvellements de baux ont été réalisés avec un gain locatif de 43,1 % (+ 339 milliers d'euros) ;
- 6 commercialisations pour un loyer garanti de 82 000 euros.

Au niveau de la gestion locative pour le centre de Danubia (Slovaquie) :

- 3 recommercialisations ont été effectuées avec une plus-value locative de 24,5 % (+ 23 milliers d'euros)
- 5 renouvellements de baux ont été réalisés, entraînant un gain locatif de + 10,6 % (+ 16 milliers d'euros).

Le taux d'occupation financier en République tchèque baisse légèrement, passant de 97,2 % au 31 décembre 2007 à 95,9 % au 31 décem-

bre 2008. La vacance est essentiellement concentrée sur le centre de Novo Plaza (14,4 %).

En Slovaquie, le taux d'occupation financier progresse, passant de 95,6 % à 97,9 % entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008. Le centre Danubia bénéficie notamment de l'arrivée, au 1^{er} trimestre 2008, du preneur Colosseum (Équipement de la personne) sur 401 m² et de 7 autres modifications locatives intervenues, pour la plupart, au cours du 1^{er} semestre 2008.

Le taux d'impayés diminue en République tchèque, passant de 9 % au 31 décembre 2007 à 4,8 % fin décembre 2008, notamment grâce à la résolution de plusieurs litiges. Il s'améliore également en Slovaquie, de 22,3 % en 2007 à 13,9 % en 2008, avec la résolution d'un important contentieux.

Le taux d'effort passe, sur la République tchèque, de 10,6 % en 2007 à 11,1 % en 2008. *A contrario* une baisse de 1 point (de 9,9 % à 8,9 %) est à noter sur la Slovaquie.

Les 10 premières enseignes représentent 22 % des loyers en République tchèque et 52 % en Slovaquie (1 seul centre).

Perspectives 2009

Les loyers des centres de Novy Smichov et Novo Plaza à Prague bénéficieront en 2009, pour le premier de la fin de la campagne de renouvellement entamée en 2008 et, pour le second, de l'opération de recommercialisation des cinémas, vacants depuis le début de l'année. Le centre de Plzen, acquis en juillet 2008, contribuera sur l'ensemble de l'année 2009.

L'ensemble des baux tchèques et slovaques ont été indexés au 1^{er} janvier 2009 sur l'indice MUICP d'octobre 2008, soit une hausse de l'ordre de 3,2 %.

2.8. Hongrie

À fin décembre 2008, les loyers consolidés du périmètre hongrois s'élevaient à 31,3 millions d'euros (contre 29,9 millions d'euros au 31 décembre 2007), soit une hausse de + 4,8 % à périmètre courant. L'entrée dans le patrimoine des bureaux de Duna Plaza, acquis le 18 mai 2007, compte pour 1,5 %.

À périmètre constant, la hausse des loyers est de + 3,3 %. Outre l'impact de l'indexation (+ 2,2 %), cette progression est essentiellement portée par les galeries de Duna, Miskolc et Szeged, qui ont bénéficié en 2008 des restructurations menées en 2006 et surtout en 2007. Ces performances sont contrebalancées par une baisse sur le centre de Győr, qui subit une forte concurrence dans sa zone de chalandise, et sur le centre d'Alba, dont la galerie enregistre une perte de loyer ponctuelle liée à 2 réorganisations commerciales.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, 54 commercialisations ont été réalisées pour un LMG contractuel de 0,6 million d'euros et 339 baux ont été recommercialisés ou renouvelés avec des conditions financières quasiment stables.

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,2 %, en léger recul par rapport au 31 décembre 2007 (97,1 %) sous l'effet des réorganisations commerciales signalées précédemment.

Le taux d'impayés à 3,1 % est en amélioration par rapport au trimestre précédent (7,0 %) et au 31 décembre 2007 (3,7 %) en raison d'une campagne efficace de recouvrement menée au 4^e trimestre 2008.

Le taux d'effort est en légère hausse de 12,1 % à 12,8 %, notamment sur l'Équipement de la personne.

Perspectives 2009

Malgré une conjoncture économique médiocre, le patrimoine hongrois devrait enregistrer en 2009 une évolution favorable en fonction des

nombreuses opérations de restructuration réalisées tout au long de l'année 2008, notamment dans les centres de Duna, Alba, Szeged et Szolnok. Étant donné la durée moyenne des baux en Europe centrale (de l'ordre de cinq ans), 15 % des baux en valeur sont à renouveler en 2009.

2.9. Pologne

Les loyers consolidés s'élevaient à 33,8 millions d'euros au 31 décembre 2008, en hausse de 25,2 % à périmètre courant (+ 6,8 millions d'euros). Les opérations de croissance externe représentent un gain de 4,8 millions d'euros et concernent les acquisitions de Rybnik Plaza et Sosnowiec Plaza (le 7 mai 2007) ainsi que celle de Lublin Plaza (le 27 juillet 2007).

À périmètre constant, les loyers progressent de 7,3 % pour un impact lié à l'indexation de 2,7 %.

Cette performance du portefeuille polonais s'explique notamment par les compléments de loyers variables (2,3 millions d'euros contre 0,5 million d'euros un an plus tôt) ainsi que par les effets de la restructuration réussie de la galerie de Ruda. La galerie de Cracovie, en revanche, continue d'affronter une concurrence sévère, mais voit ses performances s'améliorer progressivement grâce aux restructurations engagées (accès, arrivée de Carrefour et d'autres Moyennes Unités).

Depuis janvier 2008, sur l'ensemble du patrimoine, 8 commercialisations ont été menées pour un loyer annuel de 421 milliers d'euros. De plus, 33 recommercialisations (+ 12,5 %) et 23 renouvellements (- 2,6 %) ont généré une plus-value locative de 120 milliers d'euros. Dans plusieurs cas, le renouvellement en baisse de certains baux a eu pour contrepartie un déplafonnement des charges.

Le taux d'impayés s'élevait à 5,4 %, en amélioration par rapport au 31 décembre 2007 (6,5 %).

Le taux d'occupation financier est de 98,1 %, en hausse par rapport à celui de décembre 2007 (96,5 %), conséquence de l'achèvement des restructurations.

Perspectives 2009

Les loyers vont bénéficier en 2009 de l'effet en année pleine de la restructuration de Ruda Slaska et des recommercialisations au 1^{er} étage de Cracovie. Les baux sont indexés au 1^{er} janvier sur l'indice MUICP de novembre 2008, soit + 2,1 %.

WWW.KLEPIERRE.COM

Toute l'information en ligne

Retrouvez les indicateurs de gestion Centres commerciaux sur le site Internet rubrique Activité/Centres commerciaux/Indicateurs.

3. Développement

3.1. Marché de l'investissement en centres commerciaux

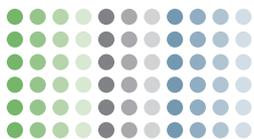
En 2008, le nombre d'acteurs présents s'est réduit et les opérateurs traditionnels sont globalement restés attentistes, s'interrogeant sur l'évolution des valeurs et des taux.

2008 a donc été marquée par une baisse des transactions dans un marché déjà habituellement restreint, les chiffres retrouvant leur niveau d'il y a 4 ou 5 ans.

Sur un an, les taux de rendement ont enregistré une hausse de 25 à plus de 120 points⁽⁴⁾ de base selon les pays et la qualité des actifs.

(4) Source Cushman & Wakefield, 2008.

rapport de gestion activité et résultats



Le changement est significatif pour les produits les plus risqués. Cependant, les centres de qualité, aux emplacements stratégiques, continuent à bénéficier de taux peu élevés, autour de 5 % pour les meilleurs.

3.2. Investissements réalisés en 2008

Acquisition de Steen & Strøm

Le 8 octobre 2008, Klépierre et ABP Pension Fund ont réalisé l'acquisition de la société Steen & Strøm ASA, première foncière de centres commerciaux en Scandinavie, pour une valeur totale d'entreprise d'environ 2,7 milliards d'euros. À l'issue de cette opération, Klépierre détient 56,1 % du capital de Steen & Strøm et ABP 43,9 %. Steen & Strøm possède un portefeuille de grande qualité composé de 30 centres commerciaux (18 en Norvège, 9 en Suède et 3 au Danemark) représentant une Surface Commerciale Utile de près de 1 million de m². Le portefeuille comprend des centres de référence comme Field's à Copenhague au Danemark et Allum à Partille (Göteborg) en Suède.

En complément des centres détenus, la société a constitué un portefeuille de projets de développement, dont 5 sont en cours de construction ; il s'agit d'extensions de sites existants. Steen & Strøm dispose également d'une équipe de gestion composée d'environ 439 collaborateurs et gère pour compte de tiers 26 centres commerciaux en Norvège et au Danemark.

Cet investissement permet à Klépierre de diversifier son patrimoine, ses revenus et son portefeuille de développement sur une zone caractérisée par un haut niveau de consommation et la solidité de son économie, et place la Scandinavie au 2^e rang des zones géographiques d'implantation du Groupe en termes de loyers, derrière la France. Compte tenu de l'endettement existant de Steen & Strøm, l'investissement s'est traduit pour Klépierre par un décaissement d'environ 600 millions d'euros (56,1 % de la valeur des titres).

Autres investissements réalisés en 2008

Klépierre a investi 915,1 millions d'euros en 2008, se répartissant en 458,1 millions d'euros pour la France et 457,0 millions d'euros pour l'international.

Sur ces montants, 867,7 millions d'euros correspondent à des opérations engagées et 47,4 millions d'euros à des opérations maîtrisées.

Cette année s'est caractérisée par un nombre important (12) d'opérations engagées qui ont été livrées et ouvertes au public, l'ensemble représentant 128 000 m² de SCU.

Ces opérations ont porté sur plusieurs grandes familles d'opérations :

Un centre commercial régional :

- à Vallecas au sud-est de Madrid, Klépierre a inauguré en novembre dernier un centre commercial de 46 000 m² de SCU entouré d'un hypermarché Carrefour et d'un magasin IKEA déjà ouverts au public. Situé au croisement de deux axes structurants de la ville, à immédiate proximité d'une station de métro, il a répondu aux attentes des enseignes avec un taux de commercialisation à l'ouverture de 95 %.

Des extensions de centres existants :

- à Villejuif (+ 1 550 m²) et à Laon (+ 1 700 m²), où ces extensions commercialisées à 100 % à l'ouverture ont immédiatement étoffé l'offre commerciale de ces centres intercommunaux ;
- à Clermont Jauze (+ 800 m²), où l'opération d'extension-restructuration a permis la réhabilitation de la façade du centre et son inscription dans la modernité d'un environnement urbain rénové par la municipalité ;
- à Saint-Orens dans l'agglomération toulousaine, où l'extension (+ 11 000 m²) a occasionné le doublement de la galerie, portant cet équipement au rang de centre régional. La commercialisation réussie (98 % à l'ouverture) a bien rencontré les attentes de la clientèle ;
- à Bari (Italie) avec une extension de 2 000 m² dans le cadre de la réallocation par Carrefour des surfaces de l'hypermarché ;
- à Seriate (Italie), une profonde restructuration-extension (+ 1 300 m²) du centre a été menée, permettant de renouveler l'offre commerciale ;
- à Val Vibrata (Italie) où, suite au départ d'une Moyenne Unité, une restructuration a été engagée, permettant de mieux irriguer le centre et de redéployer Media Markt ;
- à Kaposvár (Hongrie) où deux Moyennes Unités déjà précommercialisées ont été implantées sur le parking.

Des Parcs d'Activités Commerciales :

- à Vannes Fourchêne (5 500 m²), l'opération de réhabilitation d'une friche commerciale a permis lors de cette première tranche d'ouvrir trois Moyennes Unités complémentaires et attendues sur l'agglomération (Fnac, Darty et Esprit) ;
- à La Roche-sur-Yon, où Klépierre a développé une vaste opération (16 900 m²) structurante de l'entrée sud de la ville, commercialisée à hauteur de 97 % à l'ouverture.
- en complément du centre commercial Boissénart à Cesson, et en partenariat avec Immochan, l'ouverture de Maisonément, site de 40 000 m² de SCU dédié à l'équipement de la maison (Athéna, Leroy Merlin, Zodio, Boulanger...), commercialisé à 95 %.

L'année 2008 a également permis l'acquisition pour 325 millions d'euros de nouveaux actifs :

- Verona, un centre en exploitation depuis septembre 2005 acquis à hauteur de 50 % auprès de Finiper ;
- Lonato, centre ouvert en 2007 au sud du lac de Garde, commercialisé à 99 %, acquis là aussi à 50 % auprès de Finiper ;
- Drancy Avenir, centre de 10 000 m² de SCU, ouvert depuis près de 15 ans ;
- Plzen, dernière opération du portefeuille, acquis auprès de Plaza Centers Europe, situé au centre de l'agglomération, desservi par les transports en commun et commercialisé à 98 % ;
- 19 200 m² sur le site de Créteil Soleil, correspondant à l'ancien magasin BHV, viennent compléter la propriété de Klépierre. Cela permettra d'enrichir l'offre en Moyennes Unités de l'un des principaux centres français.



Steen & Strøm a poursuivi son programme d'investissement en 2008 avec 716 millions de couronnes norvégiennes (74 millions d'euros) investis au cours du 4^e trimestre 2008, dont 535 millions sur les projets engagés d'extension-rénovation de Gulskogen et Metro en Norvège, Hageby, Marieberg et Sollentuna en Suède et la poursuite du développement de Field's au Danemark.

3.3. Programme de cessions

Cessions réalisées en 2008

Comme les années précédentes, Klépierre a poursuivi sa politique de cessions d'actifs immobiliers. Ainsi, l'immeuble Notre-Dame-des-Victoires a été cédé au groupe CNP, au 2^e semestre 2008 (64,9 millions d'euros). Outre cet actif de bureaux, des actifs commerciaux ont également été cédés en 2008 :

- une quote-part indivise de 42 % de la galerie marchande d'Annecy Courier au groupe AXA en mars ;
- le centre de Caen Paul-Doumer en septembre.

Ces cessions se sont réalisées à un niveau supérieur aux dernières expertises.

Enfin, Ségécé a cédé en juin 2008 la participation de 35 % qu'elle détenait dans Devimo.

Le blocage du marché de l'investissement à partir du mois d'octobre et jusqu'à la fin de l'année n'a pas permis à Klépierre de réaliser son objectif initial de 200 millions d'euros. Au total, les cessions réalisées en 2008 représentent un montant global de 140,2 millions d'euros.

Poursuite du programme en 2009

Le groupe Klépierre a connu une forte croissance au cours des dernières années et dispose désormais d'un patrimoine de qualité et de taille significative dans de nombreux pays européens. La taille atteinte par ce patrimoine permet et justifie désormais d'arbitrer tout ou partie de certains actifs afin d'optimiser la rentabilité moyenne et le potentiel de croissance du portefeuille.

L'objectif est de céder environ 1 milliard d'euros (dont 500 millions d'euros sur les actifs Steen & Strøm) et devrait être réalisé dans les prochains 18 mois.

Pour atteindre cet objectif et compte tenu des données de marché actuelles, le portefeuille de bureaux de Klépierre continuera de fournir sa contribution au financement du développement du Groupe dans les centres commerciaux. Dans ce dernier segment, Klépierre a analysé l'ensemble de son portefeuille en Europe et est donc susceptible de mobiliser différents types d'actifs en fonction de l'attrait des investisseurs en termes de taille ou de localisation géographique pour assurer la réussite de son programme de désinvestissement. Outre les cessions complètes d'actifs, Klépierre cherchera à privilégier les ventes par associations avec des investisseurs tiers.

3.4. Potentiel de développement 2009-2010

Sur cette période 2009-2010, les investissements porteront en priorité sur des opérations engagées pour un montant d'environ 717 millions d'euros, répartis entre la France (375 millions d'euros) et l'international (342 millions d'euros).

Les investissements restant à décaisser sur opérations engagées très majoritairement concentrées sur la France sont principalement illustrés par deux opérations parisiennes qui ont connu en 2008 leur lancement après une longue période de gestation :

- le centre commercial d'Aubervilliers (97 millions d'euros sur 2009-

2010) : codéveloppé avec Icade, il constituera un centre de référence sur Paris et sa proche périphérie ;

- l'opération de la Gare Saint-Lazare à Paris (91 millions d'euros sur 2009-2011) au cœur du premier quartier commerçant d'Europe.

En dehors de deux opérations de développement de nouveaux sites que sont le centre Odysseum à Montpellier (31 millions d'euros) et l'opération Pasteur du cœur de ville de Besançon (5 millions d'euros), les investissements engagés concernent également des opérations d'extension ou de renforcement de sites existants tels que l'extension du centre de Blagnac près de Toulouse, celui de Bègles, ceux de Noisy Arcades, Vaulx-en-Velin, Nîmes, ou encore Val d'Europe.

À l'international, les investissements sur opérations engagées portent essentiellement sur les centres de Corvin Atrium au cœur de Budapest en Hongrie (69 millions d'euros) et de Vittuone en Italie (28 millions d'euros) en co-investissement avec Finiper à l'ouest de l'agglomération de Milan.

Les investissements restant à décaisser sur projets engagés par Steen & Strøm représentent un montant résiduel d'environ 180 millions d'euros, dont 150 millions d'euros prévus pour 2009.

Près de 500 millions d'euros d'opérations maîtrisées sont à l'étude, leur engagement ne sera décidé qu'en considération de la capacité du Groupe à les financer, mais aussi de critères de rentabilité renforcés. L'approche est la même pour Steen & Strøm, qui dispose potentiellement d'environ 500 millions d'euros de nouveaux projets.

Pour l'heure, la priorité est donnée aux opérations d'extension ou de renforcement de centres existants, considérant que dans cette période plus difficile, il est stratégique de conforter le patrimoine du Groupe en renforçant des sites à la commercialité déjà avérée.

On peut ainsi citer les opérations d'extension de Claye-Souilly, de Rennes Colombia, de Nevers-Marzy, de Lomme, de Perpignan Claire et d'Hérouville.

Pour les opérations nouvelles, la qualité de l'implantation, la proximité par rapport au centre-ville font partie des critères privilégiés, comme le démontrent l'opération de Jaude 2 située en vis-à-vis du Centre Jaude à Clermont-Ferrand ou celle de Bonsecours à Nancy.

À l'international, les mêmes principes de sélectivité sont appliqués avec des opérations de consolidation de sites existants comme à Nyir en Hongrie par l'extension du site actuel ou à Székesfehérvár par la réalisation d'une opération en quasi-mitoyenneté avec le centre existant au cœur de la ville.

En Italie, ce sont la restructuration-extension du centre de La Romana et l'extension du site de Pescara.

À Portimão au Portugal, la création, en partenariat avec Generali, d'un centre inséré dans le tissu urbain et adossé à un hypermarché Auchan est également envisagée.

WWW.KLEPIERRE.COM

Toute l'information en ligne

Plus de détails sur les projets sur le site Internet rubrique Activités/Centres commerciaux/Développement/Projets.

rapport de gestion activité et résultats



4. Activités des sociétés de services

Ségécé fédère un réseau de filiales établies dans les pays dans lesquels Klépierre possède des actifs. Après le rachat fin 2007 des minoritaires de Ségécé (25 %), Klépierre a procédé en cours d'année 2008 à une simplification de l'organisation de son activité de gestion en France. Ségécé et Klégestion, filiale spécialisée de Klépierre dans la gestion d'immeubles de bureaux, ont été fusionnées. Le GIE Klépierre Services qui regroupait l'ensemble des fonctions centrales a été dissous et ses équipes ainsi que les mandats de gestion associés ont été apportés à Ségécé. Désormais l'ensemble des équipes du groupe Klépierre en France est rassemblé au sein d'une seule société : Ségécé.

En France comme à l'international, les sociétés de services gèrent pour le compte du propriétaire (Klépierre ou tiers) :

- les aspects relatifs au bail regroupant la prospection de nouvelles

enseignes, la contractualisation et le suivi de la bonne application du bail (facturation et encaissements). Au titre de cette prestation, la société de gestion perçoit des honoraires de commercialisation et de gestion locative ;

- les travaux et le suivi des budgets de fonctionnement d'une part, et la mission de direction de centres d'autre part, rémunérés par les honoraires de gestion immobilière ;
- la recherche, la mise en place et le suivi d'opérations de développement qui se déclinent en extension-restructuration, acquisition, promotion ;
- l'administration des sociétés *ad hoc* propriétaires.

Ségécé gère 322 centres au 31 décembre 2008 représentant plus de 3,3 millions de m² et environ 13 000 baux.

Dans le cadre de l'acquisition de Steen & Strøm, l'activité des sociétés de services s'est enrichie de la gestion pour le compte de tiers de 12 centres en Norvège pour Storebrand et de 14 centres au Danemark pour Danica.

Steen & Strøm développe son savoir-faire dans l'ensemble des métiers de gestion. La coordination du réseau scandinave est assurée par la maison mère norvégienne.

L'activité de services du Groupe est dotée d'une offre globale, transversale, déployée par plus de 1 500 personnes du nord au sud de l'Europe continentale.

Les honoraires perçus au titre de l'exercice 2008 s'élèvent à 70,8 millions d'euros, toutes entités Ségécé confondues, en progression de 10,2 % par rapport à 2007. Les honoraires de patrimoine représentent environ 70 % du total – confortant ainsi la stabilité de ces produits. Ces honoraires ont progressé de 9,3 %, notamment grâce à la gestion immobilière et au reporting pour compte de tiers. L'activité Développement a augmenté de 12,7 % et se diversifie sur l'ensemble du patrimoine européen de Klépierre.

Quant à Steen & Strøm, sur le seul 4^e trimestre, elle contribue à hauteur de 6,7 millions d'euros aux produits du Groupe.

5. Résultat sectoriel

	en millions d'euros		
	31.12.2008	31.12.2007	Variation
Pôle Centres commerciaux			
Loyers	620,1	517,9	19,7 %
Autres revenus locatifs	10,8	6,9	55,8 %
Revenus locatifs	630,9	524,8	20,2 %
Charges sur terrain (foncier)	- 2,3	- 2,3	1,3 %
Charges locatives non récupérées	- 20,7	- 16,1	28,5 %
Charges sur immeubles (propriétaires)	- 39,4	- 27,3	44,7 %
Loyers nets	568,5	479,3	18,6 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	75,7	63,3	19,6 %
Autres produits d'exploitation	14,5	14,2	2,0 %
Frais d'études	- 2,5	- 1,1	121,1 %
Frais de personnel	- 72,9	- 56,6	28,7 %
Autres frais généraux	- 22,1	- 20,1	10,4 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	561,1	478,9	17,2 %
Amortissements des immeubles de placement et en arbitrage	- 185,8	- 150,2	23,7 %
Amortissements des biens en exploitation	- 4,2	- 3,3	27,7 %
Provisions	- 1,2	- 3,3	- 62,8 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	370,0	322,2	14,8 %
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1,4	2,6	- 46,0 %
Résultat de cessions	30,4	20,1	51,3 %
RÉSULTAT SECTORIEL	401,8	345,0	16,5 %

Les revenus locatifs des centres commerciaux progressent de 20,2 % par rapport au 31 décembre 2007 à 630,9 millions d'euros.

Les autres revenus locatifs intègrent des droits d'entrée ainsi qu'une marge sur la fourniture d'électricité aux locataires des centres hongrois et polonais. L'augmentation de 3,9 millions d'euros provient essentiellement de produits liés aux ouvertures du centre La Gavia à Vallecas (sud-est de Madrid) et des extensions d'Orléans, Rambouillet et Saint-Orens.

Les charges sur terrains sont stables et correspondent à l'étalement des baux à construction essentiellement sur la France.

Les charges locatives non récupérées enregistrent l'impact des forfaits de charges, ainsi que des charges liées aux locaux vacants, et des impôts fonciers. La variation de 4,6 millions d'euros s'explique principalement par une progression des charges locatives non récupérées sur locataires au forfait notamment en Hongrie et en Pologne et intègre un effet périmètre lié à l'acquisition mi-2007 des galeries de Lublin, Rybnik et Sosnowiec (1,3 million d'euros).

L'augmentation des charges sur immeubles (propriétaires) de 12,1 millions d'euros provient principalement du développement du patrimoine. L'intégration de Steen & Strøm contribue ainsi pour 6,3 millions d'euros à la variation. Les autres éléments de variation concernent entre autres des honoraires versés à des prestataires externes dont une part non récurrente est liée à la mise en place d'un fonds immobilier en Italie et à l'inauguration du centre de La Gavia. L'exercice 2008 enregistre enfin une hausse du provisionnement des créances clients concentrée sur l'activité Cinéma en Espagne et en Belgique.

Les loyers nets s'établissent à 568,5 millions d'euros, en hausse de 18,6 %. Les revenus de gestion et d'administration (honoraires) progressent de 19,6 %, soit 12,4 millions d'euros. La progression de 5,7 millions d'euros (hors la contribution de la Scandinavie de 6,7 millions d'euros) est principalement constituée d'honoraires de développement en France. Les autres évolutions remarquables concernent la hausse des honoraires de gestion immobilière.

Les autres produits d'exploitation intègrent principalement des produits de l'activité de « speciality leasing » de Galae et des refacturations aux locataires. Ils progressent de 0,3 million d'euros par rapport au 31 décembre 2007.

Les frais d'études comptabilisés en perte s'élèvent à 2,5 millions d'euros, en hausse de 1,4 million d'euros par rapport au 31 décembre 2007.

La hausse des frais de personnel de 16,3 millions d'euros (+ 28,7 %) est en partie liée à l'intégration de Steen & Strøm sur le 4^e trimestre 2008 (7,4 millions d'euros). La variation résiduelle s'explique principalement par la progression des effectifs afin d'adapter le dispositif local à la croissance du patrimoine. En France, cette évolution provient également de l'intégration de la société de gestion IPECI dédiée à la gestion des centres du patrimoine Progest acquis en 2007.

Les frais généraux atteignent 22,1 millions d'euros et sont stables hors effet Steen & Strøm.

L'excédent brut d'exploitation atteint 561,1 millions d'euros, en progression de 17,2 %.

Les dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement augmentent de 35,5 millions d'euros.

Les dotations aux amortissements ont progressé de 33,3 millions d'euros du fait de l'accroissement du portefeuille avec notamment, en France, l'effet en année pleine de l'acquisition en 2007 des

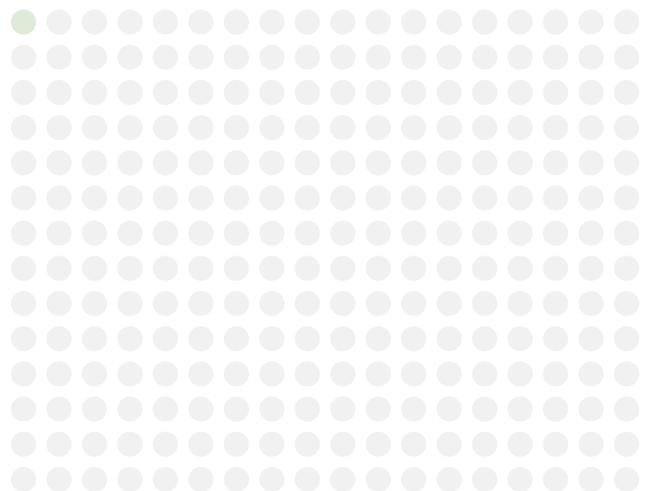
galeries Champ de Mars à Angoulême, Victor-Hugo à Valence, et de deux hypermarchés dans la région toulousaine en partie compensé par la cession d'une quote-part indivise de la galerie Anancy Courier et du centre Paul-Doumer.

À l'international, la hausse des dotations aux amortissements provient notamment de l'acquisition de Steen & Strøm (15,1 millions d'euros), des centres de Lonato et Verona en Italie et de Plzen en République tchèque. Elle intègre également l'effet en année pleine de l'acquisition en 2007 de trois galeries en Pologne, de la galerie de Larissa en Grèce et du rachat de 50 % de Parque Nascente (Portugal). Les dotations aux provisions pour dépréciation sont de 17,8 millions d'euros contre 15,6 millions d'euros au 31 décembre 2007. La charge de l'exercice est calculée par différence entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et leur valeur vénale hors droits estimée par un expert indépendant. Elle concerne principalement le centre de Molina de Segura (Espagne) et les cinémas de Louvain-la-Neuve (Belgique) ainsi qu'un projet de développement. L'exercice 2007 avait de son côté enregistré une dotation de 15,6 millions d'euros, portant notamment sur des actifs hors zone Euro et liée en grande partie à l'appréciation des devises locales entraînant une revalorisation des actifs après conversion en euros dans les comptes du Groupe. La dépréciation des devises concernées constatée depuis sur l'exercice 2008 a entraîné la reprise d'une partie des provisions constituées précédemment.

Le résultat d'exploitation s'établit à 370,0 millions d'euros, en hausse de 14,8 %.

Le résultat de cessions de 30,4 millions d'euros provient de la vente de 42,6 % du centre d'Anancy Courier à la fin du mois de mars, de la cession de la participation du Groupe dans la société Devimo (Belgique) et de la vente au mois de septembre du centre Paul-Doumer à Caen. Le résultat intègre également 0,9 million d'euros de marge de promotion.

Après prise en compte du résultat des sociétés mises en équivalence (1,4 million d'euros), dont la variation s'explique notamment par la cession de la société Devimo, le résultat sectoriel des centres commerciaux atteint 401,8 millions d'euros, en augmentation de 16,5 %.



rapport de gestion activité et résultats



II. PÔLE COMMERCES – KLÉMURS

1. Activité locative

Les loyers enregistrés sur le secteur Commerces au 31 décembre 2008 se sont élevés à 33,7 millions d'euros, en progression de 10,2 millions d'euros à périmètre courant sur l'ensemble de l'exercice, soit + 43,3 %.

À périmètre constant, les loyers progressent de 8,2 % sous l'effet de :

- l'indexation des loyers minima garantis avec un impact de + 4,8 % ; l'Indice du coût de construction du 2^e trimestre 2007 (+ 5,05 %) s'est appliqué à 94 % des baux en valeur au 1^{er} janvier 2008 ;
- la perception de 0,8 million d'euros de compléments de loyers variables.

À périmètre courant, Klémurs bénéficie également des éléments suivants :

- l'acquisition le 30 avril 2008 des murs de 77 magasins, dont 67 sous enseigne Défi Mode, avec un impact de 4,2 millions d'euros sur les loyers de l'exercice, dont 3,7 millions d'euros pour les actifs Défi Mode ;
- l'acquisition au mois d'avril de 14 actifs commerciaux à Avranches, Messac et Rochefort-sur-Mer, avec un impact de + 0,9 million d'euros ;
- l'acquisition en décembre 2007 des murs de 2 boutiques Sephora (Metz et Avignon), soit une contribution de 0,5 million d'euros sur l'ensemble de l'année ;
- l'impact en année pleine de l'intégration en mars 2007 de la société Cap Nord, soit + 0,6 million d'euros ;
- les acquisitions de 8 restaurants Buffalo Grill fin 2007 (+ 1,0 million d'euros) et de 17 restaurants supplémentaires en juin 2008 (+ 1,0 million d'euros) ;

Les loyers versés par l'enseigne Buffalo Grill représentent 69 % des loyers en 2008, contre 82 % au 31 décembre 2007. Cette diminution reflète la volonté de diversification des enseignes partenaires. Le deuxième locataire de Klémurs est le groupe Vivarte, pour sa première année de contribution, avec 12 % des loyers.

Le taux d'occupation financier s'élève à 99,6 % au 31 décembre 2008, contre 99,4 % au 31 décembre 2007. Le seul local vide du portefeuille (Saint-Étienne-du-Rouvray) a été recommercialisé auprès de Leader

Price qui y ouvrira un supermarché au cours du 2^e trimestre 2009. Le local de l'avenue de Flandre dans le 19^e arrondissement de Paris, laissé vacant par le BHV au 1^{er} janvier 2009, sera pris à bail par Castorama à compter du 1^{er} juin 2009.

Aucun impayé n'a été constaté au 31 décembre 2008. Le taux d'effort est de 9,1 %^[5].

Ségémurs, département dédié de Ségécé créé le 1^{er} janvier 2008 pour répondre aux besoins spécifiques des enseignes du patrimoine de Klémurs, a procédé aux modifications locatives suivantes en 2008 :

- la diminution de la surface du local occupé par l'enseigne Mondial Moquette à Orléans s'est traduite par l'arrivée d'un point de vente Générale d'Optique (211 m²) et a généré une plus-value locative de 25 % ;
- le local occupé par l'enseigne Truffaut dans le 13^e arrondissement de Paris a fait l'objet d'un renouvellement de bail ; le nouveau bail comprend une clause de loyer variable.

Perspectives d'activité en 2009

En 2009, Klémurs va bénéficier de l'impact de l'indexation de ses loyers minima garantis. Cette indexation se fera selon les locataires en fonction de l'Indice du coût de construction (ICC) ou du nouvel Indice des loyers du commerce (ILC). Au moins 18 % des baux en valeur seront indexés sur l'ILC, certains avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009.

Les loyers seront également portés par l'impact en année pleine des actifs qui ont rejoint le patrimoine de Klémurs en 2008. Ainsi, les actifs acquis dans le cadre du protocole Défi Mode-Vivarte contribueront aux loyers nets à hauteur de 6,1 millions d'euros (hors impact de l'indexation) contre 4,1 millions d'euros en 2008. Les 21 magasins exploités par le groupe King Jouet acquis en fin d'année apporteront 1,4 million d'euros de loyers supplémentaires. Les loyers augmenteront également de la contribution des acquisitions réalisées au cours de l'année 2009.

La prorogation, jusqu'au 31 décembre 2011, des dispositions fiscales facilitant la cession d'actifs immobiliers à une SIIC (les plus-values réalisées par les enseignes lors de la cession de leurs immeubles à des foncières ayant opté pour le statut SIIC seront imposées à hauteur de 19 %, contre 16,5 % auparavant et 33,33 % sous le régime d'imposition classique) vient étendre l'horizon de temps dont dispose Klémurs pour bénéficier de nouvelles opportunités d'investissement, en fonction de l'évolution du marché.

2. Développement

2.1. Investissements réalisés en 2008

En 2008, Klémurs a mené une politique d'investissement sélective, basée sur des critères autant commerciaux (localisation, qualité des actifs, positionnement...) que financiers (pertinence du modèle économique des enseignes, solidité financière des preneurs...).

Elle s'inscrit non seulement dans le cadre des accords de partenariat signés avec des enseignes nationales leaders sur leurs segments d'activité respectifs, mais correspond également à la volonté de Klémurs d'étendre sa maîtrise du foncier sur plusieurs zones d'activité commerciales dans le but de maximiser la qualité de son patrimoine.

[5] Le taux d'effort correspond au rapport entre le montant hors taxes des loyers et les charges payées par les locataires d'une part, et leur chiffre d'affaires hors taxes, d'autre part.

Le partenariat conclu avec l'enseigne Buffalo Grill en août 2006 et son avenant de décembre 2007 ont continué à porter leurs fruits en 2008. Au mois de juin, 17 restaurants supplémentaires ont été acquis pour un montant total d'investissement de 30,6 millions d'euros et des loyers nets annuels de 2,1 millions d'euros. Cette acquisition porte à 153 le nombre de restaurants Buffalo Grill détenus par Klémurs.

En avril 2008, Klémurs a acquis 77 sites sur les 130 prévus lors de la signature, fin 2007, du protocole d'externalisation Défi Mode-Vivarte, pour un montant de 104,1 millions d'euros et des loyers nets de 6,1 millions d'euros en année pleine. Grâce à cette opération, Klémurs a amorcé la diversification de son portefeuille avec l'intégration des murs de 67 magasins à l'enseigne textile Défi Mode mais aussi de magasins King Jouet, La Halle aux Chaussures, La Halle aux Vêtements, Mille et Une Idées, Orchestra et Leader Price.

Suite aux promesses de vente signées en fin d'année 2007, Klémurs a finalisé en avril 2008 l'acquisition de 14 actifs commerciaux situés à Avranches, Messac et Rochefort-sur-Mer pour un montant d'investissement de 17,6 millions d'euros et 1,1 million d'euros de loyers nets annuels. L'acquisition définitive d'un actif supplémentaire prévu au protocole interviendra d'ici le 1^{er} juin 2009.

Au cours du mois de décembre 2008, Klémurs a acquis deux portefeuilles d'actifs supplémentaires.

Le premier, composé de 21 magasins exploités par le groupe King Jouet, situés dans des zones commerciales en périphérie de villes moyennes de province, a été acquis pour un montant de 18,3 millions d'euros et générera 1,4 million d'euros de loyers en année pleine. L'autre acquisition, réalisée en décembre, s'est traduite par un montant d'investissement de 2,3 millions d'euros et a porté sur trois actifs, précédemment détenus par Klépierre, situés dans des zones commerciales à Berck-sur-Mer, Wasquehal et Saint-Malo. Deux autres actifs de même nature seront acquis au cours du 1^{er} semestre 2009.

Klémurs s'est également portée acquéreur d'un projet de Retail Park en Vefa situé sur la zone commerciale leader de Chalon-sur-Saône (Saône-et-Loire). Cette opération, consistant à réaliser un ensemble commercial composé de 8 locaux commerciaux, représente un investissement de 14,8 millions d'euros (dont 7,5 millions d'euros décaissés sur l'année) et un loyer net attendu de 1,1 million d'euros. L'inauguration du site, commercialisé actuellement à hauteur de 87 %, est prévue pour le mois de septembre 2009.

2.2. Perspectives d'investissement 2009

L'année 2008 a permis à Klémurs d'affirmer son positionnement sur l'externalisation du patrimoine des grandes enseignes nationales en poursuivant le partenariat initié avec Buffalo Grill depuis 2006 et en concrétisant l'accord Défi Mode-Vivarte.

La collaboration initiée avec Buffalo Grill en 2006 devrait se poursuivre en 2009 : l'acquisition de nouveaux restaurants est prévue pour le 1^{er} semestre. Dans un même temps, Klémurs étudiera, conjointement avec Buffalo Grill, des projets de développement de nouveaux sites.

Le 1^{er} semestre 2009 devrait voir se matérialiser l'acquisition d'actifs supplémentaires exploités par Défi Mode-Vivarte. Parallèlement, un portefeuille de 6 magasins aux enseignes Chaussée, Chauss Expo et King Jouet, situés dans les mêmes bâtiments que les magasins acquis dans le cadre du protocole Défi Mode-Vivarte, ont fait l'objet d'une acquisition définitive le 15 janvier 2009 pour un montant de 4,4 millions d'euros et généreront un loyer annuel net de 0,3 million d'euros.

Un magasin King Jouet, situé à Sedan, viendra s'ajouter aux 21 magasins exploités par le groupe King Jouet rachetés auprès des fondateurs de Teddy Toys le 22 décembre 2008. Un magasin a par ailleurs été retiré du protocole d'accord initial, aujourd'hui arrivé à son terme.

3. Résultat sectoriel

	en millions d'euros		
	31.12.2008	31.12.2007	Variation
Pôle Commerces			
Loyers	33,7	23,5	43,3 %
Autres revenus locatifs	-	-	
Revenus locatifs	33,7	23,5	43,3 %
Charges locatives non récupérées	- 0,0	- 0,0	80,0 %
Charges sur immeubles (propriétaires)	- 1,3	- 0,8	64,2 %
Loyers nets	32,4	22,7	42,6 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1,8	0,6	180,0 %
Autres produits d'exploitation	0,3	0,3	7,7 %
Frais d'études	-	-	
Frais de personnel	- 1,5	- 1,0	55,4 %
Autres frais généraux	- 0,4	- 0,3	25,8 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	32,6	22,3	45,8 %
Amortissements des immeubles de placement et en arbitrage	- 16,0	- 7,3	118,9 %
Amortissements des biens en exploitation	- 0,0	- 0,0	ns
Provisions	-	-	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	16,5	15,0	10,2 %
Résultat de cessions	-	-	
RÉSULTAT SECTORIEL	16,5	15,0	10,2 %

rapport de gestion activité et résultats



Les revenus locatifs du pôle Commerces s'élèvent à 33,7 millions d'euros au 31 décembre 2008. Ils intègrent l'acquisition, le 30 avril 2008, de 77 murs de magasins, dont 67 sous enseigne Défi Mode, avec un impact de 4,2 millions d'euros sur les loyers, et celle de divers actifs commerciaux pour la plupart détenus par Klécapnor (précédemment Cap Nord acquise en mars 2007 et absorbée en 2008).

Les charges sur immeubles concernent essentiellement des honoraires versés à des prestataires externes, notamment au titre de l'expertise des actifs. Les honoraires de gestion locative et d'administration versés à Klépierre Conseil sont éliminés dans cette présentation de la contribution de Klémurs aux comptes consolidés de Klépierre.

Les revenus de gestion et d'administration (honoraires) s'élèvent à 1,8 million d'euros et sont constitués principalement d'honoraires d'acquisition des murs de magasins sous enseigne Défi Mode.

Les autres produits d'exploitation, correspondent essentiellement à des remboursements de frais notariés au titre des acquisitions récentes.

Les frais de personnel et frais généraux sont de 1,9 million d'euros et tiennent notamment compte de l'affectation analytique du coût des personnels en charge de la gestion et du développement de la société. Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 16,0 millions d'euros en hausse de 8,7 millions d'euros et intègrent une provision pour dépréciation de 5,1 millions d'euros. Elle s'explique à hauteur de 3,4 millions d'euros par le montant des droits sur les acquisitions Défi Mode du 30 avril 2008, la valeur droits compris au bilan étant comparée à une valeur liquidative, soit une valeur hors droits. La hausse des amortissements provient des acquisitions effectuées, notamment l'acquisition des magasins Défi Mode au 30 avril 2008.

Le résultat du pôle Commerces s'établit à 16,5 millions d'euros pour la période, en progression de 10,2 % par rapport au 31 décembre 2007.

WWW.KLEMURS.FR

Toute l'information en ligne

Pour plus d'informations sur Klémurs, reportez-vous au site Internet.

III. PÔLE BUREAUX

1. Évolution du marché de l'immobilier d'entreprise

Source : CBRE Richard Ellis.

1.1. Le marché locatif

Les transactions locatives

Avec 2 359 600 m² commercialisés, la demande placée s'est sensiblement réduite par rapport à 2007 (2 713 000 m²), et notamment au 4^e trimestre. Les segments des grandes et petites surfaces se sont maintenus, en revanche le segment des surfaces intermédiaires (de 1 000 à 5 000 m²) a le plus souffert (26 % contre 32 %). La part du neuf ou du restructuré représente 44 % des surfaces placées, témoignant du souhait des entreprises de privilégier la qualité des produits et l'optimisation du ratio m² par poste de travail.

La demande placée parisienne baisse significativement (- 32 %) en raison d'un stock moins en adéquation avec la demande.

La diversité du marché francilien ne s'est pas démentie : le marché est notamment animé par les secteurs suivants : le secteur financier (34 %), le secteur industriel (19 %), le secteur du conseil juridique (9 %) et le secteur public (9 %).

L'offre

L'offre immédiate est en progression de 13 % par rapport au 1^{er} janvier 2008, s'établissant à 2,7 millions de m².

La part de l'offre neuve ou restructurée augmente de 5 points, à 25 %. Le taux de vacance francilien moyen augmente et s'établit à 5,4 %. Celui de Paris Centre Ouest augmente également de 3,1 % à 4,1 %.

L'offre à moins d'un an totalise 4,3 millions de m², contre 3,8 millions au 1^{er} janvier 2008.

Les valeurs locatives

Les loyers moyens faciaux sont désormais orientés à la baisse mais de manière différenciée selon les secteurs. Les valeurs « Prime » Paris Centre Ouest ont bien résisté. Les aménagements commerciaux sont de plus en plus fréquents.

1.2. Le marché de l'investissement

Le volume d'engagement a fortement baissé (- 55 %) avec 12,5 milliards d'euros en France dont 8,5 milliards en Ile-de-France, comparable au niveau de 2004. La taille moyenne des opérations a été divisée par deux. La part des bureaux est pratiquement stable, et s'établit à 79 % des engagements (à comparer à 74 % en 2007).

Paris et l'Ouest Parisien (la Défense et le Croissant Ouest), qui concentraient près de 63 % des engagements en 2007, n'en représentent plus que 40 %. En effet, ce sont les localisations où les montants unitaires sont les plus élevées qui ont été le plus touchées par les difficultés de financement.

L'échelle des taux de rendement intégrant des primes de risque nettement plus différenciées selon la qualité et la situation des actifs se rétablit. Si l'ensemble des taux de rendement ont enregistré une hausse, le faible nombre de transactions enregistrées sur certains secteurs ne permet pas d'établir de références fiables.

Alors que le 4^e trimestre a été marqué par une interruption brutale des transactions, il semblerait que depuis le début de l'année 2009, les investisseurs disposant des ressources financières nécessaires portent un nouvel intérêt à la place de Paris.

2. Cessions et investissements réalisés en 2008

Conformément à sa politique de rotation régulière de ces actifs bureaux, Klépierre a réalisé le 3 octobre 2008 la vente de l'immeuble situé 46, rue Notre-Dame-des-Victoires dans le 2^e arrondissement de Paris pour un montant net vendeur de 64,9 millions d'euros dans le cadre d'un échange d'actifs. Cette cession s'est réalisée à un niveau supérieur de 5,9 % à la dernière expertise, en date du 31 décembre 2007. Les travaux de construction de l'immeuble Le Séreinis à Issy-les-Moulineaux se sont poursuivis, engendrant un investissement de 20,3 millions d'euros sur l'exercice 2008 sur un total de 69,5 millions d'euros décaissés depuis le début de l'opération. La livraison de cet immeuble, construit selon les principes de la Haute Qualité Environnementale (HQE®), interviendra à la fin du mois de mars 2009. L'immeuble, d'environ 12 000 m², est actuellement en commercialisation.

3. Activité locative

Les loyers bruts de l'année 2008 s'élèvent à 52,4 millions d'euros, en hausse de 3,6 millions d'euros, soit une progression de 7,3 % par rapport au 31 décembre 2007.

À périmètre constant, les loyers progressent de 6,1 %, soit + 2,8 millions d'euros sous l'effet de :

- l'indexation des loyers, qui a procuré 2,1 millions d'euros de loyers supplémentaires par rapport à 2007 (+ 4,7 %) ;
- les baux signés en 2007 et 2008, qui ont produit 1,4 million d'euros de loyers complémentaires (+ 3,0 %) ;
- les locaux vacants, essentiellement sur deux immeubles (36, rue Marbeuf, Paris 8^e et 192, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly), ont généré une perte de loyers de 0,7 million d'euros.

L'évolution des loyers du pôle Bureaux à périmètre courant s'analyse comme suit :

- un rappel de loyers suite à l'aboutissement d'une procédure de renouvellement de bail en cours depuis 2004 (+ 2,2 millions d'euros) ;
- la perte de loyers sur les immeubles cédés en 2007 et 2008 qui s'est élevée à 1,4 million d'euros.

Treize baux ont fait l'objet d'une résiliation au cours de l'année 2008 : six avec effet 2008 pour une Surface Utile Pondérée⁽⁶⁾ de 3 581 m² représentant 1,5 million d'euros et sept avec effet 2009 pour 7 346 m² (3,6 millions d'euros de loyers). 3 243 m² sur les surfaces libérées en 2008 sont en cours de commercialisation et/ou en restructuration. Dix baux correspondant à quatre nouvelles commercialisations, trois renouvellements de baux et trois avenants ont été signés en 2008. Ils généreront 2,8 millions d'euros de loyers en année pleine. Ces nouvelles signatures portent sur une surface de 3 069 m². Leurs conditions financières sont en hausse de 13,9 %, après déduction des franchises de loyers ou paliers accordés aux locataires.

(6) Les surfaces sont données en m² pondérés. UP = Pondération des différents types de surfaces « Bureaux, Archives – Parkings – RIE » par un coefficient pour rapporter l'ensemble des surfaces au prix du m² de bureaux.

Au 31 décembre 2008, le portefeuille des baux représente une masse locative de 54,0 millions d'euros, dont les échéances (options de sortie et fin de bail) sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Échéancier des baux

en millions d'euros				
	Par date de prochaine option de sortie	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2009	5,8	10,7 %	4,0	7,3 %
2010	17,6	32,6 %	0,7	1,3 %
2011	22,8	42,2 %	7,8	14,5 %
2012	2,8	5,2 %	2,4	4,4 %
2013	–	–	13,0	24,1 %
2014	–	–	2,6	4,8 %
2015	5,0	9,3 %	10,5	19,6 %
2016	–	–	4,7	8,6 %
2017 +	–	–	8,3	15,4 %
TOTAL DES LOYERS	54,0	100,0 %	54,0	100,0 %

Dix baux (8 219 m²) viennent à échéance en 2009, représentant potentiellement 4,0 millions d'euros de loyers.

Le taux d'impayés s'établit à 2,2 % au 31 décembre 2008, contre 0,02 % un an plus tôt.

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation financier s'établit à 94,3 %, contre 99,7 % un an plus tôt. Cette évolution s'explique par la mise en location des surfaces vacantes après travaux de restructuration de l'immeuble du 192, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine. À fin 2008, 8 044 m² sont vacants et font l'objet d'un mandat de commercialisation ; ils représentent un potentiel de loyers de 3,9 millions d'euros.

WWW.KLEPIERRE.COM

Toute l'information en ligne

Retrouvez les indicateurs de gestion

Bureaux sur le site Internet rubrique Activité/Bureaux/Indicateurs.



rapport de gestion pôle Commerces Klémurs



4. Résultat sectoriel

	en millions d'euros		
	31.12.2008	31.12.2007	2008-2007
Pôle Bureaux			
Loyers	52,4	48,8	7,3 %
Autres revenus locatifs	-	-	-
Revenus locatifs	52,4	48,8	7,3 %
Charges sur terrain (foncier)	- 0,3	- 0,2	26,2 %
Charges locatives non récupérées	- 1,0	- 1,1	- 12,4 %
Charges sur immeubles (propriétaires)	- 1,2	- 1,4	- 12,3 %
Loyers nets	49,9	46,1	8,2 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	0,3	-
Autres produits d'exploitation	0,0	1,1	- 96,6 %
Frais de personnel	- 1,7	- 1,9	- 9,6 %
Autres frais généraux	- 0,6	- 0,8	- 23,4 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	47,6	44,9	6,2 %
Amortissements des immeubles de placement et en arbitrage	- 11,3	- 11,8	- 4,7 %
Amortissements des biens en exploitation	- 0,9	- 1,0	- 10,8 %
Provisions	-	0,1	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	35,5	32,2	10,3 %
Résultat de cessions	29,0	20,3	42,7 %
RÉSULTAT SECTORIEL	64,4	52,5	22,8 %

Les revenus locatifs des bureaux sont en hausse de 7,3 % à 52,4 millions d'euros. Cette hausse intègre l'effet d'un rappel de loyers suite à l'aboutissement d'une procédure de renouvellement de bail en cours depuis 2004 (2,2 millions d'euros).

Les charges sur terrain correspondent à l'amortissement du bail à construction de l'immeuble 43, rue de Grenelle.

Les charges locatives non récupérées s'établissent à 1,0 million d'euros et tiennent notamment compte du coût de la vacance sur l'immeuble 192, Charles-de-Gaulle (Neuilly-sur-Seine).

Les charges sur immeubles propriétaires s'élèvent à 1,2 million d'euros et correspondent à des honoraires versés à des prestataires externes et à des impôts et taxes.

Les loyers nets s'établissent à 49,9 millions d'euros, en hausse de 8,2 %. Au 31 décembre 2007, les revenus de gestion et d'administration (honoraires) s'élevaient à 0,3 million d'euros et intégraient notamment des honoraires sur la gestion de l'immeuble Front de Paris à Levallois facturés entre la cession de l'actif et la résiliation du mandat.

Les autres produits d'exploitation intégraient en 2007 une indemnité de 0,7 million d'euros portant sur le règlement d'un litige avec un locataire.

Les frais de personnel sont de 1,7 million d'euros, en baisse de 0,2 million d'euros par rapport à l'exercice précédent.

L'excédent brut d'exploitation atteint 47,6 millions d'euros, en hausse de 6,2 % par rapport à l'exercice précédent.

La diminution des dotations aux amortissements de 4,7 % est essentiellement liée à la cession de l'immeuble 46, rue Notre-Dame-des-Victoires en octobre 2008.

Le résultat dégagé par cette cession s'élève à 29,0 millions d'euros. L'exercice 2007 avait pour sa part enregistré un résultat de cession de 20,3 millions d'euros à la suite de la vente des immeubles 5, rue de Turin (Paris 8^e), Champlan (91), d'une quote-part indivise de l'immeuble Front de Paris et de l'entrepôt Rheinfeld (Strasbourg).

Le résultat sectoriel dégagé en 2008 par le secteur Bureaux s'élève à 64,4 millions d'euros, en hausse de 22,8 %.

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

Les principaux mouvements sur titres intervenus au cours de l'exercice 2008 sont les suivants :

Souscription à l'augmentation de capital de Klépierre Nordica B.V.

Le 6 octobre 2008, Klépierre a souscrit à la totalité de l'augmentation de capital de la Société néerlandaise Klépierre Nordica B.V. pour un montant de 287,3 millions d'euros.

Apport en numéraire du capital social de SCI Klépierre Créteil et recapitalisation

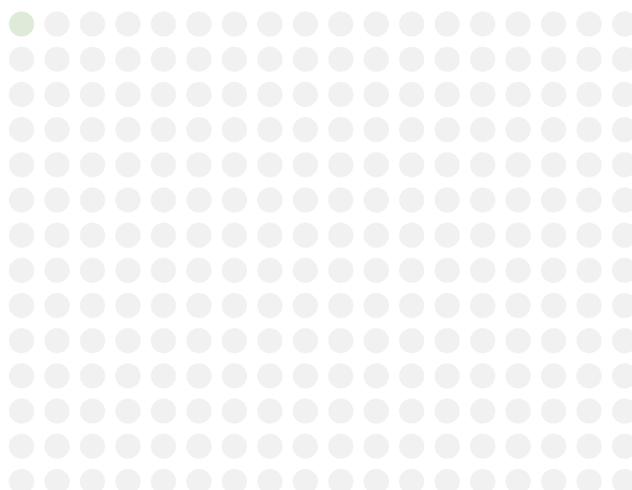
Le 24 décembre 2008, Klépierre a procédé à une recapitalisation de la SCI Klépierre Créteil pour un montant de 57,2 millions d'euros suite à l'apport en numéraire du capital social de 0,1 million d'euros.

Acquisition des titres de la SCI Galeries Drancéennes

Le 3 octobre 2008, Klépierre a acquis la totalité des titres de participation de la SCI Galeries Drancéennes pour un montant de 58,6 millions d'euros dans le cadre d'un échange avec l'immeuble de bureaux situé au 46, rue Notre-Dame-des-Victoires à Paris.

Acquisition des parts d'Immobiliare Magnolia SRL, Novate SRL, Immobiliare Commerciale Dodicesima SA

Le 30 mai 2008, Klépierre a acheté 15 % des parts détenues par le groupe Finim dans les Sociétés italiennes Immobiliare Magnolia SRL, Novate SRL et Immobiliare Commerciale Dodicesima SA pour un montant total de 13,7 millions d'euros.



rapport de gestion résultats et cash-flows

C. Résultats et cash-flows consolidés – résultats sociaux

I. RÉSULTATS ET CASH-FLOWS CONSOLIDÉS

en millions d'euros				
	31.12.2008 ⁽¹⁾	31.12.2007 ⁽¹⁾	Variation	
			M€	%
Revenus locatifs	717,0	597,2	119,8	20,1 %
Charges sur immeubles	- 66,2	- 49,1	- 17,1	34,7 %
Loyers nets	650,8	548,0	102,7	18,7 %
Revenus de gestion et d'administration	77,5	64,2	13,3	20,7 %
Autres produits d'exploitation	15,7	18,3	- 2,5	-13,8 %
Frais de personnel	- 82,3	- 64,8	- 17,5	27,0 %
Autres charges d'exploitation	- 30,3	- 26,3	- 4,0	15,3 %
Excédent brut d'exploitation	631,3	539,4	92,0	17,1 %
Dotations aux amortissements et provisions	- 218,3	- 173,7	- 44,6	25,7 %
Dotations aux provisions pour risques et charges	- 1,3	- 2,7	1,4	- 52,1 %
Résultat d'exploitation	411,8	363,0	48,7	13,4 %
Résultat de cessions	59,4	40,4	19,0	47,0 %
Résultat financier	- 218,3	- 161,7	- 56,7	35,1 %
Quote-part de SME	1,4	2,6	- 1,2	- 46,0 %
Résultat courant avant impôt	254,3	244,4	9,8	4,0 %
Impôt sur les sociétés	- 20,4	- 13,5	- 6,9	51,2 %
Résultat net	233,9	231,0	2,9	1,3 %
Part des minoritaires	33,6	33,2	0,4	1,2 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	200,3	197,7	2,5	1,3 %
Ratios par action				
Nombre moyen d'actions	139 907 235	136 998 849		
Résultat net/action (euro)	1,39	1,40		- 0,8 %
Résultat avant impôt hors cession/action (euro)	1,11	1,18		- 5,8 %

(1) Données ajustées de l'effet de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital de décembre 2008 (coefficient d'ajustement : 0,9727).

Les loyers nets s'établissent à 650,8 millions d'euros en progression de 18,7 % par rapport à l'exercice précédent.

Les revenus locatifs sont de 717,0 millions d'euros et se répartissent en 630,9 millions d'euros pour les centres commerciaux, 52,4 millions d'euros pour les bureaux et 33,7 millions d'euros pour les commerces.

Par rapport au 31 décembre 2007, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 19,7 % à champ courant et de 5,3 % à périmètre constant et les loyers des commerces enregistrent une hausse de 43,3 % à champ courant et de 8,2 % à périmètre constant. Les loyers des bureaux sont également en hausse de 7,3 % à périmètre courant et de 6,1 % à périmètre constant.

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services atteignent 77,5 millions d'euros. Ils se composent à 64 % d'honoraires provenant d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers. La progression de 20,7 % provient des secteurs Centres commerciaux et Commerces, dont les honoraires progressent respectivement de 12,4 millions d'euros et 1,2 million d'euros. Hors la contribution de 6,7 millions d'euros de la Scandinavie, le secteur Centres commerciaux enregistre notamment une hausse des honoraires de développement, l'effet des honoraires de commercialisation du centre Beaulieu à Nantes ainsi que l'augmentation des honoraires de gestion immobilière. Le secteur Commerces profite pour sa part de la hausse des honoraires d'acquisition du fait des opérations réalisées au cours de l'exercice 2008 (Défi Mode, King Jouet).

Le chiffre d'affaires réalisé à l'étranger représente 44,1 % du chiffre d'affaires total contre 41,1 % en 2007. Les autres produits d'exploitation correspondent à des refacturations de travaux aux locataires, et à des produits divers.

Les charges sur immeubles s'élèvent à 66,2 millions d'euros en augmentation de 17,1 millions d'euros, soit 34,7 %. Cette évolution reflète la croissance du patrimoine ainsi que l'augmentation des charges non récupérées sur locataires au forfait et surfaces vacantes.

Les frais de personnel s'élèvent à 82,3 millions d'euros à comparer à 64,8 millions d'euros pour l'exercice précédent (+ 27,0 %). Hors Steen & Strøm qui contribue sur le 4^e trimestre 2008 à hauteur de 7,4 millions d'euros, l'évolution est de 15,5 % et reflète également la hausse des effectifs (équivalent temps plein) de 74 personnes notamment en France (41 personnes), en Espagne et en Europe de l'Est afin d'adapter le dispositif local aux nouveaux projets et acquisitions du Groupe. Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 30,3 millions d'euros en hausse de 15,3 % par rapport au 31 décembre 2007. Hors Steen & Strøm, les évolutions significatives concernent entre autres les frais d'études sur projets abandonnés ainsi que le coût des locaux d'exploitation.

L'ensemble des charges rapporté aux produits d'exploitation nets donne un coefficient d'exploitation de 15,1 % contre 14,5 % en 2007.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 631,3 millions d'euros, en progression de 17,1 % par rapport au 31 décembre 2007.

La dotation aux amortissements et provisions au titre de l'exercice est de 218,3 millions d'euros en augmentation de 25,7 % (44,6 millions d'euros). Cette évolution provient principalement des dotations aux amortissements des immeubles (37,0 millions d'euros) du fait de l'accroissement du patrimoine. La contribution de la Scandinavie s'élève à 15,5 millions d'euros. Les provisions pour dépréciation portent pour l'essentiel sur le patrimoine Défi Mode et sur trois actifs du secteur Centres commerciaux dont un projet de développement. Elles s'établissent à 23,0 millions d'euros contre 15,3 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont de 1,3 million d'euros contre 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Le résultat d'exploitation s'élève à 411,8 millions d'euros en progression de 13,4 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier est négatif de 218,3 millions d'euros à comparer à 161,7 millions d'euros au 31 décembre 2007. La charge financière du Groupe est en hausse de 56,7 millions d'euros, reflétant à la fois une augmentation du coût moyen de la dette (de 4,4 % à 4,6 %) et une augmentation des encours.

Compte tenu du taux élevé de couverture contre le risque de taux (83 % des dettes sont couvertes au 31 décembre 2008), l'augmentation du coût de la dette provient essentiellement de l'impact de la reprise de l'endettement de Steen & Strøm, qui, n'ayant renforcé son taux de couverture qu'en fin d'année, a été directement pénalisé par le niveau très élevé des taux d'intérêt à court terme avant le dernier trimestre. Le coût moyen de la dette de Steen & Strøm sur l'année 2008 était encore à 6,0 %. La politique et la structure financière de Klépierre sont plus amplement décrites au paragraphe E. Le résultat financier enregistre également, comme en 2007, un produit d'actualisation de la dette d'*exit tax* de 0,7 million d'euros.

Le résultat des cessions s'élève à 59,4 millions d'euros alors qu'il était de 40,4 millions d'euros en 2007. Ce poste enregistre le résultat de la vente d'une quote-part indivise de la galerie Ancey Courier ainsi que la cession du centre Paul-Doumer (Caen), de l'immeuble de bureaux 46, rue Notre-Dame-des-Victoires (Paris) et de la participation du Groupe dans la société Devimo (Belgique). Le résultat intègre également 0,9 million d'euros de marge de promotion.

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

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

Au 31 décembre 2008, ces secteurs ont enregistré une charge d'impôt global de 20,4 millions d'euros :

- le secteur SIIC enregistre une charge de 0,2 million d'euros. La charge nette d'*exit tax* liée à l'entrée dans le régime SIIC des sociétés Progest, Holding H1 et Klécapnor a été compensée par un produit de carry-back calculé sur les déficits 2005 à 2007 du secteur taxable de Klépierre ;
- les autres sociétés françaises ne relevant pas du secteur SIIC enregistrent une charge de 2,0 millions d'euros ;
- les sociétés étrangères enregistrent une charge d'impôt de 18,3 millions d'euros, dont 16,6 millions de charge d'impôt exigible principalement en Italie (8,6 millions d'euros), en Hongrie, au Portugal et en Pologne.

Le résultat net consolidé de l'exercice 2008 s'élève à 233,9 millions d'euros, en hausse de 1,3 % comparé au 31 décembre 2007.

La part des minoritaires est de 33,6 millions d'euros et provient essentiellement du secteur Centres commerciaux, ce qui porte le résultat net part du groupe à 200,3 millions d'euros en hausse de 1,3 %.

rapport de gestion résultats et cash-flows



Évolution du cash-flow courant

	en millions d'euros			
	31.12.2008 ⁽¹⁾	31.12.2007 ⁽¹⁾	Variation	
			M€	%
Excédent brut Centres Commerciaux	561,1	478,9	82,2	17,2 %
Excédent brut Commerces	32,6	22,3	10,2	45,8 %
Excédent brut Bureaux	47,6	44,9	2,8	6,2 %
Frais de siège et charges communes	- 10,0	- 6,7	- 3,2	48,2 %
Excédent brut d'exploitation	631,3	539,4	92,0	17,1 %
Retraitement éléments non cash	3,8	- 2,4	6,2	
Cash-flow d'exploitation	635,1	537,0	98,1	18,3 %
Résultat financier	- 218,3	- 161,7	- 56,7	35,1 %
Retraitement produit/charge d'actualisation	- 0,7	- 0,7	0,0	
Retraitement amortissements financiers	5,0	1,3	3,7	
Cash-flow courant avant impôt	421,1	375,9	45,2	12,0 %
Quote-part de SME	2,0	2,8	- 0,8	- 27,8 %
Impôt courant	- 24,1	- 23,7	- 0,4	1,6 %
Cash-flow net courant	399,0	355,0	44,1	12,4 %
En part du groupe				
Cash-flow d'exploitation part du groupe	556,0	473,6	82,5	17,4 %
Cash-flow courant avant impôt part du groupe	361,2	320,6	40,7	12,7 %
Cash-flow net courant part du groupe	341,4	303,6	37,8	12,4 %
Par action				
Nombre d'actions	139 907 235	136 998 849		
Cash-flow courant avant impôt par action	2,5	2,3	0,2	10,3 %
Cash-flow net courant par action	2,4	2,2	0,2	10,1 %

(1) Données ajustées de l'effet de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital de décembre 2008 (coefficient d'ajustement : 0,9727).

Le cash-flow courant avant impôt atteint 421,1 millions d'euros au 31 décembre 2008 en progression de 12,0 % par rapport à l'année précédente. En part du groupe, le cash-flow courant avant impôt s'élève à 361,2 millions d'euros, soit 2,51 euros par action, en progression sur un an de 10,3 %.

Calculé après impôt, le cash-flow net courant global ressort à 399,0 millions d'euros, soit + 12,4 %. En part du groupe, il atteint 341,4 millions d'euros, soit 2,37 euros par action, et enregistre une augmentation de 10,1 %.

II. RÉSULTATS SOCIAUX

Klépierre SA – Compte de résultat simplifié

	en millions d'euros	
	31.12.2008	31.12.2007
Produits d'exploitation	49,8	48,5
Charges d'exploitation	- 27,9	- 27,7
Résultat d'exploitation	21,9	20,7
Quote-part de résultat	148,6	156,0
Résultat financier	- 24,9	91,9
Résultat courant avant impôt	145,6	268,6
Résultat exceptionnel	19,2	32,5
Impôts sur les sociétés	8,1	- 0,2
Résultat net de l'exercice	172,9	300,9

Le résultat net comptable de Klépierre SA s'élève à 172,9 millions d'euros en baisse sensible par rapport à l'exercice précédent du fait d'une perte de change constatée sur une opération de couverture de devises, de provisions sur actions propres et de l'augmentation de la dette et de son coût. Le déficit fiscal du secteur taxable est de 49,4 millions d'euros. Il a donné

lieu à une demande auprès de l'administration fiscale de remboursement d'impôt sur exercices antérieurs (carry-back) pour un montant de 7,9 millions d'euros.

L'obligation de distribution est de 147,7 millions d'euros après apurement dans l'exercice de l'obligation afférente aux plus-values de cessions.

Le Conseil de surveillance proposera à l'assemblée générale du 9 avril 2009 le versement d'un dividende au titre de l'exercice de 1,25 euro par action, stable par rapport à l'exercice précédent. Comme en 2008, l'option du paiement du dividende en action sera offerte aux actionnaires. Sur la base de 1,25 euro par action, cette distribution représente un montant global de 207,8 millions d'euros, soit 60,9 % du cash-flow net courant et 103,7 % du résultat net part du groupe sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement.

WWW.KLEPIERRE.COM

Toute l'information en ligne

Retrouvez l'intégralité des comptes sociaux de Klépierre SA sur le site Internet rubrique Espace Infos.

III. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	en euros				
Klépierre SA	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006	Décembre 2005	Décembre 2004
Nature des indications					
Capital en fin d'exercice					
A) Capital social	232 700 203 ⁽¹⁾	193 889 761	184 656 916	184 656 916	184 656 916
B) Nombre des actions ordinaires existantes	166 214 431 ⁽¹⁾	138 492 687	46 164 229	46 164 229	46 164 229
Opérations et résultats des exercices					
A) Chiffre d'affaires hors taxes	49 093 264	45 808 719	49 178 753	12 608 279	15 638 864
B) Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	219 551 284	316 842 226	227 810 270	188 301 496	74 944 756
C) Impôts sur les bénéficiaires	- 8 077 108	245 762	15 316 256	11 224 483	- 277 475
D) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	172 937 402	300 872 009	198 465 416	171 752 138	77 792 605
E) Résultat distribué ⁽²⁾	207 768 039	173 115 859	147 725 533	124 643 418	106 177 727
Résultats par action⁽³⁾					
A) Résultat avant impôts, participation des salariés et avant dotations aux amortissements et provisions	1,32	2,29	4,60	3,84	1,63
B) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,04	2,17	4,30	3,72	1,69
C) Dividende net attribué à chaque action	1,25	1,25	3,2	2,7	2,3
Personnel					
A) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	-	-	-
B) Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-	-	-
C) Montant des avantages sociaux	-	-	-	-	-

(1) Création de 397 6826 actions le 7 mai 2008 suite à l'option pour le paiement du dividende en actions et de 23 744 918 actions le 2 décembre 2008 suite à l'augmentation de capital.

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

(3) Données 2004 et 2005 non retraitées de la division par 3 du nominal intervenue le 3 septembre 2007.

rapport de gestion résultats et cash-flows



IV. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS DE KLÉPIERRE SA AU 31.12.2008

Informations financières Filiales et Participations

en milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
1. FILIALES DÉTENUES À PLUS DE 50 %										
Angoumars SNC	5 131	46 165	100	705	3 849	51 296	51 296		6 149	
Barjac Victor SNC	1 792	16 110	100	1 503	3 295	19 236	19 236		7 488	
Bègles Papin SCI	765	6 871	99	45	762	7 636	7 636		3 077	
Besançon Chazeule SCI	29	245	99	- 19	52	274	274		635	
Capucine BV	2 401	26 829	100	- 2 360		23 855	23 855		74 166	
CB Pierre SAS	10 500	4 815	100	1 553	2 265	0	0			5 460
Cécoville SAS	2 307	164 648	100	68 617	24 579	162 445	162 445	112 000		11 418
Centre Bourse SNC	3 813		100	2 353	3 095	47 419	46 722			
Clermont Jaude SAS	21 686	2 169	100	6 244	9 045	76 396	76 396		13 830	5 587
Combault SCI	778	6 984	100	571	1 140	7 762	7 762		4 902	
Effe Kappa SRL	12	36	100	193	830	306	306			
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	62	- 6 619	100	- 12 762		61	61		25 003	
Foncière Saint-Germain SNC	1 183	9 208	100	980	2 175	10 562	10 562		4 743	
Galeries Drancéennes SCI	4	2 644	100	572	1 057	58 596	58 596		15 121	
Galeria Commerciale Klépierre SARL	1 560	12 130	100	356	5 088	15 510	15 510		37 004	
Général Leclerc SNC	3 916	12 881	100	799	2 457	14 429	14 429		9 695	
Holding Gondomar 1 SA	5 449	32 436	100	- 7 511	3 228	81 873	81 873		62 935	
Holding Gondomar 3 SAS	410	2 694	100	- 73		3 684	3 684		1 303	
Holding Gondomar 4 SAS	38	- 278	100	- 197		587	587		4 641	
Immobiliare Commerciale Dodicesima SPA	520	22 835	100	8		19 679	19 679			
Immobiliare Magnolia SRL	520	11 601	100	35		6 708	6 708			
Jardin des Princes SNC	800	7 185	100	890	1 325	9 525	9 525		609	
Kléber La Pérouse SNC	19 675	127 132	100	1 059	185	165 225	165 225		91 643	
Klécar Europe Sud SCS	315 260	294 723	83	27 006		523 247	523 247			23 459
Klécar France SNC	500 881	500 881	83	104 496	78 554	831 462	831 462		52 445	
Klécar Participations Italie SAS	31 471	3 247	83	2 952		33 629	33 629		52 948	
Klefin Italia SPA	15 450	98 935	100	- 1 521	1 109	125 625	125 625		52 448	
Klémurs SCA	82 500	67 517	84	- 3 538	31 297	124 519	124 519		130 057	6 939
Klépierre Conseil SAS	708	1 924	100	491	3 325	3 934	2 575		6 834	124
Klépierre Créteil SCI	5 721	51 480	100	- 36		57 201	57 201		6 829	
Klépierre Finance SAS	38	4	100	142		38	38			280

	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
Klépierre Nordica BV	60 000	227 250	100	- 16		287 256	287 256		50	
Klépierre Participations et Financements SAS	96 390	59	100	- 1 365		96 390	96 390	165 000	233	3 060
Klépierre Portugal SA	250	4 050	100	608		4 250	4 250		90 229	446
Klépierre Trading SARL	189	- 41	100	313	9 758	199	160		470	
KLE 1 SAS	6 048	196	100	7 406	393	60 154	60 154		49 576	57 898
Klépierre Vinaza	60	- 6	100	- 7 880	1 569	3 270	0		30 603	
Klé Projet 1 SAS	1 204	9 957	100	- 1 083	254	11 702	11 664		28 857	
Klétransactions SNC	387	3 466	100	8	2 476	3 853	3 853		4 863	
Klépierre Luxembourg SAS	300	1 463	100	- 8 026		2 000	2 000		216 947	
LP 7 SAS	45	51	100	- 18		261	261		9	
Nancy Bonsecours SAS	39	38	100	- 13		535	76			
Novate SRL	16 895	37 411	85	78		36 757	36 757			
Pasteur SNC	227	1 738	100	- 5		2 091	1 966		1 595	
SCOO SNC	14 223	104 544	80	13 062	25 486	163 527	163 527		6 441	
Ségécé SCS	1 412	2 691	100	11 809	91 955	49 304	49 304		40 352	5 410
Soaval SCS	402	1	80	- 39		809	809	97 000	32 349	
Sodévac SNC	2 918	26 245	100	2 188	5 275	29 163	29 163		12 211	
Société des Centres Toulousains SNC	17 427	156 510	75	- 6 203		131 863	131 863		181	
Sovaly SAS	469	- 34	100	- 41		787	435		311	
TOTAL I				204 336	315 878	3 366 890	3 360 551	374 000	1 179 782	120 081

2. PARTICIPATIONS DÉTENUES ENTRE 10 % ET 50 %

Antin Vendôme SCI	15		50	- 3		8	8		101	
Bassin Nord SCI	44 827		50	- 2 327		22 413	22 413		32 000	
Bègles d'Arcins SCS	26 679	17 383	50	5 780	9 232	41 837	41 837	4 994	4 175	3 456
Galae SNC	330	0	49	630	1 244	490	162			
La Plaine du Moulin à Vent SCI	28 593	25 285	50	60	1 227	26 939	26 939		2 969	
Le Havre Vauban SNC	300	5	50	150	667	237	237			
Le Havre Lafayette SNC	525	9	50	1 654	5 557	983	983			
Odysseum Place de France SCI	53	1	50	48	85	174	174	38 655	65 204	
Solorec SC	4 869	2 768	49	22 036	29 206	124 104	124 104		18 465	
TOTAL II				28 028	47 218	217 185	216 857	43 649	122 914	3 456

3. DIVERS

TOTAL III				0						
------------------	--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

TOTAL GÉNÉRAL I + II + III				232 364	363 096	3 584 075	3 577 408	417 649	1 302 696	123 537
-----------------------------------	--	--	--	----------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------	----------------

rapport de gestion actif net réévalué

D. Actif net réévalué

I. MÉTHODOLOGIE

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

Évaluation du patrimoine

Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Pour les bureaux, cette mission est conduite conjointement par Atisreal Expertise (ex-Coextim) et Foncier Expertise.

Pour les centres commerciaux, les expertises sont réalisées par les experts suivants :

- Retail Consulting Group Expertise (RCGE) expertise tout le patrimoine français hors portefeuille Progest, environ 50 % du patrimoine espagnol (centres détenus par Klécar Foncier España et Klécar Foncier Vinaza), ainsi que l'intégralité des portefeuilles italien, tchèque, slovaque, belge, portugais et grec ;
- Cushman & Wakefield expertise l'autre moitié du portefeuille espagnol (centres détenus par Klécar Foncier Iberica) ;
- Icade Expertise a la charge des expertises du portefeuille Progest pour la France ainsi que l'intégralité des expertises des patrimoines polonais et hongrois.

Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la charte de l'expertise en évaluation immobilière et selon les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter ». La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

HT en milliers d'euros

	2008	
	Honoraires d'expertises	Honoraires de conseil
Retail Consulting Group	1 044	0
Icade	348	1 512
Cushman & Wakefield	150	0
Foncier Expertises et Atisreal	80	1
TOTAL	1 622	1 513

Bureaux

Les experts retiennent deux approches : l'une par comparaison directe en analysant les transactions observées sur le marché pour des immeubles similaires, l'autre par capitalisation d'un revenu constaté ou estimé. L'analyse de ce revenu fait ressortir trois situations, selon que le loyer constaté est sensiblement identique à la valeur de marché, supérieur à cette valeur ou inférieur. Dans la première hypothèse, le loyer retenu est le loyer constaté, dans la seconde hypothèse le loyer retenu est le loyer de marché avec prise en compte d'une plus-value financière résultant du différentiel entre loyer constaté et loyer de marché. Dans la dernière hypothèse, les experts se sont interrogés sur l'échéance de revalorisation du loyer en fonction de la date d'échéance du bail. En effet, selon le décret du 30 septembre 1953, le loyer des immeubles à usage exclusif de bureaux est fixé, lors du renouvellement, à la valeur locative du marché.

Les experts ont donc supposé que le propriétaire parviendrait à remettre à niveau le loyer au terme du bail et ont pris en compte les conditions actuelles d'occupation sous forme de moins-value dont le calcul s'opère comme précédemment. Les experts n'ont pas limité leur approche aux seuls baux venant à échéance dans les trois ans à venir au motif que les investisseurs eux-mêmes, dans les transactions de marché actuelles, se projettent au-delà de cette échéance. Dans la seconde hypothèse, la plus-value financière constatée a été ajoutée à la valeur obtenue.

Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance de la première période ferme du bail. Dans la troisième hypothèse, la moins-value financière constatée a été déduite de la valeur obtenue. Elle corres-

pond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance du bail.

Depuis le 31 décembre 2005, l'expert raisonne en taux de rendement et non en taux de capitalisation. C'est-à-dire que le taux retenu est celui appliqué au revenu déterminé comme précédemment pour aboutir à une valeur « droits compris », alors qu'antérieurement le taux retenu aboutissait à une valeur « hors droits ». Le choix de ce taux résulte d'une observation du marché, dans le cadre de transactions réalisées par des investisseurs. Pour l'obtention de la valeur « hors droits », les droits et frais de mutation ont été déduits au taux mentionné ci-après.

Centres commerciaux

Pour déterminer la valeur vénale d'un centre, l'expert applique un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides. De cette première valeur obtenue par capitalisation des loyers nets est déduite la valeur actualisée des abattements des loyers minima garantis, des charges sur locaux vacants actuels, de travaux non refacturables à effectuer. Un taux de vacance normatif est par ailleurs défini pour chaque actif. Le taux utilisé pour l'actualisation de ces flux est égal au taux de rendement utilisé pour le calcul de la valeur vénale.

Le loyer brut comprend le loyer minimum garanti, le loyer variable ainsi que le loyer de marché des locaux vides. Le loyer net total est déterminé par déduction du loyer brut de toutes charges : frais de gestion, charges non refacturables, charges sur provision pour locaux vides et des pertes moyennes sur les impayés constatés pour les cinq dernières années.

Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction de différents paramètres, et notamment : surface de vente, configuration, concurrence, mode de propriété et pourcentage de détention, potentiel locatif et d'extension, comparabilité avec des transactions récentes.

En raison de la structure de son portefeuille et dans un souci d'économie et d'efficacité, Klépierre expertise selon deux méthodes les actifs présentant des problématiques particulières d'évaluation. Ainsi, les actifs expertisés pour la première fois et les actifs dont la dernière valeur d'expertise est au maximum supérieure à 110 % de la valeur nette comptable (hors impôts différés) font l'objet d'une double évaluation : une évaluation par les rendements, comme développé ci-dessus, et une évaluation par la méthode des flux futurs actualisés. Cette seconde méthode détermine la valeur d'un actif immobilier par la somme des flux financiers actualisés sur la base d'un taux d'actualisation défini par l'expert.

L'expert estime l'ensemble des revenus et charges prévisionnels afférents à l'actif puis évalue une « valeur à terme » à l'issue de la période d'analyse (dix ans en moyenne). En confrontant les valeurs locatives de marché et les valeurs locatives faciales, l'expert tient compte du potentiel locatif du bien immobilier en retenant les valeurs locatives de marché à l'échéance des baux après déduction des coûts induits par ces recommercialisations. Enfin, l'expert actualise ces flux prévisionnels de trésorerie afin de déterminer la valeur actuelle du bien immobilier.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux sans risque du marché (OAT 10 ans), auquel sera ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier, et enfin une prime spécifique à l'actif, en fonction de l'emplacement, des caractéristiques et de l'occupation de chaque immeuble.

Évaluation du groupe Ségécé

Cette évaluation réalisée pour le compte de Klépierre par la société Aon Accuracy repose principalement sur la fourchette d'estimations donnée par la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF pour Discounted Cash-Flows). La méthode consiste dans une première étape à estimer les flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par le portefeuille d'activités de la société, avant prise en compte des coûts explicites ou implicites du financement. Dans une deuxième étape, ces flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée du portefeuille d'activités au terme de la période de prévision (valeur terminale), sont actualisés à un taux approprié.

Ce taux d'actualisation, déterminé à partir de la formule du modèle d'équilibre des actifs financiers (MEDAF), est la somme des trois éléments suivants : taux d'intérêt sans risque, prime de risque systématique (prime de risque moyenne anticipée du marché multipliée par le coefficient bêta du portefeuille d'activités), prime de risque spécifique (destinée à prendre en compte la fraction du risque spécifique non déjà intégrée dans les flux). Dans une troisième et dernière étape, la valeur des capitaux propres de la société est obtenue en retranchant de la valeur du portefeuille d'activités le montant de l'endettement financier net existant à la date de l'évaluation.

Valorisation des instruments de couverture de taux et de dettes

À compter du 31 décembre 2005, l'actif net réévalué intègre la juste valeur des instruments de couverture de taux et de dette qui ne sont pas comptabilisés dans la situation nette consolidée du fait de l'application des normes IAS 32-39. Il s'agit essentiellement de la mise en valeur de marché des dettes à taux fixe et non couvertes. *Contrairement*, les marges de crédit sur les dettes à taux variable ne sont pas réévaluées.

ANR « droits compris et avant fiscalité sur les plus-values latentes »

Les immeubles sont d'abord pris pour leur valeur « droits compris ». Les immeubles « sous promesse » à la date de chaque calcul sont valorisés au prix de cession envisagé après déduction des droits et honoraires. Les immeubles acquis depuis moins de six mois sont pris en compte sur la base de leur prix d'acquisition.

Klépierre ne pratique aucune réévaluation des postes foncier ou construction des centres commerciaux en cours de développement, y compris lorsque les autorisations de construire sont définitives.

Jusqu'à l'ouverture des centres concernés, ces opérations figurent dans les comptes consolidés pour leur valeur de prix de revient, il en est de même dans l'actif net réévalué.

Le groupe Ségécé fait l'objet d'une évaluation annuelle selon la méthode détaillée ci-avant. Ce premier calcul aboutit à la détermination d'un actif net réévalué « droits compris et avant fiscalité latente ».

ANR « hors droits »

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué « hors droits ». Pour les immeubles de bureaux, le calcul des droits est effectué immeuble par immeuble en utilisant le taux tel qu'indiqué ci-après. Pour les centres commerciaux, les droits sont établis soit immeuble par immeuble s'il s'agit d'une société détenant plusieurs immeubles, soit sur la base des titres réévalués si une société ne détient qu'un seul actif.

rapport de gestion actif net réévalué



Cette approche est apparue d'autant plus pertinente que les investisseurs acquièrent plus facilement les titres de sociétés propriétaires de centres commerciaux et que Klépierre ouvre plus facilement le tour de table de ses opérations qu'elle ne cède entièrement des centres. Pour la détermination des droits, la fiscalité propre à chaque pays est naturellement prise en compte. Pour la France, les droits de mutation ont été déduits au taux de 6,20 %. Klépierre n'a pas retenu de taux plus favorable (1,8 %) pour les immeubles encore dans le champ de la TVA dans la mesure où elle n'en envisage pas la cession dans le cadre du délai prescrit.

ANR « hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes »

Un troisième calcul aboutit enfin à la détermination de l'actif net réévalué hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes. Dans le bilan consolidé, les impôts différés sont constatés conformément aux règles comptables sur la base de la valeur des immeubles, pour la

partie correspondant à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur fiscale, selon le taux d'imposition des plus-values sur ventes d'immeubles appliqué dans chaque pays. Au 30 juin 2005, dans l'actif net réévalué, ce calcul était complété de la taxation de la plus-value latente correspondant à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur vénale sur cette même base.

Depuis le 31 décembre 2005, pour s'aligner sur les pratiques mises en œuvre par ses principaux concurrents, Klépierre a pris en compte les modalités de détention de ses immeubles, selon la même approche que celle retenue pour la détermination des droits. Pour les bureaux, le traitement porte entièrement sur les immeubles, mais l'ensemble du périmètre bénéficiant de l'exonération liée au régime SIIC, il n'y a aucune imposition latente. Pour les centres commerciaux et selon les pays, la taxation des plus-values latentes est réalisée au taux fiscal appliqué sur ventes d'immeubles pour les sociétés détenant plusieurs immeubles, au taux fiscal sur cessions de titres pour les sociétés ne détenant qu'un seul immeuble.

II. ACTIF NET RÉÉVALUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

La valeur du patrimoine immobilier « droits compris » s'élève à 14,8 milliards d'euros en part totale et à 12,3 milliards d'euros en part du groupe. Les centres commerciaux représentent en part totale 88,5 %, l'activité Commerces représente 4,3 % et les bureaux 7,2 % ; en part du Groupe ces ratios sont respectivement de 86,9 %, 4,4 % et 8,7 %. Les actifs achetés au cours du 2^e semestre sont repris pour leur valeur d'acquisition et représentent 18,9 % du patrimoine (dont 17,3 % pour la Scandinavie). Les projets en développement sont valorisés à leur prix de revient, soit 3,0 % du patrimoine. Il s'agit notamment des projets portant sur les centres Corvin (Hongrie), Odysseum à Montpellier, Aubervilliers, et Gare Saint-Lazare.

Appréciée à périmètre constant, la valorisation des actifs sur douze mois, est de à -0,7 % sur les centres commerciaux, -1,5 % sur l'activité Commerces, et -1,2 % sur les bureaux. Sur 6 mois, la progression s'établit à -1,8 % dans le secteur Centres Commerciaux, de -1,9 % dans le secteur Commerces, et à -3,4 % dans le secteur Bureaux.

PATRIMOINE EN PART TOTALE (droits compris)

Évolution sur 6 mois	Périmètre courant			Périmètre constant			en millions d'euros	
	31.12.2008	30.06.2008	Variation	31.12.2008	30.06.2008	Variation		
Centres commerciaux								
France	5 994,6	5 739,6	254,9	4,4 %	5 305,2	5 303,3	1,9	0,0 %
Espagne	1 189,9	1 127,3	62,6	5,6 %	937,9	1 013,3	- 75,4	- 7,4 %
Italie	1 467,0	1 504,4	- 37,4	- 2,5 %	1 285,1	1 341,5	- 56,5	- 4,2 %
Hongrie	553,1	589,6	- 36,5	- 6,2 %	370,2	381,2	- 11,0	- 2,9 %
Pologne	390,0	399,9	- 9,9	- 2,5 %	390,0	399,9	- 9,9	- 2,5 %
Portugal	275,9	273,7	2,2	0,8 %	266,7	273,7	- 7,0	- 2,6 %
Scandinavie ⁽¹⁾	2 562,9		2 562,9					
Autres pays	641,7	595,7	46,0	7,7 %	586,2	595,7	- 9,5	- 1,6 %
Total Centres commerciaux	13 075,0	10 230,2	2 844,8	27,8 %	9 141,2	9 308,6	- 167,4	- 1,8 %
Total Commerces	642,1	621,5	20,6	3,3 %	452,7	461,6	- 8,9	- 1,9 %
Total Bureaux	1 068,9	1 135,4	- 66,5	- 5,9 %	974,9	1 008,9	- 34,0	- 3,4 %
TOTAL PATRIMOINE	14 786,0	11 987,1	2 798,9	23,3 %	10 568,8	10 779,1	- 210,3	- 2,0 %

(1) Le patrimoine scandinave figure à son prix d'acquisition conformément à la règle du Groupe de ne pas réévaluer ses actifs acquis depuis moins de six mois. Les expertises conduites en Scandinavie par DTZ ont permis de vérifier l'absence de moins-value latente sur ce portefeuille.

PATRIMOINE EN PART TOTALE (droits compris)

en millions d'euros

Évolution sur 12 mois	Périmètre courant				Périmètre constant			
	31.12.2008	31.12.2007	Variation		31.12.2008	31.12.2007	Variation	
Centres commerciaux								
France	5 994,6	5 564,4	430,1	7,7 %	4 865,9	4 818,7	47,2	1,0 %
Espagne	1 189,9	1 125,2	64,6	5,7 %	937,9	1 013,8	- 75,9	- 7,5 %
Italie	1 467,0	1 327,6	139,4	10,5 %	1 285,1	1 307,9	- 22,8	- 1,7 %
Hongrie	553,1	496,2	56,9	11,5 %	370,2	380,1	- 9,9	- 2,6 %
Pologne	390,0	390,5	- 0,5	- 0,1 %	307,4	309,2	- 1,8	- 0,6 %
Portugal	275,9	268,3	7,6	2,8 %	266,7	268,3	- 1,6	- 0,6 %
Scandinavie ⁽¹⁾	2 562,9		2 562,9					
Autres pays	641,7	581,7	60,0	10,3 %	586,2	581,2	5,1	0,9 %
Total Centres commerciaux	13 075,0	9 753,9	3 321,2	34,0 %	8 619,3	8 679,0	- 59,7	- 0,7 %
Total Commerces	642,1	457,2	184,8	40,4 %	383,5	389,2	- 5,7	- 1,5 %
Total Bureaux	1 068,9	1 101,4	- 32,5	- 3,0 %	974,9	987,2	- 12,3	- 1,2 %
TOTAL PATRIMOINE	14 786,0	11 312,5	3 473,4	30,7 %	9 977,7	10 055,4	- 77,7	- 0,8 %

PATRIMOINE EN PART DU GROUPE (droits compris)

en millions d'euros

Évolution sur 6 mois	Périmètre courant				Périmètre constant			
	31.12.2008	30.06.2008	Variation		31.12.2008	30.06.2008	Variation	
Centres commerciaux								
France	5 054,8	4 823,7	231,1	4,8 %	4 438,9	4 440,6	- 1,7	0,0 %
Espagne	1 034,7	960,1	74,6	7,8 %	782,7	846,1	- 63,4	- 7,5 %
Italie	1 344,4	1 379,5	- 35,0	- 2,5 %	1 165,0	1 217,1	- 52,1	- 4,3 %
Hongrie	553,1	589,6	- 36,5	- 6,2 %	370,2	381,2	- 11,0	- 2,9 %
Pologne	390,0	399,9	- 9,9	- 2,5 %	390,0	399,9	- 9,9	- 2,5 %
Portugal	275,9	273,7	2,2	0,8 %	266,7	273,7	- 7,0	- 2,6 %
Scandinavie ⁽¹⁾	1 437,8							
Autres pays	626,9	580,0	46,9	8,1 %	571,4	580,0	- 8,6	- 1,5 %
Total Centres commerciaux	10 717,6	9 006,4	1 711,2	19,0 %	7 984,9	8 138,6	- 153,7	- 1,9 %
Total Commerces	540,1	522,7	17,3	3,3 %	380,8	388,3	- 7,5	- 1,9 %
Total Bureaux	1 068,9	1 135,4	- 66,5	- 5,9 %	974,9	1 008,9	- 34,0	- 3,4 %
TOTAL PATRIMOINE	12 326,5	10 664,6	1 661,9	15,6 %	9 340,6	9 535,7	- 195,2	- 2,0 %

PATRIMOINE EN PART DU GROUPE (droits compris)

en millions d'euros

Évolution sur 12 mois	Périmètre courant				Périmètre constant			
	31.12.2008	31.12.2007	Variation		31.12.2008	31.12.2007	Variation	
Centres commerciaux								
France	5 054,8	4 663,5	391,3	8,4 %	4 032,3	3 994,5	37,9	0,9 %
Espagne	1 034,7	958,4	76,3	8,0 %	782,7	846,9	- 64,2	- 7,6 %
Italie	1 344,4	1 205,5	138,9	11,5 %	1 165,0	1 185,8	- 20,8	- 1,8 %
Hongrie	553,1	496,2	56,9	11,5 %	370,2	380,1	- 9,9	- 2,6 %
Pologne	390,0	390,5	- 0,5	- 0,1 %	307,4	309,2	- 1,8	- 0,6 %
Portugal	275,9	268,3	7,6	2,8 %	266,7	268,3	- 1,6	- 0,6 %
Scandinavie ⁽¹⁾	1 437,8							
Autres pays	626,9	566,7	60,2	10,6 %	571,4	566,2	5,2	0,9 %
Total Centres commerciaux	10 717,6	8 549,0	2 168,6	25,4 %	7 495,7	7 550,9	- 55,2	- 0,7 %
Total Commerces	540,1	384,6	155,4	40,4 %	322,6	327,3	- 4,8	- 1,5 %
Total Bureaux	1 068,9	1 101,4	- 32,5	- 3,0 %	974,9	987,2	- 12,3	- 1,2 %
TOTAL PATRIMOINE	12 326,5	10 035,0	2 291,5	22,8 %	8 793,2	8 865,4	- 72,2	- 0,8 %

(1) Le patrimoine scandinave figure à son prix d'acquisition conformément à la règle du Groupe de ne pas réévaluer ses actifs acquis depuis moins de six mois. Les expertises conduites en Scandinavie par DTZ ont permis de vérifier l'absence de moins-value latente sur ce portefeuille.

rapport de gestion actif net réévalué



Bureaux

La valeur du portefeuille de bureaux s'élève à 1 068,9 millions d'euros. Six actifs ont une valeur unitaire estimée supérieure à 75 millions d'euros et représentent 62,6 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; deux ont une valeur comprise entre 75 et 50 millions d'euros et représentent 10,5 % ; onze ont une valeur inférieure à 50 millions d'euros.

À périmètre constant, la valorisation des actifs baisse en part totale de - 1,2 % sur douze mois (- 3,4 % sur six mois) dont - 5,9 % provenant de la hausse des taux de rendement et + 4,7 % résultant de la hausse des revenus.

À périmètre courant, la variation est de - 3,0 % sur douze mois (- 5,9 % sur six mois). Cette baisse tient compte de la cession en octobre 2008 de l'immeuble 46, rue Notre-Dame-des-Victoires à Paris, en partie compensée par la première expertise du projet Séreinis à Issy-les-Moulineaux.

Sur la base des expertises (droits compris) au 31 décembre 2008, le taux de rendement immédiat du portefeuille s'établit à 5,9 % en hausse de 50 points de base par rapport au 30 juin 2008 (5,4 %) et de 60 points de base par rapport au 31 décembre 2007 (5,3 %).

Centres commerciaux

La valeur du portefeuille de centres commerciaux s'élève à 13 075,0 millions d'euros (10 717,6 millions d'euros en part du groupe) en augmentation de 3 321,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2007 (+ 34,0 %). Sur six mois le portefeuille enregistre une progression de 2 844,8 millions d'euros par rapport au 30 juin 2008 (+ 27,8 %). 67 équipements et projets ont une valeur unitaire supérieure à 75 millions d'euros et représentent 64,5 % de la valeur estimée de ce portefeuille, 101 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros (27,9 %), 114 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros (7,6 %).

À périmètre constant, la valeur droits compris des centres commerciaux diminue de - 0,7 % sur douze mois (- 1,8 % sur six mois) dont - 7,8 % provenant de la hausse des taux de rendement et + 7,1 % provenant de la hausse des revenus.

La croissance externe participe à l'augmentation du patrimoine à périmètre courant à hauteur de 3 380,9 millions d'euros. La progression des actifs intègre notamment :

- les acquisitions réalisées au 2^e semestre 2008 : 30 centres scandinaves détenus par Steen & Strøm (2 562,9 millions d'euros), le centre de Plzen en République tchèque (55,5 millions d'euros), et le centre de Drancy Avenir en France ;

- en France, la valorisation de nouvelles extensions (Nîmes, Villejuif, Saint-Orens), et de nouveaux parcs d'activité commerciale (Cholet, La Roche-sur-Yon, Cesson Maisonement) ;
- à l'international, l'ouverture du centre de La Gavia (Espagne), et de l'extension de Seriate (Italie) et la première expertise du centre de Lublin (Pologne), et des centres italiens Lonato et Verona ;
- les projets en développement contribuent également à l'augmentation, au travers notamment de l'avancement des projets Corvin (Budapest), Aubervilliers, Odysseum à Montpellier, et Gare Saint-Lazare ;
- le taux de rendement moyen du portefeuille s'établit à 6,0 % sur la base des expertises (droits compris) au 31 décembre 2008, soit une hausse de 50 points de base par rapport au 31 décembre 2007.

Commerces

La valeur du portefeuille des commerces s'élève à 642,1 millions d'euros (540,1 millions d'euros en part du groupe), soit une hausse de 40,4 % sur douze mois (3,3 % sur six mois).

À périmètre constant, la valeur droits compris des commerces diminue de - 1,5 % sur douze mois (5,7 millions d'euros) et de - 1,9 % sur six mois, dont - 7,7 % résultant de la hausse des taux de rendement et + 6,2 % provenant de la hausse des revenus.

La croissance externe participe à hauteur de 190,5 millions d'euros à l'augmentation du patrimoine. À périmètre courant, la progression des actifs intègre notamment l'acquisition de 77 murs de magasins majoritairement sous enseigne Défi Mode. Elle tient également compte de l'effet première expertise de deux magasins Sephora et huit restaurants Buffalo Grill acquis en fin d'année 2007.

Le taux de rendement moyen du portefeuille s'établit à 6,2 % sur la base des expertises (droits compris) au 31 décembre 2008 contre 5,8 % au 31 décembre 2007, soit une progression de 40 points de base.

L'actif net réévalué par action au 31 décembre 2008 s'inscrit en baisse de 8,5 % sur douze mois.

Cette évolution tient compte d'un effet dilutif lié à l'augmentation de capital réalisée début décembre. Par ailleurs, la progression des capitaux propres a été entamée par l'évolution des réserves de conversion, notamment du fait des dépréciations de devises constatées dans les pays d'Europe centrale et par l'impact de la juste valeur des instruments financiers.

Ce dernier élément est en grande partie neutralisé par l'effet de la mise en valeur de marché de la dette à taux fixe pour le calcul de l'actif net réévalué. En revanche, la composante « marge de crédit » (*spread*) des dettes à taux variable n'a pas été valorisée à prix de marché.

En effet, Klépierre a jugé plus prudent de ne pas tenir compte de l'avantage procuré par le fait de bénéficier de financements à des marges inférieures aux conditions actuelles de marché.

en euros par action

ANR droits compris décembre 2007		40,0
Capitaux propres consolidés	- 5,0	
- dont résultat 2008		1,4
- dont distribution du résultat 2007 et paiement en actions du dividende		- 1,5
- dont augmentation de capital		- 2,5
- dont juste valeur des instruments financiers		- 1,5
- dont réserves de conversion		- 1,0
Effet valorisation du patrimoine	- 0,8	
Effet impôts	1,1	
Effet valeur de marché de la dette à taux fixe	1,3	
ANR droits compris décembre 2008		36,6

La variation négative présentée sur la ligne « effet valorisation du patrimoine » provient essentiellement de Steen & Strøm et est neutralisée sur la ligne « effet impôts » du fait du retraitement des impôts différés passifs constatés lors de l'acquisition, l'hypothèse de cession de titres étant la plus probable (cf. § méthodologie). Hors Steen & Strøm, l'effet valorisation du patrimoine est positif de 0,40 euro.

Sur la base des évaluations « droits compris », l'actif net réévalué après fiscalité latente et remise en valeur de marché de l'endettement s'élève à 36,60 euros par action contre 41,40 euros au 30 juin 2008 et 40,00 euros au 31 décembre 2007, et soit des baisses de 8,5 % sur douze mois et 11,6 % sur six mois.

L'actif net réévalué hors droits après fiscalité latente et remise en valeur de marché de l'endettement s'élève à 34,30 euros par action contre 39,00 euros au 30 juin 2008 et 37,60 euros au 31 décembre 2007.

en millions d'euros

	31.12.2008	30.06.2008⁽¹⁾	31.12.2007⁽¹⁾
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	2 159	2 184	2 001
Écarts d'acquisition sociétés foncières et activité de gestion Steen & Strøm	- 19	- 9	- 9
Plus-value latente sur patrimoine	3 442	3 714	3 555
Impôt sur les plus-values latentes	- 173	- 199	- 172
Retraitement des impôts différés sur titres	278	112	124
Droits et frais de cession des actifs	- 368	- 344	- 332
Actif net réévalué	5 320	5 457	5 166
Mise en valeur de marché de la dette à taux fixe hors IAS 32-39 (millions d'euros)	252	129	70
Nombre d'actions fin de période ⁽²⁾	162 435 353	139 493 023	135 502 224
ANR hors droits après fiscalité latente (euros par action)	32,8	38,1	37,1
ANR hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe (euros par action)	34,3	39,0	37,6
ANR droits compris après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe (euros par action)	36,6	41,4	40,0

(1) Données ajustées de l'effet de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital de décembre 2008 (coefficient d'ajustement : 0,9727).

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

rapport de gestion politique financière

E. Politique financière

L'année 2008 aura été à bien des égards une année de mise à l'épreuve en matière de financement pour l'ensemble des sociétés : resserrement du crédit, écartement des marges, forte tension des taux d'intérêt – du moins sur les neuf premiers mois de l'année – et marchés financiers extrêmement volatiles voire pratiquement fermés en ce qui concerne l'obligataire.

Dans ce contexte, Klépierre a cherché avant tout à préserver sa capacité de financement, à en sécuriser le coût, et à consolider sa structure financière. Klépierre a ainsi négocié près de 1,4 milliard d'euros de nouvelles dettes, a maintenu à 83 % la part de sa dette couverte contre les variations de taux d'intérêt et renforcé ses fonds propres par deux augmentations de capital, pour 487 millions d'euros. Avec 480 millions d'euros de lignes de crédit disponibles, un coût de la dette à 4,4 % et des ratios financiers en ligne avec ses *covenants* bancaires (LTV 47,9 %, ICR 2,9), Klépierre dispose d'une flexibilité financière adaptée à son programme de développement pour l'année 2009.

I. RESSOURCES FINANCIÈRES

Évolution de l'endettement net

L'endettement net consolidé de Klépierre au 31 décembre 2008 s'élève à 7 085 millions d'euros, contre 4 652 millions d'euros au 31 décembre 2007⁽⁷⁾.

Cette augmentation de 2 433 millions d'euros s'explique essentiellement comme suit :

- les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (1 717 millions d'euros dont 601 millions d'euros correspondant à l'acquisition de 56,1 % des titres de Steen & Strøm) ainsi que par la mise en paiement du dividende à distribuer au titre de l'année 2007, soit 169 millions d'euros ;
- les ressources ont été réparties entre le cash-flow libre de l'exercice, les cessions (140 millions d'euros), le renforcement des fonds propres (augmentations de capital de 131 millions d'euros en mai par paiement du dividende en action et 356 millions d'euros en décembre⁽⁸⁾), la participation en fonds propres des partenaires dans les opérations de développement et pour le solde, l'augmentation des dettes financières ;

- enfin, la reprise de l'endettement net de Steen & Strøm contribue à hauteur de 1 602 millions d'euros à l'endettement net consolidé à fin 2008.

Ressources disponibles

Les sources de financement ont été largement diversifiées au cours de l'année :

- en mars, l'acquisition des actifs de Verona et Lonato en Italie a été partiellement financée par des contrats de crédit-bail dont le capital restant dû au 31 décembre 2008 est de 68 millions d'euros en quote-part Klépierre ;
- en avril, en France, Cécoville a refinancé l'un de ses actifs par un contrat de crédit-bail immobilier à douze ans pour un montant de 70 millions d'euros ;
- en juin, Klépierre a signé un prêt à terme à trois ans de 750 millions d'euros, syndiqué auprès de six banques, assorti des *covenants* financiers usuels de Klépierre ;
- début juillet, les filiales italiennes GC Assago et GC Collegno ont mis en place deux emprunts hypothécaires à sept ans, pour un montant total de 125,7 millions d'euros ;
- en octobre 2008, une ouverture de crédit de 400 millions d'euros à quatre ans a été signée avec BNP Paribas.

Ces levées de dettes ont permis de faire face sans difficulté à une échéance de refinancement majeure en juillet 2008 : le remboursement de l'emprunt obligataire à 6,125 % de 600 millions d'euros émis en 2001.

Au 31 décembre 2008, le Groupe dispose d'environ 480 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, dont 26 millions d'euros au niveau de Steen & Strøm. Steen & Strøm a par ailleurs négocié environ 126 millions d'euros de nouvelles lignes qui seront disponibles sur 2009.

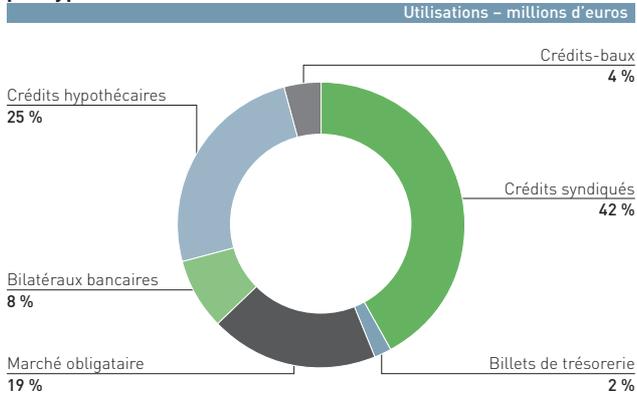
Structure et durée de la dette

Les principales évolutions de la structure d'endettement du Groupe sont d'une part la reprise de l'endettement de Steen & Strøm, entièrement libellé en devises locales et levé sur les marchés de crédit scandinaves (Norvège ~50 %, Suède et Danemark ~25 % chacun), et d'autre part la diminution de la part des emprunts obligataires dans l'endettement global, suite au remboursement de l'emprunt obligataire de 600 millions d'euros.

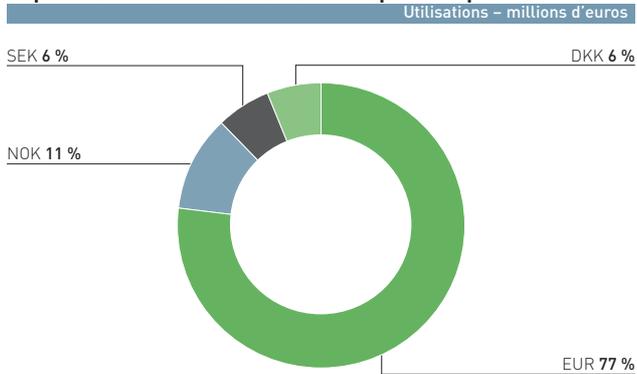
[7] Hors réévaluation des dettes liées au swap Fair Value Hedge.

[8] Produit net de 349 millions d'euros.

Répartition des financements de Klépierre – par type de ressources



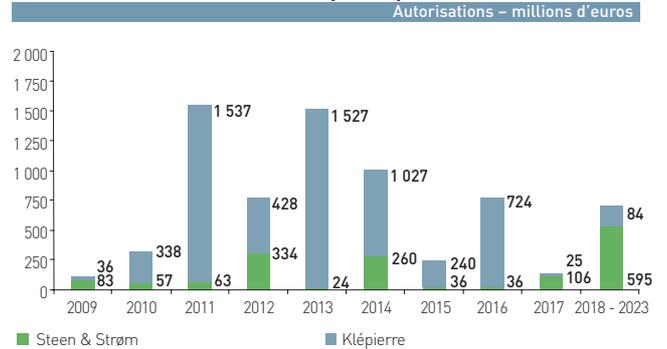
Répartition des financements de Klépierre – par devise



L'endettement net de Steen & Strøm au 31 décembre 2008 s'élève à 1 602 millions d'euros. Steen & Strøm s'est historiquement financée essentiellement sous forme d'emprunts hypothécaires, qui représentent environ 93 % de ses financements au 31 décembre 2008 ; le solde se répartit entre deux émissions obligataires en couronnes norvégiennes (environ 72 millions d'euros), des billets de trésorerie (environ 21 millions d'euros, également émis en couronnes norvégiennes) et des découverts autorisés (environ 21 millions d'euros). Ces dettes ont été levées généralement à taux variable, à des *spreads* attractifs, dans les devises locales pour se prémunir du risque de change, et sur des durées longues (11,6 ans en moyenne au 31 décembre 2008).

La durée moyenne de la dette du groupe Klépierre au 31 décembre 2008 est de 6,3 ans. La prochaine échéance de financement significative pour le Groupe se situe en 2011.

Échéancier des dettes du Groupe Klépierre



Renforcement des fonds propres

En 2008, Klépierre a proposé à ses actionnaires de choisir entre un paiement en espèces ou en titres du dividende au titre de l'exercice 2007. 77,3 % des actionnaires ayant opté pour le paiement en actions, Klépierre a réalisé une augmentation de capital pour un montant net de 131 millions d'euros au mois de mai 2008.

En décembre, une seconde augmentation de capital de 356 millions d'euros a été réalisée, à un prix de souscription de 15 euros par action et une parité d'une action nouvelle pour 6 actions existantes. Le produit net de 349 millions a été utilisé pour le refinancement partiel du prix d'acquisition des titres de Steen & Strøm initialement financé par dette.

L'opération avait pour objectif de renforcer la structure financière de Klépierre tout en augmentant les ressources disponibles au financement de son programme de développement.

Dans un environnement de marché extrêmement difficile (l'indice EPRA Europe a perdu 21 % pendant la période de souscription, le titre Klépierre 17 %), Klépierre a fait tous ses efforts pour associer ses actionnaires à cette augmentation de capital et réduire leur dilution : l'opération a été réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription et le prix de souscription a été fixé avec une décote réduite par rapport aux opérations comparables de la période (22 % sur le cours hors droits).

L'opération a également fait l'objet d'un marketing soutenu : lettres aux actionnaires individuels et nombreuses rencontres investisseurs. Au final, 88,3 % des actionnaires ont souscrit à titre irréductible, et la demande totale, y compris ordres à titre réductible, a représenté 138,7 % de la taille de l'offre.

II. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Au 31 décembre 2008, après couverture, les dettes à taux fixe représentent 83 % des financements de Klépierre. Leur durée moyenne est de 4,7 ans, pour un taux fixe moyen de 3,8 %.

Klépierre a renforcé le taux de couverture de ses financements en euros, qui passe de 79 % au début de l'année à 89 % au 31 décembre 2008. Klépierre a ainsi souscrit 1 800 millions d'euros de nouveaux swaps destinés à couvrir le financement des investissements de l'année 2008, mais aussi à rallonger la durée de sa couverture : un swap de 100 millions d'euros venu à échéance en décembre 2008 a ainsi été prorogé pour sept ans. 300 millions d'euros de swaps à départ décalé ont également été traités pour prolonger des swaps existants venant à échéance en décembre 2009.

rapport de gestion politique financière



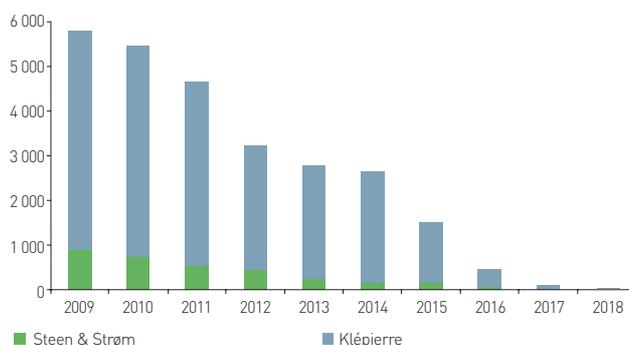
La durée moyenne des dettes à taux fixe en euros est de 4,9 ans au 31 décembre 2008.

Steen & Strøm a pour sa part porté le taux de couverture de sa dette de 33 % au 30 juin 2008 à 59 % au 31 décembre 2008. Les opérations ont été réalisées essentiellement au dernier trimestre 2008, à la faveur d'une détente marquée des taux d'intérêt.

Le taux de couverture est de 60 % sur les financements en NOK, 77 % pour les financements en SEK, et 42 % pour ceux en DKK. Sur l'ensemble des devises, la durée moyenne de la couverture de Steen & Strøm est de 3,4 ans.

PROFIL DE COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Encours annuel moyens de swaps, options et dettes à taux fixe – millions d'euros



III. RATIOS FINANCIERS ET NOTATION FINANCIÈRE

L'évolution des principaux ratios financiers de Klépierre est résumée ci-après. Le niveau des ratios reste conforme à l'ensemble des engagements du Groupe au titre de ses contrats de financement.

Financements concernés	Ratio/Covenants	Limite	31.12.2007	31.12.2008
Crédits syndiqués et bilatéraux Klépierre SA	Endettement net/ Valeur réévaluée du patrimoine (Loan To Value)	≤ 52 % ; 55 % sur un test ⁽¹⁾	41,1 %	47,9 %
	EBITDA/Frais financiers	≥ 2,5	3,3	2,9
	Dettes financières sécurisées/ Valeur réévaluée du patrimoine	≤ 20 %	3 %	14 %
	Patrimoine réévalué part du groupe	≥ 9 milliards d'euros ⁽²⁾	10,0 Md€	12,3 Md€
Emprunts obligataires de Klépierre SA	Ratio de la dette financière des filiales (hors Steen & Strøm) sur la dette financière brute totale ⁽³⁾	≤ 30 %	15 %	13 %
	Pourcentage des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers sur l'actif net réévalué ⁽⁴⁾	≤ 50 %	5 %	24 %

(1) Les contrats accordent à Klépierre la possibilité de dépasser le plafond de 52 % (dans la limite de 55 %) lors d'un test semestriel et jusqu'au test suivant selon certains critères de causalité (acquisition ou baisse des valeurs d'actifs significative).

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

(3) L'exclusion des dettes de Steen & Strøm sans recours sur Klépierre et la diminution du plafond de 33 % à 30 % a fait l'objet d'avenants négociés préalablement à la signature de l'acquisition Steen & Strøm.

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

Environ 32 % de l'endettement de Steen & Strøm est assorti d'un *covenant* financier portant sur la nécessité de maintenir des fonds propres représentant au minimum 20 % de l'actif réévalué. Au 31 décembre 2008, ce ratio s'élevait à 31,6 %.

En novembre 2008, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB+/A2 de Klépierre (notes à long terme et court terme respectivement). La perspective de cette notation a été ramenée de positive à stable.

IV. COÛT DE LA DETTE

Le coût historique de la dette de Klépierre – rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières – s'élève à 4,6 % sur l'année 2008, contre 4,4 % en 2007. Cette augmentation provient essentiellement de l'impact de la reprise de l'endettement de Steen & Strøm, qui, n'ayant renforcé son taux de couverture qu'en fin d'année, a été directement pénalisé par le niveau très élevé des taux d'intérêt à court terme, sur la couronne norvégienne notamment. Le coût moyen de la dette de Steen & Strøm sur l'année 2008 s'élevait encore à 6,0 %. Les swaps souscrits fin 2008 et la chute des taux d'intérêt à court terme devraient permettre à Steen & Strøm de réduire significativement le coût de sa dette à partir de 2009. Ainsi, le coût de la dette de Steen & Strøm calculé sur la base de la structure financière et des taux au 31 décembre 2008 ressort à 4,4 %.

Au 31 décembre 2008, le coût de la dette total du groupe Klépierre calculé selon la même méthode ressort également à 4,4 %. Il augmenterait d'environ 17 points de base en cas de hausse des taux de 100 points de base, soit un impact annuel sur le coût de l'endettement d'environ 12,5 millions d'euros.

F. Ressources humaines

I. UNE PRÉSENCE EUROPÉENNE RENFORCÉE

Klöpierre compte 1 516 salariés dans douze pays d'Europe, dont 63 % travaillent hors de France. L'acquisition en octobre 2008 d'une participation dans la foncière scandinave Steen & Strøm vient conforter cette position dominante en Europe avec trois pays supplémentaires et 439 salariés, totalisant un patrimoine de près de 2,5 milliards d'euros.

Klöpierre s'affiche comme un Groupe fortement féminin (54 % des salariés), y compris dans les fonctions d'encadrement (41 % des cadres sont des femmes), dont la moyenne d'âge de 39 ans est assez jeune et dont la part des plus de 40 ans poursuit sa progression dans le recrutement.

Le recensement des collaborateurs à potentiel a été réalisé dans tous les pays grâce à la mise à jour annuelle d'un plan de relève ; et des entretiens individuels ont eu lieu lors des visites dans les pays de la DRH Groupe. Le Comité de direction suit également ces collaborateurs à potentiel lors des revues salariales, des plans de relève et des Comités mobilité.

L'ensemble des processus de reporting nécessaires au pilotage est désormais en place : évaluation professionnelle sur la base d'un support commun, base de données individualisées par collaborateur, budget des effectifs.

Tout en laissant l'autonomie aux directeurs locaux et la connaissance des spécificités propres à chaque pays, la Direction des Ressources Humaines Groupe apporte son savoir-faire en matière de pratiques sociales et de gestion des ressources humaines, tant sur le plan individuel que collectif.

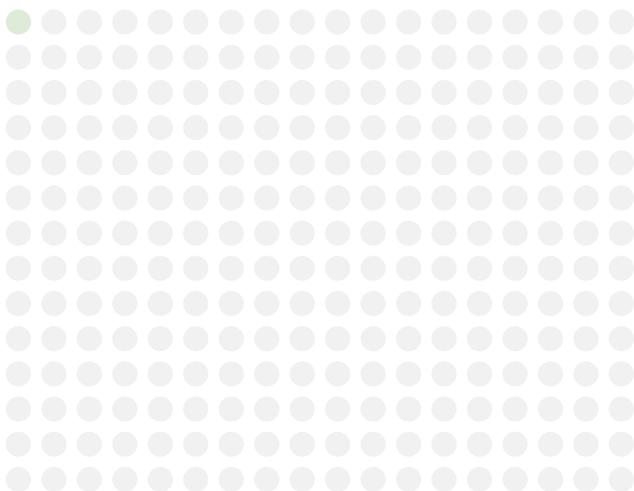
II. UN GROUPE SOCIALEMENT RESPONSABLE

Klöpierre poursuit une politique de diversité et de fidélisation de ses collaborateurs. Au niveau européen, le recrutement a continué de croître en 2008 avec 265 nouveaux collaborateurs en CDI, dont 145 sont des femmes. Le Groupe a également accueilli quatre travailleurs handicapés en CDI, poursuivant l'objectif de combler son retard concernant l'insertion des personnes handicapées dans la vie de l'entreprise.

Le recours à l'intérim demeure faible, avec un équivalent temps plein mensuel de 14,4 intérimaires en moyenne en Europe, soit 1,2 % de l'effectif moyen ; le taux d'absentéisme se limite à 1,3 % (retraité des congés maternité) ; le taux d'accès à la formation s'élève à 71 %.

Les modules de l'université interne Ségécampus continuent d'être assidûment fréquentés. Dédiés aux spécificités des métiers de Klöpierre, ils ont permis de mettre en œuvre 932 actions de formation et, pour la première année, Ségécampus a accueilli quatorze salariés venus du Portugal et de Pologne. Les formations transversales dispensées en dehors de l'université interne concernent pour l'essentiel la pratique des langues, les évolutions juridiques, la maîtrise des outils bureautiques et le management.

Avec plus de 854 entretiens de carrière sur les deux dernières années, la DRH et l'entreprise poursuivent leur connaissance fine des collaborateurs et s'attachent à identifier avec eux les possibilités d'évolution interne : c'est ainsi que 53 salariés ont changé de poste au cours de l'année 2008. Un échange positif et constructif avec l'ensemble des managers, s'appuyant sur des évaluations professionnelles, a contribué à un examen pertinent des révisions salariales, au cours



rapport de gestion ressources humaines

duquel 2,7 % des salaires ont été distribués pour récompenser les performances individuelles. À cela s'ajoute une partie variable pouvant atteindre 30 % du salaire annuel pour les collaborateurs dont la mission est à forte dominante commerciale.

En cours d'année, Klépierre a signé un accord se concluant par une augmentation générale de 2 %. Cet accord comprend également la distribution d'une enveloppe visant à réduire les écarts salariaux entre les hommes et les femmes. Cette mesure a concerné six personnes dans l'entreprise.

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

Un accord d'entreprise relatif à la Gestion Prévisionnelle de l'Emploi et des Compétences a également été signé, visant à gérer au mieux les compétences des salariés ainsi que leur employabilité. Une attention particulière a été portée, dans le cadre de cette négociation, à l'emploi des seniors.

	Hommes			Femmes			Total	Total Cadres	% Cadres
	Cadres	Non Cadres	Total	Cadres	Non Cadres	Total			
Effectifs au 31 décembre 2008									
France	212	14	226	173	165	338	564	385	68,3 %
Danemark	31	64	95	24	35	59	154	55	35,7 %
Espagne	60	0	60	34	28	62	122	94	77,0 %
Grèce	2	0	2	1	0	1	3	3	100,0 %
Hongrie	5	44	49	1	77	78	127	6	4,7 %
Inde	1	0	1	0	1	1	2	1	50,0 %
Italie	11	47	58	1	59	60	118	12	10,2 %
Norvège	13	107	120	2	81	83	203	15	7,4 %
Pologne	16	3	19	14	24	38	57	30	52,6 %
Portugal	3	10	13	2	33	35	48	5	10,4 %
République tchèque	4	2	6	5	25	30	36	9	25,0 %
Suède	7	38	45	0	37	37	82	7	8,5 %
Sous-total International	153	315	468	84	400	484	952	237	24,9 %
TOTAL GÉNÉRAL	365	329	694	257	565	822	1516	622	41,0 %

Périmètre : CDI + CDD, hors stagiaires et contrats de professionnalisation.
Les expatriés sont comptabilisés dans le pays d'accueil.

G. Évolution récente perspectives et facteurs de risque

I. ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

Les indexations orientées encore positivement dans l'ensemble des pays d'implantation du Groupe devraient permettre aux loyers de poursuivre leur progression en 2009. De même, les renouvellements de baux et les recommercialisations devraient continuer à générer des suppléments de loyers comme cela a été le cas en 2008 dans la plupart des pays. L'activité bénéficiera également de l'effet en année pleine des acquisitions réalisées en 2008, et notamment de celle de Steen & Strøm.

Après un exercice 2008 marqué par un très important programme d'acquisition, Klépierre réaffirme son intention de consolider son patrimoine en 2009 en limitant ses développements et en réalisant un ambitieux programme de cessions. Ces désinvestissements permettront, en réduisant l'endettement du Groupe, de trouver des marges de manœuvre financières supplémentaires.

Le Groupe s'est fixé pour objectif de réaliser au cours des dix-huit mois à venir un programme de désinvestissement d'un milliard d'euros qui concernera à la fois les bureaux et les centres commerciaux, privilégiant pour ces derniers des cessions partielles auprès d'investisseurs institutionnels.

Klépierre entend limiter son programme de développement au cours de la période 2009-2010 à environ 800 millions d'euros en se focalisant sur des opérations déjà engagées. Les décaissements, dont le financement sera assuré par la génération de cash-flow de l'exercice et les lignes de crédit d'ores et déjà contractées, sont attendus aux alentours de 600 millions d'euros en 2009, la France comptant pour environ 270 millions d'euros et Steen & Strøm pour environ 130 millions d'euros.



En 2009, le cash-flow net courant part du groupe devrait enregistrer une croissance à deux chiffres. Cependant, par action et compte tenu du nombre d'actions nouvelles créées en 2008, la progression de cet indicateur devrait être stable sur l'exercice.

II. FACTEURS DE RISQUE

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

Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine d'actifs immobiliers de Klépierre étant constitué en majeure partie de centres commerciaux, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques des pays dans lesquels le Groupe est présent est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau d'activité de Klépierre, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de Klépierre est influencée par le niveau de l'activité économique et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et des indices utilisés pour l'indexation des loyers :

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales, et donc les perspectives de développement du parc de centres commerciaux de Klépierre (construction de nouveaux centres ou extension de centres existants, acquisition ou cession de centres existants). Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les variations à la baisse ou des ralentissements de la croissance des indices sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de Klépierre ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de Klépierre. À compter de 2009, un nouvel indice appelé l'Indice des Loyers du commerce (ILC) est applicable en France sur accord des parties. L'ILC est un indice synthétique publié par l'Insee composé de l'ICC (à hauteur de 25 %), de l'Indice de chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV à hauteur de 25 %) et, enfin, de l'Indice des prix à la consommation (IPC à hauteur de 50 %) ;
- la capacité de Klépierre à augmenter les loyers — voire à les maintenir — à l'occasion des renouvellements de baux dépend principalement du niveau du chiffre d'affaires actuel et attendu de ses locataires, qui dépendent en partie des conditions économiques ;
- l'évolution du chiffre d'affaires des locataires a également un impact sur la part variable des loyers ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de Klépierre, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation du Groupe en raison, d'une part, de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non refacturés, les espaces vacants pouvant, dans certains cas, nécessiter des travaux de rénovation avant recommercialisation, ces coûts ne pouvant pas être répercutés sur les locataires ;
- la rentabilité de l'activité locative de Klépierre dépend de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile, en particulier, les locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières incitant Klépierre à revoir à la baisse les conditions locatives. Le niveau des revenus locatifs de Klépierre et ses résultats, la valeur

rapport de gestion facteurs de risque

de son patrimoine et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient se trouver affectés en cas d'évolution défavorable de ces facteurs.

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

La valeur du portefeuille de Klépierre dépend des conditions du marché de l'immobilier commercial, notamment des centres commerciaux et, dans une moindre mesure, des bureaux. La situation d'un marché immobilier, quel qu'il soit, est soumise à des fluctuations, notamment en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, des alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général. Il est difficile de prévoir les cycles économiques en général et ceux du marché de l'immobilier en particulier. Klépierre pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions à un moment ou à des conditions de marché favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger le Groupe à différer certains investissements ou certaines cessions. Globalement, une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur le développement de nouveaux actifs, la valorisation de son portefeuille d'actifs, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats d'exploitation ou ses perspectives.

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

- la Société envisage de couvrir une partie importante de ses besoins de financement à court terme par la vente d'actifs immobiliers existants. Dans des conditions de marché défavorables, ces actifs pourraient être vendus dans des délais plus longs et à un prix moins élevé que prévu. Cela pourrait limiter la flexibilité de Klépierre dans la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et dans la conduite de son activité ;
- certains covenants des contrats de crédit en cours conclus par Klépierre et ses filiales sont déterminés, notamment en fonction de la valeur des actifs. Des conditions de marché défavorables pourraient provoquer une baisse de la valeur des actifs du Groupe, rendant plus difficile pour la Société de respecter les ratios financiers stipulés dans les contrats de crédit. Si Klépierre se trouvait dans

l'incapacité de maintenir ces ratios, elle pourrait être dans l'obligation de vendre des actifs ou de lever des fonds par émission de titres de capital, afin de rembourser la dette ou de solliciter de la part des créanciers des aménagements à certaines stipulations des contrats de crédit.

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.

Les centres commerciaux du Groupe sont souvent soutenus par une ou plusieurs enseignes phares. La présence de ces grandes enseignes à fort potentiel d'attractivité aux yeux des consommateurs peut avoir un impact important sur les flux et le niveau de fréquentation des différents centres commerciaux, et donc sur les résultats de l'ensemble des locataires des galeries marchandes en raison du rôle moteur joué par certaines enseignes, notamment les enseignes de distribution, dans certains centres. La baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable, et le non-renouvellement ou la résiliation des baux commerciaux de ces enseignes, ainsi que le retard pris pour la relocation de ces surfaces pourrait avoir pour conséquence une chute de la fréquentation du centre commercial et une baisse des ventes des autres magasins, et avoir ainsi un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains centres, la situation financière et les perspectives de croissance du Groupe.

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

À l'expiration des baux existants, selon les conditions macroéconomiques et de marché, Klépierre pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels. La Société pourrait ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou d'enseignes attractives dans ses centres commerciaux et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants. L'absence de location ou de relocation d'actifs ou de renouvellement de baux à des conditions et dans des délais satisfaisants pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation et la rentabilité de Klépierre. Si plusieurs actifs ont été acquis en même temps, il est probable que les baux y afférents viendront à échéance au cours de la même période. Cette concomitance des échéances des baux est susceptible d'augmenter le risque lié aux reconductions des baux et son impact sur les flux de trésorerie de Klépierre.

L'activité de Klépierre comporte des risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers

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

- le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur à l'évaluation faite par Klépierre initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;

- les investissements de Klépierre (pour les projets neufs, les rénovations et les extensions) sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées à Klépierre ou à ses partenaires ;
- les projets de Klépierre pourraient nécessiter les consentements de tiers tels que les enseignes phares, les créanciers ou ses associés au titre des développements réalisés en partenariat, et ces consentements pourraient ne pas être accordés ;
- Klépierre pourrait ne pas obtenir de financement à des conditions intéressantes pour ses projets ;
- les coûts engagés initialement (par exemple les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets.

Les risques de promotion immobilière et d'investissement précités pourraient entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement, ou encore leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu dans les budgets de Klépierre, et ses résultats pourraient s'en trouver affectés.

Risques liés à la commercialisation des sites

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

De nombreux acteurs sont présents sur les marchés au sein desquels Klöpierre exerce ses activités, et la concurrence pourrait peser sur sa rentabilité

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

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Ces intervenants, ainsi que des opérateurs indépendants, peuvent également, dans certains cas, bénéficier d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de promotion de taille significative en propre offrent aux plus grands intervenants

du marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations de promotion ou des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

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

La dimension internationale de l'activité de Klöpierre comporte des risques

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

Risques d'acquisition

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

- Klöpierre pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou à ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevées ;
- dans la mesure où une acquisition serait financée par la cession d'autres actifs, des conditions de marché ou des délais défavorables pourraient retarder ou compromettre la capacité de Klöpierre à réaliser l'acquisition ;

rapport de gestion facteurs de risques



- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés, tels que des sous-locations, des violations par ses locataires des réglementations applicables, notamment en matière d'environnement, ou la non-conformité aux plans de construction non couverts par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition ;
- Klépierre pourrait rencontrer des difficultés à bien intégrer une acquisition en raison de son impact sur son organisation interne (informatique, ressources humaines).

Klöpierre pourrait être contrainte d'effectuer des paiements à CNP Assurances et Écureuil Vie si ces derniers exerçaient leurs droits de sortie stipulés aux pactes d'associés qu'ils ont conclus avec Klöpierre

Klöpierre détient une partie significative de ses centres commerciaux en France, en Espagne et, dans une moindre mesure, en Italie et en Grèce dans le cadre d'un certain nombre de pactes d'associés conclus avec CNP Assurances et Écureuil Vie.

Les pactes d'associés prévoient les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement. En outre, dans chacun des pactes, deux clauses ont été prévues :

- l'une en faveur de Klöpierre : obligation de sortie des minoritaires à la demande de Klöpierre en cas de cession du patrimoine Klécar à un tiers ;
- l'autre en faveur des minoritaires : processus permettant à ces derniers, en 2011, 2016 et 2017 pour les sociétés italiennes, en 2010, 2014 et 2015 pour les autres galeries, d'envisager différents schémas de sortie :
 - partage ou vente des actifs,
 - rachat par Klöpierre des titres des minoritaires (sans obligation pour Klöpierre),
 - cession à un tiers avec paiement d'une décote par Klöpierre si l'offre est inférieure à l'actif net réévalué.

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

pourrait contraindre Klöpierre à différer d'autres investissements ou à y renoncer.

Risques liés à Steen & Strøm

Risques liés à la structure actionariale de Steen & Strøm

Steen & Strøm est détenue à hauteur de 43,9 % par ABP Pension Fund et de 56,1 % par Klöpierre. Le pourcentage de participation au capital et certaines stipulations du pacte d'actionnaires conclu entre les deux actionnaires permettent à ABP Pension Fund d'avoir une influence significative sur certaines décisions stratégiques, telles que les opérations importantes d'investissement et de désinvestissement réalisées par Steen & Strøm. Le pacte prévoit notamment que certaines décisions soient prises à la majorité qualifiée de 85 % des droits de vote, ce qui donne à ABP Pension Fund un droit de veto effectif sur ces décisions. Il se peut que pour certaines décisions de développement de Steen & Strøm l'intérêt de ABP Pension Fund diverge de celui de Klöpierre. Le succès du développement des activités de Steen & Strøm dépend donc dans une certaine mesure de la bonne entente entre ses actionnaires. Il ne peut être exclu que des divergences d'approche ou de vue surviennent entre eux et, plus généralement, que la qualité de leurs relations se dégrade, ce qui pourrait perturber les activités de Steen & Strøm, entraînant un impact défavorable sur les résultats, la situation financière ou les perspectives de Klöpierre.

Risques liés à Klémurs

Si la valeur du portefeuille de Klémurs diminue, Klémurs pourrait être contrainte de lever des capitaux supplémentaires ou de renoncer à des acquisitions ou à des projets de développement afin de maintenir les ratios financiers prévus aux contrats de crédit

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

Les restaurants Buffalo Grill représentent une part importante des actifs de Klémurs ; des difficultés financières de Buffalo Grill pourraient avoir un impact négatif sur l'activité de Klémurs

Si Buffalo Grill subissait des difficultés financières ou faisait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, la valeur de ces actifs subirait un effet défavorable. Klémurs serait susceptible de ne pas pouvoir relouer ces actifs, même à des conditions défavorables. Cela aurait un effet défavorable sur le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation de Klöpierre.

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

L'exposition de Klépierre à l'ensemble des risques financiers et sa politique de gestion et de couverture de ses risques sont décrites plus amplement dans la note 7 des annexes aux comptes consolidés de Klépierre au 31 décembre 2008 en page 155 et suivantes.

Risque de liquidité

La stratégie de Klépierre dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunt, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions et de refinancer les dettes arrivées à échéance. Klépierre est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices à ses actionnaires afin de pouvoir bénéficier du régime SIIC. Elle s'appuie donc dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à des conditions avantageuses. Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de baisse de la notation de la dette de Klépierre, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, ou de toute modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de Klépierre susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe. Les perturbations significatives et exceptionnelles que connaissent actuellement les marchés primaire et secondaire de la dette et la détérioration générale de l'environnement économique pourraient provoquer un tarissement des sources d'emprunt à des conditions favorables, ce qui pourrait limiter la capacité du Groupe à accroître ses activités par acquisitions, développements de nouveaux actifs ou extensions d'actifs existants.

Au 31 décembre 2008, Klépierre respecte l'ensemble des engagements imposés par ses contrats de financements. Des indications chiffrées sur la marge de manœuvre de Klépierre par rapport à ses covenants financiers sont disponibles dans la note 7.2 des annexes aux comptes consolidés en pages 158 et 159.

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'intérêt

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

L'endettement significatif de Klöpierre l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi :

- les frais financiers supportés par Klöpierre sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative ;
- une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner

une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la Société ;

- Klöpierre utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt, tels que des swaps qui lui permettent de servir, respectivement, un taux fixe ou variable sur une dette à taux variable ou fixe. Développer une stratégie de gestion du risque de taux d'intérêt est complexe et aucune stratégie ne peut mettre la Société à l'abri des risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. La valorisation des instruments dérivés varie également avec le niveau des taux d'intérêt et se reflète dans le bilan de Klöpierre, et peut également avoir un impact sur son compte de résultat si les relations de couverture ne sont pas suffisamment justifiées par des documents ou encore si les couvertures existantes ne sont que partiellement efficaces.

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

Des simulations chiffrées sur les incidences des variations de taux avant et après couverture sont disponibles dans la note 7.1 des annexes aux comptes consolidés de Klöpierre au 31 décembre 2008, en page 156.

Klöpierre est tenue de respecter des covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit, ce qui pourrait restreindre la flexibilité de Klöpierre dans la conduite de ses activités ; tout manquement pourrait constituer un cas de défaut susceptible d'entraîner le remboursement anticipé de la dette

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

Une dégradation de la notation de la dette de Klöpierre pourrait affecter sa capacité d'emprunt, ses liquidités et les conditions d'emprunt

La dette existante de Klöpierre est périodiquement notée par une agence de notation. À la date du présent document de référence, sa dette à long terme est notée « BBB+, perspective stable » et sa dette à court terme est notée « A-2, perspective stable » par Standard & Poor's. Les notations sont fonction de la capacité de remboursement de Klöpierre, de ses liquidités, de son ratio d'endettement et, de manière générale, de sa situation financière, ainsi que d'autres

rapport de gestion facteurs de risque



facteurs considérés par les agences de notation comme étant significatifs pour le domaine d'activité de la Société, ainsi que, plus généralement, pour les perspectives économiques. Par ailleurs, dans le cadre de son octroi à Klépierre de la notation BBB+, perspective stable en février 2009, l'agence Standard & Poor's avait retenu les trois ratios financiers ci-dessous :

- Loan To Value $\leq 50\%$;
- EBITDA/Frais financiers $\geq 2,5$;
- cash-flow net courant/endettement net $\geq 7\%$.

Ces niveaux indicatifs sont appréciés conjointement avec d'autres éléments sur le profil tant opérationnel que financier de Klépierre. Tout manquement à ces ratios ou divergence par rapport à ces hypothèses pourraient entraîner une dégradation de la notation de la dette de Klépierre et pourraient avoir un impact négatif sur la capacité de Klépierre à financer ses acquisitions ou à développer ses projets à des conditions acceptables, et pourraient augmenter le coût de refinancement des crédits existants. Toute augmentation des frais financiers pourrait compromettre le résultat opérationnel de Klépierre et le rendement de projets de développement. Dans la mesure où le financement ne serait pas disponible à des conditions satisfaisantes, la capacité de Klépierre à développer son activité par acquisitions et par développements s'en trouverait réduite.

Risque de change

Klépierre exerce ses activités dans certains pays qui n'appartiennent pas à la zone Euro (à ce jour, le Danemark, la Hongrie, la Norvège, la Pologne, la République tchèque, la Slovaquie et la Suède).

En Europe de l'Est, l'exposition de Klépierre au risque de change dérive des éléments suivants :

- les devises locales pourraient se déprécier entre la facturation des loyers, qui a lieu généralement en euros, et le paiement desdits loyers par les locataires, ce qui créerait des pertes de change pour Klépierre. En outre, une part minoritaire des baux ne sont pas facturés en euros, mais en dollars ou en devises locales, ce qui crée un risque supplémentaire relatif aux montants des loyers effectivement recouverts en euros ;
- les variations des devises locales ont également un impact sur le niveau auquel les états financiers locaux sont convertis en euros et intégrés aux états financiers consolidés de Klépierre ;
- une partie des charges des filiales étant libellée dans la devise locale alors que leurs revenus (honoraires) sont en euros, une appréciation

de la monnaie locale pourrait réduire leur marge d'exploitation ;

- les factures étant généralement établies en euros, les locataires pourraient avoir des difficultés de paiement de leurs loyers si leur devise locale se dépréciait significativement. La détérioration de leur solvabilité qui en résulterait pourrait avoir un impact négatif sur les revenus locatifs de Klépierre.

En Scandinavie en revanche, les baux sont libellés en devises locales, ainsi que les financements de chaque pays. Les variations des devises locales conservent un impact sur les niveaux auxquels les états financiers locaux sont convertis en euros et intégrés aux états financiers consolidés de Klépierre. Klépierre est aussi exposée à la valeur de l'investissement net qu'a représenté l'achat de 56,1 % des titres de Steen & Strøm, soit environ 601 millions d'euros équivalent.

Risque de contrepartie

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

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

Les procédures de suivi des risques et les éléments de maîtrise mis en place par Klépierre sont détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Risques juridique, fiscal et réglementaire

La modification des réglementations applicables peut avoir un effet négatif sur l'activité de Klépierre

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

Des dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux et leur modification peuvent avoir un effet négatif sur l'activité de Klépierre

Dans certains pays dans lesquels Klépierre est présente, notamment la France, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales en France limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour

des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants. Toute modification de la réglementation applicable aux baux commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, peut avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de Klépierre, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

Risques relatifs au régime fiscal des SIIC

La Société bénéficie du statut de SIIC et est à ce titre soumise à un régime fiscal spécifique, dit « régime SIIC ». Au titre de ce régime, la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les Sociétés, sous condition de distribution, sur la partie de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des Sociétés immobilières, et de certains dividendes.

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

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.

Afin de conserver le bénéfice des exonérations d'imposition prévues par le régime SIIC, la Société doit distribuer une partie importante de ses bénéfices. Le manquement à cette obligation au cours d'un exercice social entraînerait l'absence d'exonération au titre de cet exercice.

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) venaient à détenir 60 % ou plus des actions ou droits de vote de la Société au 1^{er} janvier 2010 ou après cette date.

Dans l'hypothèse où un actionnaire de la Société ou un groupe d'actionnaires agissant de concert (dans chaque cas, autres que des Sociétés bénéficiant du régime SIIC) viendrait à détenir, directement ou indirectement, 60 % ou plus des actions ou droits de vote de la Société au 1^{er} janvier 2010 ou après cette date, la Société perdrait le bénéfice du régime SIIC pour les exercices au cours desquels ce plafond de 60 % serait dépassé. La Société n'envisage pas à ce jour qu'un de ses actionnaires détienne, directement ou indirectement, 60 % ou plus de ses actions au 1^{er} janvier 2010 ou après cette date. Toutefois, la Société ne peut garantir que les opérations de marché portant sur ses titres ou que des actions de concert entre actionnaires n'auront pas pour effet le dépassement de ce seuil de 60 %, ce qui aurait pour conséquence la perte par la Société de l'exonération d'impôts prévue par le régime SIIC. En outre, ce dispositif pourrait avoir pour effet d'empêcher tout changement de contrôle de la Société ou de décourager toute offre portant sur ses actions.

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.

Les conditions permettant de prétendre au bénéfice du régime SIIC et aux exonérations d'impôts qu'il prévoit peuvent venir à être modifiées du fait d'éventuelles interventions législatives ou d'interprétations par l'administration fiscale.

Par ailleurs, certaines dispositions récemment introduites par le législateur n'ont pas fait l'objet, à la date du présent document de référence, de commentaires par les autorités compétentes. Ainsi, à titre d'exemple, le prélèvement de 20 % instauré par la loi de finances rectificative pour 2006 (voir page 61 Régime fiscal) n'a pas encore été commenté. La Société ne peut donc garantir l'interprétation qui en sera faite par les autorités fiscales françaises. En outre, il subsiste des incertitudes quant au traitement comptable du prélèvement de 20 % et quant à l'efficacité du mécanisme statutaire permettant de reporter la charge du prélèvement de 20 % sur les actionnaires à prélèvement.

Les modifications futures du régime SIIC ou de l'interprétation des dispositions le concernant pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière et les résultats de la Société.

Veille juridique

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

Risques environnementaux

Certains risques environnementaux sont susceptibles de réduire la valeur des actifs de Klépierre

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

Les familles de risques identifiées peuvent avoir des conséquences diverses :

- les risques sanitaires, provoqués par exemple par une pollution interne, pourraient porter préjudice aux usagers et aux riverains. Un sinistre de cet ordre aurait alors des conséquences locales immédiates en termes de fréquentation, de baisse de chiffre d'affaires pour les commerçants et de perte de loyers pour Klépierre sur le site concerné, ainsi que sur l'image du Groupe ;
- le risque climatique peut également avoir des conséquences sur l'activité d'un ou plusieurs actifs en fonction de son intensité. Un enneigement exceptionnel pourrait par exemple exposer les bâtiments à une évacuation ou à un risque structurel empêchant la poursuite de l'activité d'un site ;
- le non-respect de mesures de sécurité ou de procédures de contrôle pourrait entraîner une fermeture administrative du site et avoir des conséquences locales sur la pérennité de l'activité et sur l'image du site ;
- un sinistre environnemental provoqué par une défaillance humaine peut se répercuter sur l'image du Groupe et sur son management. L'atteinte à l'image de la Société consécutive à des dommages causés à l'environnement est un risque dont les conséquences sont difficilement chiffrables ;
- en application des lois et réglementations sur l'environnement, Klépierre, en tant que propriétaire ou exploitant actuel ou antérieur

rapport de gestion facteurs de risques



d'un actif, peut être contrainte de rechercher toutes substances dangereuses ou toxiques affectant un actif ou tout actif avoisinant et, en cas de contamination, de procéder au nettoyage ;

- l'existence d'une contamination ou le fait de ne pas apporter de mesures visant à la résoudre est également susceptible d'avoir un effet défavorable sur la capacité de Klépierre à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt.

Risques d'assurance

L'évolution de la situation économique et financière tant mondiale qu'européenne est susceptible d'affecter la qualité de la couverture des assurances.

Les assurances ont essentiellement pour but :

- d'une part de préserver en cas de sinistre la valeur en capital du patrimoine de Klépierre et le cash-flow produit par l'exploitation de ce patrimoine. La charge de ces assurances est refacturée pour sa plus grande part aux locataires du patrimoine.
- et d'autre part de garantir les risques inhérents aux activités de développement de Klépierre (promotion immobilière).

Il n'existe toutefois pas d'assurances « tous risques », même si les risques non couverts sont résiduels ou trouvent leur origine dans un acte délibéré de l'assuré relevant de sa responsabilité pénale.

Klépierre fait ses meilleurs efforts pour que les polices souscrites soient les plus complètes possibles, et à des conditions tarifaires supportables.

La crise économique et financière actuelle, tout comme la survenance d'un ou d'une série de sinistres exceptionnels, peuvent conduire à une diminution de la couverture des polices ainsi qu'à une augmentation des primes risquant elle-même de remettre en cause en tout ou partie leur refacturation aux locataires, ou d'affecter les budgets de développement.

Un marasme économique persistant pourrait également laisser durablement des immeubles vacants, dont les primes d'assurances seraient par définition non répercutables sur les locataires, ou pourrait conduire les assureurs à hésiter à garantir les risques de développement.

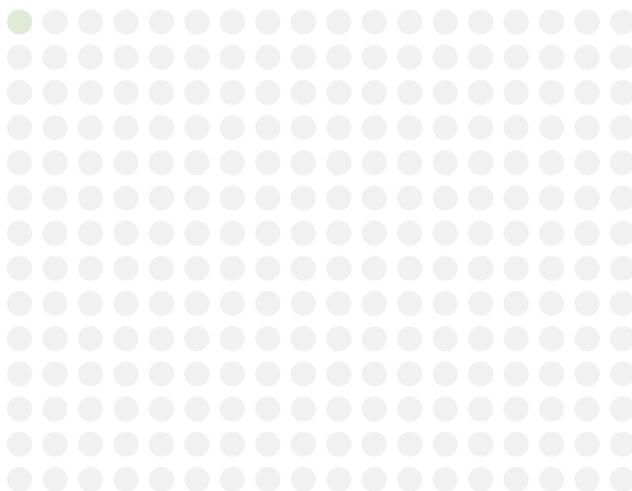
Le risque d'insolvabilité des assureurs ne peut par ailleurs être exclu.

Risques associés à la structure d'actionariat de Klépierre

Le groupe BNP Paribas, principal actionnaire de Klépierre, pourrait augmenter ou réduire sa participation au capital de la Société, et ses intérêts pourraient diverger de ceux de la Société ou des autres actionnaires

Le groupe BNP Paribas est en mesure d'exercer un pouvoir de décision sur les assemblées générales des actionnaires, et les actionnaires minoritaires ne disposeront pas d'un pouvoir de veto sur les décisions importantes prises par le groupe BNP Paribas relativement à Klépierre. Environ la moitié de la dette bancaire de Klépierre est actuellement contractée auprès de BNP Paribas. En outre, Klépierre entretient actuellement de nombreux liens commerciaux avec le groupe BNP Paribas, BNP Paribas et certaines de ses filiales étant locataires de bureaux appartenant à Klépierre et investissant dans certains des centres commerciaux conjointement avec Klépierre et/ou d'autres investisseurs. BNP Paribas s'est également porté caution et a accordé des garanties dans le cadre de l'activité de Klépierre. Bien que Klépierre estime que les conditions de ses relations avec BNP Paribas et ses filiales sont raisonnables, Klépierre n'a pas entrepris d'appels d'offres préalablement à la mise en œuvre de ces relations.

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



H. Gouvernement d'entreprise

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des recommandations relatives au gouvernement d'entreprise, parmi lesquelles la création de Comités du Conseil de surveillance, ainsi que la nomination de Membres indépendants au sein du Conseil de surveillance. La Société considère que le système de gouvernement d'entreprise mis en place en son sein lui permet de se conformer au régime de gouvernement d'entreprise.

I. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

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

Président du Directoire

Date de première nomination : 21 juillet 1998 – Dates de début et fin de mandat : 22 juin 2007 - 21 juin 2010

Nombre d'actions : 68 176

Président du Conseil de surveillance :

● SCS Ségécé

● Arcol (Slovaquie)

Président du Directoire :

● Duna Plaza (Hongrie)

● Krakow Plaza (Pologne)

● Poznan Plaza (Pologne)

● Ruda Slaska Plaza (Pologne)

Président :

● Astria Développement

● RHVS 1 % Logement

Président du Conseil d'administration :

● Klépierre Foncier Makedonia (Grèce)

● Klépierre Athinon A.E. (Grèce)

● Klépierre Nea Efkarpiá (Grèce)

● Klépierre Péribola Patras (Grèce)

● Effe Kappa (Italie)

● Finascente (Portugal)

● Galeria Parque Nascente (Portugal)

● Gondobrico (Portugal)

● Klélou-Imobiliária SA (Portugal)

● Klénord Imobiliária (Portugal)

● Klépierre Portugal SGPS SA (Portugal)

● Klétel Imobiliária (Portugal)

● Cinémas de L'esplanade (Belgique)

● Coimbra (Belgique)

● Foncière Louvain-la-Neuve (Belgique)

● Kleminho (Portugal)

● Kleaveiro (Portugal)

● Capucines BV (Pays-Bas)

● Storm Holding Norway (Norvège)

● Nordica Holdco (Suède)

● Klépierre Luxembourg (Luxembourg)

● Klépierre Météores (Luxembourg)

Membre du Directoire :

● Sadyba Centre SA (Pologne)

● Klépierre Plzen (République tchèque)

Membre du Conseil de surveillance :

● Nyiregyhaza Plaza (Hongrie)

● Movement Poland (Pologne)

Administrateur :

● Les Trois Vallées

● France-Habitation

● GIE Astria

● Place de l'Accueil (Belgique)

● BPSA 10 (Portugal)

● Klégé Portugal (Portugal)

● Klépierre Nordica B.V. (Pays-Bas)

Représentant permanent de Klépierre, Administrateur :

● Holding Gondomar 1

Gérant :

● Kléber La Pérouse SNC

● Kanizza 2002 (Hongrie)

● Duna Plaza Offices (Hongrie)

● Bestes (République tchèque)

● Entertainment Plaza

(République tchèque)

● Klépierre Corvin (Hongrie)

● Klépierre Larissa (Grèce)

● Klépierre Trading (Hongrie)

● Plzen Plaza (République tchèque)

● Holding Klégé (Luxembourg)

● Klépierre Promenade (Hongrie)

Représentant de Klépierre, Administrateur unique de :

● Klépierre Vallecás (Espagne)

● Klépierre Vinaza (Espagne)

Représentant de Klécar Europe Sud, Administrateur unique de :

● Klécar Foncier Iberica (Espagne)

● Klécar Foncier España (Espagne)

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

Membre du Directoire

Date de première nomination : 1^{er} juin 2005 – Dates de début et fin de mandat : 22 juin 2007 - 21 juin 2010

Nombre d'actions : 1 689

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

● Président du Conseil d'administration de Place de l'Accueil (Belgique)

● Président du Directoire d'Arcol (Slovaquie)

Membre du Directoire :

● Krakow Plaza (Pologne)

● Sadyba Centre SA (Pologne)

● Duna Plaza (Hongrie)

Vice-Président du Conseil d'administration :

● Galleria Commerciale Assago (Italie)

● Galleria Commerciale Cavallino (Italie)

● Galleria Commerciale Collegno (Italie)

● Galleria Commerciale Klépierre (Italie)

● Galleria Commerciale Solbiate (Italie)

● Galleria Commerciale Serravalle (Italie)

● Klécar Italia (Italie)

● Kléfin Italia (Italie)

Administrateur :

● Cinémas de L'esplanade (Belgique)

● Coimbra (Belgique)

● Foncière de Louvain-la-Neuve (Belgique)

● Klépierre Foncier Makedonia (Grèce)

● Klépierre Athinon A.E. (Grèce)

● Klépierre Nea Efkarpiá (Grèce)

● Klépierre Péribola Patras (Grèce)

● IGC Spa (Italie)

● Effe Kappa (Italie)

● Kleminho (Portugal)

● Klélou-Imobiliária SA (Portugal)

● Klénord Imobiliária (Portugal)

rapport de gestion gouvernement d'entreprise



Jean-Michel GAULT (suite)

- Klépierre Portugal SGPS SA (Portugal)
- Klétel Imobiliaria (Portugal)
- Kleaveiro (Portugal)
- Storm Holding Norway (Norvège)
- Steen & Strøm (Norvège)
- Nordica Holdco (Suède)
- Klépierre Nordica B.V. (Pays-Bas)
- Capucines BV (Pays-Bas)
- ICD SA (Luxembourg)
- Novate SA (Luxembourg)
- Immobiliare Magnolia SA (Luxembourg)
- Klépierre Luxembourg (Luxembourg)
- Klépierre Météores (Luxembourg)
- Klépierre Plzen (République tchèque)
- Clivia Spa (Italie)
- Klépierre Matera (Italie)

Gérant :

- KPSVR 2002 (Hongrie)
- Holding Klégé (Luxembourg)

Claude LOBJOIE – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris

Membre du Directoire

Date de première nomination : 21 juillet 1998 – Dates de début et fin de mandat : 22 juin 2007 - 21 juin 2010

Nombre d'actions : 36 962

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Président de SAS CB Pierre ● Membre du Conseil de surveillance de SCS Ségécé ● Membre du Directoire de Sadyba Centre SA (Pologne) | <ul style="list-style-type: none"> ● Arcol (Slovaquie) ● Movement Poland (Pologne) ● Administrateur : ● Klépierre Foncier Makedonia (Grèce) ● Klépierre Athinon A.E. (Grèce) ● Klépierre Nea Efkarpi (Grèce) ● Klépierre Péribola Patras (Grèce) ● IGC Spa (Italie) | <ul style="list-style-type: none"> ● Clivia Spa (Italie) ● Gérant : ● Debrecen 2002 (Hongrie) ● Zalaegerszeg Plaza (Hongrie) ● Miskolc (Hongrie) ● Censeur de BNP Paribas REPM France |
|--|--|---|

Membre du Conseil de surveillance :

- Duna Plaza (Hongrie)

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

Membre du Directoire

Date de première nomination : 1^{er} juin 2005 – Dates de début et fin de mandat : 22 juin 2007 – 21 juin 2010

Nombre d'actions : 2 420

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Gérant de SCS Ségécé ● Président du Directoire de Movement Poland (Pologne) ● Membre du Directoire d'Arcol (Slovaquie) | <ul style="list-style-type: none"> ● Galleria Commerciale Collegno (Italie) ● Galleria Commerciale Klépierre (Italie) ● Galleria Commerciale Serravalle (Italie) ● IGC (Italie) ● Klécar Italia (Italie) ● Klefin Italia (Italie) ● Ségécé Italia (Italie) ● Klépierre Matera (Italie) ● Steen & Strøm (Norvège) ● Ségécé Hellas (Grèce) ● Ségécé Portugal (Portugal) ● Ségécé España SLU (Espagne) ● Membre du Conseil de surveillance : ● Duna Plaza (Hongrie) | <ul style="list-style-type: none"> ● Nyiregyhaza Plaza (Hongrie) ● Klépierre Plzen (République tchèque) ● Administrateur : ● Finascente (Portugal) ● Galeria Parque Nascente (Portugal) ● Gondobrico (Portugal) ● Novate SA (Luxembourg) ● Immobiliare Magnolia (Luxembourg) ● ICD SA (Luxembourg) ● Nordica Holdco (Suède) ● Storm Holding Norway (Norvège) ● Gérant : ● Forving ● Proreal |
|---|---|---|

Président du Conseil de surveillance :

- Ségécé Magyarország (Hongrie)
- Ségécé Ceska Republika (République tchèque)
- Ségécé Polska (Pologne)
- Ségécé Slovensko (Slovaquie)

Président du Conseil d'administration :

- Galleria Commerciale Assago (Italie)
- Galleria Commerciale Cavallino (Italie)
- Galleria Commerciale Solbiate (Italie)

Laurent MOREL (suite)

- Belvedere Invest
- GYR 2002 (Hongrie)
- UJ Alba 2002 (Hongrie)
- CSPL 2002 (Hongrie)
- Szeged Plaza (Hongrie)
- Bestes (République tchèque)
- Entertainment Plaza (République tchèque)
- Klépierre CZ (République tchèque)
- Plzen Plaza (République tchèque)
- Klépierre Krakow (Pologne)
- Klépierre Pologne (Pologne)
- Klépierre Poznan (Pologne)
- Klépierre Sadyba (Pologne)
- Klépierre Galeria Krakow (Pologne)
- Klépierre Rybnik (Pologne)
- Rybnik Plaza (Pologne)
- Klépierre Warsaw (Pologne)
- Klépierre Galeria Poznan (Pologne)
- Klépierre Sosnowiec (Pologne)
- Sosnowiec Plaza (Pologne)
- Klépierre Lublin (Pologne)

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

Président du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 8 avril 2004 – Dates de début et fin de mandat : 5 avril 2007 – AG 2010

Membre du Comité des investissements – Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Nombre d'actions : 300

- | | | |
|---|--|--|
| ● Président du Conseil de surveillance de Klémurs | ● Membre du Conseil de surveillance d'Euronext NV (Amsterdam) | Administrateur : |
| ● Senior Adviser de BNP Paribas | ● Membre du Conseil de surveillance de NYSE Euronext Group | ● BNP Paribas Securities Services |
| ● Président du Conseil d'administration de :
– Paribas International
– NP Private Equity | ● Membre du collège de l'Autorité des marchés financiers | ● BNP Paribas Luxembourg SA |
| | | ● Clearstream International (Luxembourg) |
| | | ● LCH Clearnet (Londres) |

Alain PAPIASSE – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris

Vice-Président du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 7 avril 2005 – Dates de début et fin de mandat : 4 avril 2008 – AG 2011

Membre du Comité d'audit

Nombre d'actions : 210

- | | | |
|---|--------------------------------------|--|
| ● Président du Conseil de surveillance de BNP Paribas Immobilier | – BNP Paribas Luxembourg | ● Administrateur et Président du Comité d'audit de BNP Paribas Suisse |
| ● Membre du Conseil de surveillance de CooperNeff Alternative Managers | Administrateur : | ● Représentant permanent de Sicovam Holding, Administrateur de Euroclear plc (Suisse) |
| ● Président du Conseil d'administration de :
– BNP Paribas Private Bank
– BP2S | ● Cortal Consorts | |
| | ● BNP Paribas Assurance | |
| | ● BNP Paribas Asset Management Group | |
| | ● BNP Paribas UK Holdings Ltd | |

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

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 8 avril 2004 – Dates de début et fin de mandat : 4 avril 2008 – AG 2011

Président du Comité Développement Durable – Membre du Comité des investissements

Nombre d'actions : 300

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

François DEMON – Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 Paris

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 7 avril 2005 – Dates de début et fin de mandat : 4 avril 2008 – AG 2011

Membre du Comité des investissements

Nombre d'actions : 180

- Membre du Conseil de surveillance de Klémurs

rapport de gestion gouvernement d'entreprise



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

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 21 juillet 1998 – Dates de début et fin de mandat : 5 avril 2007 – AG 2010

Président du Comité des investissements – Membre du Comité des nominations et des rémunérations –

Membre du Comité Développement Durable

Nombre d'actions : 939

- Membre du Conseil de surveillance de Klémurs
- Directeur Général de l'Association Diocésaine de Paris
- Président-Directeur Général d'AXA Immobilier SAS

- Président Non Exécutif de Foncière Développement Logements

Administrateur :

- AXA Aedificandi
- Foncière des Régions

- SITC SAS
- Société Beaujon SAS
- Association KTO
- Censeur :**
- Affine
- Sefri Cime

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

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 12 avril 2001 – Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2006 – AG 2009⁽¹⁾

Président du Comité d'audit

Nombre d'actions : 1 872

- Président et Directeur Général d'Associés en Finance

- Membre du Conseil de surveillance de Presses Universitaires de France

- Administrateur de Total SA

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

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 21 juillet 1998 – Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2006 – AG 2009⁽¹⁾

Président du Comité des nominations et des rémunérations – Membre du Comité d'audit

Nombre d'actions : 936

Administrateur :

- Sogeprom

Président :

- SAS AITA Conseils

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

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 12 avril 2000 – Dates de début et fin de mandat : 5 avril 2007 – AG 2010

Membre du Comité d'audit – Membre du Comité des nominations et des rémunérations – Membre du Comité de Développement Durable

Nombre d'actions : 1 800

● Senior Advisor de BNP Paribas	● Membre du Conseil d'administration de LCH Clearnet	● BNP Paribas (GB)
● Vice-Président du Conseil de surveillance des Presses Universitaires de France		● BNP Paribas SA (Suisse)
● Membre du Conseil de surveillance de :	Administrateur :	● BNP Paribas Luxembourg
– Line Data Services	● Financière BNP Paribas	
– BNP Paribas Immobilier	● Compagnie d'Investissements de Paris	

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

Membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 7 avril 2006 – Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2006 – AG 2009⁽¹⁾

Membre du Comité des investissements

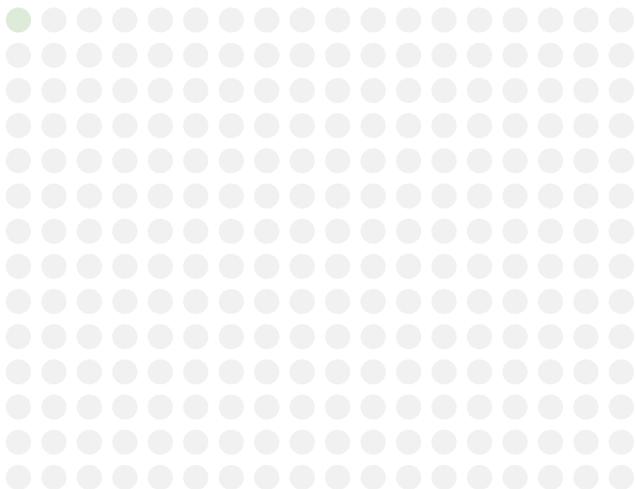
Nombre d'actions : 700

Administrateur :	● BNP Paribas Immobilier SAS	Représentant permanent de BNP Paribas, Administrateur de Sofibus
● Cilogere GIPEC	Représentant permanent de BNP Paribas Immobilier, Administrateur de Promogim	
● PSR		

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

En ce qui concerne la recommandation relative à la cessation du contrat de travail en cas de mandat social, le code AFEP-MEDEF indique qu'« il est recommandé, lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la Société ou à une Société du Groupe, soit par rupture conventionnelle, soit par démission... » mais que « cette recommandation ne vise pas les collaborateurs d'un groupe de Sociétés qui, au sein de ce dernier, exercent des fonctions de dirigeant mandataire social dans une filiale du groupe, qu'elle soit cotée ou non cotée ».

Laurent Morel, qui est collaborateur du groupe BNP Paribas depuis 1988, a pris la Présidence du Directoire de la Société le 1^{er} janvier 2009. Il exerce actuellement ses activités salariées au sein de la société Ségécé, filiale à 100 % de la Société, en vertu d'un contrat de travail. Le capital de la Société étant détenu à 52 % par BNP Paribas et la Société étant donc une filiale de BNP Paribas au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce, la Société constate que le contrat de travail de Laurent Morel avec la société Ségécé, actuellement en vigueur, peut être maintenu conformément aux recommandations de l'AFEP-MEDEF. Laurent Morel continue d'être rémunéré au titre de son contrat de travail avec la société Ségécé, ses fonctions de Gérant de la société Ségécé et de Président du Directoire de la Société étant exercées à titre gratuit.



(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 9 avril 2009.



II. RÉSUMÉ DES CONVENTIONS IMPORTANTES

Contrats importants en matière d'investissement

Année 2007

Acquisition des extensions et des hypermarchés des centres commerciaux de Blagnac et de Saint-Orens

- Date de conclusion : 9 novembre 2004 (promesse) et 19 juillet 2007
- Parties : Rémy Nauleau/Nobladis SA/Sodirev SA (vendeurs) et Holding Gondomar 1 – Société des Centres Toulousains (acquéreurs)
- Objet : acquisition de 100 % des sociétés porteuses des futures extensions des centres commerciaux de Blagnac et de Saint-Orens et des murs des hypermarchés et conclusion de contrats de promotion immobilière
- Montant de l'opération : 229 millions d'euros

Acquisition sous conditions suspensives d'un centre commercial en développement en Hongrie

- Date de conclusion : 15 février 2007 et 30 juillet 2007
- Parties : Futureal Real Estate Holding Limited (vendeur) et Klépierre Corvin (acquéreur)
- Objet : acquisition de 60 % des parts sociales de la société Corvin Office Kft., laquelle est devenue « Corvin Retail Kft. » suite à une scission. Cette société est porteuse des terrains, permis de construire et servitudes nécessaires à la réalisation du projet de centre commercial et conclusion d'un contrat de promotion immobilière
- Montant de l'opération (hors ajustement et complément de prix) : 219,6 millions d'euros

Acquisition d'un portefeuille de sociétés propriétaires de centres commerciaux en Pologne

- Date de conclusion : 7 mai 2007
- Vendeur : Plaza Centers NV et Centers Classic BV (50 % Plaza Centers NV – 50 % Classic Or BV)
- Objet : acquisition d'un portefeuille de sociétés propriétaires de centres commerciaux à Rybnik, Sosnowiec et Lublin
- Montant de l'opération (hors ajustement et complément de prix) : 168 millions d'euros

Acquisition sous conditions suspensives d'une société propriétaire d'un terrain au Portugal

- Date de conclusion : 23 juillet 2007
- Parties : Bouygues Imobiliaria SGPS (vendeur) et Klépierre/Generali Real Estate-Fund (acquéreurs)
- Objet : acquisition des titres de la société BPSA 10, titulaire d'une promesse de vente portant sur un terrain sur lequel sera construit un centre commercial et conclusion d'un contrat de promotion immobilière
- Montant estimé de l'opération : 101,5 millions d'euros

Acquisition sous conditions suspensives d'un centre commercial en développement au Luxembourg

- Date de conclusion : 27 juillet 2007 et avenant n° 1 du 22 novembre 2007
- Parties : Andromeda Investissement SA (vendeur) et Klépierre Luxembourg (acquéreur)
- Objet : acquisition sous conditions suspensives de 100 % de la société Étoile Développement Investissement et conclusion d'un contrat de promotion immobilière
- Montant de l'opération : environ 215 millions d'euros

Accord cadre avec le groupe Finiper

- Date de conclusion : 14 décembre 2007
- Vendeur : groupe Finiper
- Objet : acquisition sous conditions suspensives (au travers de prises de participation dans des sociétés) de 50 % de deux galeries existantes (Verona et Lonato) et d'une galerie à construire (Vittuone)
- Montant de l'opération : 173,7 millions d'euros (pour 50 %, quote-part de Klépierre)

Année 2008

Acquisition de deux galeries auprès du groupe Finiper

- Date de conclusion : 27 février 2008
- Vendeur : groupe Finiper
- Objet : dans le cadre de l'accord cadre en date du 14 décembre 2007, acquisition (au travers de prises de participation dans des sociétés) de 50 % des galeries de Verona et de Lonato
- Montant de l'opération : 130 millions d'euros (pour 50 %, quote-part de Klépierre)

Acquisition en VEFA sous conditions suspensives du centre commercial Carré Jaude à Clermont-Ferrand

- Date de conclusion : 5 juin et 9 juillet 2008
- Parties : Carré Jaude, Groupe Eiffage Immobilier (vendeur) et Klépierre (acquéreur)
- Objet : acquisition d'un centre commercial (y compris le cinéma) à construire, situé à Clermont-Ferrand
- Montant estimé de l'opération : 93,7 millions d'euros (HT hors indexation)

Opération Saint-Lazare : conclusion des accords contractuels

- Date de conclusion : 8 juillet 2008
- Parties : SNCF, Soaval (filiale groupe Klépierre), Groupe SPIE (Promoteur)
- Objet : conclusion de l'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public ferroviaire d'une durée de 40 années entre la SNCF et la société Soaval (Titulaire de l'AOT), et du Contrat de promotion immobilière entre Soaval et la société Paris Cour de Rome (groupe SPIE)
- Montant du CPI : environ 110 millions d'euros (HT hors indexation)

Acquisition de la société détenant le centre commercial de Plzen Plaza en République tchèque

- Date de conclusion : protocole d'acquisition le 11 juillet 2008 avec transfert de propriété le 31 juillet 2008
- Parties : Plaza Centers NV (vendeur) et Klépierre Plzen AS (acquéreur/Groupe Klépierre)
- Objet : Achat par Klépierre Plzen de 100 % des titres de la société Plzen Plaza sro, société détenant le centre commercial de Plzen Plaza, auprès de la société Plaza Centers NV
- Montant de l'opération : environ 61,5 millions d'euros

Cession par la société Cécoville du centre commercial Paul-Doumer à Caen à la société SCI Foncière Adyton 1

- Date de cession : 23 septembre 2008
- Parties : SAS Cécoville (vendeur/groupe Klépierre) et SCI Foncière Adyton 1 (acquéreur)
- Objet : Cession par SAS Cécoville des lots de volume qu'elle détient dans le centre commercial Paul-Doumer à Caen à la société SCI Foncière Adyton 1
- Montant de la cession : 28 millions d'euros

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

- Date de conclusion : 3 octobre 2008
- Parties : Klépierre (vendeur de l'immeuble 46, rue Notre-Dame-des-Victoires), Assurecureuil-Pierre 3 (cédant de 229 parts de la société SCI Galeries Drancéennes qui détient le centre commercial de Drancy) et Assurimmeuble (cédant de la part qu'il détient dans la société SCI Galeries Drancéennes)
- Objet : échange de l'immeuble du 46, rue Notre-Dame-des-Victoires détenu par Klépierre contre les parts de la SCI Galeries Drancéennes détenues par Assurecureuil-Pierre 3 et Assurimmeuble
- Montant de l'opération : 64,9 millions d'euros pour l'immeuble du 46, rue Notre-Dame-des-Victoires et 70,7 millions d'euros pour le centre commercial de Drancy

Acquisition de la société Steen & Strøm ASA en partenariat avec ABP Pension Fund

- Date de conclusion : signature d'un contrat sous conditions suspensives le 25 juillet 2008 et acquisition réalisée le 4 octobre 2008
- Parties : Canica (vendeur) et Storm Holding Norway (Acquéreur/société détenue indirectement à 56,10 % par Klépierre et 43,90 % par ABP)
- Objet : acquisition de 30 centres commerciaux situés en Norvège, Suède et Danemark, ainsi que le portefeuille de développement attaché. L'ensemble du patrimoine acquis est détenu au travers d'une centaine de sociétés suédoises, norvégiennes et danoises
- Montant de l'opération : 2,7 milliards d'euros pour 100 % de l'opération (soit pour Klépierre environ 1,51 milliard d'euros, le montant décaissé s'élevant à environ 600 millions d'euros)

Acquisition du BHV de Créteil

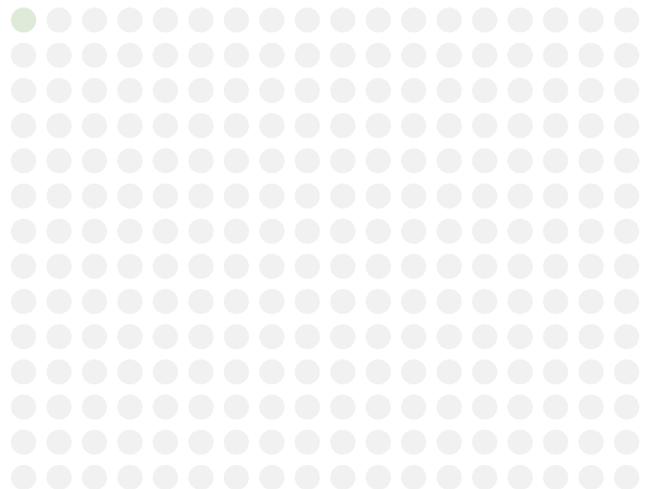
- Date de conclusion : 26 novembre 2008
- Parties : la SAS Bazar de L'Hôtel de Ville - BHV (vendeur) et la SCI Klépierre Créteil (acquéreur/Groupe Klépierre)
- Objet : acquisition d'une partie des lots de copropriété du centre commercial de Créteil (Val-de-Marne) correspondant au BHV
- Montant de l'opération : environ 75,5 millions d'euros

Bail à construction avec Icade et marché de travaux avec Bouygues à Aubervilliers

- Date de conclusion : 19 juin et 11 décembre 2008
- Parties : la société Icade (bailleur), la SCI du Bassin Nord (preneur/société détenue à 50 % par Klépierre et à 50 % par Icade), Bouygues Bâtiment Ile-de-France
- Objet : conclusion du bail à construction sur lequel sera édifié le centre commercial d'Aubervilliers et conclusion du marché de travaux avec le constructeur (groupe Bouygues)
- Montant du CPI : environ 107 millions d'euros (hors indexation, pour 50 % quote-part Klépierre)

Acquisition d'un projet immobilier au Portugal

- Date de conclusion : 19 décembre 2008
- Parties : Bouygues Imobiliaria SGPS (vendeur/groupe Bouygues) et Klépierre/Generali Real Estate-Fund (acquéreurs) agissant via une société luxembourgeoise détenue à 50/50 Holding Klégé et sa filiale portugaise Klégé Portugal
- Objet : dans le cadre de l'accord conclu le 23 juillet 2007, acquisition des titres de la société BPSA 10, titulaire d'une promesse de vente portant sur un terrain sur lequel sera construit un centre commercial et conclusion du contrat de promotion immobilière
- Montant estimé de l'opération : environ 48 millions d'euros (pour 50 %, quote-part de Klépierre)



rapport de gestion gouvernement d'entreprise



Contrats importants en matière de financement

Année 2007

Contrat de crédit en date du 21 septembre 2007

- Objet : crédit d'un montant maximum de un milliard d'euros
- Prêteurs : syndication initiale auprès de cinq banques ; arrangeur : BNP Paribas
- Modalités de remboursement : au plus tard le 21 septembre 2014
- Utilisation sous forme de tirages
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor augmenté d'une marge définie selon une grille de ratio Loan To Value
- Commissions de non-utilisation, le cas échéant
- Principaux *covenants* financiers :
 - un ratio de Loan To Value limité à 52 %
 - une couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 2,5
 - et un pourcentage de dettes sécurisées rapportées au patrimoine réévalué limité à 20 %

Année 2008

Contrat de prêt en date du 11 juin 2008

- Objet : prêt à terme d'un montant maximum de 700 millions d'euros, porté à 750 millions d'euros le 12 juin 2008 par une notification d'engagement additionnel de la part d'une banque additionnelle
- Prêteurs : syndication initiale auprès de six banques ; arrangeur : BNP Paribas
- Modalités de remboursement : remboursement intégral et définitif le 11 juin 2011
- Utilisation sous forme de tirages
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge définie selon une grille de ratio Loan To Value
- Principaux *covenants* financiers :
 - un ratio de Loan To Value limité à 52 %
 - une couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 2,5
 - et un pourcentage de dettes sécurisées rapportées au patrimoine réévalué limité à 20 %

Contrat de prêt hypothécaire en date du 3 juillet 2008

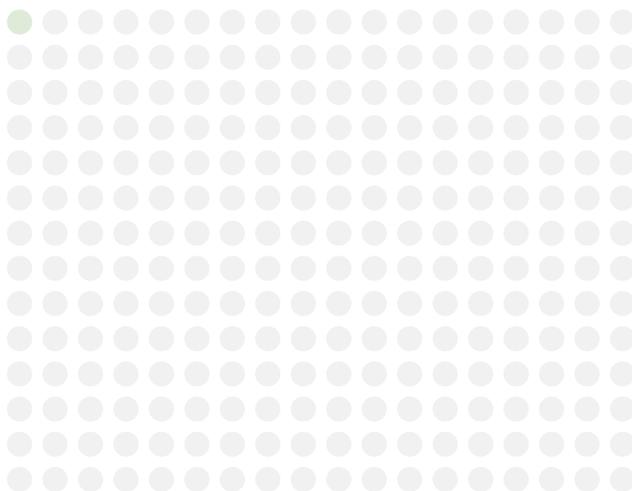
- Objet : emprunt hypothécaire d'un montant de 107 millions d'euros
- Emprunteur : Galleria Commerciale Assago Srl (groupe Klépierre)
- Prêteur et arrangeur : Banca Nazionale del Lavoro Spa – groupe BNP Paribas
- Modalités de remboursement : 2 juillet 2015
- Tirage unique
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge fixe
- Sûretés et *covenants* financiers standard

Contrat de prêt hypothécaire en date du 16 juillet 2008

- Objet : emprunt hypothécaire d'un montant de 18,75 millions d'euros
- Emprunteur : Galleria Commerciale Collegno Srl (groupe Klépierre)
- Prêteur et arrangeur : Banca Nazionale del Lavoro Spa – groupe BNP Paribas
- Modalités de remboursement : 15 juillet 2015
- Tirage unique
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge fixe
- Sûretés et *covenants* financiers standard

Contrat d'ouverture de crédit en date du 8 octobre 2008

- Objet : ouverture de crédit d'un montant maximum de 400 millions d'euros
- Prêteur : BNP Paribas
- Modalités de remboursement : remboursement au plus tard le 7 octobre 2012
- Utilisation sous forme de tirages
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge définie selon une grille de ratio Loan To Value
- Commissions de non-utilisation, le cas échéant
- Principaux *covenants* financiers :
 - un ratio de Loan To Value limité à 52 %
 - une couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 2,5
 - et un pourcentage de dettes sécurisées rapportées au patrimoine réévalué limité à 20 %



III. LISTE DES CONVENTIONS COURANTES ET DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Liste des conventions en vigueur portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Partie au contrat	Objet	Date
BNP Paribas/Klépierre	Contrat de prêt (135 millions d'euros)	22.12.2004
BNP Paribas/Klépierre	Crédit syndiqué (échéance janvier 2013)	31.01.2006
BNP Paribas/Klépierre	Crédit syndiqué (échéance janvier 2014)	21.09.2007
BNP Paribas/Klépierre Participations et Financements	Contrat de prêt (165 millions d'euros) Contre-garantie Klépierre	22.12.2004
BNP Paribas/Klépierre	Emprunt syndiqué (échéance 11.06.2011)	11.06.2008
BNP Paribas/Klépierre	Crédit bilatéral (400 millions d'euros)	07.10.2008
BNP Paribas (payeur du taux variable)/Klépierre	Swap n° 1935869	09.01.2006
BNP Paribas (payeur du taux variable)/Klépierre	Swap n° 1932518	04.01.2006
BNP Paribas (payeur du taux variable)/Klépierre	Swap n° 1917648	31.08.2005
BNP Paribas (payeur du taux variable)/Klépierre	Swap n° 1932101	07.07.2005
BNP Paribas (payeur du taux variable)/Klépierre	Swap n° 1712141	11.04.2005
BNP Paribas (payeur du taux variable)/Klépierre	Swap n° 1902525	20.12.2004
BNP Paribas (payeur du taux variable)/Klépierre	Swap n° 1612550	20.12.2004
BNP Paribas (payeur du taux variable)/Klépierre	Swap n° 1612251	20.12.2004
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 1910972 & 1901562	30.06.2004
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2508495	20.07.2007
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2521797	30.07.2007
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2550757	16.08.2007
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2682165	19.11.2007
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2678287	15.11.2007
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2687426	21.11.2007
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2783585	23.01.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2784587	23.01.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2811097	05.02.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 2874992	10.03.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 3168209	05.08.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 3170298	06.08.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 3184425	08.08.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 3181053	13.08.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 3182016	13.08.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 3395888	10.11.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 3351734	24.10.2008
BNP Paribas (payeur du taux fixe)/Klépierre	Swap n° 3362718	28.10.2008
BNP Paribas/Klépierre Finance	Convention de centralisation automatisée de trésorerie	30.11.2000 + avenants
BNP Paribas Securities Services/Klépierre	Contrat de mandat de gestion des plans d'options	Juillet 2006
Ségécé	Mandat de recherche pour le compte de Klépierre	- Initial: 23.11.1998 - Avenant général: 27.12.1999 - Avenant n° 1 Carrefour: 24.03.2000 - Avenant n° 2: 03.11.2000 - Avenant n° 2 opération Carrefour: 29.03.2001 - Avenant n° 3 opération Carrefour: 03.01.2005 - Avenant n° 2 opération Valenciennes du 27.02.2006 - Avenant substitution opération Toulouse Purpan du 08.12.2006 - Avenant opération Vinaroz (Espagne) du 04.04.2006 - Avenant opération Sevilla (Espagne) du 04.04.2006 - Avenant substitution opération Solbiate (Italie) du 27.02.2006 - Avenant substitution opération Cavallino Lecce (Italie) du 27.02.2006 - Avenant n° 2 opération Assago (Italie) du 11.01.2006 - Avenant n° 3 opération Assago (Italie) du 12.01.2006
Ségécé	Mandat de recherche, montage, suivi et conduite d'opérations pour le compte de Klépierre en Europe, hors France	Initial: 21.04.2004 - Avenant substitution opération Molina (Espagne) du 14.09.2006, - Avenant substitution opération République tchèque du 12.01.2006 - Avenant n° 2 Prague 4 (RP) du 30.08.2006

rapport de gestion gouvernement d'entreprise



Partie au contrat	Objet	Date
		<ul style="list-style-type: none"> - Avenant n° 2 CC Polonais (Sadyba et Ruda) du 20.12.2006 - Avenant n° 2 opération Poznan du 20.12.2006 - Avenant n° 2 opération Krakow du 20.12.2006 - Avenant n° 3 opération Sadyba et Ruda (Pologne) du 15.03.2007 - Avenant n° 2 opération Braga (Portugal) du 29.03.2007 - Avenant n° 1 opération Varese (Italie) du 08.06.2007 - Avenant opération Larissa (Luxembourg) du 19.10.2007 - Avenant opération Bari (Italie) du 19.10.2007 - Avenant opération Corvin (Hongrie) du 22.02.2008 - Avenant opération Gran Sur (Espagne) du 01.04.2008 - Avenant opérations Verona et Lonato (Italie) du 03.07.2008 - Avenant opérations Rybnik, Sosnowiec, Lublin (Pologne) du 03.09.2008 - Avenant opération Plzen (République tchèque) du 14.11.2008
Ségécé	Mandat de recherche, audit, montage et suivi d'opération pour le compte de Klépierre Inde	Initial : 16.12.2008
Ségécé	Mandat de recherche, montage, suivi et conduite d'opérations pour le compte de Klépierre en France	Initial : 21.04.2004 <ul style="list-style-type: none"> - Avenant substitution opération Angers Saint-Serge du 04.01.2006 - Avenant substitution opération Orléans Saran du 19.12.2006 - Avenant n° 2 opération Rambouillet du 14.11.2006 - Avenant substitution opération Rambouillet du 13.02.2006 - Avenant substitution opération Rennes Colombia du 27.02.2006 - Avenant opération Progest du 14.05.2007 - Avenant opération Cap Nord du 10.07.2007 - Avenant opération Besançon Chalezeule du 19.10.2007 - Avenant opération Vannes Coutume du 19.10.2007 - Avenant opération Hérouville du 19.10.2007 - Avenant opération Blagnac du 11.12.2007 - Avenant opération Saint-Orens du 17.12.2007 - Avenant opération Tourville La Rivière du 30.01.2008 - Avenant opération Cesson du 20.02.2008 - Avenant n° 2 opération Vannes Coutume du 03.03.2008 - Avenant opération Cholet du 09.07.2008 - Avenant opérations Avranches, Rochefort, Messac du 08.07.2008 - Avenant opération Villejuif du 05.09.2008 - Avenant opération Marzy du 14.11.2008 - Avenant opération Saint-Egrève du 19.12.2008 - Avenant opération Drancy du 16.12.2008

Partie au contrat	Objet	Date
Ségécé	Mandat de gestion patrimoniale	- Mandat GP relatif à Vannes Nouvelle Coutume du 19.10.2006 - Avenant au mandat de GP relatif à Vannes Nouvelle Coutume du 06.11.2006
Holding Gondomar 3	Convention de prêt intragroupe	01.09.2005, avenant n° 1 : 11.12.2006, avenant n° 2 : 01.01.2007, avenant n° 3 : 05.12.2007
Holding Gondomar 1	Convention de prêt intragroupe	01.09.2005, avenant n° 1 : 01.01.2007, avenant n° 2 : 05.12.2007
Holding Gondomar 4	Convention de prêt intragroupe	05.12.2007
Exane BNP Paribas/Klépierre	Contrat de liquidité	14.09.2005
Klécar Participations Italie	Convention de prêt intragroupe	20.12.2004, avenant n° 1 : 04.01.2005, avenant n° 2 : 14.03.2007, avenant n° 3 : 28.04.2008, avenant n° 4 : 22.05.2008
Arcol	Convention de prêt intragroupe	04.04.2005, avenant n° 1 : 01.01.2006, avenant n° 2 : 15.05.2006
Cinémas de l'Esplanade	Convention de prêt intragroupe	01.04.2006
Klépierre Corvin	Convention de prêt intragroupe	30.07.2007
Corvin Retail	Convention de prêt intragroupe	03.04.2008
Klépierre Lublin	Convention de prêt intragroupe	27.07.2007, avenant n° 1 : 22.08.2007
Klépierre Luxembourg	Convention de prêt intragroupe	11.06.2007, avenant n° 1 : 21.06.2007, avenant n° 2 : 12.09.2007, avenant n° 3 : 11.02.2008, avenant n° 4 : 28.04.2008, avenant n° 5 : 22.05.2008
Klépierre Rybnik	Convention de prêt intragroupe	07.05.2007, avenant n° 1 : 09.05.2007, avenant n° 2 : 23.05.2007, avenant n° 3 : 20.06.2007, avenant n° 4 : 18.07.2007, avenant n° 5 : 27.07.2007
Klépierre Sosnowiec	Convention de prêt intragroupe	07.05.2007, avenant n° 1 : 09.05.2007, avenant n° 2 : 23.05.2007, avenant n° 3 : 28.06.2007, avenant n° 4 : 18.07.2007, avenant n° 5 : 27.07.2007
Klépierre Poznan	Convention de prêt intragroupe	14.12.2007, avenant n° 1 : 13.02.2008
Klépierre Krakow	Convention de prêt intragroupe	14.12.2007
Klépierre Pologne	Convention de prêt intragroupe	14.12.2007, avenant n° 1 : 13.02.2008
Ruda Slaska Plaza	Convention de prêt intragroupe	14.12.2007
Klépierre Sadyba	Convention de prêt intragroupe	14.12.2007
Klépierre Galerie Poznan	Convention de prêt intragroupe	14.12.2007
Klépierre Galerie Krakow	Convention de prêt intragroupe	14.12.2007
Klépierre Larissa	Convention de prêt intragroupe	18.06.2007, avenant n° 1 : 19.06.2007
Klépierre Météores	Convention de prêt intragroupe	31.07.2007, avenant n° 1 : 11.02.2008
Entertainment Plaza	Convention de prêt intragroupe	17.09.2007
Klépierre Vallecas	Convention de prêt intragroupe	01.12.2004, avenant n° 1 : 01.01.2006, avenant n° 2 : 15.05.2006, avenant n° 3 : 01.01.2007, avenant n° 4 : 12.02.2008
Coimbra	Convention de prêt intragroupe	14.03.2006, avenant n° 1 : 01.04.2006, avenant n° 2 : 01.01.2007, avenant n° 3 : 02.01.2007
Klépierre Novo	Convention de prêt intragroupe	30.06.2006, avenant n° 1 : 25.07.2006, avenant n° 2 : 30.11.2006, avenant n° 3 : 01.01.2007, avenant n° 4 : 19.01.2007, avenant n° 5 : 25.04.2007, avenant n° 6 : 23.05.2007, avenant n° 7 : 01.08.2007, avenant n° 8 : 10.08.2007, avenant n° 9 : 07.02.2008
Bestes	Convention de prêt intragroupe	25.07.2006, avenant n° 1 : 21.02.2007, avenant n° 2 : 26.07.2007, avenant n° 3 : 19.09.2007, avenant n° 4 : 23.11.2007, avenant n° 5 : 24.09.2008
Klépierre CZ SRO	Convention de prêt intragroupe	25.01.2006, avenant n° 1 : 01.03.2006, avenant n° 2 : 15.05.2006, avenant n° 3 : 01.01.2007, avenant n° 4 : 20.11.2007
Place de l'Accueil	Convention de prêt intragroupe	01.04.2006, avenant n° 1 : 01.01.2007, avenant n° 2 : 02.01.2007
Galleria Commerciale Klépierre	Convention de prêt intragroupe	28.04.2005, avenant n° 1 : 15.05.2006, avenant n° 2 : 01.01.2007
Capucine BV	Convention de prêt intragroupe	01.04.2005, avenant n° 1 : 01.01.2006, avenant n° 2 : 22.05.2006, avenant n° 3 : 01.01.2007, avenant n° 4 : 10.01.2007, avenant n° 5 : 12.02.2008
Foncière de Louvain-la-Neuve	Convention de prêt intragroupe	01.12.2004, avenant n° 1 : 01.01.2006, avenant n° 2 : 01.04.2006, avenant n° 3 : 01.01.2007, avenant n° 4 : 15.02.2007
Klefin Italia	Convention de prêt intragroupe	01.12.2004, avenant n° 1 : 06.12.2005, avenant n° 2 : 23.05.2006, avenant n° 3 : 07.07.2006, avenant n° 4 : 01.01.2007, avenant n° 5 : 17.12.2007, avenant n° 6 : 01.01.2008
Klépierre Vinaza	Convention de prêt intragroupe	01.12.2004, avenant n° 1 : 15.05.2006, avenant n° 2 : 01.01.2007

rapport de gestion gouvernement d'entreprise



Partie au contrat	Objet	Date
Klépierre Portugal	Convention de prêt intragroupe	01.12.2004, avenant n° 1 : 02.10.2006, avenant n° 2 : 01.01.2007, avenant n° 3 : 21.02.2007, avenant n° 4 : 12.02.2008
GREF Klépierre/Holding Klégé SARL	Convention d'avance en compte courant	19.12.2008
Krakow Plaza	Convention de prêt intragroupe	06.03.2008
Poznan Plaza	Convention de prêt intragroupe	06.03.2008, avenant n° 1 : 08.04.2008
Klépierre Trading	Convention de prêt intragroupe	05.03.2008
Plzen Plaza	Convention de prêt intragroupe	31.07.2008
Klépierre Nordica BV	Convention de prêt intragroupe	08.09.2008
Storm Holding Norway AS	Convention de prêt intragroupe	07.10.2008
Nordica Holdco AB	Convention de prêt intragroupe	06.10.2008
Klépierre Plzen	Convention de prêt intragroupe	31.07.2008, avenant n° 1 : 10.10.2008
Novate SA	Convention de prêt intragroupe	27.05.2008
Immobiliare Magnolia SA	Convention de prêt intragroupe	27.05.2008
Immobiliare Commerciale Dodicesima SA	Convention de prêt intragroupe	27.05.2008, avenant n° 1 : 23.07.2008
Besançon Chalezeule	Avance en compte courant	25.07.2007
Centre Jaude Clermont	Avance en compte courant	09.10.2007
Klépierre Participations et Financements	Avance en compte courant	31.07.2008
Kleprojet 1	Avance en compte courant	27.03.2007
SCI Roche Invest	Avance en compte courant	10.09.2007
Ségécé	Avance en compte courant	12.11.2007
Société des Centres Toulousains	Avance en compte courant	19.07.2007
Klépierre Conseil	Avance en compte courant	08.07.2008
KLE 1	Avance en compte courant	31.12.2008
SAS LP7	Avance en compte courant	07.10.2008
Bègles Arcins	Avance en compte courant	21.11.2008
Klépierre Créteil	Avance en compte courant	26.11.2008
Galleries Drancéennes	Avance en compte courant	03.10.2008
Klépierre Tourville	Avance en compte courant	30.12.2008
Klécar France SNC	Avance en compte courant	28.12.2000
SNC Jardin des Princes	Avance en compte courant	01.07.2001
Antin Vendôme SC	Avance en compte courant	25.06.1999
SNC Barjac Victor	Avance en compte courant	01.07.2001
Bassin Nord	Avance en compte courant	18.12.1998
Cécoville	Avance en compte courant	16.06.1999
Kléber La Pérouse SNC	Avance en compte courant	
OPDF	Avance en compte courant	16.03.2001
Klécar Participation Italie	Avance en compte courant	26.06.2002
Sodevac	Avance en compte courant	28.03.1997
Sovaly	Avance en compte courant	14.01.2000
Bègles Papin	Avance en compte courant	05.11.2003, avenant n° 1 : 28.10.2005
Solorec	Avance en compte courant	01.01.2003

Partie au contrat	Objet	Date
SNC Général Leclerc N° 11/11 bis Levallois	Avance en compte courant	01.01.2003
Foncière Saint-Germain	Avance en compte courant	05.12.2003
Angoumars	Avance en compte courant	23.01.2004
Combault	Avance en compte courant	09.06.2004
SCOO	Avance en compte courant	
Klétransactions	Avance en compte courant	20.12.2004
SCI La Plaine du Moulin à Vent	Avance en compte courant	22.04.2005, avenant n° 1 : 17.05.2005
Soaval	Avance en compte courant	09.07.2008
Progest	Avance en compte courant	16.01.2008
Pasteur	Avance en compte courant	07.03.2008
Le Havre Vauban	Prêt	20.12.2004
Le Havre Lafayette	Prêt	20.12.2004
Klépierre/Klépierre Participations et Financements	Caution solidaire sur prêt de 165 millions euros	22.12.2004
BNP Paribas/OPDF	Garantie à première demande (contre-garantie Klépierre)	14.02.2007
BNP Paribas/Klépierre	Caution solidaire (projet Séreinis)	02.03.2007
BNP Paribas/Klécar Foncier España	Cautions solidaires (contre-garanties Klépierre)	15.06.2007
BNP Paribas/Klécar Foncier España	Cautions solidaires (contre-garanties Klépierre)	25.07.2006
BNP Paribas/Klécar Foncier España	Cautions solidaires (contre-garanties Klépierre)	17.06.2005
BNP Paribas/Klécar Foncier España	Cautions solidaires (contre-garanties Klépierre)	17.02.2005
BNP Paribas/Klépierre Corvin	Garanties à première demande (contre-garanties Klépierre)	27.07.2007
BNP Paribas/Corvin Retail (ex Corvin Office)	Garanties à première demande (contre-garanties Klépierre)	27.07.2007
BNP Paribas/Soaval	Garantie à première demande (contre-garantie Klépierre)	08.07.2008
BNP Paribas/Bègles d'Arcins	Caution solidaire (contre-garantie Klépierre)	30.06.2008
BNP Paribas/Groupe Klépierre	Comptes bancaires et comptes titres	
Ségécé	Mandat d'administration de sociétés et d'Asset Management	27.06.2008
Ségécé (substitution à Klégestion au 30.05.2008)	Mandat de transactions pour l'immeuble « Issy-les-Moulineaux »	07.04.2006
Ségécé (substitution à Klégestion au 30.05.2008)	Mandat de gestion	Janvier 2007
Ségécé (substitution à Klégestion au 30.05.2008)	Mandat de gestion pour l'immeuble « Issy-les-Moulineaux »	Décembre 2006
Ségécé (substitution à Klégestion au 30.05.2008)	Mandat de gestion pour l'immeuble « Meyerbeer »	Janvier 2007

Liste des conventions réglementées antérieurement autorisées dont l'exécution s'est poursuivie en 2008

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
22 juin 2001	9 juillet 2001	Emprunt obligataire : Subscription agreement (contrat de souscription)	BNP Paribas
22 juin 2001	10 juillet 2001	Emprunt obligataire : Fiscal Agency Agreement (contrat de services financiers)	BNP Paribas Luxembourg et BNP Paribas Securities Services
26 mai 2004	9 juillet 2004	Emprunt obligataire : Subscription agreement (contrat de souscription)	BNP Paribas
26 mai 2004	15 juillet 2004	Emprunt obligataire : Fiscal Agency Agreement (contrat de services financiers)	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch
7 octobre 2004	14 octobre 2004	Modification de rémunération – Contrat de prestations de services (avenant n° 3)	SAS Klépierre Conseil
8 février 2006	13 mars 2006	Emprunt obligataire : Contrat de souscription (Subscription agreement)	BNP Paribas, HSBC France et The Royal Bank of Scotland PLC
8 février 2006	16 mars 2006	Emprunt obligataire : Contrat de services financiers (Fiscal Agency Agreement)	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch

rapport de gestion gouvernement d'entreprise



Liste des conventions réglementées antérieurement autorisées dont la conclusion est intervenue en 2008

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
13 décembre 2007	3 juin 2008	Acquisition de la quote-part indivise détenue par Cardimmo dans la galerie Tours-Galerie Nationale	Cardimmo (groupe BNP Paribas)

Liste des conventions réglementées autorisées en 2008

Date de l'autorisation donnée par le CS	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
25 juillet 2008	17 octobre 2008	Contrat de prêt intragroupe	SCA Klémurs
3 octobre 2008	8 octobre 2008	Mandat en vue d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions nouvelles	BNP Paribas
3 octobre 2008	15 octobre 2008	Offre de services – Augmentation de capital	BNP Paribas Securities Services
3 octobre 2008	6 octobre 2008	Prêt intragroupe consenti dans le cadre de l'opération Steen & Strøm	Nordica Holdco AB et Stichting Pensioenfonds ABP
3 octobre 2008	7 octobre 2008	Prêt intragroupe consenti dans le cadre de l'opération Steen & Strøm	Storm Holding Norway AS et Stichting Pensioenfonds ABP
31 octobre 2008	5 novembre 2008	Contrat de garantie et de placement	BNP Paribas
19 décembre 2008	23 décembre 2008	Cession d'un local commercial situé à Saint-Malo (Casino Cafétéria) Cession d'un local commercial situé à Berck-sur-Mer (Twinner)	SCA Klémurs et Klétransactions
19 décembre 2008	30 décembre 2008	Cession d'un local commercial situé à Wasquehal (Feu Vert)	SCA Klémurs et Klétransactions
19 décembre 2008	-	Cession de deux locaux commerciaux situés à Barentin et Toulon Grand Var (Feu Vert)	Ces opérations n'ont pas été réalisées en 2008

IV. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX – COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU DIRECTOIRE – RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION – CONFLITS D'INTÉRÊTS – CONDAMNATION POUR FRAUDE

	Exercice 2008		Exercice 2007
	Montant dus	Montants versés	Montants versés
Michel Clair Président du Directoire			
Rémunération fixe	-	235 825	282 990
Rémunération variable	285 580	300 000	260 000
Rémunération exceptionnelle	-	125 000	-
Jetons de présence	-	5 000	-
Avantage en nature ⁽¹⁾	-	3 960	5 241
TOTAL	285 580	669 785	548 231

en euros

	Exercice 2008		Exercice 2007
	Montant dus	Montants versés	Montants versés
Laurent Morel Membre du Directoire			
Rémunération fixe	-	171 000	150 740
Rémunération variable	180 000	180 000	150 000
Rémunération exceptionnelle	-	-	-
Jetons de présence	-	25 000	25 000
Avantage en nature ⁽¹⁾	-	4 209	3 698
TOTAL	180 000	380 209	329 438

en euros

Conseil de surveillance Jetons de présence	2008	2007
	Jérôme Bédier	39 350
François Demon	30 809 ⁽²⁾	29 681 ⁽²⁾
Bertrand de Feydeau	51 671 ⁽²⁾	40 711 ⁽²⁾
Dominique Hoenn	45 258 ⁽²⁾	40 457 ⁽²⁾
Bertrand Jacquillat	32 268	25 278
Bertrand Letamendia	34 590	27 352
Vivien Lévy-Garboua	20 809	16 055
Alain Papiasse	23 000	20 074
Philippe Thel	22 245	18 905
TOTAL	300 000⁽³⁾	240 000

en euros

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

(2) Ces jetons de présence sont alloués au titre des mandats de Membres des Conseils de surveillance de Klépierre et Klémurs.

(3) Dont 270 000 euros au titre des mandats Klépierre uniquement.

	Exercice 2008		Exercice 2007
	Montant dus	Montants versés	Montants versés
Jean-Michel Gault Membre du Directoire			
Rémunération fixe	-	151 000	131 100
Rémunération variable	160 000	160 000	125 000
Rémunération exceptionnelle	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-
Avantage en nature ⁽¹⁾	-	4 560	4 443
TOTAL	160 000	315 560	260 543

en euros

	Exercice 2008		Exercice 2007
	Montant dus	Montants versés	Montants versés
Claude Lobjoie Membre du Directoire			
Rémunération fixe	-	193 710	193 710
Rémunération variable	150 000	150 000	125 000
Rémunération exceptionnelle	-	-	-
Jetons de présence	-	4 444	-
Avantage en nature ⁽¹⁾	-	3 233	3 287
TOTAL	150 000	351 387	321 997

en euros

Rémunération des Membres du Directoire

La rémunération des Membres du Directoire et du Comité de Direction est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable de la rémunération est déterminée globalement pour les six Membres du Comité de Direction par application à la masse des salaires fixes d'un coefficient qui varie en fonction des performances réalisées. Cette masse globale est répartie pour 70 % au prorata des salaires fixes et pour 30 % en fonction de la réalisation des objectifs personnels. Les Membres du Directoire bénéficient d'un régime complémentaire de retraites à prestations définies.

Rémunération des Membres du Conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence versés pour l'exercice 2008 à l'ensemble des Membres du Conseil de surveillance a été de 270 000 euros.

Honoraires des commissaires aux comptes perçus au titre des exercices 2007 et 2008

	en milliers d'euros							
	2008				2007			
	Deloitte		Mazars		Deloitte		Mazars	
Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	
Audit⁽¹⁾								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	710	80 %	643	89 %	611	88 %	600	95 %
- Missions accessoires	173	20 %	80	11 %	83	12 %	29	5 %
Sous-total	883	100 %	723	100 %	694	100 %	629	100 %
Autres prestations								
- Juridique, fiscal, social								
Sous-total								
TOTAL	883	100 %	723	100 %	694	100 %	629	100 %

(1) Y compris les prestations d'experts indépendants ou du réseau, à la demande du commissaire aux comptes dans le cadre de la certification des comptes.

rapport de gestion capital et actionnariat

Nominations, fonctionnement et pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de trois Membres au moins et de douze Membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Chaque Membre du Conseil de surveillance est tenu d'être propriétaire de soixante actions au moins pendant la durée de son mandat. La durée des fonctions de Membre du Conseil est de trois années, sous réserve des nécessités liées au renouvellement annuel par tiers. Les fonctions d'un Membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Membre du Conseil de surveillance.

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

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit, sur convocation du Président et examine toute question inscrite à l'ordre du jour par le Président ou le Conseil statuant à la majorité simple. La présence de la moitié au moins des Membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

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

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

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

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

Toutes les autres informations relatives au Conseil de surveillance sont développées dans le Rapport du Président dudit Conseil.

Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil s'est réuni treize fois en 2008.

Nominations, fonctionnement et pouvoirs du Directoire

La Société est dirigée par un Directoire. Le Conseil de surveillance nomme les Membres du Directoire. Il en fixe le nombre dans les limites de la loi.

Le Directoire est nommé pour une durée de trois ans.

Le Conseil de surveillance confère à l'un des Membres du Directoire la qualité de Président. Le Président exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de Membre du Directoire. Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs Membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général.

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

La présence de la moitié au moins des Membres du Directoire est nécessaire pour la validité des délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des voix des Membres présents et représentés.

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social, sous réserve toutefois de ceux expressément attribués par la loi et les statuts au Conseil de surveillance ou aux assemblées d'actionnaires.

Sous le contrôle du Conseil de surveillance, il doit notamment :

- une fois par trimestre au moins, présenter un rapport au Conseil de surveillance sur la marche des affaires sociales ;
- dans le délai de trois mois après la clôture de chaque exercice, présenter les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés au Conseil de surveillance, aux fins de vérification et de contrôle.

Le Directoire fixe par un règlement intérieur les modalités suivant lesquelles il exerce ses pouvoirs, consent des délégations et nomme des Directeurs Exécutifs.

Réunions du Directoire

Le Directoire se réunit sur une base hebdomadaire.

Prêts et garanties accordés en faveur des Membres des organes de direction

NÉANT

Conflits d'intérêts – Condamnation pour fraude

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les Membres du Directoire et/ou les Membres du Conseil de surveillance ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des Membres du Directoire et/ou de l'un des Membres du Conseil de surveillance ;
- aucun des Membres du Directoire et aucun des Membres du Conseil de surveillance n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que Directeur Général ;
- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été pro-

noncée à l'encontre de l'un des Membres du Directoire et de l'un des Membres du Conseil de surveillance ; aucun d'entre eux n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;

- il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'un quelconque des Membres du Directoire ou du Conseil de surveillance et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

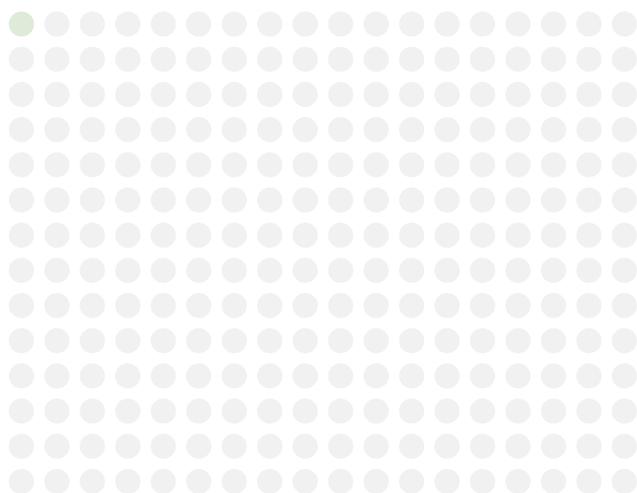
Personnel initié

Les Membres du Conseil de surveillance et du Directoire, les personnes ayant avec les dirigeants des liens étroits, ainsi que les assimilés dirigeants conformément à la réglementation en vigueur, sont tenus de procéder à la déclaration des transactions effectuées sur les titres de la Société et s'interdisent d'intervenir à titre personnel sur les titres de Klépierre pendant les périodes suivantes :

- pour chaque trimestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du trimestre et le jour de la publication du chiffre d'affaires consolidé de la société Klépierre devant intervenir au cours du trimestre considéré ;
- pour chaque semestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du semestre et le jour de la publication des comptes consolidés annuels ou semestriels de la société Klépierre devant intervenir au cours du semestre considéré ;
- pendant la période comprise entre la date à laquelle Klépierre a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une influence significative sur le cours des titres et la date à laquelle cette information est rendue publique.

Cette interdiction d'intervention a été étendue aux collaborateurs en position d'initié permanent ou occasionnel.

Les modalités pratiques d'application sont définies dans une note de procédure interne, régulièrement actualisée par la fonction déontologie du groupe Klépierre.



I. Capital et actionnariat

I. HISTORIQUE

L'actuelle Klépierre est née fin 1990 de la scission de Locabail-Immobilier dont elle a conservé le patrimoine exploité en location simple. Depuis cette date, Klépierre exerce ses deux métiers de base, la détention et la gestion de bureaux de qualité à Paris et en région parisienne d'une part, de centres commerciaux en France et en Europe, d'autre part.

Fin 1998, Klépierre a fait le choix stratégique de devenir un opérateur majeur dans la création de nouveaux sites commerciaux en Europe continentale en réalisant une première acquisition en Italie. Klépierre assure, au travers de Ségécé, le développement de ses projets en France.

Détenue à cette époque par le groupe Compagnie Bancaire à hauteur de 51 %, la fusion de ce dernier établissement avec Paribas en mai 1998 a été l'occasion, au cours de l'exercice 1998, d'opérations de rapprochement dont Klépierre a été le pivot : fusion-absorption de la Compagnie Foncière et apport de 100 % de titres de Foncière Chaptal notamment. Ces acquisitions ont radicalement changé la taille de la Société tout en renforçant son positionnement dans ses secteurs d'investissement privilégiés.

Le 17 juillet 2000, Klépierre a signé un accord majeur avec le groupe Carrefour portant sur l'acquisition de 160 galeries commerciales attenantes aux hypermarchés de cette enseigne leader de la distribution ainsi que sur un partenariat dans la gestion et le développement.

Le montant estimé de cet investissement est supérieur à 1,6 milliard d'euros. Aux 47 galeries espagnoles acquises fin 2000, se sont ajoutées 74 galeries principalement en France en 2001, 15 en 2002 et 14 en 2003. Fin 2004, ce sont ainsi 151 galeries commerciales qui ont été acquises principalement en France et en Espagne. Par ailleurs, le deuxième volet de l'accord Carrefour consistant en un droit de priorité sur tous les nouveaux sites développés par Carrefour en Europe continentale a été mis en œuvre pour la première fois fin 2001 pour cinq nouvelles galeries espagnoles et en 2002 pour l'acquisition de la galerie de Loures au Portugal.

L'année 2002 a été marquée par le renforcement de Klépierre en Italie :

- acquisition de onze galeries Carrefour ;
- constitution du premier gestionnaire italien de centres commerciaux PSG, en partenariat avec Finim ;
- signature d'un accord stratégique avec Finiper avec la prise de participation stratégique de 40 % d'IGC (propriétaire de neuf galeries Finiper) et partenariat dans le développement de nouveaux centres.

L'année 2003, avec 28 centres acquis, a vu le renforcement des positions existantes dans le secteur des centres commerciaux en France, en Espagne, en Italie mais aussi en Grèce. Deux pays sont venus compléter les implantations du Groupe : le Portugal où Klépierre a acquis trois centres dont celui de Porto Gondomar acheté à Eiffage à 50/50 avec Prédica, atteignant ainsi une taille critique avec quatre centres en propriété. Klépierre a également réalisé son premier investissement en République tchèque avec la galerie Novy Smichow à Prague. Le réseau des filiales de gestion s'est étendu avec la création de Sogcaec au Portugal.

2003 est également l'année de l'option pour le statut fiscal français des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

rapport de gestion capital et actionnariat



En 2004, le Groupe a poursuivi son développement en France, en Italie et en Espagne avec l'acquisition de six centres. Klépierre a également acquis une position stratégique en Hongrie avec l'achat de 12 centres commerciaux et la prise de participation, au travers de Ségécé, de 50 % de Plaza Centers Management, société de gestion locale. La participation de Klépierre dans IGC a été portée de 40 % à 50 % fin novembre.

Ségécé a renforcé son réseau européen de gestion avec la création de Ségécé Hellas (Grèce) et la détention à 100 % de Centros Shopping Gestion (Espagne).

En 2005, Klépierre a acquis neuf galeries commerciales dont quatre en Pologne, un nouveau pays pour le Groupe, suite à l'accord signé fin juillet avec Plaza Centers Europe. À cette occasion, Ségécé a acquis l'intégralité de la filiale en charge de la gestion de ces centres polonais ainsi que les 50 % restants de PCM Hongrie afin de s'en assurer le contrôle total. Klépierre a également réalisé son premier investissement en Belgique avec le centre. L'esplanade de Louvain-la-Neuve.

En 2006, Klépierre a poursuivi son programme de développement dans les centres commerciaux, dans sept des dix pays d'implantation du Groupe et a renforcé l'intégration du réseau de gestion désormais détenu à 100 %, en Italie et en République tchèque.

Elle a également ouvert un nouvel axe de croissance dans le domaine de l'externalisation du patrimoine immobilier des grandes enseignes, où sa filiale Klémurs, introduite en Bourse en décembre 2006, entend se développer rapidement. Klémurs a ainsi acquis fin 2006 la propriété immobilière de 128 restaurants Buffalo Grill en France et signé un important accord de partenariat avec l'enseigne pour l'avenir.

2007 a été une année record en termes d'investissements avec plus d'un milliard d'euros décaissés, principalement en centres commerciaux en France, en Hongrie, en Pologne et au Portugal. Klépierre a également porté à 100 % sa participation dans Ségécé par le rachat des participations minoritaires de BNP Paribas (15 %) et AXA REIM (10 %).

L'année 2008 a principalement été marquée par l'acquisition de 56,1 % de la première foncière scandinave, Steen & Strøm, aux côtés d'ABP Pension Fund (43,9 %). Klépierre est désormais implantée dans treize pays en Europe continentale.

Au cours de l'année, des centres récents ont été acquis en Italie, en France et en République tchèque. Douze projets ont été inaugurés, qu'il s'agisse de nouveaux centres et Retail Parks ou d'extensions de sites existants.

Au 31 décembre 2008, Klépierre détient 276 centres commerciaux en Europe continentale et en gère 378.

II. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

Dénomination

Klépierre

Registre du Commerce et des Sociétés de Paris

SIREN : 780 152 914
SIRET : 780 152 914 00211
NAF/APE : 6820B

Durée de la Société

La Société a été immatriculée sous la forme de société anonyme à Conseil d'administration en date du 4 octobre 1968. La durée de la Société a été fixée à 99 ans, soit jusqu'au 3 octobre 2067.

Forme juridique

Klépierre est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance de droit français. Elle est régie par les dispositions légales applicables aux sociétés anonymes, et notamment par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de commerce, et par ses statuts.

Siège social

21, avenue Kléber - 75116 Paris - Tél. 01 40 67 57 40

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location ou autrement de ces locaux ;
- la prise à bail de tous locaux ou immeubles situés en France ou à l'étranger ;
- la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts et plus généralement la prise de participation dans toute société dont l'objet est d'exploiter un patrimoine immobilier locatif ;
- accessoirement, la prise de participation ou d'intérêt dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- et plus généralement, toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement à l'ob-

jet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice ou le développement, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

Droits des actions (article 8 des statuts)

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation à une part égale à la quotité du capital social qu'elle représente.

Tous les titres, tant anciens que nouveaux, pourvu qu'ils soient du même type et de même capital nominal libéré d'un même montant, sont entièrement assimilés à partir du moment où ils portent même jouissance ; dans les répartitions éventuelles de bénéfices comme au cas de remboursement total ou partiel de leur capital nominal, ils reçoivent alors le même montant net, l'ensemble des taxes et impôts auxquels ils peuvent être soumis étant réparti uniformément entre eux.

Les propriétaires d'actions ne sont responsables qu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Assemblées générales (articles 25 à 29 des statuts)

Les assemblées sont convoquées par le Directoire ou le Conseil de surveillance et, à défaut, par les personnes désignées par le Code de commerce et délibèrent conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Conformément à l'article R. 225-85 I du Code de commerce, la participation aux assemblées générales est subordonnée à l'enregistrement comptable des titres, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur. Dans le cas des titres au porteur, l'enregistrement comptable des titres est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

Les actionnaires peuvent, dans toutes les assemblées, voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales. Pour être retenu, tout formulaire de vote doit être reçu par la Société trois jours au moins avant l'assemblée.

Dans toutes les assemblées, et sous réserve des restrictions résultant des lois et décrets en vigueur, chaque Membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions, sans limitation. Cependant, les propriétaires d'actions nominatives ou leurs mandataires, si ces actions sont inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, ou si elles proviennent du regroupement d'actions toutes inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, disposent dans les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires de deux voix pour chacune desdites actions.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis.

Le droit de vote double peut être supprimé par la Société, dans les conditions prévues par la loi.

Exercice social (article 30 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Répartition statutaire des bénéfices (article 31 des statuts)

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement de 5 % au moins pour constituer le fonds de réserve prescrit par la loi jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social.

Le solde augmenté, le cas échéant, des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable sur lequel il est prélevé successivement les sommes que l'assemblée générale, sur proposition du Directoire, après accord du Conseil de surveillance, jugera utile d'affecter à un ou plusieurs fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires avec ou sans affectation spéciale, ou de reporter à nouveau sur l'exercice suivant.

Le solde est réparti entre les actions. Des règles statutaires de prélèvement ont été adoptées par la Société dans le cadre des dispositions des articles 208-C et suivants du Code général des impôts pour certaines catégories d'actionnaires.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou son paiement en actions. Cette option peut être également accordée en cas de mise en paiement d'acomptes sur dividendes.

Régime fiscal

La Société est soumise au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208-C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le nouveau régime fiscal, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Aucun fait exceptionnel, procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage connu à ce jour ne peut avoir ou n'a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et du Groupe.

Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques, toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société, et tout autre document devant être tenus à la disposition des actionnaires conformément à la loi, peuvent être consultés au siège social de la Société : 21, avenue Kléber – 75116 Paris – Tél. : 01 40 67 55 50.



III. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

Capital social - Forme des actions

Au 31 décembre 2008, le capital s'élevé à 232 700 203,40 euros, divisé en 1 662 144 431 actions de 1,40 euro de nominal chacune, entièrement libérées.

Les actions sont assorties d'un droit de vote simple ou d'un droit de vote double conformément à l'article 28 des statuts.

Elles sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur.

Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi.

Autorisations d'augmentation du capital social

Le Directoire, en vertu de diverses décisions prises par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires, du 7 avril 2006, du 5 avril 2007 et du 4 avril 2008, a reçu les délégations ou autorisations suivantes :

Délégation ou autorisation	Montant maximal	Durée
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions	Montant maximum du programme : 830 956 080 euros Prix maximum de rachat : 60 euros pour une action de 1,40 euro de nominal	18 mois à compter du 4 avril 2008
Augmentation de capital avec maintien du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances ⁽¹⁾	60 millions et 1 200 millions d'euros pour les titres de créances ⁽³⁾	26 mois à compter du 5 avril 2007
Augmentation de capital avec suppression du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances ⁽¹⁾⁽²⁾	60 millions et 1 200 millions d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 5 avril 2007
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	60 millions d'euros	26 mois à compter du 5 avril 2007
Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS	3 millions d'euros	Résolution rejetée par l'assemblée générale du 5 avril 2007
Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer les apports en nature consentis à la Société, avec suppression du DPS	10 % du capital	26 mois à compter du 5 avril 2007

Montant nominal maximal des augmentations de capital social, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations ci-dessus consenties au Directoire : 70 millions d'euros
Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 1 200 millions d'euros

Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions	10 % du capital par période de 24 mois	26 mois à compter du 4 avril 2008
Autorisation d'attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux et aux salariés	Montant maximum au jour de l'autorisation du Directoire : 0,5 % du capital social	26 mois à compter du 5 avril 2007
Autorisation à consentir des options d'achat d'actions au bénéfice des mandataires sociaux et des salariés	Montant maximum : 1,1 % du capital social	38 mois à compter du 7 avril 2006

(1) Le Directoire a été autorisé par l'assemblée générale du 5 avril 2007 à augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite de 15 % du montant de l'émission initiale et dans les 30 jours de la clôture de la période de souscription.

(2) Le Directoire est autorisé, dans la limite de 10 % du capital social par an à fixer le prix d'émission à un montant au moins égal à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant la fixation des modalités de l'émission.

(3) Le Directoire a fait usage de cette délégation le 31 octobre 2008 lors de l'augmentation de capital de la Société pour le porter de 199 457 318,20 euros à 232 700 203,40 euros par émission de 23 744 918 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1,40 euro. Le montant nominal de l'augmentation de capital s'est élevé à 33 242 885,20 euros.

Évolution du capital depuis cinq ans

en euros

Dates	Nature de l'augmentation	Nombre d'actions émises	Montant des primes	Montant du capital
6 mai 2004	Païement du dividende en actions	1 404 466	-	184 656 916
31 août 2007	Augmentation de la valeur nominale de l'action de 4 euros à 4,20 euros par incorporation de réserves	-	-	193 889 761,80
3 septembre 2007	Réduction de la valeur nominale de 4,20 euros à 1,40 euro	92 328 458	-	193 889 761,80
7 mai 2008	Païement du dividende en actions	3 976 826	125 429 092,04	199 457 318,20
2 décembre 2008	Augmentation de capital	23 744 918	322 930 884,80	232 700 203,40

Dividendes

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Année de distribution	2004	2005	2006	2007	2008
Nombre d'actions	44 759 763	46 164 229	46 164 229	46 164 229	138 492 687 ⁽¹⁾
Dividende net	2 €	2,30 €	2,70 €	3,20 €	1,25 €
Avoir fiscal à 50 %	0,70 €	-	-	-	-
Revenu global	2,70 €	-	-	-	-
Montant net distribué	89 519 526,00 €	106 177 726,70 €	124 643 418,30 €	147 725 532,80 €	173 115 858,75 €

(1) Après réalisation de la division par 3 de la valeur nominale le 3 septembre 2007.

Il n'a pas été procédé, au cours de cette période, au versement d'acomptes sur dividendes.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

Les actions possédées par la Société ne donnent pas droit à dividendes.

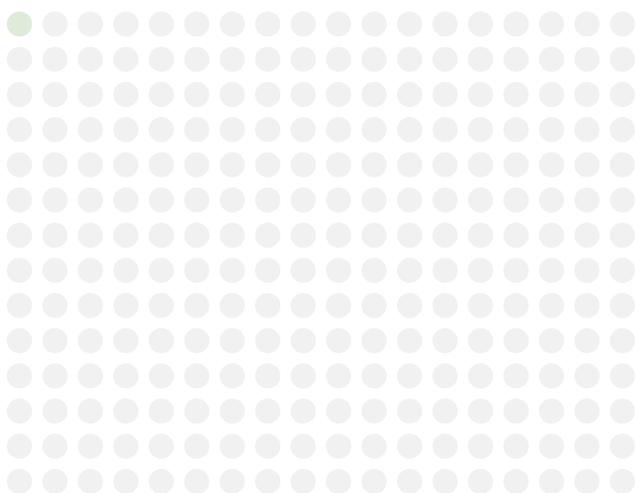
Répartition du capital et des droits de vote

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir un pourcentage du capital au moins égal à 2 % ou à tout multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions détenues dans le délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils.

Des règles statutaires spécifiques de franchissements de seuils ont été adoptées par la Société dans le cadre des dispositions des articles 208-C et suivants du Code général des impôts pour certaines catégories d'actionnaires.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Toute personne est également tenue d'informer la Société dans les formes et délais prévus ci-dessus lorsque sa participation en capital devient inférieure à chacun des seuils ci-dessus mentionnés.



rapport de gestion capital et actionnariat



Au 31 décembre 2008, pour un nombre d'actions de 166 214 431, les principaux actionnaires étaient :

	Nombre de titres	Total voix	Actions à droits de vote		% de détention en capital	% des droits de vote ⁽¹⁾
			Simple	Double		
BNP Paribas SA	14 382 621	26 259 867	2 505 375	11 877 246	8,65 %	14,36 %
Compagnie Financière Ottomane	5 245 343	9 246 977	1 243 709	4 001 634	3,16 %	5,06 %
SETIC	2 891 157	3 202 137	2 580 177	310 980	1,74 %	1,75 %
UCB Bail	1 524	2 784	264	1 260	0,00 %	0,00 %
Total nominatif	22 520 645	38 711 765	6 329 525	16 191 120	13,55 %	21,17 %
Omniuni de Gestion et de Développement Immobilier (OGDI)	33 973 782	33 973 782	33 973 782	-	20,44 %	18,58 %
SAS Foncière de la Compagnie Bancaire	29 927 301	29 927 301	29 927 301	-	18,01 %	16,37 %
Total porteur	63 901 083	63 901 083	63 901 083	-	38,44 %	34,95 %
Total groupe BNP Paribas	86 421 728	102 612 848	70 230 608	16 191 120	51,99 %	56,12 %
Nominatif	574 264	1 000 364	148 164	426 100	0,35 %	0,55 %
Porteur	75 439 360	75 439 360	75 439 360	-	45,39 %	41,26 %
Flottant	76 013 624	76 439 724	75 587 524	426 100	45,73 %	41,81 %
Sous-total	162 435 352	179 052 572	145 818 132	16 617 220	97,73 %	97,93 %
Actions autodétenues ⁽²⁾	3 779 079	3 779 079	3 779 079	-	2,27 %	2,07 %
TOTAL	166 214 431	182 831 651	149 597 211	16 617 220	100,00 %	100,00 %

(1) Nombre théorique de droits de vote.

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

La société a été informée par le groupe BNP Paribas d'un franchissement de seuil à la hausse et de concert suite à l'augmentation de capital en date du 2 décembre 2008.

Répartition du capital au cours des trois dernières années

	Situation au 31.12.2006			Situation au 31.12.2007			Situation au 31.12.2008		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Groupe BNP Paribas	23 155 411	50,16 %	65,05 %	69 466 233	50,16 %	65,04 %	86 421 728	51,99 %	56,12 %
Flottant	22 612 997	48,98 %	34,35 %	66 035 991	47,68 %	33,46 %	76 013 624	45,73 %	41,81 %
Autocontrôle	395 821	0,86 %	0,60 %	2 990 463	2,16 %	1,50 %	3 779 079	2,27 %	2,07 %

À la connaissance de la Société, il n'existe pas :

- d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle à une date ultérieure,
- de pactes d'actionnaires.

Options d'achat d'actions

L'assemblée générale du 7 avril 2006 a autorisé le Directoire, pour une durée de trente-huit mois, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options d'achat d'actions de la Société provenant d'achats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi.

Le nombre total des options consenties ne peut donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1,1 % du capital social au jour de l'attribution.

Les options ont une durée de huit ans.

Au titre de cette autorisation, 195 000 options d'achat d'actions ont été attribuées le 30 mai 2006 et 143 000 le 15 mai 2007 sur la base de la valeur nominale de l'action à ces dates.

Au 31 décembre 2008, compte tenu des ajustements (division du nomi-

nal par 3 intervenue en 2007 et effet de la décote consentie lors de l'augmentation de capital de décembre 2008) et des départs, les nombres d'options d'achat d'actions en cours sur ces plans sont respectivement de 563 093 et 423 639 options. Aucune option n'a encore été exercée sur ces plans.

Les actions acquises par exercice des options sont librement cessibles, sous réserve du respect des périodes d'abstention d'intervention sur les titres de la Société applicables aux Membres du Directoire et au personnel initié.

Participation des salariés

Il n'existe pas d'accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

IV. CAPITAL ET BOURSE

Actions

Toutes les actions de capital sont cotées sur Euronext Paris (compartiment A).

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Capitalisation boursière (en millions d'euros) ⁽¹⁾	2 135	3 008	3 661	6 601	4 843	2 909
Nombre de titres échangés ⁽²⁾	134 559	148 422	205 308	336 090	466 896	593 923
Moyenne quotidienne Cours de l'action ⁽²⁾⁽³⁾						
Le plus haut	15,85	21,40	27,55	46,45	53,40	40,27
Le plus bas	12,42	15,28	19,65	25,51	30,36	14,38
Le dernier	15,47	21,13	25,71	46,37	34,01	17,50

(1) Dernière cotation de l'année.

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

(3) Ajusté de l'effet de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital du 2 décembre 2008.

Volume des transactions depuis dix-huit mois (en titres et en capitaux) :

Actions	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en M€)
2007				
Septembre	40,68	35,24	9 336 628	364,75
Octobre	40,67	35,23	9 244 564	360,80
Novembre	36,52	30,36	10 038 792	340,92
Décembre	36,47	32,31	7 366 779	257,87
2008				
Janvier	35,99	27,08	15 038 931	487,04
Février	39,66	31,86	14 075 501	525,41
Mars	39,00	34,09	10 781 524	406,55
Avril	40,27	35,42	10 028 228	387,69
Mai	39,64	36,49	8 024 762	314,55
Juin	38,54	30,25	14 726 572	512,44
Juillet	31,22	24,83	19 840 952	572,09
Août	28,12	25,05	10 089 620	275,64
Septembre	29,98	24,73	15 166 225	433,56
Octobre	26,85	15,56	15 239 815	320,41
Novembre	20,42	14,38	11 211 745	186,10
Décembre	18,13	15,10	8 970 597	149,21
2009				
Janvier	20,41	16,23	11 861 629	217,03
Février				

Source : Euronext.

rapport de gestion capital et actionnariat



Obligations 07.2011

Principales caractéristiques :

Montant de l'émission	600 millions d'euros
Prix de l'émission	99,241 %
Échéance	15 juillet 2011
Intérêt annuel	4,625 %
Code ISIN	FR0010099226
Cotation	Luxembourg Stock Exchange

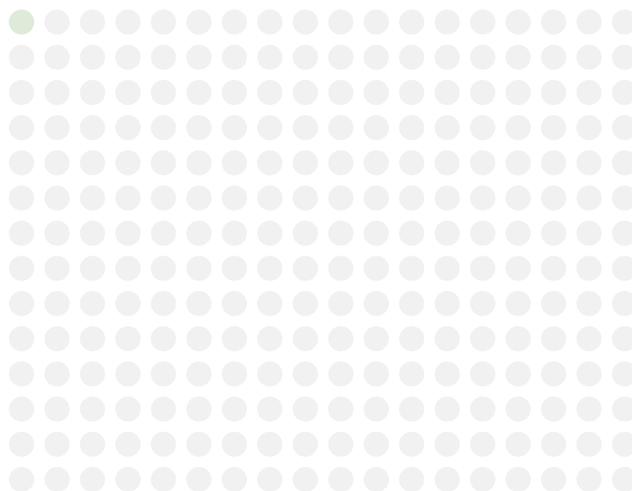
Note d'émission du 9 juillet 2004 disponible auprès de la Société.

Obligations 03.2016

Principales caractéristiques :

Montant de l'émission	700 millions d'euros
Prix de l'émission	99,02 %
Échéance	16 mars 2016
Intérêt annuel	4,25 %
Code ISIN	FR0010301705
Cotation	Luxembourg Stock Exchange

Note d'émission du 13 mars 2016 disponible auprès de la Société.



J. Développement durable

1. INDICATEURS SOCIAUX EN APPLICATION DE LA LOI NRE

Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
1. Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social	cf. page 57	Groupe hors Steen & Strøm
2. Rémunération totale et avantages de toute nature que chacun des mandataires sociaux a reçus durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-13 du Code de commerce	cf. page 57	Groupe hors Steen & Strøm
3. Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun de ces mandataires durant l'exercice	cf. page 43 et suivantes	Groupe hors Steen & Strøm
4. Effectif total de l'entreprise dont CDD	<p>L'effectif Groupe à fin décembre 2008 est de 1 516 collaborateurs (564 en France et 952 à l'étranger), soit une hausse de plus de 37 % par rapport à décembre 2007.</p> <p>Les opérations de croissance externe expliquent pour l'essentiel cette évolution : l'acquisition par Klépierre de la foncière scandinave Steen & Strøm employant 439 collaborateurs, l'intégration d'une structure de gestion d'actifs en France composée de 5 personnes, alors que Klépierre a cédé sa participation dans la société de gestion belge Devimo qui comptait 101 collaborateurs.</p> <p>À périmètre constant, l'augmentation des effectifs Groupe (+7,5 % par rapport à 2007) est le fruit de l'évolution organique de l'entreprise et de ses activités.</p> <p>Les effectifs basés à l'étranger représentent désormais 63 % de l'effectif total de l'entreprise, contre 53 % en 2007, renforçant considérablement la présence de Klépierre hors de France.</p> <p>La part des CDD, 4,2 % des effectifs, est en légère diminution par rapport à 2007. Cette tendance s'affirme tant en France qu'à l'étranger.</p> <p>Les cadres représentent 68 % des effectifs en France, soit une proportion stable par rapport à 2007.</p> <p>Hors de France, leur poids est plus faible à 41 % des effectifs : ont été retenus des postes d'encadrant ou de haut niveau de responsabilité.</p>	Groupe
5. Embauches en distinguant CDD et CDI	<p>En 2008, Klépierre, a recruté 340 collaborateurs sur l'ensemble de son périmètre, selon la répartition suivante : - 265 pour une durée indéterminée (soit 78 % des recrutements contre 55 % en 2007) et 75 pour une durée déterminée. Il en résulte un fort contraste entre l'évolution du nombre de recrutements en CDI (+ 56 %), et celle du nombre de recrutements en CDD (- 46 %).</p> <p>- 205 femmes (soit une part de 60 % équivalente à celle de 2007) et 135 hommes. La part des femmes dans le total des collaborateurs recrutés est équivalente en France et à l'étranger.</p> <p>- 89 jeunes diplômés (sortie d'école ou expérience inférieure ou égale à deux ans), soit une part importante avec 26 % des recrutements (40 % en France et 20 % à l'étranger).</p> <p>En France plus particulièrement, on note que près de 50 % des collaborateurs recrutés sont titulaires d'un niveau de diplômes de niveau Bac + 4 ou Bac + 5.</p> <p>L'âge moyen des collaborateurs au moment de l'embauche est de 31 ans. La part des plus de 40 ans poursuit sa progression et dépasse 18 % des embauches (soit une augmentation de plus de trois points par rapport à 2007 et de plus de six points par rapport à 2006).</p> <p>Sur les 86 recrutements en CDI effectués en France, 8 sont issus de la mobilité groupe BNP Paribas, 16 résultent de la transformation de contrats « précaires » (CDD et contrats d'intérim), 2 de la transformation de contrats d'apprentissage et 1 fait suite à un stage. Sur ces 86 recrutements, 2 ont bénéficié d'une prime d'arrivée.</p>	Groupe
6. Difficultés éventuelles de recrutement	<p>En France, le nombre de CV reçus par Klépierre en 2008 a pratiquement doublé par rapport à 2007, passant de 1 800 à 3 500. Cette spectaculaire évolution s'explique par la progression sur la même période de l'activité de recrutement, une relative détente du marché de l'emploi hexagonal, et enfin, des besoins qui se sont pour une part concentrés sur des postes de secrétaire/assistant de direction, suscitant de très nombreuses candidatures.</p> <p>Les difficultés de recrutement rencontrées hors de France se sont avérées moins fortes qu'en 2007.</p> <p>Cette tendance s'est évidemment accentuée au cours du second semestre 2008 avec la diffusion de la crise financière à l'économie réelle, ce qui a mécaniquement entraîné une baisse de l'offre sur l'ensemble des marchés de l'emploi européens.</p> <p>Des tensions ont toutefois subsisté, principalement dans les pays d'Europe centrale.</p>	Groupe

rapport de gestion développement durable



Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
6. Difficultés éventuelles de recrutement (suite)	La Pologne, par exemple, doit faire face à un déficit de candidats qualifiés (ingénieurs, managers, etc.) et à une hausse élevée des salaires, et ce en dépit de l'augmentation du taux de chômage.	
7. Licenciements et leurs motifs	Pour l'année 2008, le nombre total de licenciements s'établit à 23 sur l'ensemble du périmètre de Klépierre, dont 6 en France. Leur nombre est stable à l'échelle du Groupe par rapport à 2007 (23 contre 21) alors que l'effectif considéré a crû de 37 %. Les insuffisances et les fautes professionnelles constituent l'essentiel des motifs de licenciement.	Groupe
8. Heures supplémentaires	En France, en Italie et au Danemark, 2008 comptabilise un volume de 2 608 heures supplémentaires, matérialisant des niveaux tendus d'activités, notamment dans des départements tels que la comptabilité (période de clôture d'exercice) ou la logistique (déménagement des locaux de l'entreprise). Les autres pays constitutifs du Groupe ne déclarent pas d'heures supplémentaires pour leurs salariés.	Groupe
9. Main-d'œuvre extérieure à la Société	Au niveau Groupe, le nombre mensuel d'intérimaires est de 14,4 emplois équivalent temps plein (ETP); le recours au travail temporaire étant marginal hors de France avec 4,8 ETP. En France, le nombre moyen mensuel d'intérimaires se maintient à un niveau limité (9,6 ETP). Ce chiffre est en diminution de 2,4 ETP par rapport à 2007, alors que les effectifs ont progressé de 40,5 ETP. Cette tendance baissière s'explique d'une part par le ralentissement de l'activité économique amorcé en septembre, et d'autre part par la diminution du taux d'absence pour maternité. La durée moyenne des missions est en baisse avec 36 jours en 2008 contre 52 jours en 2007. Au total, 15 intérimaires ont été intégrés dans l'entreprise : 7 ont été embauchés en CDD et 8 ont été embauchés en CDI, soit un taux de transformation des contrats de 22,4 %. Les dépenses au titre de l'intérim sont, en conséquence, en légère diminution : 401 000 euros HT pour 2005 475 000 euros HT pour 2006 536 000 euros HT pour 2007 494 000 euros HT pour 2008 Klépierre fait appel à des sociétés d'intérim référencées. Les contrats signés avec ces entreprises sont particulièrement exigeants quant au respect des législations sociales et à la prévention du délit de marchandage.	Groupe
10. Le cas échéant, informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauchages et aux mesures d'accompagnement	Klépierre n'a pas mis en œuvre de plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi. Klépierre examine, chaque fois que nécessaire, l'ensemble des possibilités de mutations offertes en interne, ainsi qu'au sein du groupe BNP Paribas. En France plus particulièrement, 53 collaborateurs (soit un chiffre comparable à celui de 2007 : 57) ont fait l'objet d'un changement de fonction dans une dynamique de gestion individuelle et de promotion interne.	Groupe
11. Organisation du temps de travail	En France, depuis novembre 2000, la durée légale du temps de travail est fixée à 35 heures. Dans le cadre du décompte annuel de la durée du travail, tout le personnel bénéficie de 28 jours ouvrés de congés payés, du 1 ^{er} mai, de l'intégralité des jours fériés nationaux, et de jours de repos au titre de la réduction du temps de travail (RTT). Dans le cadre de la journée de solidarité, le lundi de Pentecôte étant férié pour les salariés du Groupe, ces derniers participent à l'effort de solidarité par la suppression d'une journée de RTT. À partir de douze mois d'ancienneté, les salariés peuvent bénéficier d'un Compte Épargne Temps (CET) alimenté par des jours de congé et/ou de repos au titre de la réduction du temps de travail. Sur une année civile, l'alimentation du Compte Épargne Temps est limitée à 10 droits (15 maximum pour les salariés au forfait et/ou pour les salariés âgés de plus de 50 ans).	France

Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre								
11. Organisation du temps de travail (suite)	<p>En dehors de l'indemnisation pour congé complémentaire, les jours épargnés peuvent être utilisés pour indemniser des heures ou des jours non travaillés en cas de passage à temps partiel, dans le cadre d'une formation effectuée en dehors du temps de travail, ou encore dans le cadre d'un congé Fongecif non rémunéré.</p> <p>En 2008, 44 collaborateurs ont ouvert un Compte Épargne Temps, soit un chiffre stable par rapport à 2007. À fin 2008, 186 collaborateurs possèdent un Compte Épargne Temps, ce qui représente 2 407 jours de congés épargnés.</p> <p>En 2008, 112 collaborateurs ont reporté des jours de congés sur leur CET, contre 85 en 2007.</p> <p>Le nouveau dispositif de la loi TEPA 2 en faveur du travail permet aux salariés de monétiser les RTT Salarié acquis en 2008 via le CET : soit par un versement en paie soit par un versement volontaire vers l'épargne salariale ou l'épargne retraite avec une exonération de charges sociales.</p>									
12. Durée de travail pour le salarié à temps plein	<p>L'horaire moyen hebdomadaire d'un salarié à temps complet est de :</p> <p>35 heures en France</p> <p>37,75 heures en Europe du Nord (Danemark, Norvège, Suède),</p> <p>39,5 heures en Europe du Sud (Espagne, Italie, Portugal, Grèce).</p> <p>40 heures en Europe centrale (Hongrie, Pologne, Slovaquie, République tchèque)</p>	Groupe								
13. Durée du temps de travail pour le salarié à temps partiel	<p>À fin décembre 2008, 90 salariés travaillent à temps partiel. Ce chiffre est en progression de 32 %, bien que les salariés à temps partiel représentent une moindre part des effectifs (5,9 % contre 6,3 % en 2007).</p> <p>64 % de ces salariés ont opté pour une formule de temps de travail à 80 % et 16 % pour une formule à 50 %.</p>	Groupe								
14. Absentéisme et ses motifs	<p>Au niveau du Groupe, le taux d'absentéisme hors maternité est de 1,4 %.</p> <p>Le nombre de jours d'absence liés à la maladie est en diminution par rapport à 2007 (- 6,6 %) de même que l'absentéisme lié à la maternité (- 32,1 %).</p>	Groupe (hors Scandinavie)								
15. Rémunérations	<p>Le salaire annuel brut moyen (CDI et CDD) s'élève à :</p> <p>41 200 euros en France ;</p> <p>58 400 euros en Europe du Nord (Danemark, Norvège, Suède) ;</p> <p>32 600 euros en Europe du Sud (Espagne, Italie, Portugal, Grèce) ;</p> <p>21 300 euros en Europe centrale (Hongrie, Pologne, Slovaquie, République tchèque).</p> <p>En France, 24,5 % des collaborateurs ont bénéficié d'une augmentation individuelle en 2008 et 14,9 % ont bénéficié d'une promotion.</p> <p>Ces deux données sont stables d'une année à l'autre.</p> <p>À l'étranger, le taux de promotion des collaborateurs a été de 9 % en 2008.</p>	Groupe								
16. Évolution des rémunérations	<p>La négociation annuelle sur les rémunérations s'est concrétisée en 2008 par une mesure d'augmentation générale. Les salariés répondant aux conditions de l'accord ont perçu en mai 2008 une augmentation équivalente à 2 % du salaire mensuel avec un plancher de 650 euros pour un salarié travaillant à temps complet et un plafond de 1 000 euros.</p> <p>En 2008, Klépierre a versé 2,76 % du total des salaires bruts au titre des mesures individuelles d'augmentation.</p>	France								
17. Charges sociales	<p>Sur le périmètre consolidé, les charges sociales ont évolué comme suit :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2006</th> <th>2007</th> <th>2008</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(en millions d'euros)</td> <td>13,1</td> <td>14,8</td> <td>18,4</td> </tr> </tbody> </table>		2006	2007	2008	(en millions d'euros)	13,1	14,8	18,4	Groupe
	2006	2007	2008							
(en millions d'euros)	13,1	14,8	18,4							
18. Application des dispositions du titre IV, Livre IV du Code du travail (intéressement et participation et Plans d'Épargne Salariale)	<p>En France, les salariés bénéficient de l'accord de participation du groupe BNP Paribas. Par ailleurs, un accord d'intéressement propre à Klépierre est en vigueur. Les salariés ont perçu en 2008 au titre de ces 2 dispositifs 15 % de leur rémunération.</p> <p>Les sommes perçues, ainsi que des versements volontaires peuvent être placés dans des Plans d'Épargne Entreprise (PEE) ou Plans d'Épargne Retraite Collectifs (PERCO), abondés par l'Entreprise.</p> <p>Les salariés et retraités des sociétés françaises ont pu également souscrire à l'augmentation de capital de BNP Paribas : en 2008, le taux de souscription de 69 % confirme une tendance baissière par rapport à 2007 (72 %) et 2006 (75 %).</p> <p>À l'international, le taux de souscription pour 2008 (13,1 %), est en nette diminution par rapport à 2007 (22,4 %), première année de lancement de l'opération d'ouverture de capital pour les filiales étrangères de Klépierre.</p> <p>L'année 2008 a permis de réaffirmer l'engagement de Klépierre vis-à-vis de la diversité, engagement formalisé dans l'accord relatif à l'égalité professionnelle entre hommes et femmes signé en 2007 : l'Accord sur la négociation annuelle obligatoire (NAO) valide la mise en œuvre de mesures concrètes pour corriger des écarts de situation salariale non justifiés entre hommes et femmes. À ce titre, 14 200 euros d'augmentation ont été distribués spécifiquement à six collaborateurs en mai 2008.</p> <p>L'effectif du groupe Klépierre (1 516) s'établit à 822 femmes et 694 hommes : les femmes représentent 54,6 % de l'effectif, soit une diminution par rapport à 2007 (58,3 %). Cette diminution s'explique par une augmentation de la présence à l'international et par une présence moins importante des femmes dans les filiales internationales qu'en France (51 % contre 60 %).</p> <p>En 2008, le groupe Klépierre a recruté 60 % de femmes.</p>	Groupe								
19. Égalité professionnelle entre les hommes et les femmes de l'Entreprise	<p>L'année 2008 a permis de réaffirmer l'engagement de Klépierre vis-à-vis de la diversité, engagement formalisé dans l'accord relatif à l'égalité professionnelle entre hommes et femmes signé en 2007 : l'Accord sur la négociation annuelle obligatoire (NAO) valide la mise en œuvre de mesures concrètes pour corriger des écarts de situation salariale non justifiés entre hommes et femmes. À ce titre, 14 200 euros d'augmentation ont été distribués spécifiquement à six collaborateurs en mai 2008.</p> <p>L'effectif du groupe Klépierre (1 516) s'établit à 822 femmes et 694 hommes : les femmes représentent 54,6 % de l'effectif, soit une diminution par rapport à 2007 (58,3 %). Cette diminution s'explique par une augmentation de la présence à l'international et par une présence moins importante des femmes dans les filiales internationales qu'en France (51 % contre 60 %).</p> <p>En 2008, le groupe Klépierre a recruté 60 % de femmes.</p>	Groupe								

rapport de gestion développement durable



Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
19. Égalité professionnelle entre les hommes et les femmes de l'Entreprise (suite)	<p>Sur 131 promotions (82 en France et 49 à l'étranger), 75 concernent des femmes (52 en France et 23 à l'étranger), soit 57 % des salariés promus contre 54 % en 2007.</p> <p>Parmi les cadres, Klépierre compte 41,3 % de femmes (45 % en France et 35,4 % à l'étranger), soit une proportion stable par rapport à 2007.</p> <p>Une femme a été nommée au Comité de direction Klépierre, lors de sa mise en place au cours de l'année 2008.</p>	
20. Relations professionnelles et bilan des accords collectifs	<p>Le dialogue social au sein du groupe Klépierre a été riche et constructif en 2008.</p> <p>Outre l'accord NAO (cf. partie 16 de l'annexe NRE), Klépierre a signé un accord relatif à la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences visant à gérer au mieux les compétences des salariés et leur employabilité, permettant ainsi d'anticiper et de piloter les conséquences de l'évolution du marché sur l'organisation.</p> <p>Une attention particulière a été portée à l'emploi des seniors dans le cadre de cette négociation.</p> <p>Un avenant à l'accord relatif à la Réduction du Temps de Travail intègre les nouvelles possibilités d'aménagement du dispositif de Compte Épargne Temps offertes par la réglementation.</p>	France
21. Conditions d'hygiène et de sécurité	<p>Pour l'année 2007, les médecins du travail du siège ont effectué 393 visites médicales dont 42 ont donné lieu à une orientation vers un spécialiste ou un médecin traitant.</p> <p>En 2008, Klépierre a poursuivi les actions de suivi et de prévention des conditions d'hygiène et de sécurité, selon les axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ergonomie : au cours des visites médicales, une attention particulière est portée aux personnes travaillant sur un écran (très exigeant du point de vue du confort visuel et susceptible par exemple d'entraîner des troubles musculo-squelettiques) afin de prévenir les comportements à risques : de la documentation portant sur le poste de travail est remise et des conseils personnalisés sont prodigués ; - évaluation des risques professionnels : dans le cadre de la poursuite de son engagement dans la lutte contre les risques professionnels, Klépierre a lancé une consultation de trois organismes pour la réalisation d'un audit sur l'évaluation des risques au sein de 119 centres commerciaux et quatre Directions Régionales, permettant ainsi d'évaluer la maîtrise et l'impact sur ses salariés. 98 % des risques sont identifiés comme insignifiants ou modérés. L'audit doit permettre la mise en œuvre d'un plan d'actions correctrices sur 2009 pour les 2 % des risques à traiter. Enfin, pour le siège parisien, l'évaluation démontre que la grande majorité des risques est maîtrisée ; - actions de prévention portant sur les grands sujets de santé publique : ces actions portent notamment sur le stress, qui fait l'objet au cours des visites médicales d'une attention accrue, et la tabagie, avec des conseils et une aide au sevrage tabagique, suite à l'entrée en vigueur du décret du 15 novembre 2006 portant sur l'interdiction de fumer ; - principales autres actions : une campagne de dons du sang et une campagne de vaccination contre la grippe (qui a permis 43 vaccinations gratuites) ont été organisées. 	France
22. Formation	<p>1760 actions de formation ont été réalisées au cours de l'année 2008.</p> <p>767 collaborateurs en ont bénéficié, soit un taux d'accès à la formation de 71 %.</p> <p>En France, les heures de formation prises au titre du DIF (Droit Individuel à la Formation) représentent 52 % du total des heures de formation dispensées sur l'année 2008.</p> <p>En servant de cadre à 64 % des actions de formation, Ségécampus – l'université des métiers du groupe Klépierre – joue un rôle majeur en France dans la transmission des compétences spécifiques au secteur de l'immobilier commercial. 2008 a marqué l'extension de son champ d'intervention hors de France avec des formations de collaborateurs italiens et polonais.</p>	Groupe (hors Scandinavie)

rapport de gestion développement durable



Indicateurs sociaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
<p>25. Relations entretenues par la Société avec les associations d'insertion, les établissements scolaires, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines (suite)</p>	<p>Partenaire de l'Association Française contre les Myopathies (AFM), Ségécé et 35 centres commerciaux français ont participé au Téléthon pour la cinquième année consécutive. Le principe reconduit sur 2008 consistait à proposer aux centres de racheter des m² fictifs, afin de créer <i>in fine</i> un centre commercial virtuel. Plus de 108 000 euros ont ainsi été récoltés, grâce notamment aux manifestations organisées dans les centres, dons des commerçants, subventions du Comité d'entreprise du Groupe.</p> <p>Par ailleurs, Galae diffuse de manière gracieuse, pendant sept jours, des spots sur le Téléthon. Cette année, ces spots ont été visibles sur 1 070 écrans plasma répartis dans 75 centres commerciaux. Leur diffusion sur l'ensemble des centres représente une somme de 50 000 euros.</p> <p>Klépierre et Ségécé ont également renouvelé leur soutien à La Lampe Magique, partenariat noué en 2004. Cette association œuvre dans huit hôpitaux d'Ile-de-France pour égayer le quotidien des enfants hospitalisés. Plusieurs milliers d'enfants ont bénéficié de ses actions en 2008.</p> <p>Ségécé Magyarország (Hongrie) est également partenaire depuis trois ans de l'initiative « L'usine du père Noël ». Ainsi, la collecte organisée dans les centres hongrois a permis d'offrir des cadeaux à plus de 8 000 enfants défavorisés.</p>	
<p>26. Méthodes selon lesquelles l'entreprise prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional</p>	<p>En 2008, en France, les projets de Klépierre autorisés en Commission Nationale ou Départementale d'Équipement Commercial représentent 362 emplois supplémentaires (en équivalent temps plein) dans les commerces. Ce chiffre ne tient pas compte des emplois induits liés à la réalisation puis à la gestion des futurs équipements commerciaux.</p> <p>À l'international, le Groupe ne dispose pas de données consolidées sur l'impact de ses activités en matière d'emploi. Toutefois, à titre d'exemple, le projet de Corvin, à Budapest, engendrera à lui seul l'équivalent de 850 emplois temps plein.</p>	Groupe
<p>27. Importance de la sous-traitance – Méthodes selon lesquelles la Société promeut auprès de ses sous-traitants les dispositions des conventions fondamentales de l'OIT</p>	<p>Les sous-traitants de la société sont choisis en fonction de leur respect des normes sociales. Des critères de développement durable sont ainsi intégrés dans tous les contrats avec les prestataires de services pour l'entretien et le gardiennage des centres commerciaux français et étrangers gérés par les filiales de Klépierre. Une attestation sur l'honneur certifiant que le travail sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard de la réglementation locale est par ailleurs demandée.</p> <p>Pour s'assurer du respect de ces engagements, des contrôles réguliers sont effectués en France et seront étendus aux centres étrangers.</p>	Groupe
<p>28. Méthodes selon lesquelles la Société s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT</p>	<p>Il faut noter que tous les pays dans lesquels Klépierre est implantée ont ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT. Par ailleurs, le Groupe est en mesure d'affirmer qu'aucun enfant n'est employé par Klépierre ni aucun de ses sous-traitants.</p> <p>L'extension de l'utilisation des contrats types incluant des clauses de développement durable, mise en œuvre en 2005, contribue aussi à ce que toutes les filiales s'assurent du respect des règles sociales fondamentales par leurs sous-traitants.</p>	Groupe
<p>29. Méthodes selon lesquelles les filiales étrangères prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales</p>	<p>Klépierre impose des règles relatives aux objectifs de développement durable concernant les relations des filiales et centres étrangers avec leurs fournisseurs.</p> <p>Près de 80 % des centres ont intégré des clauses visant le respect de normes environnementales.</p> <p>La mise en place de clauses déontologiques types répondant à la charte Klépierre-Ségécé s'est aussi étendue à plus de deux tiers des contrats signés avec nos prestataires, avec obligation d'un appel d'offres tous les trois ans et la consultation prioritaire d'entreprises aux normes européennes. 95 % des entreprises consultées pour les prestations d'exploitation les plus importantes (sécurité, nettoyage, maintenance) répondent à des critères de normalisations locales ou européennes reconnues.</p>	Groupe

2. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX EN APPLICATION DE LA LOI NRE

Centres commerciaux

Le groupe Klépierre a la particularité de mener, au travers de Ségécé et de ses filiales, une activité pour compte de tiers dans le domaine de la gestion locative et immobilière de centres commerciaux. À ce titre, le patrimoine sur lequel les actions de suivi et de gestion sont faites est à classer en deux catégories : Patrimoine Klépierre et Patrimoine non propriété de Klépierre et géré sous mandat.

Le suivi d'indicateurs environnementaux NRE ci-après concerne pour les centres commerciaux le patrimoine à la fois détenu et géré par Klépierre (ci-après appelé PKlp) en France et à l'international.

En raison du caractère récent de l'acquisition de Steen & Strøm, les indicateurs environnementaux concernant le patrimoine scandinave n'ont pas été intégrés. Steen & Strøm met néanmoins en œuvre depuis

plusieurs années une démarche et des actions concrètes en faveur du développement durable.

Bureaux

Les bureaux constituent une activité secondaire, représentant 7,2 % du patrimoine en valeur. Pour le patrimoine existant, Klépierre joue un rôle de préconisateur auprès de ses locataires qui restent maîtres de l'utilisation des locaux. En revanche, pour les nouveaux projets, Klépierre intègre les exigences environnementales dans les cahiers des charges.

Des informations concernant la gestion des bâtiments du siège figurent également dans le tableau suivant.

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
1. Consommation de ressources en eau	<p>Les consommations d'eau sont un enjeu important sur le patrimoine, notamment dans les régions qui sont soumises à un fort stress hydrique.</p> <p>Klépierre suit l'évolution de ses consommations, le plus souvent de façon trimestrielle, sur la grande majorité des actifs détenus et gérés.</p> <p>Un effort conséquent pour améliorer le suivi avait été réalisé en 2007 et en 2008, notamment sur le patrimoine français avec l'installation de près de 3 000 compteurs. Ce comptage autorise une gestion beaucoup plus fine des consommations et une meilleure précision des éventuelles actions correctrices dans les parties communes. Il permet aussi de procéder à des actions de sensibilisation directement dans les parties privatives auprès des locataires. Klépierre a choisi, en France, de faire réaliser une analyse trimestrielle par un opérateur, qui peut être amené à intervenir directement auprès des locataires en cas d'anomalie.</p> <p>L'installation progressive de ces sous-compteurs a rendu impossible la consolidation des données sur une année pleine pour le patrimoine français sur 2007. Le Groupe dispose désormais en 2008 de données précises pour ces actifs. Les données consolidées sont présentées sous forme de graphiques page 81.</p> <p>En plus de ces actions pour suivre au plus près les consommations sur le patrimoine, le Groupe s'est aussi engagé à poursuivre l'installation d'équipements hydro-économiques.</p> <p>Des sanitaires sans eau ni produits chimiques ont été installés sur les centres de Condé-sur-Sarthe et Hérouville Saint-Clair (France). Chacun de ces équipements permet d'économiser environ 100 m³ d'eau par an. L'arrosage des espaces verts constitue un autre poste important de consommation. De nombreux centres en exploitation, en Espagne notamment, ont ainsi réduit considérablement leurs besoins d'arrosage, en installant des systèmes plus performants (hydroponiques notamment aux abords du centre Augusta à Saragosse en Espagne), ou en plantant des espèces végétales nécessitant un arrosage moins important et plus adaptées à la biodiversité locale. La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont aussi intégrées aux nouveaux projets ou lors des extensions de centres existants. Ce système est déjà en exploitation sur certains : notamment Debrecen Plaza (en Hongrie, ouvert en 1999), Maisonément (en France). Les eaux ainsi récupérées servent principalement à l'arrosage des espaces verts et des murs végétalisés. Les récentes avancées réglementaires laissent toutefois entrevoir d'autres usages (pour l'alimentation des sanitaires notamment).</p>	Groupe (centres commerciaux PKlp)
2. Consommation de matières premières	<p>Les activités propres du groupe Klépierre (activités tertiaires) ne sont pas réellement directement consommatrices de matières premières. La production et l'utilisation des biens de consommation vendus dans un centre commercial représentent une part prépondérante de l'impact environnemental global du patrimoine.</p> <p>Klépierre en est consciente, même si cette question sort du périmètre de responsabilité opérationnelle directe du Groupe.</p> <p>La problématique principale en phase d'exploitation consiste finalement à traiter et valoriser les déchets générés par l'approvisionnement des locataires (cf. indicateur 9).</p> <p>En phase de développement, le Groupe travaille en collaboration avec des promoteurs qui ont une démarche environnementale reconnue. Le Groupe porte une attention toute particulière à la mise en place de « chantiers verts » par ces derniers et aborde systématiquement la question du choix des matériaux sur des critères écologiques dans ces études.</p> <p>Klépierre veille également à l'origine des matières premières utilisées, notamment à l'utilisation de bois certifié. Elle a ainsi décidé d'utiliser par exemple du peuplier français certifié PEFC pour les 7 000 m² de bardage du centre Maisonément à Boisséart.</p>	Groupe (siège et centres commerciaux PKlp)

rapport de gestion développement durable



Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
2. Consommation de matières premières (suite)	<p>En ce qui concerne les activités tertiaires, la plupart des sièges européens ont adopté une politique de limitation de la consommation de papier. Le tri sélectif du papier a été mis en place dans les bâtiments du siège à Paris, ainsi que dans ceux des filiales grecque et portugaise. Les filiales tchèque, italienne et espagnole utilisent quant à elles du papier recyclé ou provenant de filières certifiées.</p> <p>Ségécé Portugal a lancé fin 2008 une campagne de sensibilisation à destination des équipes sur tous les sujets qui touchent au respect de l'environnement au bureau.</p>	
3. Consommation d'énergie	<p>Les données concernant les consommations d'énergie sur le patrimoine français et international sont présentées sous forme de graphiques page 81. Les postes concernant les consommations d'électricité et celles pour le chauffage et la climatisation sont différenciés.</p>	Groupe (centres commerciaux PKlp)
4. Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	<p>Klépierre a la particularité d'être à la fois développeur et gestionnaire de bâtiments. Concevoir pour gérer nécessite donc de raisonner selon une approche en coût global.</p> <p>Sur les projets en développement, le Groupe sait profiter au mieux des retours d'expériences et des suggestions des équipes d'exploitation en matière d'efficacité énergétique. Ces remarques sont intégrées très en amont, dès la phase de conception des bâtiments. Klépierre intègre aussi à sa démarche des bureaux d'études spécialisés dans les questions énergétiques, afin de mettre en œuvre des solutions innovantes et adaptées aux conditions locales.</p> <p>Sur le patrimoine existant, Klépierre s'inscrit dans une démarche de progrès continu, qui passe notamment par l'implication des équipes et des prestataires sur site.</p> <p>Approche bioclimatique : pour tout nouveau projet, les équipes veillent d'abord à adopter une approche bioclimatique en privilégiant les dispositions passives de réduction des consommations énergétiques. Cette première étape vise à mettre l'accent sur la compacité et l'isolation des bâtiments afin d'améliorer leur inertie thermique et limiter leurs déperditions énergétiques. Une étude des caractéristiques climatiques et météorologiques des sites est également menée afin de tirer parti au mieux des vents dominants et des apports solaires. Cette étude peut mener à mieux orienter les surfaces vitrées des bâtiments en limitant les expositions plein sud notamment.</p> <p>Sur le patrimoine en exploitation, les besoins en chauffage, et surtout en climatisation, sont importants et touchent également la dimension de confort du client. De nombreuses actions permettent toutefois de réduire l'impact énergétique associé.</p> <p>Le centre Atalayas en Espagne a ainsi mis en place un filtre sur ses vitrages qui reflètent 80 % des ultraviolets. La peinture qui recouvre sa toiture renvoie également une partie importante du rayonnement solaire, limitant l'apport de chaleur associé.</p> <p>Audits énergétiques : sur les centres en exploitation les audits énergétiques restent le meilleur moyen de recenser et de hiérarchiser les pistes d'action afin d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. En 2008, 42 audits ont été réalisés sur le patrimoine (38 à l'international et 4 en France).</p> <p>Les différentes mesures prises à l'issue des audits donnent des résultats satisfaisants. Elles ont notamment permis de réaliser sur certains centres des réductions de consommations énergétiques allant jusqu'à 15 ou 20 %.</p> <p>Amélioration continue des équipements : la recherche d'une efficacité énergétique optimale passe aussi par l'installation et la gestion d'équipements techniques performants.</p> <p>Les systèmes de gestion technique centralisée (GTC) permettent d'automatiser le fonctionnement d'un centre et donc d'optimiser les consommations d'énergie. 15 nouveaux équipements ont été installés en France en 2008.</p>	Groupe (bureaux et centres commerciaux PKlp)

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
4. Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique (suite)	<p>À l'international plus de 90 % des centres PKlp en sont désormais équipés. Les nouvelles GTC installées ont rapidement fait leurs preuves, avec une baisse de la consommation électrique de plus de 10 % sur le centre de Montesson (France) en 2008 par exemple.</p> <p>Éclairage : sur les nouveaux projets, la lumière naturelle est privilégiée, en évitant toutefois les apports solaires directs qui pourraient engendrer des besoins en climatisation trop importants. Cette réflexion a notamment été entreprise sur l'immeuble de bureaux Le Séreinis à Issy-les-Moulineaux, dans lequel les paliers seront éclairés par lumière naturelle. Les actions entreprises ont fait suite aux recommandations d'une étude spécifique sur le « facteur de lumière du jour ». Elle a aussi guidé la démarche environnementale mise en œuvre sur le projet du Moulin des Landes à Quimper : les auvents orientés selon les résultats d'une étude poussée sur l'ensoleillement permettront de tirer parti des apports solaires en hiver tout en offrant une protection optimale en été.</p> <p>Sur les centres existants, les rénovations peuvent être l'occasion d'aménager des puits de lumière ou autres dispositifs qui permettent de réintroduire la lumière dans des espaces qui en étaient autrefois dépourvus, comme à Noisy Arcades (France).</p> <p>En ce qui concerne l'éclairage artificiel, les ampoules et tubes basse consommation sont privilégiés par les centres lors du renouvellement des équipements ou à l'occasion de travaux. On peut citer l'exemple de Val d'Europe, qui a réalisé un gain de plus de 35 000 watts en optant pour un éclairage plus performant. Des efforts similaires ont également été entrepris sur les centres espagnols. Les illuminations de Noël ont également été placées cette année sous le signe de l'économie, avec des réductions de consommations allant de 50 à 75 % sur certains centres.</p> <p>L'ensemble des éclairages des parties communes du patrimoine Bureaux est également en cours de remplacement.</p>	
5. Recours aux énergies renouvelables	<p>Les possibilités offertes par les énergies renouvelables sont systématiquement étudiées sur les nouveaux projets. Cette réflexion s'est poursuivie sur plusieurs centres commerciaux en exploitation. L'installation de panneaux photovoltaïques est pour l'instant la piste privilégiée, notamment en Espagne, en France et en Italie.</p> <p>En 2008, Klépierre a installé 800 m² de panneaux de ce type lors de l'extension du centre Nîmes Étoile. Ils produiront leurs premiers kWh d'énergie renouvelable début 2009. Des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire vont également être installés sur le projet de Portimão au Portugal, prévu pour 2010. D'autres centres devraient rapidement être également équipés.</p>	Groupe (centres commerciaux PKlp)
6. Conditions d'utilisation des sols	<p>Des études d'impacts environnementaux sont effectuées pour les projets de construction et de rénovation conformément aux réglementations. Le Groupe s'assure par ailleurs que ses constructions sont implantées sur un sol sain. Des études de la pollution du sol sont ainsi systématiquement menées sur les terrains des nouvelles constructions. Des travaux de dépollution sont effectués avant le début du chantier si nécessaire. Le Groupe veille également pour tout nouveau développement à proposer un projet qui respecte au mieux la topographie et la déclivité du terrain, évitant ainsi de recourir à des travaux d'excavation trop importants et d'accentuer la dénaturation des terrains.</p>	Groupe
7. Rejets dans l'air, l'eau et le sol	<p>Rejets dans l'air :</p> <p>Klépierre a décidé d'évaluer précisément son impact en matière de changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre engendrées par ses activités. Cette quantification s'effectue sur le périmètre de responsabilité directe et opérationnelle du Groupe (Champs 1 et 2 du GHG Protocol). Le Groupe appréhende également au mieux les impacts indirectement liés à ses activités (Champ 3).</p> <p>Il a ainsi réalisé en 2008 le premier Bilan Carbone™ exhaustif d'un centre commercial en France. Ce bilan, réalisé sur le site de Bègles Rives d'Arcins, a permis d'avoir une idée très précise des émissions de gaz à effet de serre du centre, ainsi que des impacts dont la responsabilité est partagée ou incombe à ses parties prenantes (déplacements des clients, production et utilisation des biens vendus par ses locataires...). Cet exercice a démontré l'intérêt du travail de sensibilisation mené par le Groupe en direction de ses partenaires.</p> <p>L'exhaustivité de cette étude a permis d'affiner les indicateurs et de réaliser une empreinte carbone plus précise sur l'ensemble du patrimoine de centres commerciaux français (cf. pages 83 et 84).</p> <p>Les différentes études réalisées en matière d'émissions de gaz à effet de serre mettent en exergue l'impact important des fuites de fréons, notamment au travers du gaz R22. Le remplacement par des gaz plus neutres s'est accéléré sur le patrimoine en exploitation, en France (23 sites concernés) comme à l'international.</p> <p>Rejets dans l'eau :</p> <p>Les actions concernant le contrôle des rejets dans l'eau répondent principalement à deux logiques : effectuer un écrêtement et une rétention temporaire des eaux pluviales sur site pour limiter les risques de débits importants dans les réseaux publics et contrôler les niveaux de pollution des eaux usées rejetées par le centre (parties communes et parties privées).</p> <p>L'écrêtement et la rétention provisoire de l'eau peuvent être effectués au moyen de toitures végétalisées (parfois intégrées sur les nouveaux projets, notamment sur le futur Retail Park Moulin des Landes à Quimper), lors des opérations d'extension/Rénovation (Nantes Beaulieu), ou par la création de bassins de rétention enterrés (Val d'Europe, Drancy...).</p>	Groupe

rapport de gestion développement durable



Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
7. Rejets dans l'air, l'eau et le sol (suite)	<p>L'infiltration directe peut être aussi privilégiée en respectant les niveaux de pollution autorisés. Le centre Parque Rivas en Espagne a ainsi aménagé 70 places de parking engazonnées et stabilisées afin de drainer naturellement les eaux de ruissellement.</p> <p>Les centres en exploitation effectuent un contrôle régulier des eaux usées, et procèdent à un curage périodique (semestriel dans la grande majorité des cas) des réseaux d'évacuation. Ils sont aussi amenés à contrôler les rejets toxiques de certains commerces spécialisés (pressing, laboratoires photo, restaurants...). De nombreux centres ont imposé à leurs prestataires d'utiliser des produits respectueux de l'environnement pour l'entretien des surfaces ou des espaces verts.</p> <p>Rejets dans le sol :</p> <p>Les cuves à essence ou les séparateurs à hydrocarbures des parkings sont les principaux facteurs de risque de pollution des sols sur les différents actifs du Groupe. La gestion de ces équipements sur les centres commerciaux est du ressort de l'hypermarché.</p>	
8. Nuisances sonores et olfactives	<p>Que ce soit dans le cadre de nouvelles constructions et de restructurations ou dans la gestion quotidienne, les problèmes de nuisances sonores et olfactives sont traités de manière efficace. Dans le cadre du référentiel HQE®, ces sujets sont étudiés au travers des cibles 9 et 11.</p> <p>Afin de limiter les nuisances olfactives en phase d'exploitation, qui restent dans tous les cas peu significatives, conformément aux réglementations nationales, les centres utilisent des containers spécifiques et des locaux climatisés pour les déchets.</p> <p>La prévention des nuisances sonores passe par l'utilisation de moyens et horaires adaptés pour les livraisons en concertation avec les pouvoirs publics (dans la quasi-totalité des centres) mais aussi lors des travaux. Ainsi, le mode de construction retenu pour le chantier de l'immeuble de bureaux Séreins a permis une réduction de moitié de la durée du gros œuvre, limitant d'autant les nuisances pour les riverains. Le faux plafond aménagé dans cet immeuble est prévu pour assurer une haute performance acoustique, afin d'assurer un confort sonore optimal aux futurs locataires.</p>	Groupe (bureaux et centres commerciaux PK(p))
9. Traitement des déchets	<p>Les quantités de déchets produits sur les centres commerciaux sont avant tout fonction des clients et des locataires des sites.</p> <p>Le Groupe s'engage à assurer de façon optimale la récupération, le traitement et la valorisation de ces déchets (cf. page 82).</p> <p>Le tri sélectif des cartons est désormais généralisé sur la grande majorité des sites en France comme à l'international. Le tri est correctement effectué, comme le prouve le pourcentage de refus très faible enregistré sur les sites.</p> <p>Les centres commerciaux sont aussi actifs dans la valorisation d'autres déchets tels que les plastiques, les déchets organiques, le verre, les piles et accumulateurs... Une étude sur la récupération des films plastique a été lancée en 2008.</p> <p>La réflexion sur les modes de valorisation et de récupération des déchets initiée en 2007 s'est poursuivie en 2008. De nouveaux compacteurs de déchets ont été installés sur plusieurs sites en France (notamment sur les centres de Blagnac et Saint-Orens près de Toulouse...). Ces compacteurs, qui utilisent la technologie Valpak®, réduisent de moitié les rotations nécessaires à l'enlèvement, et donc d'autant les émissions de gaz à effet de serre résultant de ces transports.</p> <p>Le centre commercial Parque Nascente (Portugal) a décidé d'aller plus loin en s'engageant dans une démarche de certification ISO 14001. Cette recherche de labellisation a des conséquences importantes en matière de gestion des déchets.</p>	Groupe

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
9. Traitement des déchets (suite)	<p>La mise en place de méthodes de gestion plus efficaces de tri, avec l'instauration de deux rotations quotidiennes dans les magasins et les restaurants, a permis de réduire la quantité de déchets solides de 12 %, alors même que la fréquentation progressait de 30 % au premier semestre 2008, provoquant une hausse de la consommation et donc de la production de déchets. D'autres mesures, comme un contrôle et une collecte plus stricts des composants électroniques (DEEE) ou des déchets dangereux, ont également été mises en œuvre. Sur site, les équipes ont procédé à des actions de sensibilisation des commerçants et des prestataires de services, afin que tous prennent conscience de l'importance de cette démarche.</p> <p>Les collaborateurs du siège parisien participent également aux efforts du Groupe pour une meilleure gestion des déchets. Le tri du papier est par exemple effectif depuis 2005.</p> <p>Plus de 12,5 tonnes de papier et cartons et plus de 50 kg de piles et batteries ont été collectés en 2008 et recyclés par des prestataires certifiés ISO 14001. Les sièges des filiales européennes sont également actifs dans le cadre de cette démarche de recyclage des déchets.</p>	
10. Mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	<p>Le Groupe décline ses actions sous plusieurs angles, en mettant notamment l'accent sur le respect du site et sur l'intégration des bâtiments dans l'environnement.</p> <p>En phase de développement, la première étape consiste à définir un projet en cohérence avec les caractéristiques naturelles du site, en respectant au plus près la topographie et la déclivité du terrain. Il faut ensuite veiller à apporter un traitement paysager qualitatif et quantitatif. Une attention particulière est portée à l'intégration des équipements indispensables à la bonne gestion du site (bassins de rétention paysagés, camouflage des locaux techniques à l'aide de bandes végétales sur le projet du Bois de Chalezeule à Besançon) et à la mise en valeur des espaces environnants par la promotion des modes de liaisons douces.</p> <p>L'installation de toitures végétalisées, outre les qualités intrinsèques de tels équipements en matière d'écrêtement des eaux pluviales et d'isolation, permet aussi une végétalisation plus importante en milieu périurbain (projet de Retail Park du Moulin des Landes à Quimper) et la création <i>ex nihilo</i> de tels espaces en milieu urbain (sur l'immeuble de bureaux Séreinis à Issy-les-Moulineaux par exemple ou sur le centre de Nantes Beaulieu).</p> <p>Sur les centres PKIp, la surface moyenne d'espaces verts se situe aux alentours de 2 800 m² par site. Cette volonté d'offrir un traitement paysager conséquent aux clients des centres se retrouve sur les nouveaux projets en développement ainsi que sur les centres en exploitation. Le Retail Park Maisonément à Boissénart, au cœur d'un espace naturel préservé d'Ile-de-France, est agrémenté de 2 000 arbres, 24 000 arbustes, de murs végétaux de 1 500 m² et d'une pelouse de 18 000 m²; le tout arrosé par l'eau pluviale récupérée. Les arbres plantés ont été déclarés au Programme des Nations unies pour l'environnement « Plantons pour la planète ».</p> <p>Dans le cadre de la gestion des espaces verts, le Groupe privilégie les essences locales et peu consommatrices d'eau, dans le respect de la biodiversité environnante et afin de limiter les besoins en eau (cf. indicateur 1).</p> <p>Klépierre souhaite également minimiser ses impacts sur le cycle naturel de l'eau, et cherche ainsi à limiter l'imperméabilisation des sites. Des espaces favorisant l'infiltration naturelle de l'eau sont ainsi aménagés sur certains projets en développement.</p> <p>Afin de limiter ses impacts sur les espèces animales, le Groupe peut également prendre à sa charge la réalisation d'écoducs, comme cela a été réalisé à Maisonément pour une espèce de batraciens.</p> <p>Le Groupe s'est fixé pour objectif en 2009 de s'engager plus fortement sur le thème de la biodiversité.</p>	Groupe (centres commerciaux PKIp)
11. Mesures prises pour assurer la conformité de l'activité aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière d'environnement	<p>En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement sain de son activité, les services juridiques du Groupe, assistés des diverses fonctions impliquées, contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes de Klépierre, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès du Groupe des informations appropriées relatives à la législation des différents pays dans lequel le Groupe a des intérêts. Par ailleurs, les filiales tchèque, italienne et espagnole assurent un relais sur la veille juridique des législations locales et nationales.</p>	Groupe
12. Démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement	<p>Le Groupe participe activement aux différentes initiatives nationales en matière de certification environnementale. La Direction Développement Durable du Groupe a notamment pris part en France au groupe de travail sur la rédaction du référentiel HQE® « Bâtiments tertiaires – Commerces », mené par Certivéa. Le projet d'Aubervilliers, dont le chantier a débuté, fait d'ailleurs partie des quatre sites pilotes identifiés pour tester la mise en pratique de ce référentiel.</p> <p>Tous les sites en développement intègrent cette approche.</p> <p>Le label BREEAM, qui dispose d'une meilleure visibilité au niveau européen, fait également partie des pistes de réflexion étudiées en 2008. Un projet va être mené sous ce référentiel en 2009.</p> <p>Enfin, un projet pilote de certification ISO 14001 a été entrepris sur le centre Parque Nascente (Gondomar, Portugal). Le centre est pour l'instant entré dans la phase initiale de certification. Cette démarche permettra à terme d'établir un véritable Système de Management Environnemental (SME) (cf. indicateur 9).</p> <p>Klépierre figure depuis maintenant cinq ans dans les indices qui font référence en matière d'Investissement Socialement Responsable : Dow Jones Sustainability Index World et STOXX, FTSE4Good Europe and Global Index,</p>	Groupe

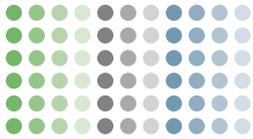
rapport de gestion développement durable



Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
12. Démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement (suite)	<p>ASPI Eurozone et Ethibel Excellence Index Europe. Si la présence du Groupe dans les indices boursiers ne constitue ni une évaluation, ni une certification, elle fournit néanmoins une indication positive sur la prise en compte des exigences de responsabilité sociale et environnementale du Groupe. Klépierre est la seule foncière d'Europe continentale présente dans l'ensemble de ces indices en 2008.</p> <p>Compte tenu des activités du Groupe en matière de gestion de patrimoine, des mesures ont également été prises pour harmoniser les obligations contractuelles des intervenants extérieurs (sous-traitants) afin que chacun d'entre eux respecte les clauses éthiques et environnementales du Groupe. Toutes nos sociétés partenaires se sont donc engagées contractuellement dans cette démarche. Il faut noter que Klépierre privilégie des partenaires qui sont déjà certifiés ISO 14001, ou qui se sont engagés dans cette démarche. Le contrôle du respect de ces clauses éthiques et environnementales a été initié en 2008 et va être poursuivi en 2009 pour nos principaux prestataires. Ces clauses vont également être adaptées pour une meilleure adéquation avec les actions des sous-traitants.</p>	
13. Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement	<p>Les dépenses de Klépierre dans ce domaine sont intégrées à ses activités, leurs coûts sont donc difficilement isolables.</p> <p>Certaines dépenses sont néanmoins précisées à titre d'exemple dans les indicateurs ci-dessus ou ci-après.</p>	Groupe
14. Existence de services internes de gestion de l'environnement	<p>Les impacts environnementaux sont identifiés et les mesures visant à les réduire sont prises par les équipes locales chargées de gérer les équipements et de limiter leurs conséquences directes ou indirectes sur l'environnement.</p> <p>En France, le service Exploitation centralise les données en provenance des centres et recense les différents facteurs de risques en matière d'environnement (amiante, légionellose, eaux, pollutions diverses, structures...). Un certain nombre d'outils et de systèmes d'alerte permettent notamment une information systématique et multiple pour pallier d'éventuels problèmes.</p> <p>À l'international, ce suivi est réalisé au sein de chaque filiale. Les données environnementales font ensuite l'objet d'un reporting auprès du service en charge du suivi des actifs internationaux.</p> <p>Une Direction Développement Durable a également été créée début 2007 et élargi début 2008. Ses tâches en matière environnementale consistent notamment à définir et mettre en place une politique d'actions annuelles, à sensibiliser les collaborateurs du Groupe et à assurer une veille permanente sur ces sujets.</p>	Groupe
15. Formation et information des salariés	<p>Klépierre a mené de nombreuses actions de formation ou d'information des salariés sur les sujets qui ont trait au développement durable en 2008. Ce thème prend une place de plus en plus conséquente dans les différents canaux de la communication interne.</p> <p>Klépierre continue ainsi à publier sa lettre sur le développement durable, intitulée <i>Quintessence</i>. Trois numéros ont vu le jour en 2008. Elle permet de mettre en avant les réalisations exemplaires au niveau européen, dans le but de faire partager et diffuser les bonnes pratiques. Cette lettre est envoyée à l'ensemble des salariés du Groupe, mais également aux parties prenantes externes. Elle peut être consultée librement sur le site Internet de Klépierre, il est possible de s'y abonner.</p> <p>Klépierre a également souhaité mettre l'accent sur la formation. Un module Développement durable en e-learning a été développé en 2008. Il est en cours de traduction, et sera proposé début 2009 aux collaborateurs, dans toutes les langues parlées dans le Groupe. Klépierre va également développer en 2009 des modules de formation Développement Durable spécifiques aux métiers de l'exploitation et du développement.</p> <p>De nombreux événements ont servi de cadre à une information des salariés sur les thèmes de l'environnement.</p>	Groupe

Indicateurs environnementaux de la loi NRE	Exercice 2008	Périmètre
15. Formation et information des salariés (suite)	<p>La restitution en juillet 2008 des résultats du Bilan Carbone™ réalisé sur le siège parisien s'est faite en présence d'experts. Les collaborateurs ont ainsi pu appréhender plus en profondeur l'enjeu que représente le changement climatique, et prendre connaissance des actions engagées au sein du Groupe pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Les événements organisés par le Groupe hors les murs sont également l'occasion de proposer des solutions de transport plus respectueuses de l'environnement, comme des solutions de transport en commun qui sont très souvent proposées. Le Groupe incite également les collaborateurs à recourir au covoiturage.</p> <p>Enfin, les présentations faites par la Direction Générale sont également l'occasion de présenter la démarche engagée par le Groupe aux collaborateurs.</p> <p>Lors de la dernière convention annuelle en novembre, par exemple, ce thème a fait l'objet d'un atelier de travail.</p>	
16. Moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement	<p>Un certain nombre d'outils a été mis en place ces dernières années pour permettre une anticipation face aux risques liés à l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - outil d'alerte contamination légionellose ; - mise en place sur tout le patrimoine des centres commerciaux Klépierre des Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques (PPRNT) depuis juin 2006. <p>L'automatisation de l'outil de gestion de risques (amiante, légionellose, eau, structure et toiture) permettant d'avoir une vision exhaustive des sujets à risques a été perfectionnée en 2007. Le Comité de gestion des risques se réunit trois fois par an et détermine les plans d'action à mettre en œuvre sur les sites.</p> <p>En ce qui concerne le risque de légionellose, il faut noter que les tours aéroréfrigérantes sont progressivement supprimées partout où cela est techniquement possible. Cependant, sur les centres qui en sont encore équipés, un suivi méthodique est réalisé et permet d'éviter toute propagation de la légionellose. Une analyse du risque légionellose a été réalisée sur l'ensemble des établissements concernés en partenariat avec les entreprises de maintenance, les bureaux de contrôle et les laboratoires d'analyses. Un système de préalerte permet une réaction très rapide des sociétés de maintenance en cas de doute, qui permet la mise à l'arrêt et la désinfection des tours si nécessaire. 744 analyses avec prélèvements d'eau ont été effectuées dans les tours aéroréfrigérantes des centres français en 2008. Le contrôle sur la légionellose est aussi devenu systématique dans les autres pays d'implantation du Groupe avec application des normes et seuils au standard européen. Certaines alertes sur des bâtiments adjacents aux centres ont rapidement permis de démontrer l'efficacité des contrôles et la qualité de la prévention.</p> <p>Le traitement de l'eau des tours par ultraviolets a été testé en 2008 sur le patrimoine français. Cette technologie ne sera toutefois pas reconduite. Le Groupe lui préfère la suppression pure et simple des tours.</p> <p>Concernant les bureaux, l'idée forte est l'anticipation des normes légales de sécurité du personnel.</p> <p>Les réalisations d'un plan de prévention contre les risques d'inondation, d'un plan de prévention contre les risques naturels et technologiques, d'un programme de travaux de sécurisation des toitures terrasses, d'un audit de chaque cabine d'ascenseur et d'un audit technique annuel, sont les principales actions menées par les services opérationnels afin de limiter les risques rencontrés par les occupants et intervenants sur le patrimoine.</p> <p>L'établissement de budgets pluriannuels permet d'avoir une perspective claire des travaux à engager selon les priorités, les obligations légales et les programmes de rénovation.</p>	Groupe (bureaux et centres commerciaux PK(p))
17. Organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant déjà des conséquences au-delà des établissements des sociétés	<p>« Toute situation ou événement inattendu qui est susceptible de mettre en péril l'image, la stabilité économique et l'environnement des centres gérés, et donc de notre entreprise, constitue une crise. »</p> <p>Face à ce constat, le Groupe a mis en place une procédure de gestion de crise spécifique. La gestion de crise est gérée selon une procédure établie impliquant tous les responsables. Cette procédure permet, en fonction du risque détecté, de mettre en place une cellule de veille et de communication jusqu'à la fin de la crise. Chaque responsable a suivi une formation spécifique lui permettant d'appréhender la situation et d'adopter une réaction appropriée.</p>	Groupe
18. Montant des provisions et garanties pour risque en matière d'environnement	Néant	Groupe
19. Montant des indemnités versées au cours d'exercice en exécution d'une décision de justice en matière d'environnement	Néant	Groupe
20. Éléments sur les objectifs assignés aux filiales à l'étranger concernant les critères de 1 à 17	<p>La politique de développement à l'international se fait sur les mêmes critères de construction respectueux de l'environnement. Les équipes locales sont impliquées dans la conception, le choix et la qualité des équipements afin d'appliquer la méthodologie de construction HQE®. L'ensemble des équipes projets, constituées des architectes, maîtres d'œuvre et entreprises, est sollicité pour proposer des bâtiments moins consommateurs et plus respectueux de l'environnement.</p> <p>Les indicateurs de suivi déjà en place sur le patrimoine permettent de réduire ou contenir les consommations d'énergie et de fluide sur les sites en exploitation. La recherche d'équipements techniques performants et de moyens de production d'énergie renouvelable fait partie des sujets analysés au cas par cas.</p>	Filiales étrangères

rapport de gestion développement durable



3. REPORTING ENVIRONNEMENTAL

Les graphiques en pages suivantes présentent les consommations de fluides (eau, énergie) et la quantité de déchets produits sur le patrimoine de centres commerciaux du Groupe pour les cinq dernières années (années 2004 à 2008).

Le reporting est effectué sur le patrimoine à la fois propriété de Klépierre (hors Steen & Strøm) et en gestion immobilière par Ségécé depuis plus d'un an.

Méthodologie

Les consommations de fluides (eau, électricité, gaz et chaleur) et les quantités de déchets produits (déchets industriels banals et cartons) sont **renseignées directement, mensuellement ou trimestriellement par les équipes sur site sur la base des relevés de compteurs ou des factures.**

Ces données sont ensuite traitées dans un logiciel de reporting (récemment mis en place en France), qui crée un profil spécifique pour chaque centre.

Ce logiciel permet également aux services centraux dans les filiales et au siège de disposer d'une vision d'ensemble sur le patrimoine du Groupe.

Les **consommations d'énergie et d'eau** sont exprimées en ratios par m² de surface de parties communes des centres commerciaux (mails). Les consommations des espaces privatifs des locataires sortent du périmètre de responsabilité opérationnelle du Groupe, même si le Groupe entreprend des actions de sensibilisation envers ses preneurs. En revanche, les données sur la **production de déchets industriels banals et de cartons** sont exprimées en ratios par m² de Surface Commerciale Utile (SCU). Les équipes sur site traitent et valorisent les déchets engendrés par les parties communes, mais également ceux produits par les preneurs (qui représentent la grande majorité des déchets sur site). À noter toutefois que sur un nombre non négligeable de sites, l'hypermarché attenant aux surfaces dont le Groupe est propriétaire est en charge de la gestion des déchets. Ces sites ne sont donc pas comptabilisés dans le reporting pages 81 et 82.

Interprétations des variations

Dans un souci de cohérence (géographique et climatique notamment), il a été décidé de scinder le patrimoine en trois zones géographiques distinctes, à savoir :

- Europe du Sud (Espagne, Italie, Portugal) ;
- Europe centrale (Hongrie, Pologne, République tchèque, Slovaquie) ;
- France et Belgique.

De manière globale, les variations constatées peuvent s'expliquer par la mise en place d'une politique de gestion immobilière plus efficace et plus structurée en matière de suivi environnemental. Cela passe notamment par la sensibilisation accrue des équipes en place, par la mise en œuvre de moyens organisationnels plus importants (outils de gestion de suivi plus performants, procédures de veille et d'auto-contrôle...) ou par l'installation croissante d'équipements techniques plus performants.

Toutefois, **trois autres facteurs** principaux peuvent également contribuer à orienter à la hausse ou à la baisse les données ci-dessous :

Le périmètre en constante évolution

Le nombre de centres suivis est chaque année plus important, mais certains centres (ceux en travaux par exemple) peuvent sortir du périmètre d'une année sur l'autre.

En 2008, le reporting s'est effectué sur le périmètre suivant :

- **électricité** : 141 centres suivis pour une surface mail de plus de 620 000 m² ;
- **gaz + chaleur** : 82 centres suivis pour une surface mail de 368 000 m² environ ;
- **eau** : 116 centres suivis, soit une surface mail de 544 000 m² environ ;
- **déchets industriels banals** : 80 centres suivis pour une Surface Commerciale Utile (SCU) de 1 451 000 m² environ ;
- **cartons** : 64 centres suivis, soit une surface SCU de 1 383 000 m² environ.

Les données climatiques

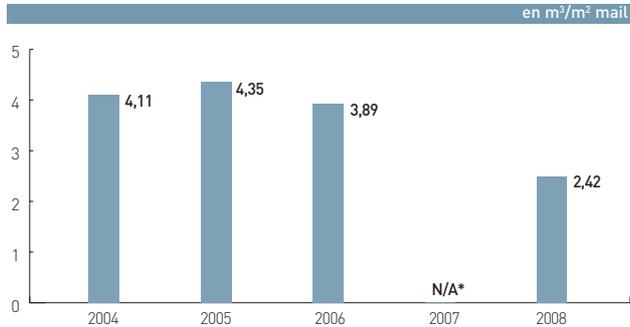
La répartition du patrimoine en trois entités géographiques distinctes permet toutefois de conserver une certaine cohérence sur ce sujet. Ces données influent de manière non négligeable sur l'évolution des énergies utilisées pour le chauffage ou la climatisation des bâtiments, et notamment le poste « gaz + chaleur ».

Les marges d'erreur des compteurs

Les opérateurs et les fournisseurs d'électricité ou d'eau notamment admettent des marges d'erreur pouvant aller jusqu'à 5, voire 10 % selon leurs estimations.

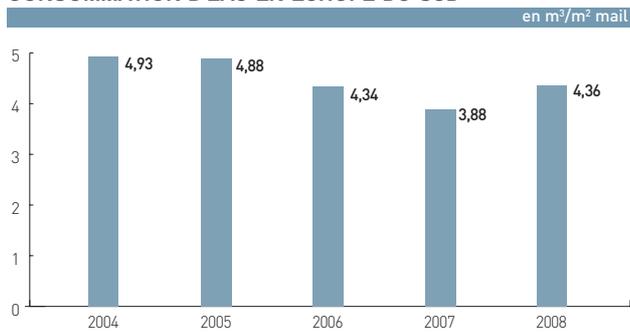
Eau

CONSUMMATION D'EAU EN FRANCE ET EN BELGIQUE

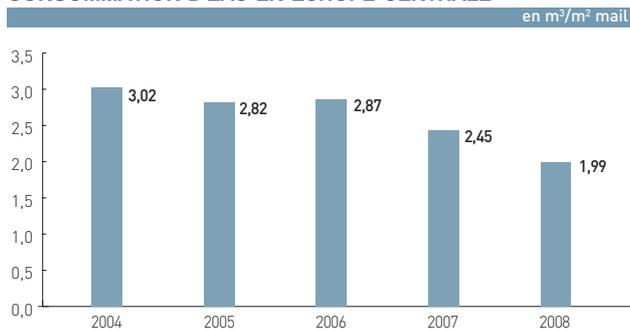


* La mise en place d'un nouveau système de comptage des consommations d'eau sur le patrimoine français n'a pas permis la communication de données complètes pour 2007. En conséquence, il n'est pas pertinent de vouloir interpréter les variations des données de 2006 à 2008.

CONSUMMATION D'EAU EN EUROPE DU SUD

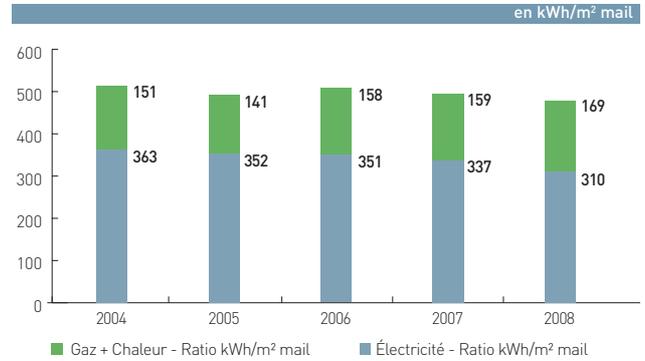


CONSUMMATION D'EAU EN EUROPE CENTRALE

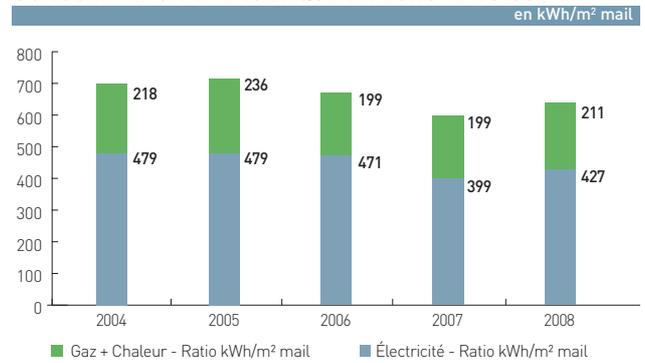


Énergie

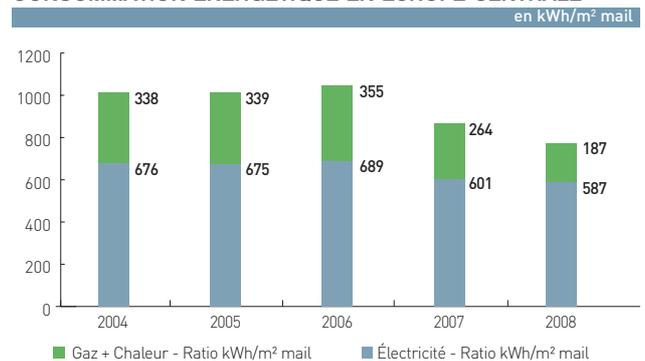
CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE EN FRANCE ET EN BELGIQUE



CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE EN EUROPE DU SUD



CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE EN EUROPE CENTRALE



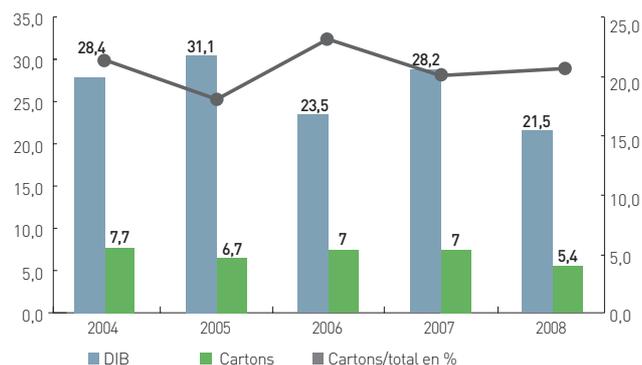
rapport de gestion développement durable



Déchets

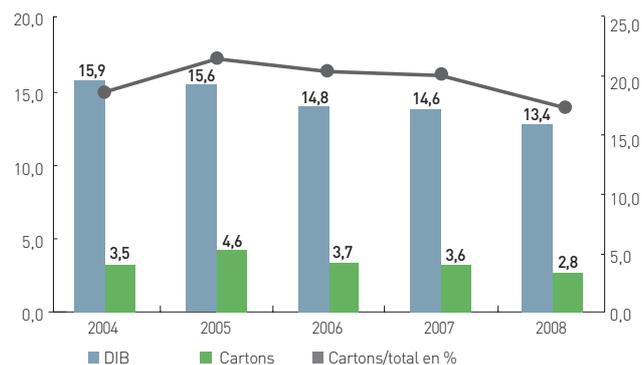
PRODUCTION DE DÉCHETS INDUSTRIELS BANALS ET DE CARTONS EN FRANCE ET EN BELGIQUE

en kg/m² de SCU



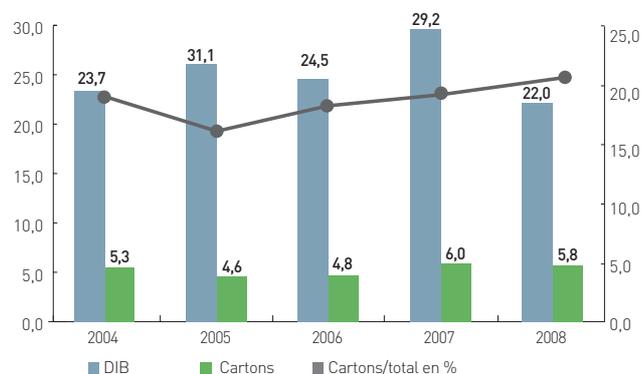
PRODUCTION DE DÉCHETS INDUSTRIELS BANALS ET DE CARTONS EN EUROPE CENTRALE

en kg/m² de SCU



PRODUCTION DE DÉCHETS INDUSTRIELS BANALS ET DE CARTONS EN EUROPE DU SUD

en kg/m² de SCU



4. EMPREINTE CARBONE

Soucieuse d'évaluer le plus précisément possible et de réduire son impact en matière de changement climatique, Klépierre procède depuis quelques années à une quantification des émissions de gaz à effet de serre engendrées par son activité, sous la conduite d'un cabinet spécialisé.

Après une première expérience en 2006, le Groupe a réalisé en 2007 un Bilan Carbone™ afin d'estimer les impacts de son siège parisien. Début 2008, Klépierre a procédé à la comptabilisation exhaustive des émissions de gaz à effet de serre d'un centre commercial, une première en France. Ce travail, mis en œuvre sur le site de Bègles Rives d'Arcins, a permis de bien appréhender l'impact d'un centre, et d'affiner les résultats de l'étude présentée ici.

Klépierre a décidé de réaliser une empreinte carbone sur l'ensemble du patrimoine de centres commerciaux français afin de détenir cette fois une cartographie sur toute la France.

Méthodologie

Klépierre a développé une méthodologie qui sera reconduite sur les années à venir. Elle sera toutefois susceptible d'être améliorée et complétée au fur et à mesure de l'avancement du sujet.

Périmètre d'étude

Cette empreinte carbone a été réalisée sur le patrimoine français, représentant 107 centres commerciaux.

Année d'étude

L'étude a été réalisée sur la base des relevés de consommation d'énergie et d'eau, de production de déchets et des déplacements effectués sur l'année 2008.

Postes d'émissions pris en compte

Le Groupe a développé une méthodologie qui s'appuie sur les 2 principaux référentiels : le GHG Protocol et le Bilan Carbone™.

Les postes d'émissions suivants ont été pris en compte :

			Référentiels					
			GHG Protocol / ISO 14064		Bilan Carbone™			
			Champ 1	Champ 2	Champ 3	Interne	Inter-médiaire	Global
Énergie	Électricité	Production		x			x	x
		Pertes en ligne			x		x	x
	Gaz	Combustion sur site	x			x	x	x
		Émissions des combustibles en amont			x		x	x
Réseau de chaleur	Production		x			x	x	
	Pertes en ligne				x	x	x	
Fuites de gaz frigorigènes (fréons)	Recharge de HFC, PFC		x			x	x	x
	Recharge de CFC, HCFC					x	x	x
Déplacements des équipes sur site	Train	Longue distance			x		x	x
	Avion	CO ₂			x		x	x
		Autres gaz						x
Déchets	Transport et fin de vie				x		x	
Eaux usées	Traitement des eaux usées				x		x	

Ils permettent de quantifier la très grande majorité des émissions de gaz à effet de serre liées aux champs 1 et 2 du GHG Protocol. Seuls les déplacements domicile-travail et les déplacements effectués en voiture de fonction par les équipes sur site n'ont pas été pris en compte dans l'étude, ils représenteraient de toute façon une part très négligeable, estimée à moins de 1 % du bilan global.

Les postes pris en compte permettent également de préciser certains éléments liés au champ 3.

NB :

Les émissions liées aux consommations d'eau et d'énergie, ainsi que celles résultant des déplacements des équipes sur site sont directement imputables à Klépierre. En revanche, les émissions liées aux déchets (transport et fin de vie) ne sont pas uniquement du ressort du Groupe. En effet, les équipes sur site trient et valorisent également les déchets engendrés par les activités des locataires hébergés par le Groupe. Dans un souci de cohérence, et afin d'éviter de recourir à une clé de répartition trop hasardeuse, il a toutefois été décidé de les inclure dans l'étude. Enfin, il faut également préciser que les fuites de gaz frigorigènes ont été modélisées à partir des puissances des équipements installés et du type de gaz utilisé. L'incertitude liée peut donc être relativement importante.

rapport de gestion développement durable



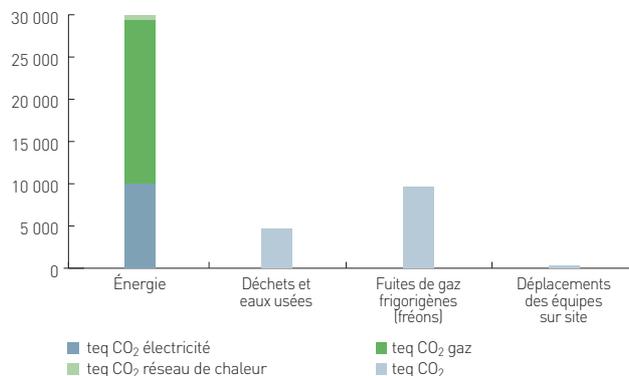
Résultats

Les graphiques ci-dessous présentent les résultats de cette étude sous deux formes.

Le premier graphique permet de quantifier l'impact global du patrimoine de centres commerciaux français sur l'année 2008.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE SUR LE PATRIMOINE FRANÇAIS PAR NATURE D'ACTIVITÉ

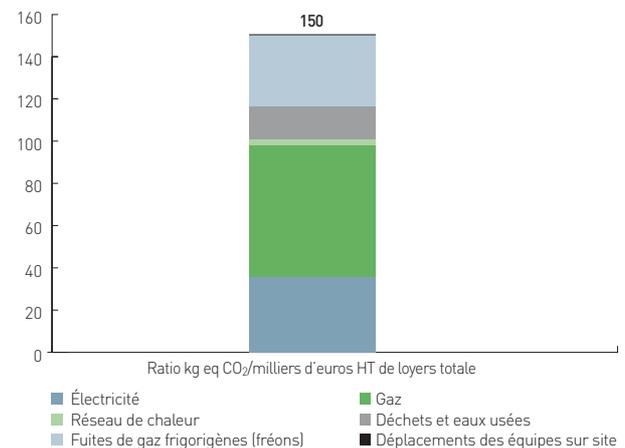
en tonnes équivalent CO₂



Le second graphique présente ces résultats sous la forme de ratio. Le montant global des émissions de gaz à effet de serre générés par les centres commerciaux français a été divisé par le montant des loyers perçus au titre de la location de ces actifs en part totale (à savoir environ 45 000 tonnes équivalent CO₂ pour 299,3 millions d'euros HT). Ce ratio sera suivi dans les années à venir et constituera la référence pour le Groupe afin de vérifier, à périmètre constant, la pertinence et l'efficacité des mesures engagées pour lutter contre le changement climatique.

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR NATURE D'ACTIVITÉ

en kg équivalent CO₂ par milliers d'euros de loyers HT en part totale



Cette première étude doit permettre de mettre en œuvre un plan d'actions ciblées et efficaces. Ce plan devra être élaboré conjointement avec les équipes sur site, en tenant compte des particularités de chaque centre.

Il faudra notamment veiller à privilégier une énergie moins carbonée pour le chauffage des parties communes.

WWW.KLEPIERRE.COM

Toute l'information en ligne

Sur le site Internet, rubrique Développement durable.

Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale

relatif aux opérations d'attribution d'actions gratuites (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce)

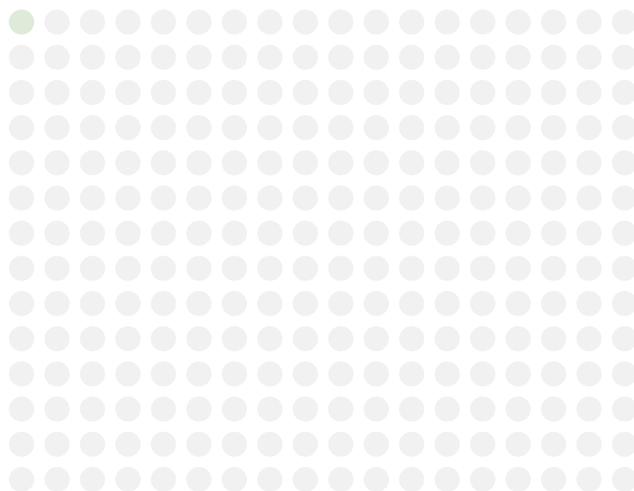
Le Directoire n'a pas fait usage, au cours de l'exercice 2008, de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale des actionnaires du 5 avril 2007 (vingtième résolution) de procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions, à son choix, soit d'actions gratuites existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle, soit d'actions gratuites à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société ;
- des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux des sociétés et des groupements d'intérêt économique dont 10 % au moins du capital ou des droits de vote sont détenus, directement ou indirectement, par la Société,

à charge pour le Directoire de déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions d'actions gratuites ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil de surveillance doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Conformément aux délibérations de ladite assemblée, le nombre total d'actions attribuées gratuitement, qu'il s'agisse d'actions existantes ou d'actions à émettre, ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital social de la Société au jour de la décision du Directoire.

Cette autorisation a été consentie pour une durée de vingt-six mois à compter du 5 avril 2007.



rapport de gestion rapport spécial du Directoire

Rapport spécial du Directoire

relatif aux programmes de rachat de titres, établi en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce

Par délibérations en date du 5 avril 2007 (huitième et neuvième résolutions), l'assemblée générale a autorisé le Directoire à acheter les propres actions de la Société en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant :

- de couvrir tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ; ou
- de mettre en œuvre tout Plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 443-1 et suivants du Code du travail ; ou
- de procéder à l'attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de son Groupe dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- d'annuler tout ou partie des actions ainsi rachetées, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la neuvième résolution ci-après dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- de les conserver et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- l'achat, la vente, la conversion, la cession, le transfert, le prêt ou la mise à disposition des actions dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI et conclu avec un prestataire de services d'investissement dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers, notamment en vue de l'animation du marché des actions ou de la réalisation d'opérations à contre-tendance du marché.

Cette autorisation a fait l'objet d'un descriptif de programme diffusé sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers et sur le site Internet de Klépierre le 5 avril 2007.

Les caractéristiques essentielles de l'autorisation de l'assemblée générale du 5 avril 2007 sont les suivantes :

- prix d'achat unitaire maximum autorisé : 200 euros pour une action d'une valeur nominale de 4 euros ;
- nombre maximum d'actions pouvant être acquises : 10 % au plus du capital social, soit 4 616 422 actions pour un montant maximum de 923 284 400 euros ;
- durée du programme autorisé par l'assemblée générale : 18 mois à compter de l'assemblée générale du 5 avril 2007 ;
- pourcentage maximum du capital pouvant être annulé en vertu de l'autorisation de l'assemblée générale : 10 % du capital par période de 24 mois.

Aucune action n'a été annulée au titre de cette autorisation.

Cette autorisation a été privée d'effet pour la partie non utilisée par délibérations en date du 4 avril 2008 de l'assemblée générale (dixième et onzième résolutions), aux termes desquelles l'assemblée générale a renouvelé l'autorisation donnée au Directoire d'acheter les propres actions de la Société en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant :

- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Klépierre par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconvenue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou

- de couvrir tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ; ou
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- la réalisation d'opérations d'achat, vente ou transfert par tous moyens par un prestataire de services d'investissement, notamment dans le cadre de transactions hors marché ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la onzième résolution ci-après et dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- de procéder à l'attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux et/ou salariés de la Société ou de son Groupe dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout Plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 443-1 et suivants du Code du travail.

Cette autorisation a fait l'objet d'un descriptif de programme diffusé sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers et sur le site Internet de Klépierre le 4 avril 2008.

Les caractéristiques essentielles de l'autorisation de l'assemblée générale du 4 avril 2008 sont les suivantes :

- prix d'achat unitaire maximum autorisé : 60 euros pour une action d'une valeur nominale de 1,40 euro ;
- nombre maximum d'actions pouvant être acquises : 10 % au plus du capital social, soit 138 492 687 actions pour un montant maximum de 830 956 080 euros ;
- durée du programme autorisé par l'assemblée générale : 18 mois à compter de l'assemblée générale du 4 avril 2008 ;
- pourcentage maximum du capital pouvant être annulé en vertu de l'autorisation de l'assemblée générale : 10 % du capital par période de 24 mois.

Aucune action n'a été annulée au titre de cette autorisation.

Le tableau ci-après résume les opérations sur actions propres qui ont pu être effectuées par la Société au cours de l'exercice 2008 au titre des deux autorisations ci-dessus rappelées :

	Animation boursière	Plan de 2006	Plan de 2007	Stock- options futurs	Croissance externe	Total
En nombre d'actions autodétenues						
Situation au 31 décembre 2007	195 293	550 500	426 121	546 797	1 271 752	2 990 463
Ajustement de plans de stock-options*		12 593	- 2 482	- 10 111		0
Levées d'options au cours de l'exercice						0
Achats	888 729	0	0	0	724 226	1 612 955
Ventes	- 824 339	0	0	0	0	- 824 339
Situation au 31 décembre 2008	259 683	563 093	423 639	536 686	1 995 978	3 779 079
<i>En pourcentage du capital</i>	<i>0,16 %</i>	<i>0,34 %</i>	<i>0,25 %</i>	<i>0,32 %</i>	<i>1,20 %</i>	<i>2,27 %</i>

* Ajustement du nombre d'options attribuées suite à l'augmentation de capital et mise à jour du nombre de bénéficiaires en fonction des départs.

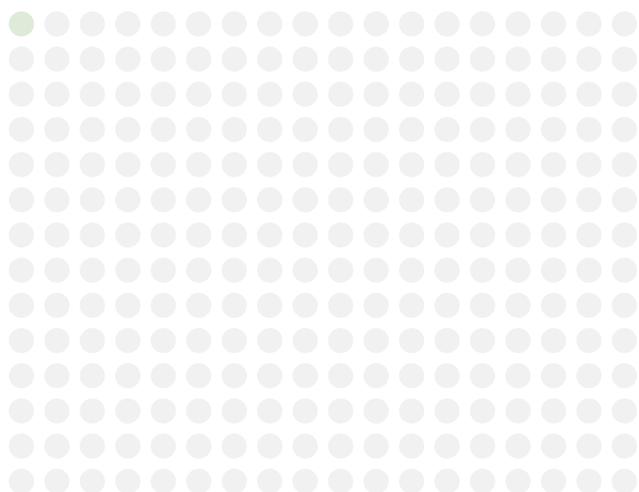
Au 31 décembre 2008, le stock d'actions propres s'élevait en conséquence à 3 779 079 titres, soit 2,27 % du capital de la Société. Ce chiffre s'inscrit en hausse de 788 616 titres par rapport au 31 décembre 2007, sous l'effet des éléments suivants :

- les opérations d'animation boursière sur le titre Klépierre se sont soldées par un achat net de 64 390 titres : 888 729 actions ont été achetées à un prix moyen de 28,31 euros et 824 339 actions ont été vendues, à un prix moyen de 29,29 euros ;
- 724 226 actions ont été achetées en vue d'éventuelles opérations de croissance externe, à un prix moyen de 20,03 euros.

Par ailleurs les réaffectations d'objectifs suivantes ont eu lieu au cours de l'exercice 2008 :

- 12 593 titres qui couvraient des plans de stock-options futurs ont été réaffectés au plan de 2006 dont le nombre d'actions livrables a été augmenté après ajustement lié à l'augmentation de capital, net des départs de l'exercice ;
- 2 482 titres qui couvraient le plan de stock-options de 2007 ont été réaffectés aux plans de stock-options futurs, le nombre de titres livrables ayant diminué après prise en compte des départs de bénéficiaires et de l'ajustement lié à l'augmentation de capital.

Le Directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 9 avril 2009, de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois, dans des conditions similaires, le prix maximum d'achat étant fixé à 40 euros pour une action d'une valeur nominale de 1,40 euro.



rapport de gestion rapport spécial du Directoire

Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale

relatif aux opérations réalisées en vertu des dispositions prévues
aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce

Les informations devant être communiquées à l'assemblée générale
ordinaire en application de l'article L. 225-184 sont récapitulées dans
le tableau ci-dessous :

	Date d'attribution ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées	Période d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	Nombre d'options exercées en 2008	Options restant à exercer
Stock-options						
Directoire						
Michel CLAIR	30 mai 2006 ⁽²⁾	46 532	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	-	46 532
	15 mai 2007 ⁽²⁾	34 130	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	-	34 130
Jean-Michel GAULT	30 mai 2006 ⁽²⁾	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	-	31 021
	15 mai 2007 ⁽²⁾	24 822	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	-	24 822
Claude LOBJOIE	30 mai 2006 ⁽²⁾	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	-	31 021
	15 mai 2007 ⁽²⁾	15 515	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	-	15 515
Laurent MOREL	30 mai 2006 ⁽²⁾	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	-	31 021
	15 mai 2007 ⁽²⁾	27 827	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	-	27 827

(1) Aucune option d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice 2008 aux dirigeants mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe.

(2) Décision de l'AGE du 7 avril 2006 ; les nombres et prix ont été ajustés de la division par trois du nominal intervenue en 2007 et de l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008.



Rapport du Conseil de surveillance

à l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, nous devons vous présenter nos observations sur le rapport du Directoire, dont lecture vient de vous être donnée, ainsi que sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

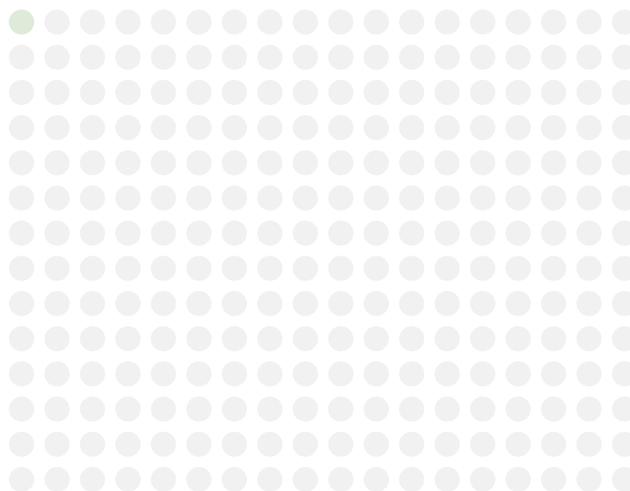
Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de l'activité du Groupe et a procédé, dans le cadre de sa mission, aux vérifications et contrôles nécessaires.

Le Conseil s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur les comités spécialisés – Comité des investissements, Comité d'audit, Comité des nominations et des rémunérations, Comité du Développement Durable.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque particulière à formuler sur le rapport du Directoire et les résultats de l'exercice 2008 et vous invite, par conséquent, à approuver les comptes, ainsi que les résolutions proposées, à l'exception de la dix-neuvième résolution.

Le Conseil de surveillance exprime ses remerciements au Directoire et à l'ensemble du personnel pour le travail et les efforts réalisés en 2008.

Le Conseil de surveillance



rapport de gestion rapport du Président du Conseil de surveillance

Rapport du Président du Conseil de surveillance

du 6 février 2009 portant sur l'exercice 2008

Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, et en ma qualité de Président du Conseil de surveillance de la Société Klépierre, j'ai l'honneur de vous présenter le présent rapport, tel qu'il a été approuvé par le Conseil de surveillance dans sa séance du 6 février 2009 au titre de l'exercice 2008, et qui comprend les informations relatives :

- à la composition et aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ;
- aux procédures de Contrôle interne et de gestion des risques mises en place par le groupe Klépierre ;
- au gouvernement d'entreprise ;
- aux modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales de la Société ;
- et à la publication des informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

I. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance a pour mission première d'exercer un Contrôle permanent sur la gestion du Directoire. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Directoire doit lui faire rapport de sa gestion une fois par trimestre au moins et lui présenter les comptes pour vérification et contrôle.

Le Conseil de surveillance autorise les opérations et conventions visées aux articles L. 225-68 alinéa 2 et L. 225-86 du Code de commerce.

Conformément à l'article 16 des statuts, il autorise également :

- les opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et de son Groupe, et de modifier leur structure financière et leur périmètre d'activité ;
- les émissions de valeurs mobilières, quelle qu'en soit la nature, susceptibles d'entraîner une modification du capital social ;
- les opérations ci-après lorsque leur montant unitaire excède 8 millions d'euros ou sa contrevaletur en toutes monnaies :

- a) prendre et céder toutes participations dans toutes sociétés créées ou à créer, sauf les sociétés du groupe Klépierre auxquelles seraient apportés ou cédés des immeubles appartenant au groupe Klépierre,
- b) acquérir ou céder tous immeubles par nature, sauf cession ou apport à une société dépendant du groupe Klépierre,
- c) en cas de litige, passer tous traités et transactions, accepter tous compromis.

Le Conseil de surveillance a délégué à son Président la capacité d'autoriser le Directoire à effectuer les opérations citées aux paragraphes a), b) et c) ci-dessus lorsqu'elles ne dépassent pas chacune 46 millions d'euros ou sa contre-valeur en monnaies étrangères.

Le Président du Conseil de surveillance et le Directoire rendent compte au Conseil de l'utilisation de ces délégations.

Composition du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de trois Membres au moins et de douze Membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour une durée de trois années. Le Conseil se renouvelle partiellement à chaque assemblée générale annuelle, suivant le nombre de Membres en fonction, de façon à permettre un renouvellement aussi régulier que possible et complet au bout d'une période de trois années.

Le Conseil nomme parmi ses Membres un Président et un Vice-Président.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de surveillance était composé de neuf Membres : Messieurs Dominique Hoenn (Président), Alain Papiasse (Vice-Président), Jérôme Bédier, François Demon, Bertrand de Feydeau, Bertrand Jacquillat, Bertrand Letamendia, Vivien Lévy-Garboua et Philippe Thel.

Lors de sa séance du 19 décembre 2008, le Conseil de surveillance a coopté :

- Monsieur Michel Clair en qualité de Membre en remplacement de Monsieur Alain Papiasse, démissionnaire avec effet au 1^{er} janvier 2009 ;
- Madame Sarah Roussel en remplacement de Monsieur François Demon, démissionnaire avec effet au 1^{er} janvier 2009.

Si ces nominations faites à titre provisoire par voie de cooptation sont ratifiées par la prochaine assemblée générale des actionnaires, le mandat de Monsieur Michel Clair et celui de Madame Sarah Roussel prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2011 sur les comptes de l'exercice 2010.

Le 19 décembre 2008, le Conseil de surveillance a également désigné à compter du 1^{er} janvier 2009 :

- Monsieur Michel Clair en qualité de nouveau Président du Conseil, en remplacement de Monsieur Dominique Hoenn, démissionnaire avec effet au 1^{er} janvier 2009 ;
- Monsieur Vivien Lévy-Garboua en qualité de nouveau Vice-Président du Conseil, en remplacement de Monsieur Alain Papiasse, démissionnaire de cette fonction avec effet au 1^{er} janvier 2009.

Est considéré comme Membre indépendant du Conseil de surveillance tout Membre qui n'entretient aucune relation quelle qu'elle soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre sa liberté de jugement. Quatre Membres du Conseil de surveillance sur neuf selon les critères exposés sont indépendants : Messieurs Bertrand de Feydeau, Bertrand Jacquillat, Bertrand Letamendia et Jérôme Bédier.

Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

La présence de la moitié au moins des Membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les Membres peuvent participer aux délibérations du Conseil par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, à l'exception des délibérations relatives à la vérification et au contrôle des comptes annuels et consolidés.

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

En cas de partage égal des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-17 du Code de commerce, les commissaires aux comptes de la Société sont convoqués aux réunions du Conseil examinant ou arrêtant les comptes annuels et semestriels.

Le Conseil s'est réuni treize fois au cours de l'exercice 2008, avec une assiduité de 83,76 %.

Les principaux points débattus au cours de ces séances ont porté sur :

- les comptes annuels et les comptes consolidés 2007, le rapport de gestion y afférent ;
- le rapport trimestriel d'activité du Directoire ;
- les comptes sociaux et consolidés semestriels ;
- le renouvellement de Membres du Conseil de surveillance ;
- la nomination d'un nouveau Président du Conseil de surveillance avec effet au 1^{er} janvier 2009 ;
- la nomination d'un nouveau Vice-Président du Conseil de surveillance avec effet au 1^{er} janvier 2009 ;
- la création d'un Comité de Développement Durable ;
- la délivrance de cautions, avals et garanties ;
- l'autorisation d'augmentation du capital de la Société ;
- les investissements et les cessions en France et à l'étranger ;
- les opérations de financement ;
- l'autorisation annuelle consentie au Directoire pour délivrer des cautions, avals et garanties ;
- les conventions réglementées.

Les travaux du Conseil, comme ceux des Comités spécialisés, sont préparés et organisés par leurs Présidents respectifs.

Organisation et fonctionnement des Comités spécialisés qui assistent le Conseil de surveillance

Pour exercer ses missions, le Conseil de surveillance a institué des Comités spécialisés. Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas, et rend compte de ses missions au Conseil de surveillance.

Des compléments d'information quant aux missions et au fonctionnement de ces Comités sont développés dans le chapitre « Comités » du rapport d'activité.

rapport de gestion rapport du Président du Conseil de surveillance



Ces Comités sont :

Le Comité des investissements

Ce Comité est composé au minimum de trois Membres et au maximum de cinq Membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses Membres.

Au cours de l'exercice 2008, le Comité des Investissements était composé de Messieurs Bertrand de Feydeau (Président du Comité des investissements), Jérôme Bédier, Dominique Hoenn, Philippe Thel et François Demon.

Ce Comité, qui se réunit au moins deux fois par an, a pour rôle d'étudier les dossiers d'investissements ou de cessions qui lui sont proposés avant qu'ils ne soient formellement autorisés par le Conseil de surveillance. Pour cela il examine les caractéristiques immobilières, commerciales, juridiques et financières des opérations. En particulier, il veille à ce que ces opérations soient cohérentes avec la stratégie et respectent les critères d'investissement du groupe Klépierre. Avant de délivrer un avis favorable, le Comité des investissements peut, si besoin, demander des informations supplémentaires, recommander de modifier tout ou partie des éléments immobiliers, commerciaux, juridiques ou financiers.

Il s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2008, avec une assiduité de 88,22 %.

Les travaux ont porté sur trente-deux opérations d'investissement ou de désinvestissement. Quatorze de ces opérations sont réalisées ou engagées, huit sont maîtrisées ou en cours de négociations. Dix opérations généralement de grande taille ne se sont pas conclues.

Les dossiers autorisés les plus significatifs ont porté sur :

- l'acquisition de 56,1 % des parts de la société Steen & Strøm en Scandinavie ;
- les projets d'Aubervilliers et de la Gare Saint-Lazare en France ;
- les restructurations avec extensions des centres de La Romanina en Italie et de Saint-Orens en France ;
- les extensions des centres de Clermont Jaude (France) et de Seriate (Italie).

Le Comité d'audit

Ce Comité est composé au minimum de trois Membres et au maximum de six Membres désignés par le Conseil parmi ses Membres.

Au cours de l'exercice 2008, il était composé de Messieurs Bertrand Jacquillat (Président du Comité d'audit), Bertrand Letamendia, Vivien Lévy-Garboua, Alain Papiasse. Jérôme Bédier en était également Membre jusqu'au 16 septembre 2008, date à laquelle il a rejoint le Comité de Développement Durable.

Ce Comité, qui se réunit au moins deux fois par an, est chargé d'évaluer les grands choix comptables, l'information financière, la qualité des procédures et le budget d'honoraires des commissaires aux comptes.

Il s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2008, avec une assiduité de 71,43 %. Ses principaux travaux ont porté sur :

- les comptes sociaux et consolidés, annuels et semestriels : information sur les comptes, et ses principaux faits de l'année ou du semestre ;
- les présentations des principes comptables liés à l'acquisition de Steen & Strøm dans le cadre de l'actualisation du document de référence ;
- les commissaires aux comptes : budget des commissaires aux comptes pour 2008 et 2009 ;
- le dispositif de Contrôle interne : Compte rendu des activités 2008 du Contrôle périodique, de la fonction Éthique et Déontologie et de la coordination du Contrôle permanent.

Cette dernière vise notamment à l'analyse de la couverture des risques par des procédures et des processus de Contrôle permanent (Points de Surveillance Fondamentaux), au suivi des audits techniques des centres commerciaux, au suivi de la clôture des recommandations, à la mise à jour de la matrice des risques et à la validation du plan d'action 2009 du Contrôle permanent.

Le Comité des nominations et des rémunérations

Ce Comité est composé au minimum de deux Membres et au maximum de cinq Membres désignés par le Conseil parmi ses Membres.

Au cours de l'exercice 2008, ce Comité était composé de Messieurs Bertrand Letamendia (Président du Comité des nominations et des rémunérations), Dominique Hoenn, Vivien Lévy-Garboua et Bertrand de Feydeau.

Ce Comité, qui se réunit au moins une fois par an, formule des recommandations auprès du Conseil concernant la nomination et la rémunération des Membres du Comité de Direction, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature, les attributions de plans d'option de souscription ou d'achat d'actions.

Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2008, avec une assiduité de 100 %. Ses principaux travaux ont porté sur :

- les modalités de détermination de la rémunération variable 2008 des Membres du Comité de Direction. La rémunération globale de ceux-ci se compose de trois éléments :
- une partie fixe déterminée chaque année en début d'année,
- une partie variable dont la masse globale à répartir entre les Membres du Comité de Direction est égale au maximum à la totalité des salaires fixes du Conseil. Cette part variable dépend de la réalisation des objectifs annuels de cash-flow net courant pour 70 % et de résultat net avant impôt pour 30 %. Cette masse globale est répartie entre les Membres du Comité de Direction pour partie (70 %) au prorata de la rémunération fixe de chaque Membre et pour partie (30 %) en fonction de la réalisation des objectifs personnels de chacun ;
- des avantages en nature qui consistent chez Klépierre en la mise à disposition de chacun des Membres du Comité de Direction d'un véhicule de fonction, dont une partie du coût correspondant à l'usage personnel est mise à la charge du bénéficiaire et soumise à fiscalité et charges sociales ;
- la nomination de Monsieur Laurent Morel en qualité de Président du Directoire à compter du 1^{er} janvier 2009 en raison de la démission de Monsieur Michel Clair de son mandat de Membre dudit Directoire ;
- la limitation du nombre des Membres du Directoire à deux à compter du 1^{er} janvier 2009 en raison de la démission de Monsieur Claude Lobjoie de son mandat de Membre dudit Directoire ;
- la cooptation de Monsieur Michel Clair en qualité de Membre et Président du Conseil de surveillance à compter du 1^{er} janvier 2009 ;
- les modalités de rémunération du Président du Conseil de surveillance à compter du 1^{er} mai 2009.

Le Comité a par ailleurs estimé que dans le contexte d'extrême volatilité du cours de l'action il n'était pas opportun de procéder en 2008 à une attribution de stock-options aux collaborateurs du Groupe et aux Membres du Directoire.

Le Comité de Développement Durable

Ce Comité est composé au minimum de deux Membres et au maximum de quatre Membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses Membres.

Au cours de l'exercice 2008, il était composé de Messieurs Jérôme Bédier (Président du Comité de Développement Durable), Bertrand de Feydeau et Vivien Lévy-Garboua.

Ce Comité, qui se réunit au moins deux fois par an, a été créé par délibérations du Conseil de surveillance du 4 avril 2008, et a pour mission :

- d'inventorier les principales catégories de risques auxquelles est exposée l'activité de Klépierre ;
- de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face ;
- et d'examiner la contribution du groupe Klépierre au développement durable.

Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2008, avec une assiduité de 100 %. Ses principaux travaux ont porté sur :

- le développement sur le long terme de l'entreprise examiné au travers de quatre axes de travail majeurs : la dimension sociale, les questions environnementales, l'éthique et la déontologie, les évolutions stratégiques ;
- la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

II. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le Contrôle interne est l'organisation des processus, des procédures et des contrôles encadrée par le Directoire et relayée par l'ensemble de l'entreprise, ayant pour finalité d'assurer la maîtrise globale des risques et de donner une assurance raisonnable que les objectifs stratégiques sont bien atteints.

Le groupe Klépierre a recherché à identifier les risques majeurs liés à son activité. Ce recensement couvre à la fois la fiabilité des informations comptables et financières (risque de taux, de liquidité, de change, de contrepartie) et les risques opérationnels (risques liés à la sécurité des personnes et des biens, suivi des incidents opérationnels, couverture assurance des actifs...).

Le dispositif de Contrôle interne conçu pour répondre aux différents objectifs décrits ne donne cependant pas la certitude que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à toute procédure.

L'organisation mise en place s'appuie notamment sur :

- la qualité du fonctionnement interne du groupe Klépierre ;
- la fiabilité de l'information externe et interne ;
- l'adaptation des politiques internes et leur mise en conformité aux lois et règlements.

Ce dispositif de Contrôle interne est bâti sur les grands principes suivants :

- l'ensemble des collaborateurs du Groupe contribue au dispositif de Contrôle interne. Chaque collaborateur, à son niveau, doit procéder à un contrôle efficace des activités qui sont placées sous sa responsabilité ;
- les fonctions de contrôle doivent être indépendantes des opérations ;
- l'ensemble des activités et du périmètre du groupe Klépierre est

rapport de gestion rapport du Président du Conseil de surveillance



couvert, à l'exception du groupe Steen & Strøm qui conserve son autonomie organisationnelle et dans lequel la fonction opérationnelle et stratégique est sous la responsabilité de son Conseil d'administration.

Le dispositif de Contrôle interne se scinde en deux composantes, le Contrôle permanent et le Contrôle périodique

Le Contrôle permanent est assuré par l'ensemble des collaborateurs du Groupe. En fonction du principe de séparation des fonctions et des niveaux de délégations mis en place dans le Groupe, le Responsable de la coordination du Contrôle permanent rapporte au Secrétaire Général du Groupe et a pour missions de :

- coordonner les actions d'actualisation, par les Responsables concernés, des procédures et des processus de contrôle ;
- suivre la clôture des recommandations émises par le Contrôle périodique ;
- assurer l'élaboration et la transmission du reporting aux organes sociaux du Groupe ;
- coordonner les actions du Plan de Continuité de l'Activité, c'est-à-dire de l'ensemble des mesures destinées à maintenir les services essentiels de l'entreprise et à assurer la reprise de l'activité sur un site de repli, le cas échéant, en cas de sinistre majeur.

Les Responsables des activités, fonctions et filiales sont les correspondants du Contrôle permanent et ont pour missions :

- d'assurer la coordination et la mise en œuvre des choix méthodologiques faits au niveau du Groupe, auprès des équipes ;
 - de concevoir et d'adapter régulièrement le reporting du dispositif en indiquant les indicateurs les plus pertinents pour donner aux Responsables la meilleure visibilité possible sur leur dispositif de Contrôle permanent ;
 - d'assurer la transmission régulière de ce reporting à leur hiérarchie puis au Responsable de la coordination du Contrôle permanent.
- Le Contrôle permanent est une démarche reposant sur la mise en œuvre en continu, avec un ensemble de moyens adéquats, de six éléments, qui sont :
- **l'identification et l'évaluation des risques** : elles nécessitent une analyse et mesure des risques, régulièrement mises à jour, qui prennent en compte contrôles et procédures.
- Klépierre a mis en place un outil désigné par le terme « Matrice

des Risques ». Il permet d'établir une cartographie de l'exposition aux risques du Groupe, selon la nature des risques opérationnels regroupés par activités et fonctions ;

- **les procédures** : elles visent à encadrer les activités et fonctions en précisant l'organisation et les processus de contrôle. Accessibles par l'intranet du groupe, elles font l'objet de communication et de formation par la hiérarchie. Elles sont mises à jour à chaque fois que nécessaire (évolution des contraintes réglementaires, évolutions de l'activité, réorganisations...) et au moins revisitées tous les dix-huit mois sous l'impulsion de la coordination du Contrôle permanent mais sous la responsabilité de la hiérarchie concernée ;

Le groupe Klépierre met en œuvre en continu la révision de l'ensemble des procédures déjà rédigées, l'actualisation du besoin de procédures et la rédaction de nouvelles procédures. Ces procédures sont encadrées par une procédure des procédures qui vient encadrer la politique retenue par le Groupe. À ce jour, le taux de couverture des risques est de 82 % en France et de 48 % sur l'ensemble du dispositif.

- **le croisement de la matrice des risques** avec le recensement des procédures permet au groupe Klépierre d'avoir une connaissance des risques traités. Cette démarche a concerné, dans un premier temps, les entités en France, et a été étendue, au cours de l'année, aux filiales étrangères ;
- **les contrôles** : le rythme, l'intensité et l'organisation des contrôles sont déterminés en fonction du niveau de risque. Les contrôles sont formalisés dans des procédures. Les plus importants donnent lieu à un suivi de mise en œuvre et d'efficacité.

Ainsi ont été définis des Points de Surveillance Fondamentaux (PSF). Ce sont des moyens d'assurer les contrôles de deuxième niveau dans les domaines d'activité essentiels du Groupe par les Responsables qui en font un des éléments de leur management et de surveillance des risques.

Ils suivent une méthodologie et une fréquence prédéfinies par les Responsables pour chaque activité choisie présentant un risque majeur.

À ce jour, le groupe Klépierre dispose de 23 PSF et le processus d'actualisation est continu.

L'un de ces PSF porte sur le suivi du risque majeur du Groupe, le risque sur les personnes et les biens (suivi des visites techniques annuelles des centres commerciaux et des audits de structure et d'étanchéité).

Le Contrôle périodique procède à des contrôles afin de s'assurer que les PSF sont correctement exercés, tant qualitativement que quantitativement.

- **Le reporting** : chaque trimestre, les PSF sont présentés au Comité de direction du Groupe. Ce reporting est complété, chaque semestre, par la présentation au Comité de coordination du Contrôle interne du recensement des procédures, du taux de couverture des risques opérationnels, du suivi du plan d'action de l'année.
- **Le pilotage** : le Comité de coordination du Contrôle interne, créé en mars 2007, a notamment pour objectif de définir, sur la base des reportings qui lui sont présentés, les évolutions souhaitées du dispositif et la validation des plans d'action. Ce Comité, auquel participe le Comité de direction en tant que Membre de droit, est présidé par le Président du Directoire.
- **Le Contrôle périodique**, exercé par l'audit interne du groupe Klépierre, est une activité indépendante et objective d'assurance et de conseil, dont la mission est d'apporter une valeur ajoutée et d'améliorer le fonctionnement de l'organisation. Elle aide le Directoire à atteindre ses objectifs par une approche systématique et méthodique d'évaluation et d'amélioration des procédés de gestion des risques, de contrôle et de gouvernement d'entreprise. Les responsabilités, l'indépendance et le rôle de l'audit interne sont fixés par une charte d'audit interne signée conjointement par le Président du Directoire et le Président du Conseil de surveillance.

Le dispositif de Contrôle interne repose sur les trois niveaux de contrôle suivants :

- **Au niveau du Contrôle permanent** : le premier niveau est exercé par chaque collaborateur sur les opérations qu'il traite, par référence aux procédures en vigueur, le deuxième niveau est exercé par la hiérarchie du métier ou de la fonction.

Deux collaborateurs au sein du service Contrôle interne comptable France et étranger de la Direction des Comptabilités et du Contrôle de Gestion sont plus spécifiquement chargés :

- de veiller à la mise en place du dispositif de Contrôle interne comptable et suivre le correct fonctionnement de l'environnement de Contrôle interne comptable au sein du Groupe, notamment par la procédure de certification interne décrite ci-après ;
- d'élaborer, valider et centraliser l'ensemble des procédures applicables au sein de la Direction ;
- de définir les contrôles de premier et deuxième niveaux appropriés dans le cadre du processus de clôture des comptes sociaux et consolidés du Groupe ;
- de valider la correcte mise en œuvre par les filiales du référentiel Groupe relatif à la préparation des états financiers consolidés ;
- de réaliser le suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées par les auditeurs externes et auditeurs internes.

Spécifiquement identifiée, la Direction Éthique et Déontologie s'assure du respect des normes éthiques et professionnelles et de la lutte anti-blanchiment.

L'ensemble du dispositif de Contrôle interne rend compte au Directoire et au Comité d'audit de l'exercice de leurs missions.

- **Au niveau du Contrôle périodique** : un troisième niveau de contrôle est exercé par l'audit interne du groupe Klépierre.

Ainsi un plan annuel d'audit élaboré conjointement par le Directeur de l'Audit interne et le Directoire est soumis à l'approbation du Comité d'audit. Ce plan est fondé sur une approche préventive des risques afin de définir les priorités d'audit cohérentes avec les objectifs du Groupe. Des missions flashes peuvent cependant être conduites sur une problématique particulière.

Parallèlement, des audits sont conduits en France sur le respect de l'application de la réglementation et des procédures internes dans le cadre de la gestion des galeries commerciales selon une périodicité triennale, à partir de référentiels types portant sur les thèmes suivants :

- sécurité des biens et des personnes dans le cadre notamment de la réglementation applicable aux établissements recevant du public ;
- administration immobilière ;
- gestion locative ;
- animation du groupement des commerçants.

L'audit interne a accès directement au Directoire et rend compte au Comité d'audit de ses travaux, qui font l'objet de rapports, de recommandations et de plans de mise en œuvre.

Les effectifs dédiés au Contrôle périodique sont de six collaborateurs.

Dans le cas particulier de Klépierre, son Directoire ou son Conseil de surveillance peuvent faire appel, notamment pour un contrôle de son organisation et de ses procédures, à l'inspection générale du groupe BNP Paribas, entité consolidante du groupe Klépierre.

Le Comité d'audit est tenu informé au moins annuellement de l'ensemble du dispositif de Contrôle interne du Groupe, de ses évolutions et des conclusions des travaux menés par les différents intervenants du dispositif.

Gestion financière

La gestion des risques financiers, et plus particulièrement la structure financière du Groupe, ses besoins de financement et la gestion du risque de taux, est réalisée par le service Financements et Trésorerie qui rapporte directement au Directeur Financier et au Directoire.

Le Conseil de surveillance valide en fin d'année le plan de financement prévisionnel de l'année suivante, qui définit les grandes orientations en termes de calibrage et de choix des ressources ainsi que de couverture du risque de taux. En cours d'année, les principales décisions en matière d'opérations financières sont présentées individuellement à l'approbation au Conseil de surveillance, auquel est exposé un bilan de ces opérations une fois réalisées.

Le service Financements et Trésorerie est également à l'origine des procédures internes qui définissent la répartition des rôles des différents intervenants du Groupe dans la gestion de la trésorerie ainsi que dans la mise en œuvre des programmes de rachat d'actions propres de Klépierre.

rapport de gestion rapport du Président du Conseil de surveillance



Élaboration de l'information financière

La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables font l'objet de la surveillance exercée par le Comité d'audit dont les missions ont été rappelées précédemment, en liaison avec les commissaires aux comptes. L'élaboration des comptes sociaux et consolidés est assurée par la Direction des Comptabilités et du Contrôle de Gestion sous la responsabilité du Directeur Financier.

Contrôles comptables – entités françaises

Les travaux comptables des sociétés françaises sont centralisés au siège de Klépierre sur un système informatique commun. Les Directions Opérationnelles sont en charge de la facturation des loyers et charges ainsi que de leur recouvrement en réalisant un ensemble de contrôles adéquats à leurs propres métiers définis dans les procédures spécifiques. Les principales transactions intégrées dans un système de gestion unique sont interfacées de manière automatique dans le système de la comptabilité. Ce dernier dispose d'axes d'analyse, notamment par immeuble et par secteur, qui permettent de réaliser un contrôle budgétaire précis.

Des procédures de formalisation des dossiers de travail et de justification des comptes permettent de s'assurer de la réalité et de l'exhaustivité des opérations comptables ainsi que de tracer la piste d'audit.

Un contrôle de deuxième niveau est réalisé, matérialisé par un certificat de contrôle comptable, validant l'existence, l'exhaustivité et l'évaluation des données.

Contrôles comptables – entités étrangères

Les contrôles comptables des entités étrangères sont sous la responsabilité des équipes locales de chaque pays et avec le support de la Direction des Comptabilités du Groupe. Cette dernière a pour objectif d'harmoniser l'environnement de Contrôle interne comptable au sein du Groupe et d'établir une qualité homogène des informations financières et comptables et dans le cadre de la consolidation du Groupe.

La Direction des Comptabilités anime, au moyen d'un outil intranet/Internet FACT (*Finance Accounting Control Tool*), un processus de certification interne des données produites trimestriellement par chaque entité comptable étrangère ainsi que les contrôles réalisés.

Le Responsable de chaque entité concernée certifie directement dans l'outil :

- la fiabilité et la conformité avec les normes comptables du Groupe, des données comptables transmises au service Consolidation ;
- le bon fonctionnement du système de Contrôle interne comptable permettant de garantir la qualité des données comptables.

En plus, un processus de revue des événements postérieurs à chaque arrêté semestriel est également intégré dans FACT, qui permet au Groupe d'être informé des événements significatifs survenus après la clôture ainsi que son impact financier dans les comptes consolidés.

Processus de consolidation

La consolidation des comptes est effectuée par la Direction de la Consolidation sur la totalité du périmètre, sachant qu'une sous-consolidation sur le périmètre scandinave est réalisée à Oslo. L'élaboration des états financiers consolidés fait l'objet d'un processus précisé par des instructions et diffusé à l'ensemble des entités comptables consolidées, ce qui favorise l'homogénéisation des données comptables et financières et leur conformité avec les standards comptables du Groupe. Chaque entité du Groupe effectue un arrêté comptable sur une base trimestrielle et produit une liasse de consolidation aux normes Groupe dans les délais fixés. Chaque entité étrangère a un correspondant au sein de la Direction des Comptabilités qui rapporte au Directeur de la consolidation.

Les principaux Contrôles internes réalisés à chaque arrêté dans le processus de la consolidation des comptes sont :

- le contrôle des variations de périmètres de consolidation ;
- l'analyse et la justification de tous les retraitements de consolidation selon les normes IFRS ;
- l'analyse et la justification des écarts par rapport aux budgets et aux prévisions.

Les engagements hors bilan sont centralisés dans l'outil de consolidation Magnitude par entité consolidée.

Klépierre s'appuie également sur les conseils externes, essentiellement pour les aspects fiscaux tant en France qu'à l'étranger. Dans

les principaux pays, les liasses fiscales sont revues annuellement par un cabinet spécialisé.

Contrôles réalisés par le Contrôle de gestion

Le Contrôle de gestion recense, met en cohérence et valide trimestriellement les données comptables et de gestion, tant sur les actifs que sur les coûts de structure.

Le Contrôle de gestion contribue à la fiabilisation des états financiers. Il prépare et soumet au Comité de direction le budget annuel et les deux versions révisées de ce budget.

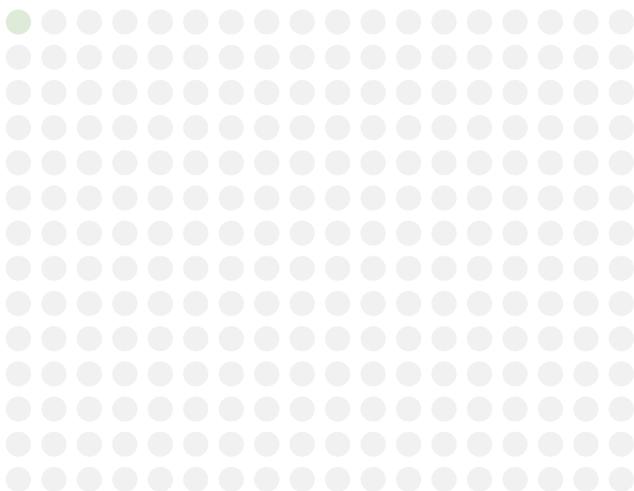
Lors des clôtures, le rapprochement entre la dernière version budgétaire et le réel donne lieu à une analyse des écarts et participe ainsi à la fiabilisation de l'élaboration de l'information financière.

Par ailleurs, une réconciliation globale est effectuée par le Contrôle de gestion Groupe afin d'assurer la cohérence du résultat comptable avec le résultat de gestion consolidé. Ces deux étapes de réconciliation contribuent au Contrôle interne, tant des informations comptables que des informations de gestion.

Systèmes d'information utilisés

Les collectes des informations comptables et de Contrôle de gestion se font respectivement par l'intermédiaire d'un logiciel de consolidation, Magnitude, et d'un logiciel de Contrôle de gestion, Essbase d'Hypérion. Ces deux outils, interconnectés, sont administrés et actualisés par une équipe dédiée, rattachée à la Direction des Comptabilités et du Contrôle de Gestion. L'outil de consolidation est alimenté localement, dans les principaux pays, par des interfaces avec la comptabilité locale.

Toutes les données comptables et financières suivent les procédures informatiques qui s'appuient sur des sauvegardes quotidiennes, dont les supports sont conservés en dehors des sites opérationnels.



III. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Lors de sa séance du 19 décembre 2008, les Membres du Conseil de surveillance ont confirmé leur accord quant à l'adoption par la Société des règles de gouvernement d'entreprise issues du code AFEP/MEDEF (disponibles sur le site Internet : www.medef.fr).

Rémunération des Membres du Conseil de surveillance et des Comités spécialisés

La rémunération des Membres du Conseil de surveillance et des Comités spécialisés consiste en des jetons de présence.

L'enveloppe globale des jetons de présence allouée aux Membres du Conseil de surveillance s'élève pour l'exercice 2008 à 270 000 euros et est versée dans les conditions suivantes :

- 90 000 euros sont répartis entre les Membres du Conseil de surveillance concernés au titre du mandat de Président ou de Vice-Président du Conseil de surveillance, de Président du Comité d'audit, de Président du Comité des investissements, de Président du Comité des nominations et des rémunérations et de Président du Comité de Développement Durable, soit 15 000 euros à titre de part fixe ;
- 126 000 euros sont répartis entre les Membres du Conseil de surveillance au titre du mandat de Membre dudit Conseil, dont :
 - 72 000 euros répartis à parts égales entre les Membres du Conseil à titre de part fixe,
 - 54 000 euros répartis entre les Membres du Conseil à titre de part variable, en fonction de la présence effective des Membres aux séances du Conseil ;
- 54 000 euros sont répartis entre les Membres du Conseil concernés au titre du mandat de Membre d'un ou plusieurs Comités, à titre de part variable, en fonction de la présence effective des Membres aux séances des Comités auxquels ils sont nommés.

Règlements intérieurs du Conseil de surveillance et des Comités

Les règlements intérieurs du Conseil de surveillance et de chacun des comités s'inscrivent dans une démarche de transparence conformément aux principes de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

Ces règlements intérieurs décrivent les missions et le fonctionnement du Conseil de surveillance et des différents comités.

rapport de gestion rapport du Président du Conseil de surveillance



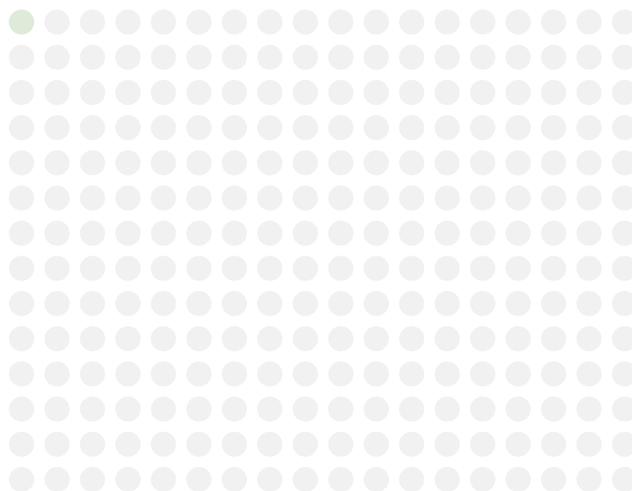
IV. MODALITÉS DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les règles afférentes aux assemblées générales, et notamment celles relatives à la participation des actionnaires, sont décrites au titre V des statuts de la Société ainsi qu'à la section Capital et actionnariat du rapport financier 2008.

V. INFORMATIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnées à la section Renseignements de caractère général concernant le capital du rapport financier 2008 (structure du capital/délégations de compétences et autorisations consenties au directoire par l'assemblée générale des actionnaires du 5 avril 2007) et en annexe des comptes consolidés - note 4.15 sous-paragraphe Covenants financiers liés aux financements et notation (accords conclus par la Société qui peuvent prendre fin en cas de changement de contrôle : emprunts obligataires, si le changement de contrôle entraîne une dégradation de la notation sous la catégorie « investment grade »).

Michel CLAIR,
Président du Conseil de surveillance



Rapport des commissaires aux comptes

établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la Société Klépierre pour ce qui concerne les procédures de Contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Klépierre et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de Contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de Contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France. Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de Contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de

l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de Contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président, ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de Contrôle interne de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2009.

Les commissaires aux comptes

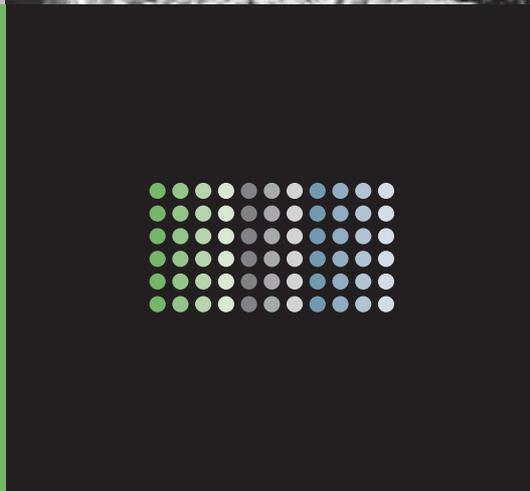
Mazars

Julien Marin-Pache

Deloitte & Associés

Pascal Colin

Laure Silvestre-Siaz



danemarksuède
norvège
roumanie
slovaquie
france
greceroyaume unie
portugal

100 comptes consolidés

Rapport financier 2008

comptes consolidés compte de résultat

Compte de résultat consolidé

au 31 décembre

en milliers d'euros

	Note	2008	2007	2006
Revenus locatifs	6.1	716 973	597 178	519 570
Charges sur terrain (foncier)	6.2	- 2 605	- 2 515	- 2 598
Charges locatives non récupérées	6.2	- 21 646	- 17 189	- 6 296
Charges sur immeuble (propriétaire)	6.2	- 41 962	- 29 440	- 30 990
Loyers nets		650 760	548 034	479 686
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6.1	77 493	64 195	57 497
Autres produits d'exploitation		15 747	18 265	9 480
Frais d'études		- 2 534	- 1 146	- 1 124
Frais du personnel	9.1	- 82 324	- 64 810	- 59 938
Autres frais généraux		- 27 797	- 25 165	- 22 145
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	6.2	- 213 106	- 169 297	- 140 968
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	6.2	- 5 184	- 4 365	- 3 126
Provisions		- 1 274	- 2 663	12
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		411 781	363 048	319 374
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	6.3	243 885	96 113	122 459
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	6.3	- 185 392	- 55 740	- 91 399
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation		58 493	40 373	31 060
Profit sur vente d'actifs court terme		928	46	1 490
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		431	549	- 161
Coût de l'endettement net	6.4	- 219 480	- 162 931	- 134 806
Variation de valeur des instruments financiers		- 5	-	55
Effet des actualisations		710	726	- 1 200
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		1 426	2 634	671
Résultat avant impôts		254 284	244 445	216 483
Impôts sur les sociétés	6.5	- 20 397	- 13 493	- 22 016
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		233 887	230 952	194 467
dont				
Part du groupe		200 277	197 712	164 534
Intérêts minoritaires		33 610	33 239	29 933
Résultat net par action en euros		1,4	1,4	1,2
Résultat net dilué par action en euros		1,4	1,4	1,2

comptes consolidés bilan

Bilan consolidé

Actif au 31 décembre

en milliers d'euros

	Note	2008	2007	2006
Écarts d'acquisition non affectés	4.1	94 636	84 653	41 555
Actifs incorporels	4.2	13 366	7 269	7 478
Actifs corporels	4.3	43 636	41 340	41 482
Immeubles de placement	4.4	9 579 123	6 670 090	5 930 744
Immobilisations en cours	4.4	1 183 496	463 983	207 825
Immeubles destinés à la vente	4.5	44 419	36 200	46 985
Participations dans les entreprises associées	4.6	35 331	46 600	30 23
Actifs financiers	4.8	626	512	585
Actifs non courants	4.9	38 773	33 846	17 104
Swaps de taux d'intérêt	4.16	23 458	84 011	65 139
Impôts différés actifs	4.18	68 952	33 675	26 275
ACTIFS NON COURANTS		11 125 816	7 502 179	6 388 195
Stocks	4.10	13 416	11 684	2 463
Clients et comptes rattachés	4.11	89 946	57 287	46 159
Autres créances	4.12	371 037	215 688	264 364
– Créances fiscales		88 438	49 645	111 048
– Autres débiteurs		282 599	166 043	153 316
Trésorerie et équivalents trésorerie	4.13	242 725	195 476	157 696
ACTIFS COURANTS		717 124	480 135	470 682
TOTAL ACTIF		11 842 940	7 982 314	6 858 877

Passif au 31 décembre

en milliers d'euros

	Note	2008	2007	2006
Capital		232 700	193 890	184 657
Primes		1 276 284	835 187	830 622
Réserve légale		19 389	18 466	18 466
Réserves consolidées		430 468	756 275	756 865
- <i>Actions propres</i>		- 93 429	- 96 168	- 30 823
- <i>Juste valeur des instruments financiers</i>		- 122 327	51 922	39 734
- <i>Autres réserves consolidées</i>		646 224	800 521	747 954
Résultat consolidé		200 277	197 712	164 534
Capitaux propres part du groupe		2 159 118	2 001 530	1 955 144
Intérêts minoritaires		1 011 238	480 502	436 961
CAPITAUX PROPRES		3 170 356	2 482 032	2 392 105
Passifs financiers non courants	4.15	6 971 343	4 400 820	3 680 254
Provisions long terme	4.17	14 764	11 425	8 572
Swaps de taux d'intérêt	4.16	184 493	7 731	-
Dépôts et cautionnements		130 668	107 899	93 900
Impôts différés passifs	4.18	456 332	219 069	127 986
PASSIFS NON COURANTS		7 757 600	4 746 944	3 910 712
Passifs financiers courants	4.15	432 044	439 195	281 441
Dettes fournisseurs		101 244	62 991	61 772
Dettes sur immobilisations		62 511	8 354	13 017
Autres dettes	4.19	218 212	163 209	135 017
Dettes fiscales et sociales	4.19	100 973	79 589	64 813
Provisions court terme		-	-	-
PASSIFS COURANTS		914 984	753 338	556 060
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		11 842 940	7 982 314	6 858 877

comptes consolidés tableau des flux

Tableau des flux de trésorerie consolidée

au 31 décembre

en milliers d'euros

	2008	2007	2006
Flux de trésorerie des activités d'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées	233 886	230 951	194 467
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
– Amortissements et provisions	223 093	179 462	141 302
– Plus et moins-values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 113 514	- 28 849	- 3 607
– Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	262 948	191 156	142 079
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	606 413	572 720	474 241
Impôts versés	- 33 004	- 28 505	- 79 349
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 13 313	7 237	- 1 633
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	560 096	616 594	393 259
Flux de trésorerie des opérations d'investissement			
Produits de la cession d'immobilisations	245 652	99 949	120 773
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5 311	- 2 228	- 822
Acquisitions d'immobilisations corporelles	992	- 856	- 1 461
Acquisitions d'immeubles de placements	- 866 595	- 362 016	- 671 972
Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	- 1 212 847	- 515 541	- 66 180
Variation des prêts et avances consentis et autres investissements	13 134	1 055	2 925
FLUX NET DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 1 814 353	- 779 637	- 616 737
Flux de trésorerie des opérations de financement			
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	- 169 416	- 146 395	- 124 163
Dividendes mis en paiement aux minoritaires	- 27 746	- 58 796	- 39 782
Dividendes à payer	250	59	-
Variation de la situation nette	902 961	82	21 105
Remboursement de prime d'émission	-	-	-
Acquisitions/Cessions d'actions propres	- 15 511	- 65 394	- 19 869
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	1 971 582	1 432 914	1 918 290
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	- 1 127 404	- 799 887	- 1 409 199
Intérêts financiers versés	- 241 964	- 167 114	- 115 260
FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	1 292 752	195 469	231 122
Variation des devises	- 35 877	- 1 556	36
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	2 618	30 870	7 680
Trésorerie à l'ouverture	93 567	62 697	55 017
Trésorerie à la clôture	96 185	93 567	62 697

Tableau de variation des capitaux propres

au 31 décembre

en milliers d'euros

	Réserves consolidées								Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
	Capital	Primes	Réserve légale	Actions propres	Variation de la juste valeur	Réserves de conversion	Autres réserves consolidées	Total				
31.12.2006	184657	830622	18466	-30823	39734	-	747954	756865	164534	1955144	436961	2392105
Variation de capital de l'entreprise consolidante	9233	4565	-	-	-	-	-13798	-13798	-	-	-	-
Acquisitions et cessions de titres d'autocontrôle	-	-	-	-65345	-	-	-345	-65690	-	-65690	-	-65690
Frais de transaction en capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	197712	197712	33239	230951
Affectation du résultat et dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	-	-	-	-	-	-	18139	18139	-164534	-146395	-	-146395
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	12188	-	-	12188	-	12188	-	12188
Variation des écarts de conversion	-	-	-	-	-	-	25647	25647	-	25647	122	25769
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre et de % d'intérêt	-	-	-	-	-	-	19073	19073	-	19073	38272	57345
Dividendes versés aux minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-28796	-28796
Remboursements de fonds propres aux minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	3851	3851	-	3851	704	4555
31.12.2007	193890	835187	18466	-96168	51922	0	800521	756275	197712	2001530	480502	2482032
Variation de capital de l'entreprise consolidante	38810	441097	-	-	-	-	-	-	-	479907	-	479907
Acquisitions et cessions de titres d'autocontrôle	-	-	-	2739	-	-	-14505	-11766	-	-11766	-	-11766
Frais de transaction en capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	200277	200277	33610	233887
Affectation du résultat et dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	-	-	923	-	-	-	27373	27373	-197712	-169416	-	-169416
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-174249	-	-35202	-209451	-	-209451	-	-209451
Variation des écarts de conversion	-	-	-	-	-	-	-131001	-131001	-	-131001	-32818	-163819
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre et de % d'intérêt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450947	450947
Dividendes versés aux minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27746	-27746
Remboursements de fonds propres aux minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-962	-962	-	-962	106743	105781
31.12.2008	232700	1276284	19389	-93429	-122327	0	646224	430468	200277	2159118	1011238	3170356

Annexe aux comptes consolidés

1. Éléments significatifs de l'exercice 2008 et de l'exercice précédent

EXERCICE 2008

Acquisition du groupe scandinave Steen & Strøm

Suite au protocole d'accord signé le 25 juillet 2008 avec la société Canica AS, Klépierre et ABP Pension Fund ont acquis le 8 octobre 100 % des parts de la société Steen & Strøm ASA, première foncière intégrée de centres commerciaux en Scandinavie, pour un montant de 21 925 millions de couronnes norvégiennes (environ 2,7 milliards d'euros). À l'issue de cette opération, Klépierre détient 56,1 % du capital de Steen & Strøm, et ABP 43,9 %.

Compte tenu des dettes existantes, l'investissement s'est traduit pour Klépierre par un décaissement de 4 797 millions de couronnes norvégiennes (environ 601 millions d'euros).

Klöpierre devient ainsi le leader en Scandinavie avec un parc de 30 centres commerciaux en Norvège, Suède et Danemark et la première équipe de gestion de la zone. L'acquisition permet également à Klöpierre de diversifier son patrimoine, ses revenus et son portefeuille de développement, et place la Scandinavie au deuxième rang des pays d'implantation du groupe en termes de loyers, derrière la France.

Évolution du patrimoine centres commerciaux dans le reste de l'Europe

En Italie, Klöpierre a poursuivi son développement avec l'acquisition de trois nouveaux centres pour un montant total de 174 millions d'euros : Lonato et Verona acquis le 27 février 2008, ainsi que Vittuone dont l'achat sera finalisé d'ici 2009. Klöpierre est propriétaire de ces trois sites à hauteur de 50 % avec Finiper, promoteur et commercialisateur des centres. Ségécé Italia est chargée, à compter de 2009, de leur gestion locative. Ouvert fin 2006, Verona est situé à neuf kilomètres du centre historique de Vérone. La galerie s'étend sur près de 16 000 m² GLA et comporte 64 boutiques dont 6 moyennes surfaces avec un hypermarché Iper (groupe Finiper) de 9 000 m² de vente.

Situé sur l'axe Milan-Venise, le centre commercial de Lonato, d'une surface de 30 326 m² GLA a ouvert en mai 2007. Il comporte 111 boutiques dont 11 Moyennes Unités avec un Iper installé sur 9 000 m² de vente.

En cours de réalisation, le centre commercial de Vittuone se trouve dans la banlieue ouest de Milan ; son ouverture est prévue début 2009.

En Hongrie, à la suite d'une consultation publique, Klöpierre a acquis le terrain et les droits à construire pour 22,5 millions d'euros permettant d'assurer la maîtrise d'une opération de 20 000 m² SCU environ au centre-ville de Székesfehérvár à deux pas et en complémentarité de la galerie d'Alba déjà détenue dans cette ville.

Commerces

Dans le cadre de l'accord signé avec la Foncière Montel et Vivarte en décembre 2007, Klémurs a acquis le 30 avril 2008, pour un montant d'investissement de 104 millions d'euros, la propriété immobilière d'un premier bloc de 77 magasins. Ces 77 actifs représentent une surface de vente de 66 250 m² répartis sur l'ensemble de l'Hexagone.

69 actifs sont détenus en pleine propriété, 6 via des contrats de crédit-bail et 2 sont en bail à construction. Ils généreront 6,1 millions d'euros de loyers nets en année pleine.

À l'occasion de ce transfert de propriété, Klémurs a signé de nouveaux baux d'une durée de douze ans, dont six ans ferme, comportant des clauses d'indexation et de loyers variables.

Klémurs bénéficie de la part des sociétés D2B et DBM5 (sociétés foncières détenues par les actionnaires fondateurs de Défi Mode) d'un droit de préférence d'une durée de cinq ans sur toutes les cessions ultérieures de sites existants et d'une durée de six ans sur les développements futurs.

Cessions

Klépierre a cédé à SCI Vendôme Commerces (groupe AXA) 41,62 % de la galerie commerciale Courier située à Annecy pour un montant de 37 millions d'euros. Klépierre reste propriétaire à 58,38 %.

Depuis février 2000, Ségécé détenait 35 % des parts de Devimo. Les deux autres actionnaires, Fortis et Banimmo, détenaient 32,5 % du capital chacun. Suite à un accord signé le 23 juin 2008, Fortis devient propriétaire de 100 % des parts de Devimo.

Le centre commercial L'Esplanade à Louvain-la-Neuve, propriété de Klépierre, continuera à être géré par Devimo pour au moins trois ans.

Évolution et conditions de la dette

Klépierre SA a signé les 11 et 12 juin 2008 un prêt à terme d'un montant de 750 millions d'euros, syndiqué auprès de 6 banques. D'une durée de trois ans, il avait notamment pour objet le refinancement d'un emprunt obligataire de 600 millions d'euros venant à échéance le 10 juillet 2008.

Klépierre SA a par ailleurs signé le 7 octobre 2008 avec BNP Paribas une ouverture de crédit confirmée de 400 millions d'euros d'une maturité de quatre ans.

Versement du dividende

L'assemblée générale du 4 avril dernier avait fixé le montant du dividende net au titre de l'exercice 2007 à 1,25 euro par action et proposé le paiement de ce dividende, soit en espèces, soit en actions sur la base d'un prix de l'action de 32,94 euros. 77,3 % des actionnaires ont opté pour cette dernière solution, ce qui représente pour le seul flottant (hors BNP Paribas) un taux de 53,5 %.

L'augmentation de capital qui en résulte s'élève à 130 996 648,44 euros et se traduit par la création de 3 976 826 nouveaux titres admis à la cotation le 7 mai 2008.

Par conséquent, le paiement du dividende en espèces a été de 38,4 millions d'euros.

Augmentation de capital

Klépierre a réalisé avec succès une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, lancée le 6 novembre, afin de financer partiellement l'acquisition de Steen & Strøm.

Le montant brut de l'opération s'élève à 356,2 millions d'euros et s'est traduit par la création de 23 744 918 actions nouvelles.

Les actions nouvelles ont été admises aux négociations au sein du compartiment A d'Euronext Paris le 2 décembre 2008.

À compter du 2 décembre 2008, le capital de Klépierre est composé de 166 214 431 actions.

EXERCICE 2007

Évolution du patrimoine centres commerciaux du groupe Klépierre

En Pologne, Klépierre a acquis le 7 mai les centres commerciaux polonais des centres-villes de Rybnik et Sosnowiec et le 27 juillet celui de Lublin auprès de Plaza Centers Europe (PCE) pour un montant de 168 millions d'euros. Cette transaction s'inscrit dans le cadre de l'accord de développement conclu avec PCE en 2005 portant notamment sur trois centres en Pologne et deux en République tchèque.

Les centres, inaugurés en mars et mai 2007, sont intégralement loués. Rybnik Plaza représente 18 075 m² de Surface Commerciale Utile (SCU) avec 81 boutiques, Sosnowiec Plaza 13 150 m² SCU pour 75 boutiques et Lublin 26 100 m² SCU avec 91 boutiques.

En Hongrie, Klépierre a acquis pour un montant de 14,2 millions d'euros les bureaux sur 11 566 m², situés dans l'ensemble immobilier du centre commercial Duna Plaza dont le Groupe est déjà propriétaire. Cette transaction vise essentiellement à faciliter la réalisation d'un projet d'extension de ce centre qui comprend en l'état 224 boutiques pour une surface de 36 040 m² SCU.

Klépierre s'est portée acquéreur auprès de Futureal Real Estate Holding Ltd. d'un projet de centre commercial au sein de la dernière opération majeure de développement d'immobilier commercial au cœur de Budapest. Le projet porte sur 22 hectares et comprend également 2 800 nouveaux appartements, la plus importante opération de promotion immobilière tertiaire du centre de Budapest avec 150 000 m² de bureaux incluant un pôle scientifique de R&D et 10 000 m² d'espace public entourés de 20 000 m² dédiés aux loisirs.

Le centre commercial se déploiera sur 34 600 m² de surface locative répartie sur quatre étages dont un réservé à la restauration et aux loisirs. Il comprendra également un parking en sous-sol de 1 200 places sur trois niveaux.

À la suite de l'obtention d'un permis de construire définitif, Klépierre a d'une part acquis l'assiette foncière et, d'autre part, signé avec le vendeur un contrat de promotion immobilière portant sur l'exécution des travaux. Ségécé Hongrie est en charge de la commercialisation. Les travaux ont été lancés au mois d'août, la livraison étant attendue pour le 3^e trimestre 2009.

Le montant prévisionnel de l'investissement pour Klépierre est de 229 millions d'euros, y compris frais financiers de portage jusqu'à l'ouverture, dont 111 millions d'euros décaissés à ce jour.

En Italie, la restructuration du centre Val Vibrata, à Colonella sur la côte Adriatique, a été inaugurée le 19 avril 2007. Dans un mail agrandi et rénové, le choix d'enseignes s'est élargi avec l'arrivée de 20 nouvelles boutiques dont Esprit et Camaïeu.

Au Portugal, Klépierre a porté de 50 % à 100 % sa participation dans le centre commercial de Parque Nascente à Gondomar en acquérant pour 64,8 millions d'euros en septembre les 50 % de Predica.

En Grèce, Klépierre a acquis pour un montant de 21 millions d'euros la galerie commerciale du Carrefour Larissa.

En France, Klépierre a acquis pour 116 millions d'euros des participations dans treize centres ou équipements commerciaux conformément au protocole signé le 21 décembre 2006 avec Monsieur Henri Hermand. Ils représentent une Surface Commerciale Utile totale de plus de 88 000 m², dont 36 000 m² pour les quotes-parts cédées. Par cette opération, Klépierre entre dans certains grands centres commerciaux : Creil Saint-Maximin, Tourville-la-Rivière près de Rouen et Le Belvédère à Dieppe notamment. Quatre terrains sont également dans le périmètre de l'accord, dont le principal, situé à Forbach (57),

comptes consolidés éléments significatifs



a pour projet la création d'un parc d'activité commerciale de 42 000 m² aux côtés d'une galerie marchande et d'un hypermarché.

Klépierre s'est également portée acquéreur en juillet des deux hypermarchés Leclerc attenants aux galeries existantes de Blagnac et Saint-Orens (Toulouse) dont elle est propriétaire.

À l'issue de dix-neuf mois de travaux, l'extension du centre de Belair à Rambouillet a été inaugurée en mai 2007. La surface de l'hypermarché a augmenté de 2 450 m² et celle de la galerie a été multipliée par quatre. La galerie commerciale compte désormais 45 boutiques (25 en 2005) dont 5 Moyennes Unités (avec Zara et Darty).

Klépierre a investi 33 millions d'euros dans la transformation de la galerie Cap Saran située au nord d'Orléans et ouverte depuis le 17 octobre dernier. Après onze mois de travaux, les clients du centre peuvent désormais découvrir 35 nouvelles enseignes reflétant les tendances actuelles de consommation, et tout particulièrement dans le secteur de la mode.

L'extension du centre commercial Iroise à Brest a été inaugurée le 25 octobre. Cette opération permet d'accueillir plusieurs nouvelles enseignes particulièrement dynamiques telles que H&M et Darty.

Par ailleurs, Klépierre a inauguré le 4 septembre dernier le centre commercial Champ de Mars à Angoulême. Développée par Ségécé, la galerie située en plein cœur de la ville se déploie sur 15 500 m² de surface commerciale et comprend un « city marché » Monoprix, 3 Moyennes Unités, 36 boutiques, restaurants et services. Ce centre commercial représente un investissement de 63 millions d'euros.

Par ailleurs, Klépierre a cédé fin novembre sa participation de 50 % dans le centre Cordeliers à Poitiers pour un montant de 34,2 millions d'euros, montant plus de 35 % supérieur à celui de l'expertise au 30 juin 2007.

Commerces : Klémurs poursuit sa stratégie de développement

Klémurs a acquis en mars 2007, pour 37,2 millions d'euros, un portefeuille de 14 actifs intégrés à des zones commerciales de premier ordre aux abords de grandes agglomérations françaises.

Par cette acquisition, Klémurs a entamé la diversification de son portefeuille avec notamment des murs de magasins à l'enseigne Mondial Moquette (58 % de l'investissement en valeur).

Le partenariat avec Buffalo Grill a connu sa première étape de développement avec l'acquisition pour 16,8 millions d'euros de 8 restau-

rants nouveaux, portant à 136 le nombre de restaurants Buffalo Grill détenus en pleine propriété (51) ou via des contrats de crédit-bail (85). Enfin, Klémurs a acquis fin décembre 2007 deux boutiques à l'enseigne Sephora, situées dans les principales rues commerçantes de Metz et Avignon, pour un investissement de 10,3 millions d'euros.

Bureaux : quatre cessions et poursuite du projet Séreinis

Klépierre a cédé deux immeubles de bureaux situés à Levallois-Perret (Front de Paris) et rue de Turin à Paris 8^e ainsi que deux actifs mineurs (à Champlan - 91 et un entrepôt à Strasbourg) pour un montant total de 74,7 millions d'euros. Ces quatre actifs ont contribué à hauteur de 0,4 million d'euros aux loyers 2007. Ces transactions se sont effectuées à un niveau supérieur de plus de 11 % aux dernières expertises.

Enfin, la construction de l'immeuble Séreinis à Issy-les-Moulineaux s'est poursuivie, engendrant un décaissement de 14,6 millions d'euros sur l'exercice 2007.

Une prise de contrôle à 100 % de Ségécé qui renforce la cohésion du Groupe

Klépierre a porté à 100 % sa participation dans Ségécé en acquérant auprès d'AXA REIM et BNP Paribas leurs participations minoritaires pour respectivement 20 millions d'euros (10 %) et 30 millions d'euros (15 %).

Évolution et conditions de la dette

Klépierre a signé le 21 septembre 2007 un contrat d'ouverture de crédit d'un milliard d'euros, syndiqué auprès de cinq banques.

Lancé pour un montant initial de 800 millions d'euros, ce nouveau crédit syndiqué présente les caractéristiques suivantes :

- une durée ferme de sept ans ;
- une marge entre 0,45 % et 0,55 %, en fonction d'une grille de ratio « Loan To Value » (endettement net sur valeur du patrimoine réévalué) ;
- des *covenants* financiers, identiques à ceux de la syndication signée en janvier 2006, portant principalement sur le ratio « Loan To Value » (limité à 52 %), la couverture des frais financiers par l'EBITDA (minimum 2,5), le ratio « dettes financières sécurisées sur valeur du patrimoine réévalué » (limité à 20 %).

Les banques participant au crédit sont BNP Paribas (arrangeur mandaté), BECM (groupe Crédit Mutuel), Cicobail (groupe Caisse d'Épargne), Helaba et ING (arrangeurs).

En janvier 2008, Standard & Poor's a confirmé la notation de Klépierre : BBB+ perspective positive.

Versement du dividende

L'assemblée générale du 5 avril 2007 a décidé de fixer le dividende à 3,20 euros par action (soit 1,067 euro après division du nominal par 3), en augmentation de 18,5 %. La mise en paiement est intervenue le 13 avril 2007.

Division du nominal

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 5 avril 2007, Klépierre a procédé en date du 3 septembre 2007 à la division par trois du nominal de l'action, le ramenant de 4,20 euros à 1,40 euro. En conséquence, le nombre d'actions a été simultanément multiplié par trois pour atteindre 138 492 687 actions.

Cette opération a été précédée le 31 août 2007 d'une augmentation de capital réalisée par incorporation de réserves de 9 232 845,80 euros afin d'élever le nominal de l'action de 4 euros à 4,20 euros.

À l'issue de ces opérations, au 3 septembre 2007, le capital social de Klépierre s'élève à 193 889 761,80 euros, divisé en 138 492 687 actions de 1,40 euro de valeur nominale.

2. Principes et méthodes comptables

Informations relatives à l'entreprise

Klépierre est une SA de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier aux dispositions du Code de commerce. Le siège social est situé au 21, avenue Kléber à Paris.

En date du 2 février 2009, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008.

Les actions de Klépierre sont cotées sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment A).

Principe de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2008 du groupe Klépierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

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

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2008 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007, à l'exception de l'amendement IAS 39/IFRS7 (reclassement des actifs financiers) d'application obligatoire et qui n'a pas d'effet significatif sur les comptes du Groupe.

Par ailleurs, le Groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les normes IFRS et interprétations suivantes dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2009 et sans impact significatif sur les comptes du Groupe :

- IAS 1 révisé : Présentation des états financiers
- IAS 23 révisé : Coûts d'emprunt
- IFRS 2 : Paiement fondé sur des actions
- IFRS 8 : Secteurs opérationnels
- IFRIC 11 : Transactions au sein d'un groupe
- IFRIC 14 : Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies

Conformité aux normes comptables

Les états financiers consolidés de Klépierre SA et de toutes ses filiales ont été préparés conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS).

Comptes consolidés – Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klépierre SA et de ses filiales au 31 décembre 2008. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur. La valeur comptable des actifs et passifs qui sont des éléments couverts selon une relation de couverture de juste valeur, et qui sont par ailleurs évalués au coût, est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts. Les états financiers consolidés sont présentés en euros et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche sauf indication contraire.

Résumé des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

Recours à des estimations

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

Valorisation des goodwill

Le Groupe vérifie la nécessité de déprécier les goodwill au moins une fois par an. Ceci nécessite une estimation de la valeur d'usage

comptes consolidés principes et méthodes



des unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill est alloué. La détermination de la valeur d'usage requiert que Klépierre fasse des estimations sur les flux de trésorerie futurs attendus de cette unité génératrice de trésorerie et également de choisir un taux d'actualisation avant impôt adéquat pour calculer la valeur actuelle de ces flux de trésorerie.

Immeubles de placement

Le Groupe fait procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites au paragraphe 9.1. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles. Le référentiel IFRS peut être consulté sur le site Internet de la Commission européenne : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission

2.1. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés de Klépierre regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou sous influence notable.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles. Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle.

Le Groupe consolide les structures juridiques distinctes créées spécifiquement pour gérer une opération (entité *ad hoc*), et ce même en l'absence de lien en capital, dans la mesure où il en exerce en substance le contrôle (activités menées pour le compte exclusif du Groupe, pouvoir de décision et de gestion exercé par le Groupe). Il n'y a pas d'entité *ad hoc* au sein du Groupe.

Méthode de consolidation

La méthode de consolidation ne doit pas être appréciée avec le seul critère du pourcentage de détention dans la filiale :

- contrôle majoritaire : consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque Klépierre détient directement ou indirectement plus

de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;

- contrôle conjoint : consolidation proportionnelle. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires ;
- influence notable : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les participations dans les entreprises associées sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminué des pertes de valeur ;
- aucune influence : société non consolidée.

Les goodwill afférents aux entreprises mises en équivalence sont regroupés avec la valeur des « participations mises en équivalence » et ne sont pas amortis.

Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. Les profits internes éliminés comprennent notamment la marge interne sur les honoraires de développement incorporés au coût de revient des immobilisations ou des stocks par les sociétés acheteuses.

Sont maintenus dans le résultat les produits financiers facturés aux sociétés de promotion et enregistrés dans leurs stocks ou immobilisations.

2.2. COMPTABILISATION DES REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Selon IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme doivent être comptabilisés comme des acquisitions.

Un regroupement d'entreprises est le fait de regrouper des entités distinctes ou des activités au sein d'une seule entité présentant des états financiers.

L'acquéreur doit, à la date d'acquisition, allouer le coût d'acquisition en comptabilisant, à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

Les écarts constatés entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date d'acquisition constituent l'écart d'acquisition.

À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis, conformément à IFRS 3 « regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet de tests de perte de valeur au minimum une fois par an ou plus fréquemment quand des événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils se sont dépréciés.

Pour ce test, les écarts d'acquisition sont ventilés par Unités Génératrices de Trésorerie, qui correspondent à des ensembles homogènes générant conjointement des flux de trésorerie identifiables.

Les actifs incorporels sont comptabilisés séparément de l'écart d'ac-

quisition s'ils sont identifiables, c'est-à-dire s'ils résultent d'un droit légal ou contractuel, ou s'ils sont séparables des activités de l'entité acquise et qu'ils sont porteurs d'avantages économiques futurs. Le délai d'ajustement des actifs et passifs comptabilisés de manière provisoire est de douze mois à compter de la date d'acquisition.

Traitement de l'acquisition complémentaire de titres dans une entreprise contrôlée

L'acquisition d'intérêts minoritaires ne constitue pas un regroupement d'entreprises selon IFRS 3. Ne s'agissant pas d'un regroupement d'entreprises, il n'existe pas de règles de comptabilisation spécifiques pour ce type de transaction. Selon IAS 8.10, quand il n'existe pas de norme ou interprétation applicable, la Direction doit faire appel au jugement pour déterminer la méthode de comptabilisation appropriée pour ces opérations. Le groupe Klépierre a fait le choix d'une méthode consistant à enregistrer un goodwill et à réévaluer l'actif de la filiale préalablement contrôlée à hauteur du pourcentage complémentaire acquis, à la juste valeur à la date de l'acquisition complémentaire. La quote-part antérieurement détenue ne fait pas l'objet d'une réévaluation.

2.3. CONVERSION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de Klépierre. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les filiales étrangères du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

À la date de clôture, les actifs et passifs de ces filiales sont convertis dans la monnaie de présentation de Klépierre SA, l'euro, au taux de change en vigueur à la date de clôture et leurs comptes de résultat sont convertis au taux de change moyen pondéré pour l'année. Les écarts de change résultant de cette conversion sont affectés directement sous une rubrique distincte des capitaux propres. Lors de la sortie d'une activité à l'étranger, le montant cumulé des écarts de change différés figurant dans la composante distincte des capitaux propres relatifs à cette activité à l'étranger est comptabilisé dans le compte de résultat.

2.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36).

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

2.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition à :

- utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- ou le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La quasi-totalité du patrimoine de Klépierre entre dans la rubrique « immeubles de placement ». Les immeubles occupés par le Groupe sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ;
- soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Le Conseil de surveillance du 26 mai 2004 a entériné l'adoption par Klépierre de la norme IAS 40 selon le modèle du coût.

Afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, Klépierre fournit des données financières pro forma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur.

Modèle du coût

Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être :

- calculé sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle de l'immobilisation ;
- réparti sur la durée d'utilité des composants de l'immobilisation corporelle. Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur. L'amortissement des immobilisations est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement, le mode d'amortissement ainsi que la valeur résiduelle doivent être révisés à chaque clôture.

Les immobilisations font, en outre, l'objet de test de perte de valeur

comptes consolidés principes et méthodes



lorsqu'au 30 juin ou au 31 décembre, d'éventuels indices de pertes de valeur sont identifiés. S'il existe un tel indice de perte de valeur, la nouvelle valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée (cf. § 2.7).

Les plus- ou moins-values de cession des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Résultat de cessions d'immeubles de placement ».

L'adoption du modèle du coût induit l'application de la méthode des composants. Klépierre a choisi l'option offerte par IFRS 1 de retenir comme coût initial de ses immeubles pour son bilan d'ouverture la valeur réévaluée déterminée au 1^{er} janvier 2003 lors de l'adoption du régime SIIC, valeur représentative de la valeur de marché à cette date. Les valeurs ont été réparties entre terrain et construction selon les modalités fixées par les experts, c'est-à-dire :

- sur la base des taux de répartition terrain/construction pour les immeubles de bureaux ;

- par comparaison avec le coût de reconstruction pour les centres commerciaux.

Un coefficient de vétusté a été appliqué aux coûts de reconstitution à neuf majorés des frais de reconstruction.

Les immobilisations acquises après le 1^{er} janvier 2003 ainsi que les extensions et aménagements portant sur les immobilisations réévaluées sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition.

Méthode des composants

L'application de la méthode des composants s'appuie essentiellement sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de composants et de durées d'utilité :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût de réalisation ;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de quatre types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants ont été identifiés :

- Gros œuvre ;
- Façades, étanchéité, couverture ;
- Installations générales et techniques (IGT) ;
- Agencements.

La ventilation des composants est établie par l'historique et l'aspect technique propres à chaque immeuble.

Pour la première application de la méthode des composants, le coût historique des immeubles a été reconstitué en fonction des pourcentages attribués à chaque composant aux valeurs de réévaluation retenues comme coût présumé au 1^{er} janvier 2003.

	Bureaux		Centres commerciaux		Commerces	
	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP
Gros œuvre	60 ans	60 %	35 à 50 ans	50 %	30 à 40 ans	50 %
Façades	30 ans	15 %	25 ans	15 %	15 à 25 ans	15 %
IGT	20 ans	15 %	20 ans	25 %	10 à 20 ans	25 %
Agencements	12 ans	10 %	10 à 15 ans	10 %	5 à 15 ans	10 %

La matrice des composants est une « matrice à neuf ». Par conséquent, Klépierre a déterminé les quotes-parts au 1^{er} janvier 2003 des composants « Agencements », « Installations générales techniques » et « Façades » en fonction des durées figurant dans la matrice appliquée depuis la date de construction ou de la dernière rénovation lourde de l'immobilisation. La quote-part du composant « Gros œuvre » se déduit des quotes-parts des autres composants et est amortie sur la durée résiduelle telle que fixée en 2003 par les experts.

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain et construction. La quote-part affectée à la construction est amortie sur la durée d'amortissement du gros œuvre.

La valeur résiduelle est égale à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession.

Compte tenu des durées de vie retenues, la valeur résiduelle des composants est nulle.

2.6. ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les dispositions de la norme IFRS 5 relatives à la présentation et à l'évaluation s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle du coût en norme IAS 40, dès lors que le processus de vente est engagé et que l'actif considéré remplit les critères de classification d'actif destiné à être cédé. Un test de perte de valeur est réalisé immédiatement avant le classement en actifs destinés à être cédés.

Pour le groupe Klépierre, les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente sont reclassés selon la norme IFRS 5.

Les conséquences comptables sont :

- transfert à la valeur la plus faible entre valeur nette comptable et juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- présentation distincte dans les immobilisations concernées ;
- arrêt des amortissements.

2.7. PERTE DE VALEUR D'ACTIFS

La norme IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles et corporelles, y compris les goodwill. La norme impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif ait pu perdre de sa valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

L'entité doit s'assurer que les actifs ne sont pas inscrits en comptabilité à un montant supérieur à leur valeur recouvrable.

Cette valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cession et la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, l'entité doit comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans certains cas, l'entité peut être amenée ultérieurement à reprendre en résultat tout ou partie de cette perte de valeur sauf pour les goodwill non affectés.

S'agissant du groupe Klépierre, chaque immeuble et chaque centre commercial sont considérés comme des UGT.

Par ailleurs, les goodwill du Groupe concernent essentiellement Ségécé et ses filiales. Des tests de valorisation sont réalisés par un expert indépendant au moins une fois par an. En cas d'événement significatif en cours d'année, l'expertise est actualisée.

Ces évaluations, réalisées pour le compte de Klépierre par la société Aon Accuracy, reposent principalement sur la fourchette d'estimations donnée par la méthode des flux de trésorerie actualisés sur cinq ans (ou méthode DCF pour Discounted Cash-Flows). La méthode consiste dans une première étape à estimer les flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par le portefeuille d'activités de chaque société, avant prise en compte des coûts explicites ou implicites du financement.

Dans une deuxième étape destinée à estimer la valeur du portefeuille d'activités, ces flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée du portefeuille d'activités au terme de la période de prévision (valeur terminale), sont actualisés à un taux approprié. Ce taux d'actualisation, déterminé à

partir de la formule du modèle d'équilibre des actifs financiers (MEDAF), est la somme des trois éléments suivants : taux d'intérêt sans risque, prime de risque systématique (prime de risque moyenne anticipée du marché multipliée par le coefficient bêta du portefeuille d'activités), prime de risque spécifique (destinée à prendre en compte la fraction du risque spécifique non déjà intégrée dans les flux).

Dans une troisième et dernière étape, la valeur des capitaux propres de chaque société est obtenue en retranchant de la valeur du portefeuille d'activités le montant de l'endettement financier net existant à la date de l'évaluation et, le cas échéant, la valeur des intérêts minoritaires estimée à cette même date.

2.8. STOCKS

Selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou des prestations de services.

Une perte de valeur doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (juste valeur nette des coûts de sortie) est inférieure au coût comptabilisé.

2.9. CONTRAT DE LOCATION

Contrat de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrats de location :

- un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, *in fine* ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Traitement des paliers et des franchises de loyers

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location.

À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.



Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

(i) Remplacement d'un locataire :

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier ou de maintenir le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que l'augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, la dépense est passée en charge.

(ii) Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place :

Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

Baux à construction : IAS 40 et 17

Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrats de location simple ou location-financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d'autres actifs. Toutefois, le terrain présente la caractéristique d'avoir normalement une durée de vie économique indéfinie et, s'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, le preneur ne reçoit pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété (lorsqu'ils concernent des terrains, les contrats de location ont le caractère de locations simples). Un versement initial effectué à ce titre représente des préloyers qui sont amortis sur la durée du

contrat de location conformément aux avantages procurés. L'analyse est faite contrat par contrat.

Dans la méthode des composants d'IAS 40, ces paiements initiaux sont classés en charges constatées d'avance.

2.10. CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables. Une estimation du montant des créances douteuses est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance ne pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

2.11. COÛT DES EMPRUNTS

Le traitement de référence de la norme IAS 23 est la comptabilisation en charge des frais financiers liés aux opérations de construction.

L'autre traitement autorisé est l'incorporation des coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production au coût d'un actif qualifié.

Klépierre n'a pas retenu le traitement de référence considérant que les frais financiers liés à ces opérations sont des éléments du prix de revient. En conséquence, ceux-ci sont capitalisés durant la durée de construction.

2.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés.

2.13. IMPÔTS EXIGIBLES ET DIFFÉRÉS

Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95 % peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 85 % de leurs résultats de location, 50 % de leurs résultats de cession et 100 % des dividendes versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant

le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

L'assemblée générale du 26 septembre 2003 a autorisé Klépierre à opter pour le nouveau régime fiscal SIIC, l'option étant rétroactive au 1^{er} janvier 2003.

Actualisation de la dette d'exit tax

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur quatre ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée à chaque arrêté au compte de résultat permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêt. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux compte tenu du différé de paiement et majoré de la marge de refinancement de Klépierre.

Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime en 2003, Klépierre SA détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC est calculé selon les conditions de droit commun.

Régime de droit commun et impôts différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la date de clôture. Les principaux taux appliqués sont : 34,43 % pour la France, 30 %

pour l'Espagne, 31,40 % pour l'Italie, 34 % en Belgique, 25 % en Grèce, 26,5 % au Portugal, 19 % en Pologne, 20 % en Hongrie (hors déficits ordinaires activés à 16 %), 20 % pour la République tchèque, 19 % pour la Slovaquie et 28 % pour la Norvège.

2.14. ACTIONS PROPRES

Tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus- ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

2.15. DISTINCTION DETTES/CAPITAUX PROPRES

Le critère permettant de distinguer dettes et capitaux propres est l'existence ou non d'une obligation pour l'émetteur de verser un paiement en espèces à sa contrepartie. Le fait d'avoir ou non l'initiative du décaissement est le critère essentiel de distinction entre dettes et capitaux propres.

2.16. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ».

Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

Prêts et créances

Cette catégorie inclut les créances rattachées à des participations, les autres prêts et créances. Ces instruments sont comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE : taux qui actualise exactement les flux de trésorerie attendus à la valeur comptable actuelle de l'instrument).

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente comprennent les titres de participation.

Les titres de participation représentent les intérêts du Groupe dans le capital de sociétés non consolidées.

Les placements dans des instruments de capitaux propres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, doivent être évalués au coût.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les sicav monétaires et autres valeurs mobilières.

comptes consolidés principes et méthodes



Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

À l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif, TIE.

Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en charge dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Application de la méthode du coût amorti pour les dettes faisant l'objet d'une couverture de juste valeur

Les variations de juste valeur des swaps qualifiés de couverture de juste valeur ont pour contrepartie (pour leur partie efficace) une réévaluation de la composante risque couvert de la dette.

Dans la mesure où les caractéristiques des dérivés et des éléments couverts dans le cadre de relation de juste valeur sont similaires dans la plupart des cas, l'inefficacité enregistrée en résultat au titre de ces relations de couverture est minimale.

Si le swap est annulé avant l'échéance de la dette, le montant de l'ajustement de la dette devra être amorti sur la durée de vie résiduelle sur la base d'un taux d'intérêt effectif calculé à la date d'arrêt de la relation de couverture.

Évaluation et comptabilisation des dérivés

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure la presque totalité du financement du Groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Klépierre pratique une politique de couverture de ses dettes à l'aide d'instruments dérivés et a mis en place en conséquence une comptabilité de couverture telle que prévue par la norme IAS 39 :

- couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux, crédit ou change (« couverture de juste valeur ») : exemple d'une dette à taux fixe ;
- couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« couverture de

flux de trésorerie »), qui consiste à fixer les flux futurs d'un passif (ou d'un actif) à taux variable.

Les critères de qualification et d'efficacité de couvertures de la norme IAS 39 sont remplis par le portefeuille de Klépierre.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments de couverture, dans la mesure de leur efficacité ;
- pour les couvertures de flux futurs de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée en compte de résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers : dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ceux-ci sont souvent renouvelés quelques jours avant leur paiement. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Klépierre applique les règles suivantes :

- les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;
- les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

Mode de détermination de la juste valeur

Les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur sont valorisés, soit à partir de prix de marché cotés, soit à partir de modèles de valorisation faisant appel à des paramètres de marché existants à la date de clôture. Le terme « modèle » renvoie à des méthodes de calcul mathématique fondées sur des théories financières reconnues. La valeur de réalisation de ces instruments peut s'avérer différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté des comptes.

Pour un instrument donné, est considéré comme actif et donc liquide, un marché sur lequel des transactions sont régulièrement opérées, l'équilibre entre l'offre et la demande assuré, ou sur lequel des transactions sont effectuées sur des instruments très similaires à l'instrument faisant l'objet de l'évaluation.

Lorsque des prix cotés sur un marché actif sont disponibles à la date de clôture, ils sont retenus pour la détermination de la juste valeur. Sont ainsi valorisés les titres cotés et les dérivés sur marchés organisés comme les futures et les options.

La majorité des dérivés de gré à gré, swaps, futures, caps, floors et options simples, est traitée sur des marchés actifs. Leur valorisation

est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs, modèle de Black and Scholes, techniques d'interpolation) et fondés sur des prix de marché cotés d'instruments ou de sous-jacents similaires.

Traitement fiscal des variations de juste valeur

Dans le cas particulier de Klépierre :

- les instruments financiers de Klépierre SA comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés pour la partie non SIIC, au prorata du résultat financier ;
- les instruments financiers de filiales étrangères comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés au taux en vigueur dans le pays concerné.

2.17. AVANTAGES AU PERSONNEL

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

Ainsi, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court terme ou à long terme, doivent être classés dans l'une des quatre grandes catégories :

- les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement ;
- les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment en France par les compléments de retraite bancaire et à l'étranger par des régimes de retraite portés par certains fonds de pension ;
- les autres avantages à long terme qui comprennent les congés rémunérés et les primes liées à l'ancienneté, certaines rémunérations différées versées en unités monétaires ;
- les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

Avantages à court terme

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

Avantages postérieurs à l'emploi

Conformément aux principes généralement admis, le Groupe distingue les régimes à cotisations définies et les régimes à prestations définies. Les régimes qualifiés de « régimes à cotisations définies » ne sont pas représentatifs d'un engagement pour l'entreprise et ne font l'objet d'aucune provision. Le montant des cotisations appelées pendant l'exercice est constaté en charges.

Seuls les régimes qualifiés de « régimes à prestations définies » sont représentatifs d'un engagement à la charge de l'entreprise qui donne lieu à évaluation et provisionnement.

Le classement dans l'une ou l'autre de ces catégories s'appuie sur la substance économique du régime pour déterminer si le Groupe est tenu ou pas, par les clauses d'une convention ou par une obligation implicite, d'assurer les prestations promises aux membres du personnel.

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies font l'objet d'évaluations actuarielles tenant compte d'hypothèses démographiques et financières.

Le montant provisionné de l'engagement est déterminé en utilisant les hypothèses actuarielles retenues par l'entreprise et en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. La valeur d'actifs éventuels de couverture (actifs de régime et droits à remboursement) est déduite de ce montant.

La mesure de l'obligation résultant d'un régime et de la valeur de ses actifs de couverture peut évoluer fortement d'un exercice à l'autre en fonction de changements d'hypothèses actuarielles et entraîner des écarts actuariels. Le Groupe applique la méthodologie dite « du corridor » pour comptabiliser les écarts actuariels sur ses engagements. Cette méthode autorise à ne reconnaître, à partir de l'exercice suivant et de façon étalée dans le temps, que la fraction des écarts actuariels qui excède la plus élevée des deux valeurs suivantes : 10 % de la valeur actualisée de l'obligation brute ou 10 % de la valeur de marché des actifs de couverture du régime à la fin de l'exercice précédent.

Avantages à long terme

Il s'agit des avantages, autres que les avantages postérieurs à l'emploi et les indemnités de fin de carrière, qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

La méthode d'évaluation actuarielle est similaire à celle qui s'applique aux avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies, mais les écarts actuariels sont comptabilisés immédiatement et aucun corridor n'est appliqué. En outre, l'effet lié à d'éventuelles modifications de régime considérées comme afférentes à des services passés est comptabilisé immédiatement.

Indemnités dues à l'échéance du contrat de travail

Les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail résultent de l'avantage accordé aux membres du personnel lors de la résiliation par le Groupe du contrat de travail avant l'âge légal du départ en retraite ou de la décision de membres du personnel de partir volontairement en échange d'une indemnité. Les indemnités de fin de contrat de travail exigibles plus de douze mois après la date de clôture font l'objet d'une actualisation.

2.18. PAIEMENT EN ACTIONS

Selon la norme IFRS 2, tous les paiements en actions ou indexés sur actions doivent donner lieu à la comptabilisation d'une charge lorsque les biens ou les services rendus en contrepartie de ces paiements sont consommés.

L'opération principalement visée, pour le groupe Klépierre, correspond aux achats d'actions dans le cadre des plans d'options d'achat d'actions. En application des dispositions de la norme IFRS 1, seuls les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} janvier 2005 doivent faire l'objet d'une comptabilisation. Par conséquent, le plan de stock-options accordé par le groupe Klépierre en 1999 n'a pas donné lieu à retraitement. La période d'exercice de ce plan est close depuis le 24 juin 2007.

2.19. INFORMATION SECTORIELLE

La norme IAS 14 impose la présentation d'une information sectorielle par activité et zone géographique selon un premier et un second niveau. Les secteurs sont identifiés à partir de l'analyse des risques et de la rentabilité pour constituer des ensembles homogènes.

comptes consolidés principes et méthodes



Un secteur d'activité ou géographique doit être présenté dès lors qu'il représente plus de 10 % du résultat, du chiffre d'affaires ou du total du bilan.

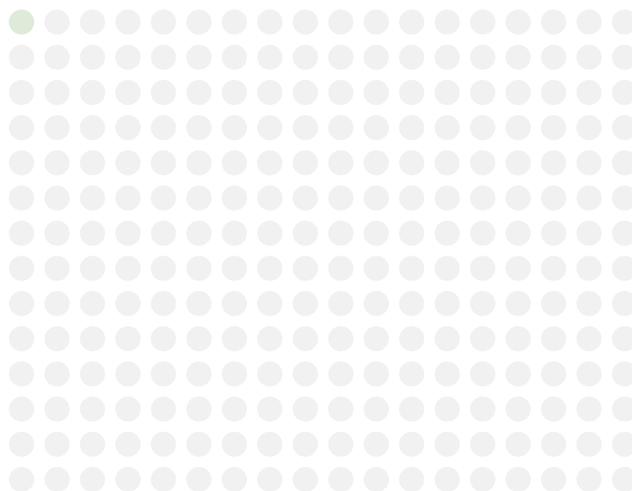
Si les produits totaux des secteurs à détailler représentent moins de 75 % des produits consolidés, il faut identifier de nouveaux secteurs en abaissant le seuil de 10 % jusqu'à atteindre 75 %.

Les informations à fournir pour le premier niveau sont : les produits sectoriels, le résultat sectoriel avant impôt et charges financières, la valeur comptable des actifs sectoriels, les passifs sectoriels et les investissements sectoriels de l'exercice.

Les informations à présenter pour le deuxième niveau sont les suivantes : produits sectoriels, actifs sectoriels et investissements de l'exercice.

Pour le groupe Klépierre, l'information sectorielle du Groupe se présente pour le premier niveau selon l'activité et pour le deuxième niveau par zone géographique.

- niveau 1, activité : centres commerciaux, commerces et bureaux ;
- niveau 2, zone géographique : France, Scandinavie, Espagne, Portugal, Italie, Grèce, Hongrie, Pologne et « autre » Europe.



3. Périmètre de consolidation

Sociétés	N° de Siren	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
SA Klépierre	780 152 914	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BUREAUX							
SAS Klépierre Finance	433 613 312	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS LP7	428 782 486	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS CB Pierre	343 146 932	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Général Leclerc n° 11 Levallois	381 986 363	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Jardins des Princes	391 237 716	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Barjac Victor	390 123 057	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CENTRES COMMERCIAUX – FRANCE							
SNC Kléber La Pérouse	388 724 361	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS KLE 1	389 217 746	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC SC00 (ex-Secmarne)	309 660 504	Paris	IG	79,94 %	79,94 %	79,94 %	79,94 %
SNC Angoumars	451 149 405	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Klécar France	433 496 965	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
SNC KC1	433 816 501	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC2	433 816 444	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC3	433 816 725	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC4	433 816 774	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC5	433 817 269	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC6	433 842 549	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC7	433 842 515	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC8	433 842 564	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC9	433 816 246	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC10	433 816 220	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC11	433 894 243	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC12	433 894 102	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC20	449 054 949	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Centre Jaude Clermont	398 960 963	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCS Klécar Europe Sud	428 864 268	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
SC Solorec	320 217 391	Paris	IG	80,00 %	80,00 %	80,00 %	80,00 %
SNC Centre Bourse	300 985 462	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCS Bègles Arcins	404 357 535	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Bègles Papin	449 389 956	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Soccendre	319 814 075	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Sécovalde	405 362 682	Paris	IG	55,00 %	55,00 %	55,00 %	55,00 %
SAS Cécoville	409 547 015	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Foncière Saint-Germain	378 668 875	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Soaval	419 620 075	Paris	IG	100,00 %	50,00 %	100,00 %	50,00 %
SCA Klémurs	419 711 833	Paris	IG	84,11 %	84,11 %	84,11 %	84,11 %
SCS Cecobil	408 175 966	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI du Bassin Nord	422 733 402	La Plaine Saint-Denis	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SNC Le Havre Vauban	420 307 704	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SNC Le Havre Lafayette	420 292 047	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SNC Sodevac	388 233 298	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Odysseum Place de France	428 788 525	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Klécar Participations Italie	442 229 175	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
SNC Pasteur	398 967 232	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Holding Gondomar 1	438 568 545	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Holding Gondomar 3	438 570 129	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Participations et Financements	442 692 315	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Combault	450 895 164	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Klétransactions	479 087 942	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

comptes consolidés périmètre de consolidation



Sociétés	N° de Siren	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
SCI La Plaine du Moulin à Vent	479718124	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Beau Sevran Invest	441648714	Paris	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS PROGEST	330574625	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI La Rocade	319524070	Paris	ME	38,00 %	38,00 %	38,00 %	38,00 %
SCI L'Emperi	421021346	Paris	ME	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %
SCI Girardin	339293532	Paris	IP	33,40 %	33,40 %	33,40 %	33,40 %
SC Boutiques Saint-Maximin	314866484	Paris	ME	42,50 %	42,50 %	42,50 %	42,50 %
SARL Belvédère Invest	418124475	Paris	IG	75,00 %	62,00 %	75,00 %	62,00 %
SCI Haies Haute Pommerai	437731664	Paris	IG	53,00 %	43,00 %	53,00 %	43,00 %
SCI Plateau des Haies	423665413	Paris	IG	90,00 %	90,00 %	90,00 %	90,00 %
SCI Boutiques d'Osny	339797607	Paris	IG	38,27 %	38,27 %	67,00 %	67,00 %
SCI La Rocade Ouest	319658399	Paris	ME	36,73 %	36,73 %	36,73 %	36,73 %
SARL Forving	442692539	Paris	IG	90,00 %	90,00 %	90,00 %	90,00 %
SCI du Plateau	382949873	Boulogne-Billancourt	ME	24,25 %	17,76 %	30,00 %	26,50 %
SA Rezé Sud	413251216	Rezé	ME	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %
SCI Maximeuble	347879306	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Saint-Maximin Construction	347879405	Paris	IG	55,00 %	50,00 %	55,00 %	50,00 %
SCI Immobilière de la Pommerai	348268996	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Pommerai Parc	350236337	Paris	IG	60,00 %	50,00 %	60,00 %	50,00 %
SCI Champs des Haies	351335914	Paris	IG	60,00 %	50,00 %	60,00 %	50,00 %
SCI La Rive	348974080	Paris	IG	47,30 %	47,30 %	47,30 %	47,30 %
SCI Rebecca	428291520	Paris	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
SCI Aulnes développement	448080861	Paris	IG	25,50 %	25,50 %	50,00 %	50,00 %
SARL Proreal	447572686	Paris	IG	51,00 %	51,00 %	51,00 %	51,00 %
SCI Sandri-Rome	423680917	Paris	ME	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %
SCI La Roche Invest	484674643	Paris	IG	100,00 %	32,50 %	100,00 %	32,50 %
SCI Osny Invest	420796708	Paris	IG	57,12 %	57,12 %	57,12 %	57,12 %
SNC Parc de Coquelles	348281965	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Sogegamar	950591792	Paris	ME	33,12 %	33,12 %	33,12 %	33,12 %
SCI Achères 2000	422380576	Paris	ME	30,00 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %
SCI Le Mais	378907000	Paris	IG	60,00 %	55,00 %	60,00 %	55,00 %
SCI Le Grand Pré	352765994	Paris	IG	60,00 %	50,00 %	60,00 %	50,00 %
SCI Champs de Mais	379159338	Paris	ME	40,00 %	25,00 %	40,00 %	25,00 %
SCI des Salines	394253959	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Les Bas Champs	394253710	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Des dunes	394253819	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI La Française	394253264	Paris	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI LC	422654392	Paris	IG	36,00 %	33,00 %	60,00 %	60,00 %
SCI Klépierre Tourville	509494860	Paris	IG	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %
SARL Société du bois des fenêtres	418683124	Vélizy-Villacoublay	ME	20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %

Sociétés	N° de Siren	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
SAS KLE PROJET 1	493511620	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS KLECAPNOR	494808603	Paris	IG	84,11 %	84,11 %	100,00 %	100,00 %
SAS Vannes Coutume	495178055	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS KLE PROJET 2	479506345	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Société des Centres Toulousains	499084903	Paris	IG	75,81 %	75,81 %	75,81 %	75,81 %
SAS Holding Gondomar 4	438567331	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Noblespécialiste	389308339	Paris	IG	75,81 %	75,81 %	100,00 %	100,00 %
SNC La Marquayssonne	379881121	Paris	IG	75,81 %	75,81 %	100,00 %	100,00 %
SCI Restorens	380667790	Paris	IG	75,81 %	75,81 %	100,00 %	100,00 %
SNC Sodirev	377807367	Paris	IG	75,81 %	75,81 %	100,00 %	100,00 %
SCI Besançon Chalezeule	498801778	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Edamarzy	489704809	Pougues-les-Eaux	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SARL Immo Dauland	443572037	Chalon-sur-Saône	IG	84,11 %	-	100,00 %	-
SAS Carré Jaude 2	504363565	Paris	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Klépierre Créteil	499009611	Paris	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SCI Albert 31	378527436	Paris	IG	100,00 %	-	83,00 %	-
SCI Galeries Drancéennes	398898858	Paris	IG	100,00 %	-	100,00 %	-

PRESTATAIRES DE SERVICES – FRANCE

SCS Ségécé	562100214	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Conseil	398967000	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Galae	433909165	Paris	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Pays	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
CENTRES COMMERCIAUX – ÉTRANGER							
SA Coimbra	Belgique	Bruxelles	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Cinémas de L'Esplanade	Belgique	Bruxelles	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Foncière de Louvain-la-Neuve	Belgique	Bruxelles	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Place de l'Accueil	Belgique	Bruxelles	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Steen & Strøm Holding AS	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Anpartsselskabet af 18. september 2007	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Bryggen, Vejle A/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Ejendomselskabet Klampenborgvej I/S	Danemark	Copenhague	IP	28,05 %	-	50,00 %	-
Field's Eier I ApS	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Field's Eier II A/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Prosjektselskabet af 10.04.2001 ApS	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
SA Klécar Foncier Iberica	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klécar Foncier España	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klépierre Vinaza	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klépierre Vallecás	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klépierre Nea Efkarpiá	Grèce	Athènes	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klépierre Foncier Makedonia	Grèce	Athènes	IG	83,01 %	83,01 %	100,00 %	100,00 %
SA Klépierre Athinon A.E.	Grèce	Athènes	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klépierre Peribola Patras	Grèce	Neo Psychiko	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Larissa	Grèce	Athènes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Szeged Plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Szolnok Plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Zalaegerszeg Plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Nyiregyhaza Plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Duna Plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl CSPL 2002 (CespeI)	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl GYR 2002 (Gyor)	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Debrecen 2002	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Uj Alba 2002	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Miskolc 2002	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Kanizsa 2002	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

comptes consolidés périmètre de consolidation



Sociétés	Pays	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
Sarl KPSVR 2002 (Kaposvar)	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sarl Duna Plaza Offices	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Corvin	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Corvin Retail (ex-Corvin Office)	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Trading	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Spa IGC	Italie	Milan	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
Spa Klécar Italia	Italie	Milan	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
Spa Klefin Italia	Italie	Milan	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Galleria Commerciale Collegno	Italie	Milan	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Galleria Commerciale Serravalle	Italie	Milan	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Galleria Commerciale Assago	Italie	Milan	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Galleria Commerciale Klépierre	Italie	Milan	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Galleria Commerciale Cavallino	Italie	Milan	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Galleria Commerciale Solbiate	Italie	Milan	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Clivia 2000	Italie	Milan	IP	50,00 %	-	50,00 %	-
K2	Italie	Milan	IG	85,00 %	-	85,00 %	-
Klépierre Matera	Italie	Milan	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Sarl Klépierre Météores	Luxembourg	Luxembourg	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klépierre Luxembourg	Luxembourg	Luxembourg	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA ICD	Luxembourg	Luxembourg	IG	100,00 %	85,00 %	100,00 %	85,00 %
SA Novate	Luxembourg	Luxembourg	IG	100,00 %	85,00 %	100,00 %	85,00 %
SA Immobiliare Magnolia	Luxembourg	Luxembourg	IG	100,00 %	85,00 %	100,00 %	85,00 %
Holding Klege	Luxembourg	Luxembourg	IP	50,00 %	-	50,00 %	-
Storm Holding Norway	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm ASA	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Amanda Storsenter AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Arken Holding AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Åsane Storsenter DA	Norvège	Bergen	IP	27,99 %	-	49,90 %	-
Farmandstredet Eiendom AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Farmandstredet ANS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Fayesgate 7 Eiendom AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Hovlandbanen AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Karl Johansgate 16 AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Nerstranda AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Os Alle 3 AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Sjøsidan AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
SSI Lillestrøm Torv AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Hamar Storsenter AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Metro Senter ANS	Norvège	Oslo	IP	28,05 %	-	50,00 %	-
Novak Eiendom AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-

Sociétés	Pays	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
Stavanger Storsenter AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Invest AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Stovner Senter Holding AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Stovner Senter AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Torvbyen Senter AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Torvbyen Utvikling AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Økern Sentrum Ans	Norvège	Oslo	IP	28,05 %	-	50,00 %	-
KS Markedet	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Gulskogen Senter ANS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Torvhjørnet Lillestrøm ANS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Vintebro Senter DA	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Besloten vennootschap Capucine BV	Pays-Bas	Amsterdam	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Nordica	Pays-Bas	Amsterdam	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Klépierre Sadyba	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Krakow	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Poznan	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Ruda Slaska Plaza Spzoo	Pologne	Ruda Slaska-Wirek	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sadyba Center SA	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Krakow Spzoo	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Poznan SA	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Pologne	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Rybnik Plaza Spzoo	Pologne	Rybnik	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sosnowiec Plaza Spzoo	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Rybnik	Pologne	Rybnik	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Sosnowiec	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Movement Poland SA (Ex : Lublin Plaza)	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Lublin	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Galeria Poznan Spzoo	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Galeria Krakow Spzoo	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Warsaw Spzoo	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Finascente	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klélou-Immobiliare	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klépierre Portugal SGPS SA	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Galeria Parque Nascente	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Gondobrico	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klenord Imobiliaria	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klétel Imobiliaria	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Kleminho	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Kléaveiro	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Klege Portugal	Portugal	Carnaxide	IP	50,00 %	-	50,00 %	-
BPSA 10	Portugal	Carnaxide	IP	50,00 %	-	50,00 %	-
Klépierre Cz	République tchèque	Prague	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Bestes	République tchèque	Prague	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
Entertainment Plaza	République tchèque	Prague	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Plzen	République tchèque	Prague	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Plzen	République tchèque	Prague	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Akciova Spolocnost ARCOL	Slovaquie	Bratislava	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Nordica Holdco	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	56,10 %	-
Steen & Strøm Holding AB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB CentrumInvest	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Emporia	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Överby KöIPentrum	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Sollentuna Centrum	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Borlange KöIPentrum	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Marieberg Centrum	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Västra Torp Mark AB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
NorthMan Suède AB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-

comptes consolidés périmètre de consolidation



Sociétés	Pays	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
FAB Viskaholm	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Uddevallatorpet	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Hageby Centrum	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Mitt i City i Karlstad FAB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Allum	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB P Brodalen	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Partille Lexby AB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB P Åkanten	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB P Porthälla	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Mölndal Centrum	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Mässcenter Torp AB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Mölndal Centrum Byggnads FAB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Grytingen Nya AB	Suède	Stockholm	IP	36,35 %	-	64,79 %	-

PRESTATAIRES DE SERVICES – ÉTRANGER

Bruun's Galleri ApS	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Entreprenørselskapet af 10.04.2001 P/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Field's Copenhagen I/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm CenterDrift A/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Centerudvikling IV A/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Centerudvikling V A/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm CenterUdvikling VII A/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Danemark A/S	Danemark	Copenhague	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Ségécé España	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Ségécé Hellas	Grèce	Athènes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Ségécé Magyarorszag	Hongrie	Budapest	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Srl Effe Kappa	Italie	Milan	IG	100,00 %	50,00 %	100,00 %	50,00 %
Ségécé Italia	Italie	Milan	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Ségécé India	Inde	New Delhi	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Sandens Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Camato AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Eiendomsforvaltning AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Norvèges Største Senterkjede AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Fritzøe Brygge Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Gulskogen Prosjekt & Eiendom AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Lille Eiendom AS	Norvège	Oslo	IG	37,03 %	-	66,00 %	-
Løkketangen Torv AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Nordbyen Senterforening AS	Norvège	Oslo	IG	38,82 %	-	69,20 %	-
Norsk Automatdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-

Sociétés	Pays	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
Norsk Kjøpesenterforvaltning AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Skårer Stormarked AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Senter-service AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Arken Drift AS	Norvège	Bergen	IP	27,99 %	-	49,90 %	-
Down Town Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Farmanstredet Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Holmen Senterdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Hamar Panorama AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Hamar Storsenterdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Krokstadelva Senterdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Kvadrat Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Markedet Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Metro Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Mosseporten Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Nerstranda Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Os Alle Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Sjøsiden Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
SSI Amanda Senterdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
SSI Gulsjøen Senterdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
SSI Lillestrøm Senterdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
SST Stavanger Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Tillertorget Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Torvbyen Drift AS	Norvège	Oslo	IG	21,32 %	-	38,00 %	-
Vinterbro Eiendomsdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Økern Sentrum Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Økern Sentrum AS	Norvège	Oslo	IP	28,05 %	-	50,00 %	-
Østfoldhallen Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Nordal ANS	Norvège	Oslo	IP	28,05 %	-	50,00 %	-
Økern Eiendom ANS	Norvège	Oslo	IP	28,05 %	-	50,00 %	-
Senterdrift Åsane Senter AS	Norvège	Bergen	IP	27,99 %	-	49,90 %	-
Steen & Strøm Drammen AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Drift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Narvik AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Steen & Strøm Norvège AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Stovner Senterdrift AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Økern Holding AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
KS Down Town Senter	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
KS Down Town Senter II	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Svenor AS	Norvège	Oslo	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
Ségécé Polska (ex-PCM Poland)	Pologne	Varsovie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Ségécé Portugal	Portugal	Carnaxide	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Ségécé Ceska Republika	République tchèque	Prague	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Ségécé Slovensko	Slovaquie	Bratislava	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Steen & Strøm Suède AB	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Centrum Västerort	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-
FAB Lantmäteriäcken	Suède	Stockholm	IG	56,10 %	-	100,00 %	-

Sociétés	N° de Siren ou pays	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
SOCIÉTÉS DÉCONSOLIDÉES							
SA Delcis Cr	République tchèque	Prague	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SA Devimo Consult	Belgique	Bruxelles	NC	-	35,00 %	-	35,00 %
SNC Klégestion	398 058 149	Paris	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SNC Ségécé Loisirs et Transactions	421 220 252	Paris	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Poitiers Aliénor	410 245 757	Paris	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SNC CAP NORD	332 024 926	Lille	NC	-	84,11 %	-	100,00 %
GIE Klépierre Services	435 194 725	Paris	NC	-	100,00 %	-	100,00 %

comptes consolidés périmètre de consolidation



Sociétés	N° de Siren ou Pays	Siège social	Méthode décembre 2008 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
				2008	2007	2008	2007
Klépierre Novo	République tchèque	Prague	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Holding Gondomar 2	438567265	Paris	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
Halle Plérin	340255280	Joinville-le-Pont	NC	-	25,00 %	-	25,00 %
Plateau Plérin	329393805	Paris	NC	-	25,00 %	-	25,00 %

(1) IG : Intégration globale – IP : Intégration proportionnelle – ME : Mise en équivalence – NC : Déconsolidée au cours de l'exercice.

Participations dans les filiales

La consolidation du Groupe comprend 323 sociétés au 31 décembre 2008 contre 195 au 31 décembre 2007.

138 sociétés intègrent le périmètre

● 1 aux Pays-Bas

Le 8 octobre 2008, Klépierre a finalisé l'acquisition du groupe scandinave Steen & Strøm dont elle détient 56,10 % du capital, les 43,9 % étant détenu par le fonds de pension néerlandais ABP. La détention de Klépierre est exercée par l'intermédiaire de trois sociétés holdings :

- **Klépierre Nordica**, société néerlandaise et filiale à 100 % de Klépierre ;
- **Nordica Holdco AB**, société de droit suédois filiale à 56,10 % de Klépierre Nordica ;
- **Storm Holding Norway**, société norvégienne filiale à 100 % de Nordica Holdco AB. Storm Holding Norway possède 100 % du capital de Steen & Strøm.

Ces trois sociétés sont intégrées globalement.

● 120 en Scandinavie

Incluant les deux sociétés holdings, **Nordica Holdco AB** et **Storm Holding Norway**, ce sont 120 entités scandinaves qui intègrent le Groupe avec l'acquisition de Steen & Strøm. 77 entités sont norvégiennes, 27 suédoises et 16 danoises. Le siège social de la société mère du groupe Steen & Strøm ASA est situé à Oslo. 61 entités sont des sociétés de gestion et services, 59 des sociétés foncières et holdings. 110 sont intégrées globalement et 10 proportionnellement. L'écart de première consolidation s'élève à 91,62 millions d'euros. Il est affecté aux actifs immobiliers en tenant compte de la fiscalité locale.

● 7 en France

Sept sociétés françaises sont intégrées globalement :

- **Edamarzy**, propriétaire d'un terrain à Nervers, acquise par Kléprojet 1. L'écart de première consolidation, 0,9 million d'euros, a été affecté aux actifs immobiliers ;
- **Immo Dauland** acquise par Klémurs pour la réalisation d'un projet immobilier à Chalon-sur-Saône. L'écart de première consolidation, 4,2 millions d'euros, a été affecté aux actifs immobiliers ;
- **Carré Jaude 2**, filiale à 100 % de Clermont Jaude, créée afin de gérer la construction de l'extension de la galerie Centre Jaude à Clermont-Ferrand ;
- **Klépierre Créteil**, filiale à 100 % de Klépierre créée afin d'acquérir les murs du BHV de Créteil ;
- **SCI Albert 31**, filiale à 100 % de Klécar France. L'écart de première consolidation, 7,5 millions d'euros, a été affecté aux actifs immobiliers ;
- **SCI Galeries Drancéennes**, filiale à 100 % de Klépierre. Cette société, propriétaire de la galerie Drancy Avenir, a été échangée contre l'immeuble de la rue Notre-Dame-des-Victoires à Paris. L'écart de première consolidation, 56,5 millions d'euros, a été affecté aux actifs immobiliers ;
- **Klépierre Tourville**, filiale à 100 % de Progest.

● 3 en Italie

- Acquisition de la société italienne **Clivia**, propriétaire des galeries de Vérone et Lonato.

Dans le cadre d'un accord conclu le 20 février 2008 avec le groupe italien Finiper, Klépierre Luxembourg a acquis 50 % de Vérone et Lonato en souscrivant à une augmentation de capital de la société propriétaire, Clivia. Cette augmentation, qui lui a été réservée en totalité, a entraîné une dilution du groupe Finiper à hauteur de 50 %. Les fonds injectés par Klépierre Luxembourg permettront à Clivia de

racheter, en 2009, la galerie de Vittuone actuellement en cours de construction à Milan.

Clivia est consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. L'écart de première consolidation, 19,8 millions d'euros, est affecté aux actifs immobiliers.

– Création de K2 et de Klépierre Matera dans le cadre de l'opération d'apport des actifs italiens au fonds K2.

Le 29 mai 2008, le fonds italien K2 a reçu en apport les galeries détenues par les trois sociétés italiennes Magnolia, ICD et Novate, en échange d'une quote-part dans son capital.

Préalablement à la constitution et à l'apport des actifs, le groupe Klépierre a porté sa participation à 100 % dans Magnolia, ICD et Novate en acquérant auprès du groupe Finim 15 % du capital de chacune des sociétés.

Le 10 juin 2008, Finim a reconstitué ses intérêts minoritaires dans les actifs italiens en rachetant 15 % du capital de K2 à Klépierre Luxembourg et Novate. Au 31 décembre 2008, le capital du fonds est réparti comme suit :

- Klépierre Luxembourg : 54,96 % ;
- Novate : 18,09 % ;
- Finim : 15 % ;
- ICD : 8,57 % ;
- Magnolia : 3,38 %.

Constituée en mai 2008 et détenue à 100 % par Novate, Klépierre Matera a repris la galerie de Matera, initialement propriété de Novate mais qui, contrairement aux autres galeries de Novate (Cienneo et Vignate), n'a pas été apportée au fonds K2.

● 1 au Luxembourg

Filiale à 50 % de Klépierre Luxembourg, **Holding Klégé** a été constituée afin de réaliser, en partenariat avec le groupe Generali, le projet Portimao. Holding Klégé détient 100 % des titres de Klégé Portugal. Elle est intégrée proportionnellement.

● 3 au Portugal

– Klégé Portugal et BPSA10

Filiale à 100 % d'Holding Klégé, Klégé Portugal a été créée en vue d'acquérir la totalité des titres de participation de BPSA10, porteuse du projet Portimao. L'écart de première consolidation, 9,8 millions d'euros, est affecté aux encours immobiliers. Les deux entités sont intégrées proportionnellement.

– Kléaveiro

Créée en janvier 2008 et intégrée globalement, cette société doit acheter le centre d'Aveiro.

● 1 en Hongrie

Constituée en 2007 et détenue à 100 % par Klépierre, **Klépierre Trading** gère la facturation des prestations de fourniture d'électricité entre les centres commerciaux hongrois et leurs locataires. Elle est intégrée globalement.

● 2 en République tchèque

Le 31 juillet 2008, Klépierre est devenue propriétaire d'un ensemble commercial situé à Plzen. Le centre appartient à la société Plzen dont le Groupe détient la totalité des titres par l'intermédiaire de **Klépierre Plzen**. Les deux sociétés sont intégrées globalement.

● 1 en Inde

Créée en 2008 par Ségécé, Ségécé India met en place des mandats de gestion pour compte de tiers.

11 sociétés sortent du périmètre de consolidation à la suite d'opérations de fusion, de transmission universelle de patrimoine et de cession :

- **Klégestion, Klépierre Services et Ségécé Loisirs et Transactions** absorbées par Ségécé ;
- **Poitiers Aliénor** absorbée par Klépierre ;
- **Cap Nord** absorbée par Klecapnor ;
- **Delcis** absorbée par Klépierre Cz avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2007 ;
- **Holding Gondomar 2** absorbée par Holding Gondomar 1 ;
- **Klépierre Novo** absorbée par Entertainment Plaza ;
- **Devimo Consult** cédée en totalité (35 %) par Ségécé ;
- **Halle Plérin et Plateau Plérin**, sociétés mises en équivalence, cédées par Progest en décembre 2008.

Le pourcentage d'intérêt du Groupe augmente dans treize sociétés :

- 50 % dans **Effe Kappa** et 50 % dans **Soaval** portant la participation dans ces deux sociétés à 100 %. Consolidées en intégration proportionnelle au 31 décembre 2007, elles sont intégrées globalement au 31 décembre 2008 ;
- 67,5 % dans **SC Roche Invest** entraînant un changement de méthode de consolidation de mise en équivalence à intégration globale. L'écart de première consolidation, 1,2 million d'euros, est affecté aux actifs immobiliers. Une réévaluation libre de 1,9 million d'euros a été préalablement enregistrée afin d'ajuster la valeur de la participation initiale.
- 13 % dans **Belvédère Invest** avec l'acquisition d'IPECI Gestion ; 6,49 % dans **SCI du Plateau** avec l'acquisition d'IPECI Gestion et un rachat direct par Kléber La Pérouse.

Fin décembre 2008, un protocole d'échange conclu entre Klépierre et un actionnaire minoritaire dans les filiales de Progest a conduit à augmenter la participation du Groupe dans huit entités entraînant, pour cinq d'entre elles, un changement de méthode de consolidation :

- passage de mise en équivalence à intégration globale pour **Haies Hautes Pommerais** (+ 10 %) ;
- passage d'intégration proportionnelle à intégration globale pour **Pommerais Parc** (+ 10 %), **Champs des haies** (+ 10 %), **Grand Pré** (+ 10 %) et **Saint Maximum construction** (+ 5 %) ;
- augmentation de 15 % dans **Champs de Mais** qui reste consolidée par mise en équivalence ;
- augmentation de 5 % dans **Le Mais** et 3 % dans sa filiale **LC**. Les deux sociétés sont intégrées globalement.

Autres événements :

- en avril 2008, Ségécé a acquis 100 % des parts sociales d'IPECI Gestion, société de gestion du groupe Progest. Le 30 juin 2008, IPECI a été absorbée par Ségécé. Le goodwill dégagé lors de l'acquisition des parts est inscrit en fonds de commerce pour une valeur de 1,6 million d'euros ;
- les sociétés italiennes Magnolia, ICD et Novate ont transféré leur siège social au Luxembourg.

comptes consolidés périmètre de consolidation



La contribution des entités acquises au cours de l'exercice aux principaux postes des états financiers consolidés, dont l'incidence est significative sur les comptes du Groupe, s'analyse comme suit :

en milliers d'euros										
Entité	Pays	Date d'acquisition	Loyers	Résultat d'exploitation	Résultat net	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement et immobilisations en cours	Immobilisations nettes	Endettement net y compris découverts bancaires
Spa Clivia	Italie	02.2008	6 748	3 543	574	1 752	251	130 179	132 182	66 672
SARL Edarmarzy	France	06.2008	-	- 7	- 65	-	-	2 587	2 587	4
SARL Immo Dauland	France	06.2008	-	- 31	- 18	-	-	8 711	8 711	44
Plzen	République tchèque	07.2008	2 187	447	- 951	-	68	59 077	59 145	2 138
Portimao (BPSA10)	Portugal	12.2008	-	-	-	-	-	9 217	9 217	3 715
Albert 31	France	10.2008	74	45	43	-	-	7 746	7 746	134
Galeries Drancéennes	France	10.2008	1 058	557	337	-	-	70 961	70 961	1 081
Groupe Steen & Strøm	Scandinavie	10.2008	37 856	13 569	18 058	-	1 909	284 861	285 059	147 845
TOTAL			47 923	18 123	17 978	1 752	2 228	3 137 088	3 141 068	1 552 233

Par ailleurs, le prix d'achat et le montant décaissé pour l'acquisition de titres de participation au 31 décembre 2008 sont de :

en milliers d'euros				
	Prix d'achat des titres	Montant décaissé en 2008 pour l'acquisition des titres	Montant décaissé en 2008 pour le rachat des comptes courants	Montant de trésorerie à la date d'acquisition
Spa Clivia	102 412	100 701	-	22 395
SARL Edarmarzy	690	696	-	- 8
SARL Immo Dauland	4 706	4 406	-	301
Plzen	13 515	13 515	43 784	1 385
Portimao (BPSA10)	9 798	9 798	-	11
Albert 31	7 463	6 978	-	95
Galeries Drancéennes	59 150	7 011	1 804	23
Groupe Steen & Strøm ⁽¹⁾	627 616	627 616	-	49 695

(1) à hauteur de la détention de Klépierre soit 56,10 %

Steen & Strøm

Le traitement retenu pour l'acquisition de Steen & Strøm est celui défini par la norme IFRS 3 « regroupements d'entreprise ».

Les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de Steen & Strøm à la date d'acquisition ont été comptabilisés pour leur juste valeur à la date d'acquisition. L'allocation du prix d'acquisition (y compris coûts et frais estimés du regroupement d'entreprise) aux justes valeurs de ces actifs et passifs n'a pas mis en évidence d'écart d'acquisition.

L'allocation du prix d'acquisition aux justes valeurs des actifs de Steen & Strøm a été réalisé de façon provisoire sur la base des comptes à la date de prise de contrôle. La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition.

Les frais liés à l'acquisition de Steen & Strøm sont de 19,6 millions d'euros (part totale).

	Juste valeur à la date d'acquisition	Valeur comptable
Immeubles de placement et en développement	3 123 610	2 941 471
Trésorerie et équivalent de trésorerie	49 695	49 695
Autres actifs	203 780	165 166
TOTAL	3 377 085	3 156 332
Passifs financiers	- 1 826 547	- 1 830 933
Dettes fournisseurs	- 20 040	- 20 040
Autres dettes et provisions	- 82 409	- 40 381
Impôts différés	- 325 955	- 234 411
Minoritaires	- 843	- 843
Actifs nets	1 121 291	1 029 724
Coûts du regroupement (yc frais de transactions)	1 121 291	-
<i>Dont quote-part Klépierre (56,1 %)</i>	<i>630 162</i>	-
<i>Dont quote-part ABP (43,9 %)</i>	<i>491 129</i>	-

4. Notes annexes: bilan

4.1. ÉCARTS D'ACQUISITION NON AFFECTÉS

	en milliers d'euros					
	Décembre 2006	Décembre 2007	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassement	Décembre 2008
Metropoli	913	913	-	-	-	913
Vignate	897	520	-	-	-	520
Galeria Parque Nascente	1 713	1 713	-	-	-	1 713
Ségécé España	11 977	11 977	-	-	-	11 977
Ségécé	9 111	52 375	-	-	- 1	52 374
Ségécé Magyarország	3 174	3 389	-	-	2	3 391
Scoo	814	814	-	-	-	814
ICD (Brescia)	909	909	-	-	1	910
IGC	3 209	3 209	-	-	5	3 214
Ségécé Italia	8 150	8 150	-	-	-	8 150
Effe Kappa	-	-	274	-	-	274
Steen & Strøm	-	-	9 709	-	-	9 709
Autres écarts	688	684	-	-	- 7	677
ÉCARTS D'ACQUISITION NETS	41 555	84 653	9 983	-	-	94 636

L'augmentation des écarts d'acquisition provient essentiellement de la prise de participation dans Steen & Strøm dont l'activité de gestion a été valorisée pour 9,7 millions d'euros.

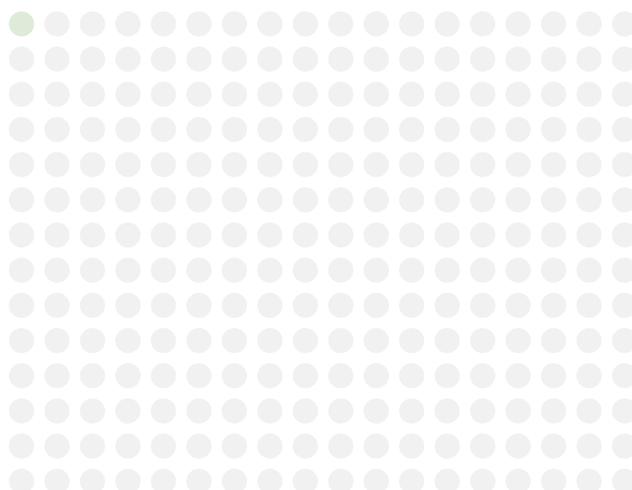
comptes
consolidés
notes annexes :
bilan



4.2. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels amortis sur des durées linéaires allant de 1 à 4 ans.

	en milliers d'euros								
	Décembre 2006	Décembre 2007	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variations de périmètre	variations de cours de change	Autres mouvements, reclassements	Décembre 2008
Droit au bail	461	461	1100	-	-	-	-	-1	1560
Fonds commercial	2023	701	-	-	-	2122	-492	2474	4805
Logiciels	11193	11753	176	-3845	-	13	-39	-978	7080
Autres immobilisations incorporelles	4803	6087	4035	-455	-	1594	-88	-1200	9973
Total valeur brute	18480	19001	5311	-4300	-	3729	-619	295	23417
Droit au bail	-	-	-	-	-32	-	-	-	-32
Fonds commercial	-	-	-	-	-363	-401	493	-431	-702
Logiciels	-8742	-9432	-	4105	-1332	-12	34	75	-6562
Autres immobilisations incorporelles	-2260	-2300	-	144	-565	-1284	28	1223	-2754
Total amortissements	-11002	-11732	-	4249	-2292	-1697	555	867	-10050
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - VALEUR NETTE	7478	7269	5311	-51	-2292	2032	-64	1162	13366



4.3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles comprennent deux immeubles exploités par le Groupe : 21, rue La Pérouse et Espace Dumont D'Urville à Paris ainsi que le matériel et mobilier affecté à l'exploitation.

en milliers d'euros									
	Décembre 2006	Décembre 2007	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	Décembre 2008
Terrains	23030	23030	-	-	-	-	-	-	23030
Constructions et aménagements	17683	17683	-	-	-	-	-	-	17683
Mobilier et matériel	8410	9186	992	-762	-	-959	4046	1677	14180
Total valeur brute	49123	49899	992	-762	-	-959	4046	1677	54893
Constructions et aménagements	-2655	-3319	-	-	-664	-	-	-	-3983
Mobilier et matériel	-4986	-5240	-	651	-1975	312	-115	-908	-7275
Total amortissements	-7641	-8559	0	651	-2639	312	-115	-908	-11258
Provision pour dépréciation	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES – VALEUR NETTE	41482	41340	992	-111	-2639	-647	3931	769	43636

4.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMOBILISATIONS EN COURS

en milliers d'euros									
	Décembre 2006	Décembre 2007	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	Décembre 2008
Terrains	2944625	3332481	103911	-18445	-	-218171	1609550	-10425	4798901
Constructions et aménagements	3434790	3969548	328019	-25948	-	-213915	1433177	104193	5595074
Total valeur brute	6379415	7302029	431930	-44393	-	-432086	3042727	93768	10393975
Constructions et aménagements	-438963	-606304	-	3030	-190528	11574	-11382	18496	-775114
Total amortissements	-438963	-606304	-	3030	-190528	11574	-11382	18496	-775114
Provision pour dépréciation	-9708	-25635	-	-	-12983	-527	-907	314	-39738
IMMEUBLES DE PLACEMENT – VALEUR NETTE	5930744	6670090	431930	-41363	-203511	-421039	3030438	112578	9579123

Les investissements de l'exercice, hors immobilisations en cours s'élèvent à 432 millions d'euros.

En France, la principale opération est réalisée par Klémurs qui a acquis, pour 175 millions d'euros, 77 murs de boutiques dans le cadre de son partenariat avec l'enseigne Défi Mode et le groupe Vivarte, 17 restaurants Buffalo Grill, 21 actifs King Jouet, et 17 actifs commerciaux divers au cours de l'exercice.

Les autres augmentations du patrimoine en France concernent principalement l'acquisition du centre Maisonément (15,8 millions d'euros) et d'une quote-part de 25 % de la Galerie Nationale à Tours (11,7 millions d'euros).

À l'étranger, les investissements les plus significatifs ont été effectués en Espagne avec le centre La Gavia à Vallecas (117 millions d'euros), en Scandinavie (65 millions d'euros), et en Italie (17 millions d'euros) avec notamment l'extension du centre de Seriate.

Les « variations de périmètre » s'élèvent à 3042 millions d'euros et sont principalement constituées par les opérations suivantes :

- Steen & Strøm en Scandinavie pour 2,8 milliards d'euros ;
- Clivia en Italie pour 102 millions d'euros ;
- Plzen en République tchèque pour 59 millions d'euros ;
- Drancy Avenir (82 millions d'euros), et Albert 31 qui détient 4 lots en crédit-bail dans le centre de Portet-sur-Garonne (7,8 millions d'euros) pour la France.

Les « autres mouvements et reclassements », 93,8 millions d'euros, comprennent essentiellement une diminution de -75 millions d'euros suite au reclassement des immeubles en arbitrage vers le poste « immeubles destinés à la vente », les mises en service de l'exercice, en provenance des « immobilisations en cours » (118 millions d'euros), et divers autres mouvements vers d'autres postes du bilan.

Le poste « provision pour dépréciation » comprend les provisions immobilières sur des centres commerciaux situés en Pologne (8,6 mil-

comptes consolidés notes annexes : bilan



lions d'euros), en République tchèque (6 millions d'euros), en Italie (1 million d'euros), en Espagne (7,5 millions d'euros), en Grèce (1 million d'euros), en Belgique (8 millions d'euros) et en France (7,2 millions d'euros).

en milliers d'euros									
	Décembre 2006	Décembre 2007	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	Décembre 2008
IMMOBILISATIONS EN COURS	207 825	463 983	446 508	- 43	- 10 000	- 20 806	421 364	- 117 510	1 183 496

Contribuent à l'augmentation des immobilisations en cours les projets en cours de réalisation gérés par le Groupe ou confiés à des tiers dans le cadre de Contrats de Promotion Immobilière :

En France :

Travaux sur local de Créteil (64 millions d'euros), Gare Saint-Lazare (33,6 millions d'euros), Odysseum à Montpellier (31,7 millions d'euros), Saint-Orens (31,2 millions d'euros), Val d'Europe (28,3 millions d'euros), immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux (27,1 millions d'euros), Grand Nîmes et Vaulx-en-Velin (20,5 millions d'euros), centre Jaude à Clermont-Ferrand (9,6 millions d'euros), Aubervilliers Bassin Nord (33,7 millions d'euros), Blagnac (18,8 millions d'euros), extension et restructuration du centre de Noisy (6,7 millions d'euros). Les entrées de périmètre de l'exercice affectent également les immo-

bilisations en cours avec Edamarzy (2,6 millions d'euros) et Immo Dauland (4 millions d'euros).

À l'étranger :

Les projets engagés en Scandinavie (387,4 millions d'euros), les centres hongrois Alba et Corvin (respectivement 23,4 et 26,7 millions d'euros), le centre Lonato en Italie (30,4 millions d'euros), et le centre Plzen (8,3 millions d'euros).

La provision pour dépréciation, 10 millions d'euros, porte sur le projet Corvin.

4.5. IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

en milliers d'euros						
	Décembre 2006	Décembre 2007	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassement	Décembre 2008
IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE	46 985	36 200	-	- 67 058	75 277	44 419

Les « autres mouvements » sont les reclassements des immeubles sous promesse de vente (galeries de Bordeaux Saint-Christoly, Saint-Germain, Caen, et immeuble de la rue Notre-Dame-des-Victoires à Paris) ou destinés à la vente (2 centres français de petite taille) compensés par le reclassement en immeuble de placement des

galeries Hongroises Zalaegerszed et Csepel.

Les « diminutions » correspondent aux cessions de la galerie Courier à Annecy, de l'immeuble de la rue Notre-Dame-des-Victoires à Paris, et de la galerie de Caen.

4.6. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

en milliers d'euros

Titres mis en équivalence 31 décembre 2006	3 023
Titres mis en équivalence 31 décembre 2007	46 600
Quote-part dans le résultat 2008 des entreprises mises en équivalence	1 008
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 1 216
Autres mouvements	
- Cession de Devimo Consult	- 2 652
- Variations de pourcentage d'intérêt et changements de méthodes d'intégration	- 8 409
- Autres mouvements	-
Titres mis en équivalence 31 décembre 2008	35 331

11 sociétés sont consolidées par mise en équivalence au 31 décembre 2008 contre 15 au 31 décembre 2007. Le changement de méthode de consolidation de Haies Hautes Pommerais et la cession de Devimo Consult sont à l'origine de la diminution des « titres mis en équivalence ».

Les principaux éléments bilanciaux et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence sont présentés ci-contre au 31 décembre 2008 (valeurs à 100% en tenant compte des retraitements de consolidation) :

en milliers d'euros

	Décembre 2008
Immeubles de placement	141 434
Actif	141 434
Capitaux propres retraités	11 491
Passif	11 491
Revenus locatifs	9 459
Résultats nets	2 951

4.7. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Les coentreprises sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

en milliers d'euros

	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Quote-part dans le résultat des coentreprises			
Produits des activités ordinaires	33 268	23 840	26 265
Charges d'exploitation	- 13 555	- 10 602	- 11 106
Résultat financier	- 6 837	- 5 012	- 5 355
Résultat avant impôt	12 876	8 228	9 803
Impôt	- 2 854	3 275	- 2 603
RÉSULTAT NET	10 021	11 503	7 200

en milliers d'euros

	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Quote-part dans le bilan des coentreprises			
Actifs courants	41 169	7 554	15 531
Actifs non courants	295 145	193 189	183 707
TOTAL ACTIF	336 314	200 743	199 238
Passifs courants	167 559	112 186	122 182
Passifs non courants	168 755	88 557	77 056
TOTAL PASSIF	336 314	200 743	199 238

comptes consolidés notes annexes : bilan



4.8. ACTIFS FINANCIERS

Le poste « Actifs financiers » est constitué par les valeurs suivantes :

	en milliers d'euros										
	31 décembre 2008					31 décembre 2007					31 décembre 2006
	Capitaux propres	Résultat de la période	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Capitaux propres	Résultat de la période	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Valeur nette des titres
Principales valeurs	-	-	-	1 322	511	-	-	-	1 650	475	404
SAS Sovaly	435	- 41	100%	787	435	268	- 48	100%	572	220	309
SARL Klépierre Trading	-	-	-	-	-	179	- 19	100%	199	160	-
SAS Socoseine	-	-	-	-	-	80	- 6	100%	99	19	-
SAS Nancy Bonsecours	76	- 13	100%	535	76	76	- 18	100%	535	76	95
SKF Spa	-	-	-	-	-	3	- 2	50 %	245	-	-
Svillupo Klépierre FINIM SPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres titres de participation	-	-	-	115	115	-	-	-	58	37	181
TOTAL	-	-	-	1 437	626	-	-	-	1 708	512	585

4.9. ACTIFS NON COURANTS

Les autres actifs non courants comprennent essentiellement les avances et les prêts accordés aux sociétés non consolidées, mises en équivalence et intégrées proportionnellement.

La valeur résiduelle de l'immeuble donnée en crédit-bail (Lille), est assimilée à une opération de location-financement comptabilisée en créances non courantes.

Les autres immobilisations financières comprennent un acompte de 15 millions d'euros versés par Clivia pour l'acquisition de la participation dans Vittuone.

	en milliers d'euros						
	Décembre 2006	Décembre 2007	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres	Décembre 2008
Immobilisations louées en crédit-bail	1 905	1 679	-	-	-	- 252	1 427
Avances aux sociétés non consolidées, mises en équivalence et intégrées proportionnellement (A)	6 580	21 649	-	7 753	- 13 112	- 7 946	8 344
Prêts	19	357	-	-	- 270	1	88
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie	8 544	9 100	1	4 349	- 1 267	65	12 248
Autres immobilisations financières	56	1 062	291	15 423	- 51	- 59	16 667
TOTAL	17 104	33 846	292	27 525	- 14 700	- 8 191	38 773

(A) Détail des avances :

en milliers d'euros							
	Décembre 2006	Décembre 2007	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres	Décembre 2008
SCI du Bassin Nord	3442	2229	-	-	- 2229	-	-
SA Soaval	1514	-	-	-	-	-	-
SAS Bègles d'Arcins	-	627	-	-	-	- 627	-
SCI La Roche Invest	-	12838	-	-	-	- 12838	-
SCI Plateau des Haies	-	572	-	-	-	- 572	-
SARL Forving	-	936	-	-	-	- 936	-
SCI La Rive	-	319	-	-	-	- 319	-
SCI Le Mais	-	-	-	27	- 7	29	49
Autres avances	1624	4128	-	7726	- 10876	7317	8295
TOTAL	6580	21649	-	7753	- 13112	- 7946	8344

4.10. STOCKS

Au 31 décembre 2008, les stocks sont constitués de lots acquis sous le régime « marchands de biens ».

en milliers d'euros			
	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Part du groupe	13416	11684	2463
Part des associés extérieurs	-	-	-
TOTAL	13416	11684	2463

4.11. CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les comptes clients comprennent l'effet de l'étalement des avances accordés aux locataires des bureaux et centres commerciaux.

en milliers d'euros					
	Activités locatives	Autres activités	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Clients	73346	32471	105817	67827	55694
Provisions	- 13558	- 2313	- 15871	- 10540	- 9535
TOTAL	59788	30158	89946	57287	46159

4.12. AUTRES CRÉANCES

en milliers d'euros			
	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
État	88438	49645	111048
- Impôt société	18696	8622	4378
- TVA	69742	41023	106670
Débiteurs divers	282599	166043	153316
- Appels de fonds	91170	78828	68389
- Fournisseurs et acomptes versés	8293	4234	2408
- Autres charges à répartir	-	-	84
- Charges constatées d'avance	89933	66067	66657
- Autres	93203	16914	15778
TOTAL	371037	215688	264364

comptes consolidés notes annexes : bilan



Décembre 2008 par échéance

	en milliers d'euros		
	Décembre 2008	À moins d'un an	À plus d'un an
État	88 438	88 438	-
- Impôt société	18 696	18 696	-
- TVA	69 742	69 742	-
Débiteurs divers	282 599	220 137	62 462
- Appels de fonds	91 170	91 170	-
- Fournisseurs et acomptes versés	8 293	8 293	-
- Autres charges à répartir	-	-	-
- Charges constatées d'avance	89 933	27 471	62 462
- Autres	93 203	93 203	-
TOTAL	371 037	308 575	62 462

Un carry-back de 7,9 millions d'euros a été constaté par Klépierre SA. Le poste TVA comprend les montants en attente de remboursement auprès des administrations fiscales locales et portant sur les acquisitions récentes (ou constructions en cours) : La Gavia en Espagne (18,7 millions d'euros), Extension du centre d'Alba en Hongrie (3,8 millions d'euros), Aubervilliers (6,9 millions d'euros), Saint-Orens (4,5 millions d'euros), acquisition Défi Mode par Klémurs (2 millions d'euros), autres acquisitions de Klémurs (1,2 million d'euros), Blagnac (3,2 millions d'euros), La Roche-sur-Yon (2,5 millions d'euros).

Les principaux préloyers payés au titre des baux à construction ou de droits emphytéotiques comptabilisés en charges constatées d'avance et amortis sur la durée du contrat de location conformément aux avantages procurés sont : Oviedo pour 10 millions d'euros, le centre et l'extension du centre de Louvain-la-Neuve pour 8,4 millions d'euros, Val d'Europe pour 15,9 millions d'euros, Aubervilliers pour 18,6 millions d'euros et 7 galeries chez Klécar France pour 17,6 millions d'euros.

4.13. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	en milliers d'euros		
	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Équivalents de trésorerie	117 279	56 504	52 084
- Bons du trésor et bons de caisse	14 641	6 804	8 903
- Autres titres revenus fixes	-	-	-
- Placements marché monétaire	102 638	49 700	43 181
Trésorerie	125 446	138 972	105 612
TOTAL	242 725	195 476	157 696

Les équivalents de trésorerie sont composés de SICAV-FCP monétaires en France (102,6 millions d'euros), de certificats de dépôts en Italie pour 14,6 millions d'euros (échéance entre un et deux mois). Les fonds gérés par Ségécé pour le compte de ses mandants et jusqu'alors inclus dans le poste trésorerie ont été reclassés en autres débiteurs au 31 décembre 2008 pour 57,7 millions d'euros. Les exercices 2007 (54,4 millions d'euros) et 2006 (48,2 millions d'euros) ne sont pas retraités.

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement, correspondant au montant du poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie », majoré des fonds gérés pour le compte de ses mandats s'élèvent à 300,4 millions d'euros.

La trésorerie nette du Groupe est de :

	en milliers d'euros		
	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Équivalents de trésorerie	117 279	56 504	52 084
Trésorerie	125 446	138 972	105 612
Trésorerie brute	242 725	195 476	157 696
Soldes bancaires créditeurs	146 540	101 909	94 999
Trésorerie nette	96 185	93 567	62 697

4.14. CAPITAUX PROPRES

Capital social

Le 6 novembre 2008, Klépierre a lancé avec succès une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant brut de 356,2 millions et se traduisant par la création de 23 744 918 actions nouvelles.

Au 31 décembre 2008, le capital est composé de 166 214 431 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

	en nombre d'actions		
	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Autorisé			
actions ordinaires de 1,40 euro chacune*	166 214 431	138 492 687	46 164 229
actions préférentielles convertibles remboursables	NA	NA	NA
TOTAL	166 214 431	138 492 687	46 164 229

* Nominal de 1,40 euro au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007 contre un nominal de 4,20 euros au 31 décembre 2006.

Titres d'autocontrôle

Dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales ordinaires, des actions de la société Klépierre SA ont été rachetées par le Groupe.

Le stock d'actions propres est de 3 779 079 actions au 31 décembre 2008 (contre 2 990 463 au 31 décembre 2007) pour une valeur d'acquisition de 107,9 millions d'euros.

Les plus ou moins-values sur cession d'actions propres ont été comptabilisées dans les capitaux propres pour un montant de -3,7 millions d'euros au 31 décembre 2008, -0,3 million d'euros au 31 décembre 2007 et 1,9 million d'euros au 31 décembre 2006. Le coût d'acquisition des titres achetés comme le produit de la cession des titres vendus ont été imputés respectivement en diminution et en augmentation dans les capitaux propres.

Intérêts des minoritaires

Hors résultat 2008 et affectation du résultat 2007, la variation des intérêts minoritaires est de +524,9 millions d'euros dont 451,5 millions d'euros liés aux variations de périmètre. L'acquisition du groupe Steen & Strøm représente 421,1 millions d'euros et comprend, à hauteur de 209,7 millions d'euros, le financement d'ABP. Ce financement s'apparente à du capital et, en tant que tel, est reclassé dans les capitaux propres. 20,8 millions d'euros de variations de périmètre proviennent de l'achat, à Klépierre Luxembourg et Novate, de 15 % du fonds italien K2.

Les « autres mouvements » sont la part des minoritaires dans la recapitalisation des sociétés Scoo, Secovalde et Société des Centres Toulousains.

4.15. PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

Évolution de l'endettement

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 7 403 millions d'euros au 31 décembre 2008.

L'endettement net s'élève à 7 085 millions d'euros contre 4 652 millions d'euros au 31 décembre 2007. Il est calculé par différence entre les passifs financiers (hors réévaluation liée au Fair Value Hedge) et les disponibilités et valeurs mobilières de placement.

Cette augmentation de 2 533 millions d'euros s'explique schématiquement comme suit :

- les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (1 717 millions d'euros dont 601 millions d'euros correspondant à l'acquisition de 56,1 % des titres de Steen & Strøm) ainsi que le dividende à distribuer au titre de l'année 2007, soit 169 millions d'euros ;
- les ressources ont été réparties entre le cash-flow libre de l'exercice, les cessions (138 millions d'euros), le renforcement des fonds propres (augmentations de capital de 131 millions d'euros en mai dans le cadre du paiement du dividende et 356 millions d'euros en décembre⁽¹⁾), la participation en fonds propres des partenaires dans les opérations de développement, et pour le solde, l'augmentation des dettes financières ;
- enfin, la reprise de l'endettement net de Steen & Strøm contribue à hauteur de 1 602 millions d'euros à l'endettement net consolidé à fin 2008.

(1) Produit net de 349 millions d'euros.

comptes consolidés notes annexes : bilan



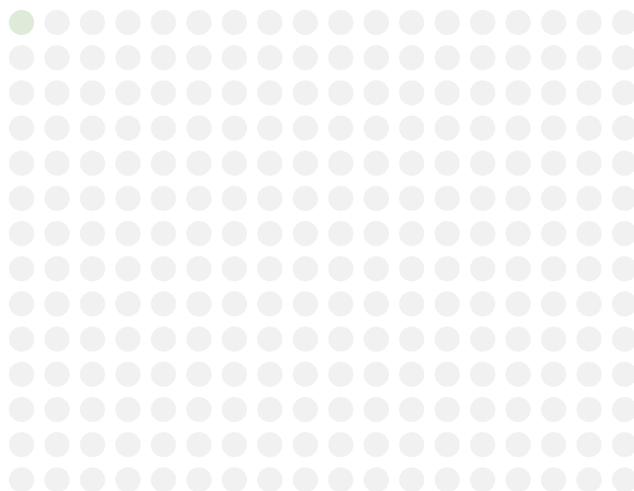
en milliers d'euros

	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
NON COURANTS			
Emprunts obligataires nets de frais et primes	1 351 616	1 880 378	1 885 596
– Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	19 918	-7 701	228
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'1 an	5 575 803	2 362 682	1 668 921
Emprunts et dettes financières divers	43 924	157 760	125 737
– Autres emprunts	–	–	232
– Avances Groupe et associés	43 924	157 760	125 505
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 971 343	4 400 820	3 680 254
COURANTS			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'1 an	102 264	44 632	34 217
Intérêts courus	69 635	66 943	61 743
– Sur emprunts obligataires	36 578	54 263	54 263
– Sur les emprunts auprès des établissements de crédit	24 169	4 445	3 104
– Sur avances groupes et associés	8 888	8 235	4 376
Découverts bancaires	146 540	101 909	94 999
Billets de trésorerie	110 629	220 000	90 000
Emprunts et dettes financières divers	2 976	5 711	482
– Autres emprunts	–	–	154
– Avances Groupe et associés	2 976	5 711	328
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	432 044	439 195	281 441

Principaux financements

Les principales lignes de financement du Groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Les évolutions les plus notables de l'exercice sont d'une part la reprise de l'endettement de Steen & Strøm, entièrement libellé en devises locales et levé sur les marchés de crédit scandinaves (Norvège ~ 50 %, Suède et Danemark ~ 25 % chacun), et d'autre part, au niveau de Klépierre SA, l'arrivée à échéance en juillet 2008 d'un emprunt obligataire de 600 millions d'euros, refinancé par anticipation en juin par la mise en place d'un emprunt syndiqué de 750 millions d'euros. Un nouveau crédit bilatéral de 400 millions d'euros a également été mis en place en octobre 2008.



Financements du groupe Klépierre

en millions d'euros

	Emprunteur	% de détention Klépierre	Taux de référence	Échéance	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Emprunts obligataires						1 300	1 300
dont:	Klépierre	100 %	4,625 %	15.07.2011	<i>In fine</i>	600	600
	Klépierre	100 %	4,250 %	16.03.2016	<i>In fine</i>	700	700
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit						5 051	4 296
Crédits syndiqués						3 400	3 050
dont:	Klépierre (Tranche A : back-up)	100 %	Euribor	31.01.2013	<i>In fine</i>	300	-
	Klépierre (Tranche B)	100 %	Euribor	31.01.2013	<i>In fine</i>	1 200	1 200
	Klépierre	100 %	Euribor	21.09.2014	<i>In fine</i>	1 000	950
	Klépierre	100 %	Euribor	11.06.2011	<i>In fine</i>	750	750
	Klémurs	84 %	Euribor	12.12.2011	<i>In fine</i>	150	150
Emprunts bilatéraux						701	541
dont:	Klépierre	100 %	Taux fixe	22.03.2010	<i>In fine</i>	135	135
	Klépierre	100 %	E3m	07.10.2012	<i>In fine</i>	400	240
	Klépierre Part. & Fints	100 %	Taux fixe	22.03.2010	<i>In fine</i>	165	165
Emprunts hypothécaires						304	304
dont:	Klécar Italia	83 %	E3m	30.06.2015	amortissable	111	111
	K2	85 %	E3m	15.01.2023	amortissable	58	58
	GC Assago	100 %	E3m	03.07.2015	amortissable	107	107
	GC Collegno	100 %	E3m	15.07.2015	amortissable	19	19
Contrats de crédit-bail						263	263
dont:	IGC	50 %	E3m	01.08.2011	amortissable	14	14
	IGC	50 %	E3m	12.03.2022	amortissable	16	16
	Cecoville	100 %	E3m	27.12.2019	amortissable	45	45
	Cecoville 2020	100 %	E3m	03.04.2020	amortissable	67	67
	Clivia	50 %	E3m	02.07.2022	amortissable	68	68
	Klémurs/Cap Nord	84 %	E3m/taux fixe	-	amortissable	52	52
Lignes court terme/Découverts						384	139
dont:	IGC	50 %	E3m	31.12.2008	<i>In fine</i>	11	11
	Klépierre Finance (découvert)	100 %	Eonia	-	-	50	16
	Klépierre (découvert)	100 %	Eonia	-	-	23	23
	Klépierre (billets de trésorerie)	100 %	-	-	<i>In fine</i>	300	90
TOTAL GROUPE EUR⁽¹⁾						6 051	5 596

(1) Les totaux sont calculés hors ligne de back-up dans la mesure où le montant maximum de la ligne « billets de trésorerie » reprend celui de la ligne de back-up.

comptes consolidés notes annexes : bilan



Financements de Steen & Strøm

en millions d'euros équivalent

	Devise d'émission	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Billets de trésorerie	NOK	NIBOR	<i>In fine</i>	21	21
Marché obligataire	NOK	NIBOR	<i>In fine</i>	72	72
Découverts bancaires	NOK	NIBOR	-	27	18
Emprunts hypothécaires	NOK	NIBOR	-	674	674
Sous total NOK				793	784
Billets de trésorerie	SEK	STIBOR	-	-	-
Marché obligataire	SEK	STIBOR	-	-	-
Découverts bancaires	SEK	STIBOR	-	6	5
Emprunts hypothécaires	SEK	STIBOR	-	408	392
Sous total SEK				414	397
Billets de trésorerie	DKK	CIBOR	-	-	-
Marché obligataire	DKK	CIBOR	-	-	-
Découverts bancaires	DKK	CIBOR	-	-	-
Emprunts hypothécaires	DKK	CIBOR *	-	421	421
Sous total DKK				421	421
TOTAL STEEN & STRØM				1 628	1 602
TOTAL GROUPE				7 678	7 198

* Dont dettes à taux fixe : 204 millions d'euros.

Covenants financiers liés aux financements et notation

Les principaux contrats de crédit de Klépierre sont assortis des clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement concerné.

Pour le crédit syndiqué et les emprunts bilatéraux de Klépierre et Klépierre Participations et Financements, en particulier :

- EBITDA/Frais financiers nets $\geq 2,5$;
- Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine (« Loan To Value ») ≤ 52 % (55 % sur un test) ;
- Dettes financières sécurisées/Valeur réévaluée du patrimoine ≤ 20 % ;
- Patrimoine réévalué part du groupe ≥ 9 milliards d'euros.

Pour les emprunts obligataires :

- plafonnement des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers à 50 % de l'actif net réévalué ;
- en cas de changement de mains d'un tiers des droits de vote ayant pour conséquence une dégradation de la notation attribuée par Standard & Poor's en dessous de BBB-, les investisseurs disposeraient d'une option de vente pouvant forcer Klépierre au remboursement anticipé.

En novembre 2008, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB+/A2 de Klépierre (notes à long terme et court terme respectivement). La perspective de cette notation a été ramenée de positive à stable. Dans le cadre de cette notation, l'agence retient pour Klépierre les

niveaux indicatifs de ratios financiers suivants, appréciés conjointement au profil opérationnel et financier global :

- EBITDA/Frais financiers nets compris $\geq 2,5$;
- Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine (Loan To Value) ≤ 50 % ;
- Cash-flow Net Courant/Endettement net ≥ 7 %.

L'ensemble des ratios financiers, des montants concernés ainsi que les niveaux au 31 décembre 2008 figurent dans la section du 7. Exposition aux risques et stratégie de couverture, au paragraphe 7.2 Risque de liquidité.

Répartition des dettes financières par échéance

Répartition des passifs financiers courants et non courants

en milliers d'euros

	Total	À moins d'un an	D'un à cinq ans	À plus de cinq ans
NON COURANTS				
Emprunts obligataires nets de frais et primes	1 351 616	–	651 616	700 000
– Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	1 991 8	–	1 991 8	–
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'1 an	5 575 803	55 843	1 998 516	3 521 444
Emprunts et dettes financières divers	43 924	–	43 924	–
– Autres emprunts	–	–	–	–
– Avances Groupe et associés	43 924	–	43 924	–
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 971 343	55 843	2 694 056	4 221 444
COURANTS				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'1 an	102 264	102 264	–	–
Intérêts courus	69 635	69 635	–	–
– Sur emprunts obligataires	36 578	36 578	–	–
– Sur les emprunts auprès des établissements de crédit	24 169	24 169	–	–
– Sur avance groupe et associés	8 888	8 888	–	–
Découverts bancaires	146 540	146 540	–	–
Billets de trésorerie	110 629	110 629	–	–
Autres	–	–	–	–
Emprunts et dettes financières divers	2 976	2 976	–	–
– Autres emprunts	–	–	–	–
– Avances Groupe et associés	2 976	2 976	–	–
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	432 044	432 044	–	–

Échéancier des financements

montants utilisés en millions d'euros équivalent

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2023	Totaux
Année de remboursement											
Emprunts obligataires	–	–	600	–	–	–	–	700	–	–	1 300
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36	338	937	268	27	1 227	1 190	24	25	84	4 157
Découverts bancaires	49	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49
Billets de trésorerie	90	–	–	–	–	–	–	–	–	–	90
Financements émis en EUR	175	338	1 537	268	27	1 227	1 190	724	25	84	5 596
Financements émis en NOK	75	47	10	238	10	233	10	10	80	70	784
Financements émis en SEK	12	7	50	93	10	23	9	9	9	175	397
Financements émis en DKK	3	3	3	3	4	4	17	17	17	350	421
TOTAL GROUPE	265	395	1 601	602	51	1 488	1 226	760	131	679	7 198

comptes consolidés notes annexes : bilan



Sur l'année 2009, les échéances correspondent en majorité aux financements court terme reconductibles du Groupe : découverts et billets de trésorerie [respectivement 139 millions d'euros et 42 millions d'euros pour Klépierre SA et Steen & Strøm]. Pour mémoire, l'en-cours de billets de trésorerie de Klépierre peut être entièrement refinancé par tirage sur une ligne bancaire confirmée d'échéance 2013. Le solde, soit environ 84 millions d'euros, correspond principalement

à des amortissements d'emprunts bancaires du Groupe en euros, généralement trimestriels (36 millions d'euros), et à une échéance d'emprunt obligataire en couronnes norvégiennes pour Steen & Strøm (31 millions d'euros équivalent).

Les flux contractuels incluant principal et intérêts (non actualisés) par date de maturité sont les suivants (en millions d'euros équivalent) :

en millions d'euros

Année de remboursement	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2023	Total
Emprunts obligataires	58	58	645	30	30	30	30	706	-	-	1 585
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	162	467	1 044	356	1 278	1 015	250	29	28	86	4 714
Découverts bancaires	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49
Billets de trésorerie	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91
Financements émis en EUR	360	524	1 689	386	1 308	1 045	280	735	28	86	6 439
Financements émis en NOK	108	77	39	261	28	245	18	17	85	73	953
Financements émis en SEK	24	19	61	102	17	30	15	15	15	179	479
Financements émis en DKK	24	22	22	22	23	22	34	34	33	366	601
TOTAL GROUPE	515	643	1 811	771	1 376	1 343	347	801	161	704	8 472

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2007, l'échéancier de ces flux contractuels était le suivant (en millions d'euros) :

en millions d'euros

Année de remboursement	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017+	Total
Emprunts obligataires	677	58	58	645	30	30	30	30	706	-	2 262
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	160	150	426	273	104	1 251	487	104	12	27	2 994
Découverts bancaires	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34
Billets de trésorerie	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220
TOTAL GROUPE	1 090	208	483	918	134	1 281	517	134	718	27	5 510

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2007.

4.16. INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX

Portefeuille de couverture de taux

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques (cf. section correspondante), Klépierre souscrit des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) lui permettant de passer des dettes à taux variable à taux

fixe, ou inversement. Grâce à ses instruments, le taux de couverture de Klépierre (part des dettes à taux fixe ou couvertes à taux fixe dans l'endettement financier brut) est de 83 % au 31 décembre 2008.

Répartition par échéance

Au 31 décembre 2008, la répartition des instruments dérivés par échéance est la suivante :

en millions d'euros													
Instruments dérivés du Groupe Klépierre		Relation de couverture	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Klépierre	Couverture de flux de trésorerie		300	200	1 100	300	200	-	1 650	-	-	100	3 850
	- dont swaps à départ immédiat		300	200	700	300	200	-	1 650	-	-	100	3 450
	- dont swaps à départ décalé		-	-	400	-	-	-	-	-	-	-	400
	Couverture de juste valeur		-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	600
Klécar Italia	Couverture de flux de trésorerie		-	90	-	-	-	-	-	-	-	-	90
Klémurs	Couverture de flux de trésorerie		-	-	-	-	-	100	250	-	-	-	350
	- dont swaps à départ immédiat		-	-	-	-	-	100	250	-	-	-	350
	- dont swaps à départ décalé		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GC Assago	Couverture de flux de trésorerie		-	-	-	-	-	-	90	-	-	90	
GC Collegno	Couverture de flux de trésorerie		-	-	-	-	-	-	15	-	-	15	
IGC (tunnel)	Trading		4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Dérivés en EUR			304	290	1 700	300	200	100	1 900	105	-	100	4 999
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie		21	103	93	142	-	41	-	41	-	-	441
	- dont swaps/FRA		-	-	31	-	-	-	-	-	-	-	31
	- dont caps/tunnels		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dérivés en NOK			21	103	124	142	-	41	-	41	-	-	472
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie		-	45	73	82	-	-	14	18	-	-	231
	- dont swaps/FRA		-	-	-	18	-	54	-	-	-	-	73
	- dont caps/tunnels		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dérivés en SEK			-	45	73	100	-	54	14	18	-	-	304
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie		50	-	-	65	-	-	-	-	-	-	114
	- dont swaps/FRA		-	-	-	-	25	-	-	37	-	-	62
	- dont caps/tunnels		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Steen & Strøm	Couverture de juste valeur		-	204	-	-	-	-	-	-	-	-	204
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dérivés en DKK			50	204	-	65	25	-	-	37	-	-	380
TOTAL GROUPE			324	393	1 824	442	200	141	1 900	146	-	100	5 471

comptes
consolidés
notes annexes :
bilan



Les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs) :

		en millions d'euros										
	Relation de couverture	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Swaps à départ immédiat	Couverture de flux de trésorerie	36	36	33,6	30	28	27	13	1	1	-	206
Swaps à départ décalé	Couverture de flux de trésorerie	2	4	2,5	-	-	-	-	-	-	-	8
Swaps à départ immédiat	Couverture de juste valeur	-6	-6	-3,3	-	-	-	-	-	-	-	-16
Tunnel	Trading	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dérivés en EUR		31,5	33,8	32,8	30,0	28,0	26,7	12,6	1,5	1,2	0,2	198,2
Dérivés en NOK		0,1	-1,1	-1,1	0,1	0,3	-0,0	0,1	0,1	0,1	-	-1,6
Dérivés en SEK		1,8	3,3	3,2	2,9	1,8	0,9	0,5	0,5	0,3	-	15,2
Dérivés en DKK		-3,6	-3,2	-0,5	-0,5	-0,5	-0,2	-0,2	-0,2	-0,0	-	-8,8
TOTAL GROUPE		29,7	32,8	34,3	32,4	29,5	27,4	13,0	1,9	1,6	0,2	196,6

Au 31 décembre 2007, la répartition des instruments dérivés par échéance et l'échéancier des flux d'intérêts correspondant étaient les suivants (en millions d'euros) :

		en millions d'euros									
	Relation de couverture	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
Klépierre payeur taux fixe	Couverture de flux de trésorerie	100	300	200	800	300	200	-	450	2 350	
	- dont swaps à départ immédiat	100	300	200	500	300	-	-	-	1 400	
	- dont swaps à départ décalé	-	-	-	300	-	200	-	450	950	
Klépierre payeur taux variable	Couverture de juste valeur	-	-	-	600	-	-	-	-	600	
Klécar Italia payeur taux fixe	Couverture de flux de trésorerie	-	-	90	-	-	-	-	-	90	
Klémurs payeur taux fixe	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	100	150	250	
	- dont swaps à départ immédiat	-	-	-	-	-	-	100	-	100	
	- Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	150	150	
IGC (tunnel)	Trading	-	4	-	-	-	-	-	-	4	
TOTAL		100	304	290	1 400	300	200	100	600	3 294	

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2007.

en millions d'euros

	Relation de couverture	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Swaps à départ immédiat	Couverture de Flux de Trésorerie	-24	-22	-17	-14	-4	-1	-	-	-	-82
Swaps à départ décalé	Couverture de Flux de Trésorerie	-4	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-2	-	-38
Swaps à départ immédiat	Couverture de Juste Valeur	4	4	4	3	-	-	-	-	-	15
Tunnel	Trading	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		-24	-24	-19	-16	-9	-6	-5	-2	-	-105

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2007.

Juste valeur

Au 31 décembre 2008, la moins-valeur latente sur le portefeuille d'instruments dérivés de Klépierre et de Steen & Strøm, calculée comme la somme de leurs justes valeurs pied de coupon, est de 168,7 millions d'euros. Les justes valeurs plein coupon figurent au bilan pour

23,5 millions d'euros à l'actif et 184,5 millions d'euros au passif. Au cours de l'année, les instruments dérivés du groupe ont enregistré une diminution de leur juste valeur de 232,7 millions d'euros.

en millions d'euros

Instruments dérivés	Juste valeur pied de coupon au 31.12.2008	Variation de juste valeur sur 2008	Contrepartie
COUVERTURES DU GROUPE EN EUROS			
Couverture de flux de trésorerie	-164,5	-244,3	Fonds propres
Couverture de juste valeur	17,6	28,6	Dettes financières
Trading	-	-	Résultat
Total	-147,0	-215,8	
STEEN & STRØM			
Couverture de flux de trésorerie	-21,7	-16,9*	Fonds propres
Total	-21,7	-16,9*	
TOTAL GROUPE	-168,7	-232,7	

* Variation depuis la date d'acquisition.

4.17. PROVISIONS À LONG TERME ET À COURT TERME

en milliers d'euros

	Décembre 2006	Décembre 2007	Dotations de l'exercice	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Autres mouvements	Variations de périmètre	Décembre 2008
NON COURANTS								
Provisions pour engagements sociaux								
- Régimes de prestations définies	4 166	4 799	1 054	-	-	-	-	5 853
- Aide médicale et post-emploi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Preretraite et PAE	-	-	-	-	-	-	-	-
- Autres avantages à long terme	1 669	1 617	549	-1	-18	-	-	2 147
Autres provisions pour risques et charges	2 737	5 009	2 236	-556	-427	-501	1 003	6 764
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	8 572	11 425	3 839	-557	-445	-501	1 003	14 764

comptes
consolidés
notes annexes :
bilan



4.18. IMPÔTS DIFFÉRÉS

en milliers d'euros

	Décembre 2006	Décembre 2007	Variation résultat	Autres variations	Décembre 2008
Immeubles	- 123 484	- 202 722	10 566	- 279 698	- 471 854
Autres éléments	- 4 502	- 16 347	- 3 514	35 383	15 522
Total impôts différés passifs	- 127 986	- 219 069	7 052	- 244 315	- 456 332
Immeubles					-
Autres éléments	26 275	33 675	1 474	33 803	68 952
Total impôts différés actifs	26 275	33 675	1 474	33 803	68 952
POSITIONS NETTES	- 101 711	- 185 394	8 526	- 210 512	- 387 380

Les « autres variations » enregistrent l'effet des variations de périmètre (dont Steen & Strøm - 299,9 millions d'euros), des variations de cours de change (+ 35,5 millions d'euros) et des retraitements sur les instruments de couverture (+ 37 millions d'euros).

4.19. DETTES FISCALES ET SOCIALES ET AUTRES DETTES

en milliers d'euros

	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Dettes fiscales et sociales	100 973	79 589	64 813
Personnel et comptes rattachés	19 999	15 138	13 570
Sécurité sociale et autres organismes	8 958	4 196	3 927
État			
- Impôt Société	47 022	40 436	35 988
- TVA	20 243	10 732	7 310
Autres impôts et taxes	4 751	9 087	4 018
Autres dettes	218 216	163 209	135 017
Clients créditeurs	75 107	69 561	58 981
Produits constatés d'avance	29 190	13 135	4 372
Autres dettes	113 919	80 513	71 664

Les avances reçues des locataires au titre des appels de charges sont enregistrées en « Clients créditeurs » pour 75,1 millions d'euros.

Les autres dettes sont notamment constituées par les fonds correspondants aux comptes de gestion des mandants du groupe Ségécé avec pour contrepartie un montant équivalent en « autres débiteurs » à l'actif du bilan. Ces fonds s'élèvent à 57,7 millions d'euros au 31 décembre 2008.

5. Informations sectorielles

5.1. COMPTE DE RÉSULTAT SECTORIEL AU 31 DÉCEMBRE 2008

Centres commerciaux

en millions d'euros			
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
<i>Loyers et assimilés</i>	620,1	517,9	455,1
<i>Autres revenus locatifs</i>	10,8	6,9	8,7
Revenus locatifs	630,9	524,8	463,8
Charges sur terrain (foncier)	- 2,3	- 2,3	- 2,3
Charges locatives non récupérées	- 20,7	- 16,1	- 10,0
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 39,4	- 27,3	- 24,5
Loyers nets	568,5	479,2	427,0
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	75,7	63,3	56,2
Autres produits d'exploitation	14,5	14,2	6,7
Frais d'études	- 2,5	- 1,1	- 1,1
Frais de personnel	- 72,9	- 56,6	- 54,3
Autres frais généraux	- 22,1	- 20,1	- 17,6
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 185,8	- 150,2	- 126,8
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	- 4,2	- 3,3	- 2,2
Provisions	- 1,2	- 3,3	- 0,1
Résultat opérationnel Centres Commerciaux	370,0	322,0	287,8
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	29,5	20,1	3,5
Profit sur vente d'actifs court terme	0,9	0,1	1,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1,4	2,6	0,7
RÉSULTAT SECTORIEL CENTRES COMMERCIAUX	401,8	345,0	293,5

Commerces

en millions d'euros			
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
<i>Loyers et assimilés</i>	33,7	23,5	2,9
<i>Autres revenus locatifs</i>	-	-	-
Revenus locatifs	33,7	23,5	2,9
Charges sur terrain (foncier)	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 1,3	- 0,8	- 0,3
Loyers nets	32,4	22,7	2,6
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1,8	0,6	-
Autres produits d'exploitation	0,3	0,3	-
Frais d'études	-	-	-
Frais de personnel	- 1,5	- 1,0	-
Autres frais généraux	- 0,4	- 0,3	-
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 16,0	- 7,3	- 0,8
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	-	-	-
Provisions	-	-	-
Résultat opérationnel Commerces	16,5	15,0	1,8
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	-	-	-
Profit sur vente d'actifs court terme	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
RÉSULTAT SECTORIEL COMMERCES	16,5	15,0	1,8

comptes consolidés informations sectorielles



Bureaux

	en millions d'euros		
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
<i>Loyers et assimilés</i>	52,4	48,8	52,8
<i>Autres revenus locatifs</i>	-	-	-
Revenus locatifs	52,4	48,8	52,8
Charges sur terrain (foncier)	- 0,3	- 0,2	- 0,3
Charges locatives non récupérées	- 1,0	- 1,1	- 0,8
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 1,2	- 1,4	- 1,7
Loyers nets	49,9	46,1	50,0
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	0,3	1,3
Autres produits d'exploitation	-	1,1	2,8
Frais d'études	-	-	-
Frais de personnel	- 1,7	- 1,9	- 2,2
Autres frais généraux	- 0,6	- 0,8	- 0,9
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 11,3	- 11,8	- 13,4
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	- 0,9	- 1,0	- 0,8
Provisions	-	0,1	-
Résultat opérationnel Bureaux	35,5	32,2	36,7
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	29,0	20,3	27,5
Profit sur vente d'actifs court terme	-	-	-
RÉSULTAT SECTORIEL BUREAUX	64,5	52,4	64,2

Corporate

	en millions d'euros		
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Frais de siège et charges communes	- 10,2	- 6,2	- 7,0
Profit sur vente d'actifs court terme	-	-	-
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	0,4	0,5	- 0,2
Coût de l'endettement net	- 219,5	- 162,9	- 134,8
Variation de valeur des instruments financiers	-	-	-
Effet des actualisations	0,7	0,7	- 1,2
Résultat avant impôts	254,3	244,5	216,3
Impôt sur les sociétés	- 20,4	- 13,5	- 22,0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	233,9	231,0	194,4

5.2. VALEURS NETTES COMPTABLES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

La ventilation des valeurs nettes comptables des immeubles de placement par activité et par secteur géographique est la suivante au 31 décembre 2008 :

en milliers d'euros	
	Valeur nette comptable des immeubles de placement
Centres commerciaux	8 501 290
France	2 957 295
Scandinavie	2 469 721
Italie	980 718
Espagne	855 190
Pologne	327 225
Hongrie	249 332
Belgique	139 811
Portugal	243 160
République tchèque	194 932
Grèce	68 611
Autres	15 295
Commerces	542 681
Bureaux	535 152
TOTAL	9 579 123

5.3. INVESTISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

La ventilation des investissements, acquisitions et variations de périmètre, par activité est la suivante au 31 décembre 2008 :

en milliers d'euros				
	Centres commerciaux	Commerces	Bureaux	Total au 31 décembre 2008
Immobilisations corporelles	2 669	-	-	2 669
Immeubles de placement	3 295 400	179 257	-	3 474 657
Immobilisations en cours	837 472	3 347	27 053	867 872
TOTAL	4 135 541	182 604	27 053	4 345 198

6. Notes annexes: compte de résultat

6.1. PRODUITS D'EXPLOITATION

Les revenus locatifs regroupent les loyers des immeubles de bureaux, des centres commerciaux et des commerces ainsi que les produits assimilables aux revenus locatifs tels que les loyers de parking, les indemnités de résiliation et les droits d'entrée reçus.

Les loyers sont les revenus locatifs hors les produits de droits d'entrée et autres produits divers.

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend les loyers et les produits

de gestion et d'administration perçus par les sociétés prestataires de services.

Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de travaux aux locataires et les produits divers.

Au 31 décembre 2008, le montant des loyers est de 706,2 millions d'euros dont 620,1 millions d'euros pour les centres commerciaux, 33,7 millions d'euros pour les commerces et 52,4 millions d'euros pour les immeubles de bureaux.

comptes consolidés notes annexes : compte de résultat



Ventilation du chiffre d'affaires décembre 2008 par zone géographique

en millions d'euros

	Loyers	Produits de gestion	Total
Centres commerciaux	620,1	75,7	695,8
France	299,3	51,0	350,2
Scandinavie	37,9	6,7	44,6
Italie	89,5	6,5	96,0
Espagne	69,6	6,2	75,8
Hongrie	31,3	1,8	33,0
Pologne	33,8	0,6	34,4
Belgique	13,3	-	13,3
Portugal	18,9	1,7	20,7
République tchèque	16,8	1,1	17,9
Grèce	8,0	0,2	8,1
Autres	1,7	-	1,7
Commerces	33,7	1,8	35,5
Bureaux	52,4	-	52,4
TOTAL	706,2	77,5	783,7

Le chiffre d'affaires réalisé hors de France représente 44,1 % contre 41,1 % au 31 décembre 2007.

Par rapport au 31 décembre 2007, les loyers des Centres commerciaux ont progressé de 19,7 %.

15,3 % de cette progression, soit 79,1 millions d'euros, proviennent de la croissance externe :

- les acquisitions et ouvertures de centres réalisées en 2007 – deux hypermarchés toulousains, centre de Valence Victor Hugo, Champs de Mars à Angoulême, extension de Rambouillet, Larissa en Grèce, des galeries Rybnick, Sosnowiec et Lublin en Pologne et rachat de 50 % des centres Parque Nascente et Gondobrico au Portugal – ont apporté un montant de loyers de 23,5 millions d'euros.
- Les acquisitions réalisées en 2008, hors Steen & Strøm – Lonato, Verona et Plzen – ont également contribué à la croissance avec un loyer de 17,7 millions d'euros.
- Enfin, au quatrième trimestre 2008, les galeries Scandinaves ont compté pour 37,9 millions d'euros.

Les loyers des immeubles de bureaux ont augmenté de 3,5 millions d'euros, sous l'effet de l'indexation et de renouvellements de baux qui ont plus que compensés les pertes de loyers sur les actifs cédés en 2007 et 2006.

Les loyers du pôle commerces ont atteint 33,7 millions d'euros en augmentation de 10,2 millions d'euros. Cette évolution est la conséquence de l'entrée dans le patrimoine, en avril 2008, de 77 actifs commerciaux acquis dans le cadre du protocole Défi Mode/Vivarte (4,2 millions d'euros) et d'un portefeuille de 14 actifs à Messac, Avranches et Rochefort-sur-Mer (0,9 million d'euros), de la contribution en année pleine des actifs acquis en 2007 (2,2 millions d'euros) et de l'acquisition de 17 restaurants Buffalo Grill en juin 2008 (1 million d'euros).

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services s'établissent à 77,5 millions d'euros, en progression de 13,3 millions d'euros en 2008, 6,7 millions d'euros de cette augmentation provenant de l'entrée de périmètre de Steen & Strøm.

6.2. CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges sur terrain correspondent aux amortissements et redevances sur bail à construction.

Les charges locatives non récupérées proviennent essentiellement des charges sur locaux vacants.

Les charges sur immeubles figurent nettes de refacturations aux locataires et ne comprennent que les sommes restant à la charge du propriétaire.

en milliers d'euros			
	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
CHARGES D'EXPLOITATION (hors activités Corporate)	- 66 213	- 49 146	- 39 884
Charges sur terrain (foncier)	- 2 605	- 2 515	- 2 598
- Activités Bureaux	- 313	- 248	- 342
- Activités Centres commerciaux	- 2 292	- 2 267	- 2 256
- Activités Commerces			
Charges locatives non récupérées	- 21 646	- 17 189	- 6 296
- Activités Bureaux	- 975	- 1 113	- 428
- Activités Centres commerciaux	- 20 653	- 16 066	- 5 868
- Activités Commerces	- 18	- 10	
Charges sur immeubles	- 41 962	- 29 442	- 30 990
- Activités Bureaux	- 1 230	- 1 402	- 2 151
- Activités Centres commerciaux	- 39 445	- 27 254	- 28 836
- Activités Commerces	- 1 287	- 786	- 3
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	- 218 290	- 173 662	- 144 094
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 213 106	- 169 297	- 140 968
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	- 5 184	- 4 365	- 3 126
TOTAL	- 284 503	- 222 808	- 183 978

Les dotations aux amortissements et aux provisions des immeubles de placement augmentent de 43,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2007.

Cette évolution provient :

- de l'accroissement du portefeuille en 2007 et 2008 avec principalement les acquisitions : de Steen & Strøm (15,1 millions d'euros), des commerces Défi Mode (3,6 millions d'euros), de trois galeries en Pologne (2,7 millions d'euros), de Galeria Parque Nascente passée d'intégration proportionnelle à intégration globale en 2007 (2,2 millions d'euros) et des galeries Lonato et Vérone (2,0 millions d'euros) ;
- des cessions d'immeubles qui entraînent une diminution des dotations aux amortissements de 1,1 million d'euros ;
- des dotations aux provisions immobilières, nettes de reprises. Elles s'élèvent à 22,9 millions d'euros, en augmentation de 7,6 millions d'euros et correspondent essentiellement à des provisions sur des centres commerciaux ou des projets situés en Espagne, Belgique et Hongrie.

6.3. RÉSULTAT DE CESSIION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DE TITRES DE PARTICIPATION

Les résultats de cession sont de 58,5 millions d'euros dont :

- 55,5 millions d'euros en immeubles de placement et immobilisations corporelles avec les ventes de l'immeuble de la rue Notre-Dame-des-Victoires (29,0 millions d'euros), la galerie Courier à Annecy (19,2 millions d'euros) et le centre Paul-Doumer à Caen (10,5 millions d'euros) ;
- et 3,0 millions d'euros en titres de participation avec la cession de la totalité des titres de la société de gestion belge Devimo Consult (3,7 millions d'euros) et diverses moins-values de cession et liquidation (0,7 million d'euros).

6.4. COÛT DE L'ENDETTEMENT NET

Le coût de l'endettement s'élève à 219,5 millions d'euros au 31 décembre 2008 contre 162,9 millions d'euros au 31 décembre 2007, reflétant à la fois une augmentation du coût moyen de la dette (de 4,4 % à 4,6 %) et une augmentation des encours.

Compte tenu du taux élevé de couverture contre le risque de taux (83 % des dettes sont couvertes au 31 décembre 2008), l'augmentation du coût de la dette provient essentiellement de l'impact de la reprise de l'endettement de Steen & Strøm, qui, n'ayant renforcé son taux de couverture qu'en fin d'année, a été directement pénalisé par le niveau très élevé des taux d'intérêt à court terme avant le dernier trimestre. Le coût moyen de la dette de Steen & Strøm ressortait ainsi encore à 6,0 % sur l'année 2008.

comptes consolidés notes annexes : compte de résultat



Les frais financiers activés représentent 35,5 millions d'euros sur l'année 2008 contre 18,4 millions d'euros en 2007.

	en milliers d'euros		
	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Produits financiers			
Produits de cession de valeurs mobilières	3 878	2 468	1 217
Produits d'intérêt nets sur swaps	31 250	14 456	3 211
Étalement net des soultes sur swaps	-	535	516
Intérêts des avances associés	28 787	16 755	8 326
Intérêts reçus divers	2 066	1 103	513
Autres revenus et produits financiers	5 669	3 074	1 661
Produits de change	1 345	9 797	1 099
TOTAL	72 995	48 188	16 543
Charges financières			
Intérêts des emprunts obligataires	- 78 255	- 96 044	- 89 873
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 167 034	- 93 261	- 48 849
Autres intérêts bancaires	- 27 366	- 2 309	- 1 835
Charges d'intérêt nettes sur swaps	-	-	-
Étalement net des soultes sur swaps	- 3 421	-	-
Intérêts des avances associés	- 8 161	- 7 130	- 5 330
Autres charges financières	- 14 771	- 7 330	- 10 707
Transfert de charges financières	9 472	2 968	5 907
Pertes de change	- 2 939	- 8 003	- 662
Dotation aux provisions des autres immobilisations financières	-	- 10	-
TOTAL	- 292 475	- 211 119	- 151 349
COÛT DE L'ENDETTEMENT	- 219 480	- 162 931	- 134 806

6.5. IMPÔTS

	en milliers d'euros		
	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Impôt exigible	- 28 923	- 37 982	- 64 756
Impôt différé	8 526	24 489	42 740
TOTAL	- 20 397	- 13 493	- 22 016

Klépierre distingue trois secteurs d'impôts :

- le secteur SIIC comprenant Klépierre et les sociétés foncières françaises éligibles. Certaines de ces sociétés conservent un secteur imposable au taux de droit commun ;
- les sociétés de droit commun France ;
- les sociétés étrangères.

La charge d'impôt est de 20,4 millions d'euros pour l'exercice 2008.

- Le secteur SIIC enregistre une charge de 0,2 million d'euros constituée de :
 - une charge de 0,8 million d'euros sur les résultats taxables du secteur. Ces résultats sont essentiellement liés à l'activité financière des sociétés concernées ;
 - une charge nette de 4,1 millions d'euros à titre de provision de taxes de 17,4 millions d'euros qui seront acquittées pour l'entrée de Progest, Holding H1 et Klécapnor dans le régime SIIC et diminuée des reprises de provisions pour impôts différés passifs enregistrées dans les 3 entités pour 13,3 millions d'euros ;
 - un produit de carry-back de 7,9 millions d'euros calculé sur les déficits 2005 à 2007 sur secteur taxable de Klépierre ;
 - une charge de 3,1 millions d'euros d'impôts différés calculée principalement sur les étalements de solde et les activations de déficits.
- Les autres sociétés françaises ne relevant pas du secteur SIIC enregistrent une charge de 2,0 millions d'euros composée de :

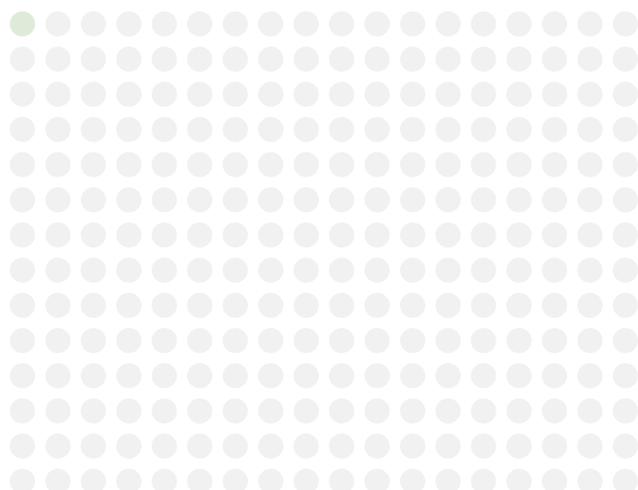
- 1,7 million d'euros d'impôt revenant aux associés commanditaires de Klécar Europe Sud ;
- 0,7 million d'euros représentant la charge d'impôt effectivement due pour la période par les entités du secteur ;
- un produit d'impôt différé de 0,3 million d'euros sur les activations de déficits, les retraites et les retraitements d'amortissements.

- Les sociétés étrangères enregistrent une charge d'impôt de 18,3 millions d'euros s'analysant comme suit :
 - 16,6 millions d'euros de charges d'impôt exigible, principalement en Italie (8,6 millions d'euros), Hongrie (1,9 million d'euros), Portugal (1,6 million d'euros) et Pologne (1,3 million d'euros) ;
 - 9,7 millions d'euros de charges d'impôts différés provenant, principalement, des gains et produits de change latents et des dotations aux amortissements retraités selon la méthode des composants ;
 - 8,0 millions d'euros de produits provenant de l'actualisation des déficits fiscaux.

Rapprochement entre impôt théorique et impôt effectif au 31 décembre 2008

en milliers d'euros

	Secteur SIIC			Secteur non SIIC France	Sociétés étrangères	Total
	Résultat exonéré	Résultat taxable	Total			
Résultat avant impôts et résultats des équivalences	249 360	- 78 408	170 952	38 133	43 773	252 858
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE À 34,43 %	- 85 855	26 996	- 58 859	- 13 129	- 15 071	- 87 059
Résultat exonéré du secteur SIIC	94 741	-	94 741	-	-	94 741
Secteurs taxables						
Effet des décalages permanents	- 2 336	- 14 564	- 16 900	13 201	- 4 494	- 8 193
Retraitements de consolidations non taxés	- 6 416	148	- 6 268	- 462	3 893	- 2 837
Effets des déficits non activés	- 603	- 17 842	- 18 445	- 2 495	- 16 763	- 37 703
Imputation de déficits non activés	467	242	709	774	11 699	13 182
Impôts de sortie réserve spéciale des plus-values à long terme	-	-	-	-	-	-
Changement de régime fiscal	-	-	-	-	-	-
Actualisation des impôts différés suite à restructuration, actualisation de taux et autres impôts	- 5 991	11 013	5 022	67	- 2 965	2 124
Différences de taux à l'étranger	-	-	-	4	5 344	5 348
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	- 5 993	5 993	-	- 2 040	- 18 357	- 20 397



comptes consolidés notes annexes : compte de résultat



Les déficits ordinaires sont activés si leur récupération est jugée probable :

Entités	Taux d'impôt applicable	Stock des déficits ordinaires 31.12.2007	Stock des déficits ordinaires 31.12.2008	Variation des DO sur 2008	Impôts différés activés au 31.12.2007	Montants activables au 31.12.2008	Variation des montants activés	Régularisation	Montants activés au 31.12.08	Montants non activés au 31.12.2008	Commentaires
Portugal											Déficits reportables sur 6 ans
Kleminho	26,50 %	(567)	(419)	148	150	111	-39	-	111	-	
Holding Gondomar 1 (société française)	16,50 %	(6587)	(751)	5836	1086	124	-963	-1087	-	124	
Holding Gondomar 3 (société française)	33,00 %	(841)	(914)	(73)	139	302	24	-	301	-	
Espagne											Déficits reportables sur 15 ans
KFI	30,00 %	-	-	-	-0	-	-	-	-	-	
KFE	30,00 %	(13139)	(693)	12446	3262	208	-3734	-	208	-	
Vinaza	30,00 %	(3236)	(11116)	(7880)	971	3335	2364	-	3335	-	
Vallecas	30,00 %	(16632)	(21866)	(5234)	4990	6560	1570	-	6560	-	
Belgique											Report illimité des déficits ordinaires
Cinémas LLN	34,00 %	(2564)	(10962)	(8398)	872	3727	2855	-872	-	3728	
Coimbra	34,00 %	(5218)	(4992)	226	1774	1697	-77	-	1697	-	
Foncière LLN	34,00 %	(6599)	(8411)	(1812)	-	2860	616	-	-	2860	Déficits fiscaux non activés
Place de l'Accueil	34,00 %	(258)	(240)	18	88	82	-6	-	82	-	
Hongrie											Report illimité des déficits ordinaires
Klépierre Participations et Financements (société française)	34,43 %	-	(1407)	(1407)	0	484	484	-	-	484	
Foncières hongroises	16,00 %	(13204)	(20906)	(7703)	2113	3345	1232	-	3345	-	
République tchèque											
Holdings tchèques	20,00 %	(1202)	(1690)	(488)	-	338	98	-	338	-	
Klépierre CZ	20,00 %	(4969)	-	4969	1044	-	-1044	-	-	-	
Plzen	20,00 %	-	(815)	(815)	-	163	163	-	-	163	
Grèce											Déficits reportables sur 5 ans
Klépierre Larissa	25,00 %	(4928)	(4153)	775	1232	1038	-194	-	1046	-	
Patras	25,00 %	(492)	(489)	3	123	122	-1	-	122	-	
Efkarpia	25,00 %	(56)	(10)	46	14	3	-12	-	2	-	
Athinon	25,00 %	(896)	(1243)	(347)	224	311	87	-	311	-	
Italie											Déficits ordinaires reportables sur 5 ans sauf les 3 premières années reportables indéfiniment
Assago	31,40 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kléfin	27,50 %	(7333)	(8687)	(1354)	2016	2389	372	-	2389	-	
Serravalle	31,40 %	(534)	(11)	523	168	3	-164	-	4	-	
Galleria Commerciale Klépierre	31,40 %	(749)	-	749	235	-	-235	-	-0	-	
Collegno	31,40 %	(3069)	(3102)	(33)	964	974	10	-	974	-	
Autres sociétés italiennes	31,40 %	-	(159)	(159)	-	50	50	-	8	42	Déficits fiscaux non activés

	Taux d'impôt applicable	Stock des déficits ordinaires 31.12.2007	Stock des déficits ordinaires 31.12.2008	Variation des DO sur 2008	Impôts différés activés au 31.12.2007	Montants activables au 31.12.2008	Variation des montants activés	Régularisation	Montants activés au 31.12.2008	Montants non activés au 31.12.2008	Commentaires
Entités (suite)											
Pologne											
											Déficits reportables sur 5 ans
Sadyba (foncière et holding)	19,00 %	(4843)	(6375)	(1532)	920	1211	291	-	1211	-	
Krakow (foncière et holdings)	19,00 %	(3919)	(3628)	291	336	689	-55	-	670	19	
Ruda (foncière)	19,00 %	(3325)	(3107)	218	453	590	-41	-	514	76	
Poznan (foncière et holding)	19,00 %	(3407)	(5975)	(2568)	647	1135	488	-	1135	-	
Rybnick (foncière et holding)	19,00 %	(1659)	(1643)	16	282	312	-3	-	312	-	
Sosnowiec (foncière et holding)	19,00 %	(1404)	(1535)	(131)	234	292	25	-	292	-	
Lublin (foncière et holding)	19,00 %	(4904)	(7337)	(2432)	426	1394	462	-	772	622	
Autres holdings polonaises	19,00 %	(1073)	(233)	840	-	44	-160	-	-	44	
Ségécé Pologne (Ex PCMP)	19,00 %	(59)	-	59	-	-	-11	-	-11	11	
Pays-Bas											
Capucines BV	25,50 %	(1715)	(4075)	(2360)	-	1039	602	-	-	1039	Holding : dividendes et plus-values de cession de titres exonérés
Klépierre Nordica	25,50 %	-	(16)	(16)	-	4	4	-	-	4	
Luxembourg											
Holdings Luxembourgeoises	22,00 %	(624)	(9268)	(8644)	-	2039	1902	-	-	2039	
Suède											
Nordica Holdco	26,30 %	-	(1286)	(1286)	-	338	338	-	-	338	
Norvège											
Steen & Størm ASA	28,00 %	-	(76088)	(76088)	-	21305	21305	-	21307	-	
Storm Holding Norway	28,00 %	-	(58377)	(58377)	-	16346	16346	-	1634	14712	
Inde											
S India	30,00 %	-	(13)	(13)	-	4	-	-	-	4	
France											
Kléber La Pérouse	16,50 %	(156)	(619)	(463)	25	102	76	-25	1	76	Report illimité des déficits ordinaires
Cap Nord	34,43 %	(833)	-	833	-	-	-287	-	-	-	
Klécapnord	16,50 %	(1087)	(1699)	(612)	179	280	101	-179	-	280	
KLE Projet 2	16,50 %	(1558)	(1804)	(246)	257	298	41	-257	-	298	
Holding Gondormar 2	0,00 %	(209)	-	209	34	-	-	-34	-	-	
Holding Gondormar 4	33,00 %	(147)	(655)	(508)	24	216	168	-	216	-	
Autres sociétés françaises	34,43 %	(2143)	(52266)	(50123)	-	17995	17242	-	95	17900	Déficits fiscaux non activés
TOTAL		- 126140	-339034	-212894	25283	93859	62290	-2454	48979	44863	

7. Exposition aux risques et stratégie de couverture

Klépierre est attentive à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'elle utilise. Le Groupe identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, change, contrepartie, actions), et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant.

7.1. RISQUE DE TAUX

A) Risque de taux Cash-Flow Hedge

Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent structurellement une part significative de l'endettement du Groupe (75 % de l'endettement au 31 décembre 2008, avant couverture) : elles comportent les emprunts bancaires (classiques ou hypothécaires), les tirages des crédits syndiqués, les billets de trésorerie et l'utilisation des découverts autorisés.

Risque identifié

Une hausse des taux d'intérêt sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor 3 mois pour l'essentiel) pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures.

comptes consolidés notes annexes: compte de résultat



Évaluation de l'exposition au risque

Les deux premiers tableaux ci-dessous mesurent l'exposition du résultat de Klépierre à une hausse des taux d'intérêt, avant et après couverture.

Position de taux avant couverture

en millions d'euros		
	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Position brute (dettes à taux variable et dettes à moins d'un an)	5 384	53,8
- Valeurs mobilières de placement	- 60	- 0,6
POSITION NETTE AVANT COUVERTURE	5 324	53,2

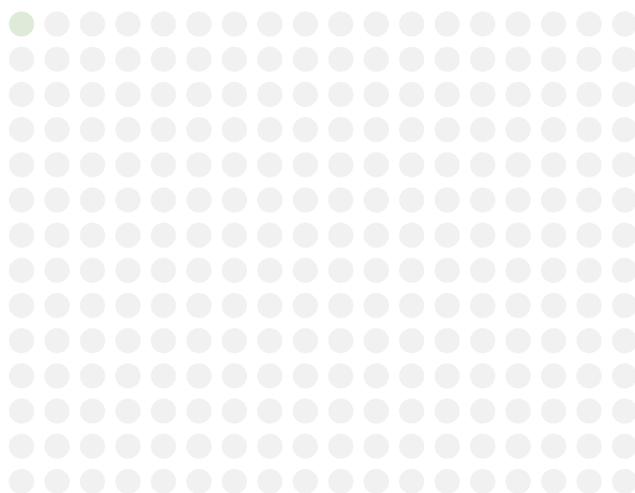
Position de taux après couverture

en millions d'euros		
	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Position brute avant couverture	5 384	53,8
- Couverture nette	- 4 138	- 41,4
Position brute après couverture	1 246	12,5
- Valeurs mobilières de placement	- 60	- 0,6
POSITION NETTE APRÈS COUVERTURE	1 186	11,9

Par ailleurs, les variations de juste valeur des swaps de couverture Cash-Flow Hedge étant enregistrées en fonds propres, le tableau ci-dessous évalue l'impact sur les fonds propres qu'induirait une hausse des taux, sur la base du portefeuille de swaps Cash-Flow Hedge de Klépierre en fin de période (y compris swaps à départ décalé).

Juste valeur de la couverture Cash-Flow Hedge

en millions d'euros		
	Juste valeur pied de coupon	Variation des capitaux propres induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Swaps Cash-Flow Hedge au 31.12.2008	- 186,2	214,9
- Portefeuille en euros	- 164,5	178,9
- Portefeuille Steen & Strøm	- 21,7	36,0
Swaps Cash-Flow Hedge au 31.12.2007	79,8	89,8



La répartition des dettes financières après couverture est la suivante :

	en millions d'euros								
	Dettes à taux fixe			Dettes à taux variable			Dettes financières brutes totales		Coût moyen de la dette base 31.12.2008
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part variable	Montant	Taux	
31.12.2006	3 159	4,22 %	85 %	570	4,27 %	15,3 %	3 729	4,23 %	4,28 %
31.12.2007	3 200	4,20 %	70 %	1 367	5,35 %	29,9 %	4 567	4,54 %	4,65 %
31.12.2008	5 952	4,33 %	83 %	1 246	3,49 %	17,0 %	7 198	4,19 %	4,38 %

Le coût moyen de la dette « base 31.12.2008 » est calculé sur la base des taux d'intérêt et de la structure de financement au 31 décembre 2008 ; il inclut les commissions de non-utilisation et les étalements de frais et primes d'émission.

Stratégie de couverture

Klépierre s'est fixé un taux de couverture cible autour de 70 %. Ce taux est défini comme la proportion de dettes à taux fixe (après couverture) dans les dettes financières brutes. Comme le montre le tableau précédent, il est de 83 % au 31 décembre 2008.

Pour atteindre son niveau cible, Klépierre a essentiellement recours à des contrats de swaps, permettant de figer le taux de financement à taux variable ou inversement de variabiliser des financements à taux fixe.

Klépierre pourrait également couvrir son risque de taux Cash-Flow Hedge en limitant les variations possibles de l'indice de référence, par exemple en achetant un cap sur cet indice.

Compte tenu de sa stratégie et de son programme d'investissement, Klépierre est structurellement emprunteur. Le Groupe ne cherchant pas à réduire la proportion d'endettement à court terme, il est donc hautement probable que les dettes à taux variable à court terme seront renouvelées à moyen terme. C'est pourquoi la stratégie de couverture du risque de taux de Klépierre porte à la fois sur la partie longue et la partie courte de son endettement.

De manière générale, la durée de l'instrument de couverture peut être supérieure à celle des dettes couvertes à condition que le plan de financement de Klépierre souligne le caractère hautement probable d'un renouvellement de ces dettes.

B) Risque de taux Fair Value Hedge

Description de l'endettement à taux fixe

L'endettement à taux fixe de Klépierre correspond aujourd'hui essentiellement aux emprunts obligataires et à deux bilatéraux bancaires souscrits en 2004 par Klépierre et Klépierre Participations et Financements.

Les principales sources d'endettement supplémentaire à taux fixe pourraient provenir d'un nouveau recours au marché obligataire ou à celui des obligations convertibles et autres produits « equity-linked ».

Risque identifié

Sur son endettement à taux fixe, Klépierre est exposée aux variations des taux de marché sans risque, dans la mesure où la juste valeur des dettes à taux fixe augmente lorsque les taux baissent et inversement. Par ailleurs, Klépierre pourrait se trouver en situation de savoir, à une date donnée, qu'elle devra lever de la dette à taux fixe à une date ultérieure (exemple : acquisition prévue). Elle serait alors exposée au risque de variation des taux d'intérêt avant la mise en place de l'emprunt. Klé-

pierre pourrait alors envisager de couvrir ce risque - considéré comme un risque Cash-Flow Hedge en normes IFRS.

Évaluation de l'exposition au risque et stratégie de couverture

Au 31 décembre 2008, les dettes souscrites à taux fixe représentent 1 814 millions d'euros avant couverture.

La stratégie de couverture du risque de taux « Fair Value Hedge » est calibrée en fonction de l'objectif de taux de couverture global. Elle repose également sur l'utilisation de swaps de taux permettant de remplacer les paiements à taux fixe en paiements à taux variable. La composante « marge de crédit » n'est pas couverte.

La durée des instruments de couverture « Fair Value Hedge » n'est jamais supérieure à la durée de la dette couverte, Klépierre souhaitant obtenir une « efficacité » très forte au sens des normes IAS 32/39.

C) Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2008, les valeurs mobilières de placement de Klépierre représentent 117,3 millions d'euros.

Les équivalents de trésorerie sont composés de SICAV-FCP monétaires en France (102,6 millions d'euros), de certificats de dépôts en Italie pour 14,6 millions d'euros (échéance entre un et deux mois).

Ces placements exposent Klépierre à un risque de taux modéré compte tenu de leur caractère temporaire (placements de trésorerie) et des montants en jeu.

D) Juste valeur des actifs et passifs financiers

En normes IFRS, la comptabilisation des dettes financières au bilan a lieu au coût amorti et non en juste valeur.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les justes valeurs des dettes et leur valeur nominale. Les justes valeurs ont été établies selon les principes suivants :

- dettes bancaires à taux variable : juste valeur égale au montant nominal ;
- dettes bancaires à taux fixe : juste valeur calculée sur la base des variations de taux uniquement ;
- dettes obligataires (et convertibles le cas échéant) : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles.

Klépierre a choisi de ne pas réévaluer la composante marge de ces emprunts non cotés dans la mesure où la situation exceptionnellement tendue des marchés de crédit depuis le début de la crise financière a creusé les écarts entre les marges des différents marchés (obliga-

comptes consolidés exposition aux risques



taires, crédits corporate, crédits hypothécaires...) et rend toute appréciation très aléatoire.

	en millions d'euros					
	2008			2007		
	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt*	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt*
Emprunts obligataires à taux fixe	1 300	1 065	- 35	1 900	1 829	- 62
Emprunts bancaires à taux fixe	310	311	- 4	310	300	- 6
Emprunts bancaires à taux variable	5 588	5 588	-	2 357	2 357	-
TOTAL	7 198	6 964	- 39	4 567	4 486	- 68

* Variation de la juste valeur de la dette suite à un « shift » parallèle de la courbe des taux.

Les instruments dérivés sont quant à eux comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. Au 31 décembre 2008, une hausse de 1 % de la courbe de taux entraînerait une hausse de 198,9 millions d'euros de la valeur des swaps de taux d'intérêt du Groupe en euros (Cash-Flow Hedge et Fair Value Hedge).

À l'actif, les titres non consolidés sont comptabilisés en titres disponibles à la vente et sont également valorisés en juste valeur. Compte tenu de l'activité des sociétés concernées, il est estimé que la valeur nette comptable est proche de la juste valeur.

E) Mesures et moyens de gestion du risque de taux

Compte tenu de l'importance que revêt pour Klépierre la gestion de son risque de taux, la Direction Générale est impliquée dans toute décision concernant le portefeuille de couverture. La Direction Financière dispose d'outils informatiques lui permettant d'une part de suivre en temps réel l'évolution des marchés financiers, et d'autre part de calculer les valeurs de marché de ses instruments financiers, y compris les instruments dérivés.

7.2. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Klépierre est attentive à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources des financements du Groupe, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, la durée moyenne de la dette est de 6,3 ans au 31 décembre 2008

et l'endettement est réparti entre différents marchés (le marché obligataire et les billets de trésorerie représentent 21 % de la dette, le solde ayant été levé sur le marché bancaire). Pour le marché bancaire, les supports (crédits syndiqués, prêts hypothécaires...) et les contreparties sont également multiples.

L'encours de billets de trésorerie, qui représente l'essentiel des financements à court terme, ne dépasse jamais le montant de la ligne de « back-up » syndiquée auprès de plusieurs banques et qui permettrait un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

De plus, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées (y compris les découverts bancaires) pour un montant de 480 millions d'euros au 31 décembre 2008.

D'une manière générale, l'accès aux financements des sociétés foncières est facilité par la sécurité qu'offrent aux prêteurs leurs actifs immobiliers.

Certains financements de Klépierre (crédits syndiqués, emprunts obligataires) sont assortis de covenants financiers dont le non-respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipée (cf. également la note sur les dettes financières). Ces covenants portent sur des ratios dont le suivi est standard pour les acteurs de l'immobilier, et les limites imposées laissent suffisamment de flexibilité à Klépierre.

Les emprunts obligataires (1 300 millions d'euros) incluent une option à la main des porteurs, leur donnant la possibilité de demander le remboursement anticipé en cas de changement de contrôle portant la nota-

tion de Klépierre dans la catégorie « non-investment grade ». Hormis cette clause, aucun covenant financier ne fait référence à la notation conférée à Klépierre par l'agence Standard & Poor's.

	Montant maximum des financements concernés (M€)	Incidence du non-respect	Limite contractuelle	Niveau au 31.12.2008
Principaux covenants				
Financements de Klépierre				
Loan To Value	3 950	Cas de défaut	≤ 52 %*	47,9 %
EBITDA/FFI			≥ 2,5	2,87
Dettes sécurisées/Patrimoine réévalué			≤ 20 %	14 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 9 Md€	12,3
Pourcentage de dette financière logée sur des filiales (hors Steen & Strøm)			≤ 30 %	13 %
Dettes sécurisées/ANR	1 300	Cas de défaut	≤ 50 %	24,0 %
Financements de Klémurs				
Loan To Value	150	Cas de défaut	Ratio total ≤ 65 %	60,6 %
EBITDA/FFI			Ratio senior ≤ 55 %*	40,4 %
			Ratio total ≥ 1,8	2,2
			Ratio senior ≥ 2,5*	3,5
Dettes sécurisées/Patrimoine réévalué			≤ 20 %	8,1 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe	≥ 300 M€	642,1		
Financements de Steen & Strøm				
« Book equity ratio » (fonds propres/total actif réévalué)	519	Cas de défaut	≥ 20 %	31,4 %

* Hors dettes subordonnées.

7.3. RISQUE DE CHANGE

Jusqu'à l'acquisition de la société Steen & Strøm en octobre 2008, l'essentiel des activités de Klépierre avait lieu dans des pays de la zone euro, à l'exception de la République tchèque, la Slovaquie, la Hongrie et la Pologne.

Dans ces pays, à ce jour, le risque de change n'a pas été jugé suffisamment important pour être couvert par des instruments dérivés, les acquisitions et leur financement ayant été réalisés en euros.

En règle générale, les loyers sont facturés aux preneurs en euro avec une conversion en devise locale à la date de facturation. Les preneurs ont le choix de régler leurs loyers en devise locale ou en euro (ou en dollar pour quelques baux minoritaires). Le risque de change se limite donc à l'écart éventuel entre le loyer facturé et le loyer encaissé lorsque la devise se déprécie face à l'euro entre la facturation aux preneurs et le règlement effectif par le preneur en devise locale.

Parallèlement, Klépierre s'assure que les loyers des locataires ne représentent pas une part trop importante de leur chiffre d'affaires de manière à éviter, en cas de forte appréciation de l'euro, une dégradation de leur situation financière qui pourrait augmenter le risque d'impayés pour Klépierre.

En Scandinavie, au contraire, les baux sont libellés en monnaie locale. Les financements y sont par conséquent levés en monnaie locale également. L'exposition du groupe Klépierre au risque de change scandinave se limite donc essentiellement aux fonds investis dans la société (601 millions d'euros), pour lesquels Klépierre étudie la mise en place d'instruments de couverture ou de financements en monnaie locale.

7.4. RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés.

Risque de contrepartie sur les valeurs mobilières de placement

Le risque de contrepartie sur les placements est limité par le type de supports utilisés :

- OPCVM monétaires gérés par des établissements reconnus, et donc portant sur des signatures diversifiées ;
- emprunts d'État de pays où Klépierre est présent (sous forme de prêt/emprunt) ;
- occasionnellement, certificats de dépôt émis par des banques de premier plan.

Risque de contrepartie sur les instruments de couverture

Klépierre ne s'engage dans des transactions d'instruments dérivés qu'avec des établissements financiers de solidité financière reconnue. Aujourd'hui, tous les contrats de swaps ont une contrepartie de rating « double-A », y compris les contrats souscrits par Steen & Strøm. En tout état de cause, le Groupe n'accepterait pas de traiter avec un établissement de notation inférieure à A- (S&P ou équivalent).

7.5. RISQUE SUR ACTIONS

Klépierre ne détient pas d'action en dehors de ses propres titres (3 779 079 titres au 31 décembre 2008), lesquels sont comptabilisés en fonds propres au coût historique.

comptes consolidés engagements de financement

8. Engagements de financement et de garantie

8.1. ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Les engagements réciproques correspondent à des garanties réciproques dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (garantie de paiement donnée par l'acheteur et garantie d'achèvement reçue du promoteur).

en milliers d'euros

	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Garanties dans le cadre d'un CPI/VEFA	471 102	297 541	192 512
TOTAL	471 102	297 541	192 512

8.2. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

en milliers d'euros

	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Engagements donnés			
- Cautions sur prêts consentis au personnel	10 928	12 659	8 910
- Garanties, cautions et hypothèques	31 515	16 445	8 273
- Engagements d'achat	600 547	999 286	568 886
TOTAL	642 990	1 028 390	586 069
Engagements reçus			
- Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	300 170	145 340	120 340
- Engagements de vente	-	107 000	58 875
- Cautions reçues des locataires	68 447	62 595	53 638
- Autres garanties reçues	120	649	109 838
- Lignes de crédit confirmées non utilisées	420 000	630 000	467 000
TOTAL	788 737	945 584	809 691

Engagements d'achat

Les engagements d'achats correspondent essentiellement à des promesses d'achat du centre commercial de Claye-Souilly (16 millions d'euros), de la galerie de centre-ville de Vannes (50,5 millions d'euros) et de l'Odysseum à Montpellier (17,7 millions d'euros).

En 2007, Klémurs a signé une promesse d'acquisition de 88 magasins Défi Mode et 42 autres projets à venir pour 163,2 millions d'euros et s'est engagée sur l'acquisition de 15 actifs commerciaux implantés sur trois zones commerciales à Avranches, Rochefort-sur-Mer et Messac pour 18,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, les soldes restant à payer sont respectivement de 57,5 millions d'euros et de 1,5 million d'euros.

Klémurs a signé en 2008, une promesse d'acquisition de 6 actifs dont l'enseigne est principalement Chaussée pour 4,3 millions d'euros.

Klépierre a acquis, sous diverses conditions suspensives, le centre Place de l'Étoile à Luxembourg (21,500 m² SCU, ouverture prévisionnelle en 2011) pour un montant de 215 millions d'euros dont un million d'euros est décaissé à ce jour.

Dans le cadre de l'acquisition du groupe Scandinave Steen & Strøm, le groupe Klépierre est engagé dans des travaux à hauteur de 127,5 millions d'euros dont 4,5 millions d'euros au Danemark (Field's), 123 millions d'euros en Suède (Hageby Centrum, Marieberg Centrum et Sollentuna Centrum) et un million d'euros en Norvège (Asane Storsenter).

Dans le cadre de la restructuration du centre de La Romanina situé dans la région Italienne de Latium, une promesse d'acquisition a été signée fin 2008 afin d'acquérir un terrain et des licences pour un montant de 18,3 millions d'euros dont 9,7 millions d'euros sont décaissés à ce jour.

En 2007, Klépierre s'est engagée à acquérir, dans le cadre de son partenariat avec Finiper, 50 % des centres Il Leone à Lonato (15,987 m² SCU, 84 millions d'euros d'investissement pour sa quote-part) et Le Corti Venete à Vérone (30,181 m² SCU, 40,7 millions d'euros pour sa quote-part). Les acquisitions définitives ont eu lieu au 1^{er} trimestre 2008.

Un troisième centre en cours de construction sera également acquis à son ouverture prévue pour le premier trimestre 2009 : 29,952 m² SCU, situé à Vittuone, en périphérie ouest de Milan, pour un investissement de 44,2 millions d'euros (50 %).

Par ailleurs, il existe des compléments de prix suite à des acquisitions. En application de la norme IFRS 3 et de ses articles 32 et 34, l'ajustement de prix dans le coût du regroupement à la date d'acquisition doit être comptabilisé si l'ajustement est probable et peut être évalué de façon fiable à la date d'arrêt.

Dans le cadre des acquisitions polonaises réalisées en 2005, un ajustement de prix est prévu sur Sadyba. Klépierre ne détient pas le terrain du centre en pleine propriété mais en vertu d'un bail dont l'échéance est le 31 juillet 2021. Un complément de prix sera versé au vendeur si ce dernier obtient, dans un délai de 10 ans à compter de juillet 2005, une prorogation du bail ou la pleine propriété.

La probabilité de prorogation du bail ou de l'obtention de la pleine propriété n'étant pas mesurable, le complément de prix n'est pas comptabilisé à ce jour.

Engagements de vente

En 2007, une promesse de vente a été signée sur 41,62 % de l'immeuble d'Annecy pour 37 millions d'euros. Klépierre s'est également

engagée à céder à Cicobail (dans le cadre d'un contrat de cession crédit-bail) l'ensemble immobilier de Cesson (77) pour 70 millions d'euros. Les cessions ont eu lieu sur le 1^{er} semestre 2008.

Lignes de crédit confirmées non utilisées

Au 31 décembre 2008, Klépierre dispose de 420 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées, réparties comme suit :

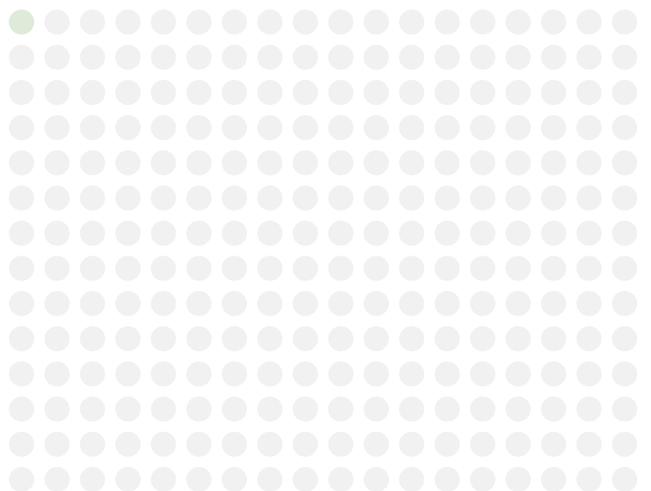
- 50 millions d'euros de ligne de crédit disponible sur le crédit syndiqué mis en place en 2007 ;
- 160 millions d'euros de ligne de crédit disponible sur le crédit bilatéral mis en place en octobre 2008 ;
- 210 millions d'euros d'émissions possibles de billets de trésorerie (écart entre le montant de la ligne de back-up et l'encours de billets émis).

Par ailleurs, 34 millions d'euros supplémentaires sont disponibles au titre d'un découvert non confirmé mais partiellement utilisé au 31 décembre 2008, octroyé par BNP Paribas.

Steen & Strøm dispose quant à elle de 26 millions d'euros de lignes disponibles à fin 2008.

Autres garanties reçues

À notre connaissance, il n'y a pas d'omission d'un engagement hors bilan significatif ou qui pourrait le devenir dans le futur selon les normes comptables en vigueur.



comptes consolidés engagement de financement



8.3. GARANTIES

en milliers d'euros

	Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Dettes assorties de garanties	302 548	371 655	386 424
TOTAL	302 548	371 655	386 424

En règle générale, le Groupe finance son patrimoine par fonds propres ou dettes contractées par la société mère sans nantissement de ses actifs.

Le détail des dettes garanties par des nantissements est le suivant :

en milliers d'euros

	Montant emprunt au 31.12.2008	Montant hypothèque	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	VNC sociale des actifs nantis
Sur immobilisations corporelles					
K2	57 988				
- Metropoli/Vignate	-	52 500	15.01.2008	15.01.2023	139 178
- Settimo	-	10 500	15.01.2008	15.01.2023	21 904
- Rondinelle	-	27 000	15.01.2008	15.01.2023	73 291
Klécar Italia	110 596	331 500	30.06.2003	30.06.2015	203 004
SCI Rebecca	3 445	5 764	17.10.2002	30.12.2014	4 777
			20.07.2000	31.07.2015	
SCI LC	674	377	05.01.2000	02.01.2012	922
GC Collegno	18 500	37 500	15.07.2008	15.07.2015	24 794
SRL Assago	107 000	214 000	03.07.2008	03.07.2015	94 657
Holding Gondomar 1	774	2 287	20.11.2001	14.12.2011	3 333
Sodirev	3 571	20 123	29.01.1997	05.02.2012	11 481
			26.03.1998	05.04.2010	
TOTAL					577 341

8.4. PACTES D'ACTIONNAIRES

Pactes d'actionnaires portant sur les sociétés Klécar France, Klécar Europe Sud, Solorec et Klécar Participations Italie

Les pactes d'associés liant Klépierre et CNP Assurances et Écureuil Vie ont été modifiés par un avenant signé en date du 30 décembre 2004 afin de supprimer les engagements de liquidité de Klépierre envers ses partenaires.

Le pacte prévoit les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement. En outre, dans chacun des pactes, deux clauses ont été prévues :

- l'une en faveur de Klépierre : obligation de sortie des minoritaires à la demande de Klépierre en cas de cession du patrimoine Klécar à un tiers ;
- l'autre en faveur des minoritaires : processus permettant à ces derniers, en 2011, 2016 et 2017 pour les sociétés italiennes et 2010, 2014 et 2015 pour les autres galeries, d'envisager différents schémas de sortie :
 - partage ou vente des actifs,
 - rachat par Klépierre des titres des minoritaires (sans obligation pour Klépierre),
 - cession à un tiers avec paiement d'une décote par Klépierre si l'offre est inférieure à l'actif net réévalué.

Pacte d'associés conclu par SNC Kléber-La-Pérouse et SCI Vendôme Commerces sur la société SCS Cecobil

Ce pacte, conclu le 25 octobre 2007, après la transformation de la société Cecobil en société en commandite simple, prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts sociales à un tiers (droit de premier refus et droit de sortie conjointe totale) et en matière de changement de contrôle d'un associé.

Pacte d'associés conclu par SNC Kléber-La-Pérouse et SCI Vendôme Commerces sur la société SCI Secovalde

Ce pacte, conclu le 25 octobre 2007, prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts sociales à un tiers (droit de premier refus et droit de sortie conjointe totale) et en matière de changement de contrôle d'un associé.

Pacte d'associés conclu par Klépierre, Klefin Italia, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Immobiliari Galerie Commerciali (IGC) et sur la société Clivia

Lors de l'acquisition des titres d'IGC par le groupe Klépierre, un pacte d'associés a été conclu en 2002.

Ses principales dispositions – dont celles relatives au droit de préemption de Klépierre – ont été réitérées dans un nouveau pacte qui porte désormais sur les sociétés IGC et Clivia (propriétaire des galeries de Lonato, Vérone et Vittuone).

Il comprend également un put (option de vente) au bénéfice de Finiper permettant à cette dernière de vendre à Klépierre les titres qu'elle détient dans les sociétés IGC et/ou Clivia. Ce put, d'une durée de 10

ans, est non fractionnable sur IGC (exercice sur la totalité des actions détenues par Finiper), mais l'est sur Clivia en deux tranches (25 % chacune). En cas de refus par Klépierre, une indemnité est due au groupe Finiper.

Pacte d'associés conclu par la société Klépierre et la société Stichting Pensioenfond ABP portant sur la société de droit suédois, Nordica Holdco AB, les sociétés de droit norvégien Storm Holding Norway AS et Steen & Strøm

L'acquisition des actions de Steen & Strøm a été effectuée par l'intermédiaire de Storm Holding Norway AS, société immatriculée en Norvège et détenue à 100 % par Nordica Holdco AB, société immatriculée en Suède.

Ce pacte a été conclu le 25 juillet 2008 et modifié par avenant en date du 7 octobre 2008. Il prévoit les protections usuelles des minoritaires : majorité qualifiée pour certaines décisions, option d'achat en cas de blocage, droit de sortie conjointe et également les dispositions suivantes :

- une période d'inaliénabilité des actions de Steen & Strøm pendant une période d'un an à compter de la réalisation de l'acquisition ;
- chaque partie bénéficie d'un droit de première offre sur les actions dont l'autre partie envisagerait le transfert à un tiers, étant toutefois précisé que dans le cas d'un transfert d'actions par une partie (autre que Klépierre ou l'un de ses affiliés) à une personne exerçant une activité concurrente (telle que définie dans le pacte) à celle de Klépierre, c'est un droit de premier refus et non un droit de première offre qui trouve à s'appliquer sur les actions ;
- à compter de la sixième année de la réalisation de l'acquisition, chacune des parties peut demander à l'assemblée de se prononcer, à la majorité des deux tiers, sur la cession de la totalité des actions ou des actifs de Steen & Strøm, ou sur l'introduction en bourse de la société.

Pacte d'associés conclu par Klépierre Luxembourg SA et Torelli SARL sur la société Holding KLEGE SARL

Ce pacte d'associés, conclu le 24 novembre 2008, organise le fonctionnement de la société Holding KLEGE SARL, et comprend les dispositions usuelles en matière d'opération sur le capital social, de prise de décision et de droit d'information. Les parties bénéficient d'un droit de préemption en cas de projet de cession de parts sociales à un tiers. La société Holding KLEGE SARL détient 100 % du capital de KLEGE Portugal SA dédiée à la construction d'un centre commercial à Portimao, au Portugal.

8.5. ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION SIMPLES – BAILLEURS

Description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur :

Centres commerciaux

Le contrat prévoit des durées de location allant de 5 ans en Espagne à 12 ans en France (avec des périodes triennales), l'Italie offrant un système mixte de 5 à 12 ans. Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées.

L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti, par l'application d'un indice qui varie selon le pays.

comptes consolidés engagement de financement



Une indexation propre à chaque pays

La France, jusqu'en 2008, a appliqué l'indice du coût de la construction (ICC), publié chaque trimestre. L'indice retenu et appliqué correspond à celui du trimestre « anniversaire » du bail. L'ICC du deuxième trimestre de chaque année (publié en octobre) s'applique sur environ 70 % des baux du patrimoine français de Klépierre.

À compter du 1^{er} janvier 2009, les loyers garantis progresseront soit en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC), ou bien du nouvel indice des loyers commerciaux (ILC). L'ILC est un indice synthétique composé de l'indice des prix à la consommation, de l'indice des chiffres d'affaires du commerce de détail en valeur, et de l'indice du coût de la construction. De par son mode de calcul il devrait connaître des fluctuations dans le temps plus lisses que l'ICC.

En Espagne, l'indice des prix à la consommation (IPC) est enregistré annuellement au 1^{er} janvier.

En Italie, le système repose sur les indices des prix à la consommation des ménages ouvriers et employés hors tabac (ISTAT), mais la mise en œuvre de l'indexation est plus complexe : selon les baux, soit on applique l'ISTAT à 75 %, soit l'indice sectoriel de référence à 100 %. Au Portugal, l'indice retenu est celui des prix à la consommation hors immobilier (IPC).

En Grèce, on applique le Consumer Price Index (CPI).

En Europe centrale, l'indice IPCH zone euro, publié par Eurostat, est basé sur les prix à la consommation des pays de l'Union monétaire européenne.

Loyer minimum garanti et loyer variable

Évalué année par année, le loyer correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le preneur pendant l'année civile considérée. Le taux appliqué diffère selon l'activité exercée. Ce loyer binaire (fixe + variable) ne peut être inférieur à un loyer minimum garanti (LMG). Le LMG est revalorisé chaque année du taux de l'indexation. Le loyer variable correspond à l'écart entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti après indexation. La consolidation de tout ou partie du loyer variable dans le LMG est visée à l'occasion du renouvellement du bail. Ainsi, le loyer variable est le plus souvent ramené à zéro à l'issue du bail (tous les cinq à douze ans suivant le cas). Chaque année, il est également réduit de la progression du LMG due à l'application de l'indexation.

Essentiellement présente dans les baux du patrimoine historique

français et italien, la clause de loyer variable est progressivement incluse dans les autres baux, à l'occasion de leur renouvellement ou de renégociations.

Bureaux

100 % du patrimoine est situé en France et donc régi par le droit français.

Pour les activités commerciales s'appliquent les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et les articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 (le « statut »). Un certain nombre de ces dispositions sont d'ordre public. Par exemple : la durée qui ne peut être inférieure à neuf ans (en ce qui concerne l'engagement du bailleur), le droit au renouvellement, les conditions de forme à respecter en cas de résiliation, de congé, de renouvellement, d'éviction, etc. Très exceptionnellement des baux dérogeant au statut, de deux ans au plus, peuvent être régularisés.

La durée du bail est le plus souvent de neuf ans, le preneur seul pouvant le résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois donné par acte extrajudiciaire. Il peut être dérogé par les parties à cette disposition de la résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice Insee du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée (sauf avenant en cours de bail).

L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf les travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui restent le plus souvent à la charge du bailleur.

Pour les activités professionnelles (avocats, experts-comptables, architectes, etc.), le statut ne s'applique pas. La durée est de six années minimum et le preneur peut donner congés à tout moment moyennant un préavis de six mois. Il n'y a pas de droit au renouvellement. Les autres conditions sont calquées au plus près sur celles du bail commercial.

Montant total des loyers conditionnels comptabilisés en résultat : le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixé mais qui est établie sur la base d'un facteur autre que l'écoulement du temps (e. g. pourcentage du chiffre d'affaires, degré d'utilisation, indices des prix, taux d'intérêt du marché).

Les paiements minimaux au titre de la location sont les paiements que le preneur est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer ou à rembourser au bailleur.

Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul sont les suivants au 31 décembre 2008 :

en milliers d'euros	
	Décembre 2008
Moins d'un an	819 250
Entre un et 5 ans	1 268 303
Plus de 5 ans	237 350
TOTAL	2 324 903

8.6. ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION – FINANCEMENT

Klépierre est crédit-bailleur de locaux à usage de bureaux, situés à Lille, rue Nationale. Ce contrat a une durée de 18 ans jusqu'au 31 juillet 2009. À la date d'expiration de la durée conventionnelle du crédit-bail, le preneur qui dispose contractuellement d'une option d'achat, pourra opter, à sa convenance, pour l'acquisition de l'immeuble. Le rapprochement entre les paiements futurs minimaux au titre du contrat de location-financement et la valeur actualisée des paiements minimaux nets au titre des locations se présente de la façon suivante :

en milliers d'euros		
	Décembre 2008	
	Paiements minimaux	Valeur actualisée des paiements
Moins d'un an	320	208
Plus d'un an mais moins de 5 ans	0	0
Plus de 5 ans	0	0
Paiements minimaux totaux au titre de la location	320	208
Moins les montants représentant des charges financières	- 112	
VALEURS ACTUALISÉES DES PAIEMENTS MINIMAUX	208	208

8.7. ENGAGEMENTS DE DÉTENTION

Les immeubles ou crédit-baux acquis lors de l'opération Buffalo Grill sont placés sous le régime fiscal de l'article 210 E du CGI. Les immeubles font l'objet d'un engagement de conservation pendant cinq ans à compter de leur acquisition.

9. Rémunérations et avantages consentis au personnel

9.1. FRAIS DE PERSONNEL

Le montant des frais de personnel s'élève à 82,3 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement et la participation, s'élèvent à 60,5 millions d'euros, la charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, les charges de retraite et autres charges sociales à 20,2 millions d'euros, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations à 1,6 million d'euros. Au 31 décembre 2008, l'effectif du Groupe est de 1 516 salariés. 955 travaillent hors de France dont 439 dans la foncière Scandinave Steen & Strøm.

9.2. ENGAGEMENTS SOCIAUX

Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

En France, le groupe Klépierre cotise à différents organismes nationaux et interprofessionnels de retraites de base et complémentaires.

Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies

Les régimes à prestations définies subsistant en France et en Italie font l'objet d'évaluations actuarielles indépendantes selon la méthodologie des unités de crédit projetées afin de déterminer la charge correspondant aux droits acquis par les salariés et aux prestations restant à verser aux préretraités et retraités. Les hypothèses démographiques et financières utilisées pour estimer la valeur actualisée des obligations et des actifs de couverture de ces régimes tiennent compte des conditions économiques propres à la zone monétaire considérée. La fraction des écarts actuariels à amortir, après application de la limite conventionnelle de 10 % (méthode du corridor), est calculée séparément pour chaque plan à prestations définies.

Les provisions constituées au titre des régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies s'élèvent à 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2008. Klépierre a mis en place, par accord d'entreprise, des régimes de retraite complémentaire. À ce titre, les salariés bénéficiaires disposeront au moment de leur départ en retraite d'une rente venant s'ajouter éventuellement aux pensions servies par les régimes nationaux, selon la formule du régime auquel ils ont droit.

En outre, le personnel du Groupe bénéficie de régimes de prévoyance conventionnels ou contractuels prenant diverses formes telles que les indemnités de départ à la retraite.

En Italie, le régime en vigueur dans les sociétés Ségécé Italia et Effe Kappa est un régime de type « Trattamento di Fine Rapporto » (TFR). Le montant dû par l'employeur lors de la cessation du contrat de travail (démission, licenciement, départ à la retraite) est calculé par l'application d'un coefficient annuel pour chaque année de travail sans que ce montant puisse dépasser un certain seuil. La dette correspondante étant certaine, celle-ci est comptabilisée en autres dettes et non en provision pour charges.

En Espagne, une provision pour engagements sociaux peut être constituée en cas de disposition particulière dans la convention collective,

comptes consolidés rémunération et avantages



mais l'effectif des filiales espagnoles du groupe Klépierre n'est pas concerné.

En Norvège, un dispositif de retraite a été mis en place pour certains salariés. Il ouvre droit à des prestations futures, à condition que soient cumulées trente années de cotisations et permet d'obtenir un montant pouvant représenter 60 % de la base servant au calcul de la retraite au 1^{er} janvier de l'année où le salarié atteint 67 ans. S'y ajoutent une réversion et les droits acquis par enfant. Ces prestations de retraite complètent celles auxquelles le salarié est en droit de prétendre au titre des régimes généraux. Ce dispositif concerne environ cent salariés.

Les engagements existant au titre des régimes d'aide médicale postérieure à l'emploi sont évalués en utilisant des hypothèses d'évolution des coûts médicaux. Ces hypothèses, basées sur des observations historiques, tiennent compte des évolutions futures estimées du coût des services médicaux résultant à la fois du coût des prestations médicales et de l'inflation.

Rapprochement entre les actifs et les passifs comptabilisés au bilan

en milliers d'euros

Décembre 2008

Excédent des obligations sur les actifs des régimes financés	7 739
Valeur actualisée brute des obligations tout ou partie financées par des actifs	10 194
Juste valeur des actifs des régimes	- 2 454
Valeur actualisée des obligations non financées	7 740
Coûts non encore comptabilisés en application des dispositions de la norme IAS19	
Coût des services passés	- 448
Pertes ou gains nets actuariels	- 1 439
Obligation nette comptabilisée au bilan pour les régimes à prestations définies	5 853

Mouvements sur le passif/actif net comptabilisé au bilan

en milliers d'euros

Décembre 2008

Obligation nette en début de période	4 799
Charge de retraite enregistrée en résultat de la période	1 054
Cotisations versées par Klépierre en résultat de la période	-
Acquisition/Cession	-
Prestations versées aux bénéficiaires des prestations non financées	-
Obligation nette en fin de période	5 853

Composantes de la charge de retraite

en milliers d'euros

Décembre 2008

Coût des services rendus au cours de l'exercice	779
Coût financier	390
Rendement attendu des actifs de régime	-102
Amortissement des écarts actuariels	-19
Amortissement des services passés	6
Effet des réductions ou liquidations de régime	-
Total porté dans les « frais de personnel »	1 054

Autres avantages long terme

Les provisions pour médailles du travail et Compte Épargne Temps s'élèvent à 1,9 million d'euros au 31 décembre 2008.

Principales hypothèses actuarielles utilisées pour le calcul à la date de clôture

en milliers d'euros

Hypothèses actuarielles	France
Taux d'actualisation	4,05 %
Taux de rendement attendu des actifs du régime	4,20 %
Taux de rendement attendu des droits de remboursement	n/a
Taux d'augmentation future des salaires	3,00 % - 5,00 %

9.3. STOCK-OPTIONS

Il existe actuellement deux plans d'options de stock-options consentis aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe.

Ces plans de souscription sont classiques c'est-à-dire non soumis à des conditions de performance.

Les attributions de stock-options comptabilisées sont celles intervenues après le 7 novembre 2002 en application des dispositions de la norme IFRS 1.

Conformément à la norme IFRS 2, Klépierre a évalué la valeur de marché des options à leur date d'attribution, et comptabilise une charge *pro rata temporis* pendant la période d'acquisition des droits. La valorisation est effectuée par une société spécialisée indépendante. Le modèle retenu respecte les hypothèses de base du modèle de Black & Scholes, adapté aux caractéristiques spécifiques des options (en particulier les dividendes en montants discrets et la possibilité d'exercer à compter du 31 mai 2010 pour le plan autorisé en 2006 et à compter du 16 mai 2011 pour le plan autorisé en 2007).

La charge calculée prend également en compte une estimation de la population des bénéficiaires à la fin de chaque période d'acquisition

des droits, puisqu'un bénéficiaire pourrait notamment perdre ses droits s'il quittait le groupe Klépierre pendant cette période.

Plan autorisé en 2006

Sur la base de la valeur nominale de l'action au jour de l'attribution, 195 000 options ont été attribuées dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions autorisé par le Directoire du 30 mai 2006. Compte tenu des ajustements et des départs (cf. tableau ci-dessous), le nombre d'options en cours au titre de ce plan au 31 décembre 2008 est de 563 093.

Le prix d'exercice de ce plan est aujourd'hui de 29,49 euros.

Les options peuvent être exercées librement à partir du 31 mai 2010 et jusqu'au 30 mai 2014 inclus.

Les principales données prises en compte pour la valorisation des options d'achat d'actions attribuées en 2006 figurent ci-après, retraitées de la division par 3 du nominal du titre intervenue en 2007 (mais avant effet de la décote consentie lors l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008) : prix d'exercice : 30,5 euros ; cours de l'action à la date d'attribution : 27,9 euros ; volatilité : 21,5 % ; taux d'intérêt sans risque : 4,10 % pour une maturité de 8 ans ; dividende : 1 euro par action en 2006 puis hypothèse de progression calculée à partir d'une régression linéaire sur les dividendes des années passées.

Sur ces bases, la valeur unitaire des options a été estimée à 4,6 euros. La charge constatée au compte de résultat sur l'exercice 2008 est de 605 milliers d'euros.

Plan autorisé en 2007

Sur la base de la valeur nominale de l'action au jour de l'attribution, 143 000 options ont été attribuées dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions autorisé par le Directoire du 15 mai 2007. Compte tenu des ajustements et des départs (cf. tableau ci-dessous), le nombre d'options en cours au titre de ce plan au 31 décembre 2008 est de 423 639.

Le prix d'exercice de ce plan est aujourd'hui de 46,38 euros.

Les options peuvent être exercées librement à partir du 16 mai 2011 et jusqu'au 15 mai 2015 inclus.

Les principales données prises en compte pour la valorisation des options d'achat d'actions attribuées en 2007 figurent ci-après, retraitées de la division par 3 du nominal du titre intervenue en 2007 (mais avant effet de la décote consentie lors l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008) : prix d'exercice : 47,9 euros ; cours de l'action à la date d'attribution : 47,3 euros ; volatilité : 21,2 % ; taux d'intérêt sans risque : 4,51% pour une maturité de 8 ans ; dividende : croissance de l'ordre de 10% en 2007 puis hypothèse de progression calculée à partir d'une régression linéaire sur les dividendes des années passées.

Sur ces bases, la valeur unitaire des options a été estimée à 10,4 euros. La charge constatée au compte de résultat sur l'exercice 2008 est de 1 077 milliers d'euros.

	Plan n° 1	Plan n° 2
Date de l'assemblée générale	07.04.2006	07.04.2006
Date du Directoire	30.05.2006	15.05.2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées par :		
(i) les mandataires sociaux ⁽¹⁾	139 595	102 291
(ii) des 10 premiers attributaires salariés ⁽¹⁾⁽²⁾	127 186	145 803
Point de départ d'exercice des options	31.05.10	16.05.11
Date d'expiration	30.05.14	15.05.15
Prix de souscription ou d'achat ⁽¹⁾	29,49	46,38
Options d'achat d'actions attribuées initialement avant tout ajustement	195 000	143 000
Options d'achat d'actions attribuées initialement (nombre ajusté uniquement de la division par 3 du nominal)	585 000	429 122
Options d'achat d'actions annulées au 31 décembre 2008 (nombre ajusté uniquement de la division par 3 nominal)	40 500	19 507
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2008 (nombre ajusté uniquement de la division par 3 du nominal)	0	0
Options d'achat d'actions restantes après annulations et exercices (nombre ajusté uniquement de la division par 3 du nominal)	544 500	409 615
Options d'achat d'actions restantes au 31 décembre 2008 (après ajustement supplémentaire lié à l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008)	563 093	423 639

(1) Après ajustement de la division par 3 du nominal intervenue en 2007 et l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008.

(2) Le nombre de salariés mentionnés peut excéder dix en cas de nombre d'options identiques, ou peut-être inférieur à dix lorsqu'il reste moins de dix salariés sur un plan.

Stock-options Directoire	Date d'attribution ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées	Période d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	Options restant au 31.12.2007	Nombre d'op- tions exer- cées en 2008	Nombre d'op- tions annu- lées en 2008	Options restant au 31.12.2008
Michel CLAIR	30 mai 2006 ⁽²⁾	46 532	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	46 532	-	-	46 532
	15 mai 2007 ⁽²⁾	34 130	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	34 130	-	-	34 130
Jean-Michel GAULT	30 mai 2006 ⁽²⁾	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	31 021	-	-	31 021
	15 mai 2007 ⁽²⁾	24 822	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	24 822	-	-	24 822
Claude LOBJOIE	30 mai 2006 ⁽²⁾	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	31 021	-	-	31 021
	15 mai 2007 ⁽²⁾	15 515	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	15 515	-	-	15 515
Laurent MOREL	30 mai 2006 ⁽²⁾	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	31 021	-	-	31 021
	15 mai 2007 ⁽²⁾	27 824	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	27 824	-	-	27 824

(1) Aucune option d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice 2008 aux dirigeants mandataires sociaux par l'émetteur ou par toute société du Groupe.

(2) Décision de l'AGE du 7 avril 2006 ; les nombres et prix ont été ajustés de la division par trois du nominal intervenue en 2007 et de l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008.

comptes consolidés informations complémentaires



10. Informations complémentaires

10.1. INFORMATIONS DONNÉES SUR LE MODÈLE DE LA JUSTE VALEUR

en milliers d'euros

	Décembre 2008	Retraitements de juste valeur	Décembre 2008 modèle de la juste valeur	Décembre 2007 modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	716 973	-	716 973	597 178
Charges sur terrain (foncier)	- 2 605	2 593	- 12	-
Charges locatives non récupérées	- 21 646	-	- 21 646	- 17 189
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 41 962	405	- 41 557	- 29 440
Loyers nets	650 760	2 998	653 758	550 549
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	77 493	-	77 493	64 195
Autres produits d'exploitation	15 747	163	15 910	18 265
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	- 62 520	- 62 520	911 522
Frais d'études	- 2 534	-	- 2 534	- 1 146
Frais de personnel	- 82 324	-	- 82 324	- 64 810
Autres frais généraux	- 27 797	-	- 27 797	- 25 165
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 213 106	213 016	- 90	- 1 475
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	- 5 184	-	- 5 184	- 4 365
Provisions	- 1 274	-	- 1 274	- 2 663
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	411 781	153 657	565 438	1 444 907
Produits sur cession d'immeubles de placement et de titres de participation	243 885	- 52 716	191 169	96 113
Valeur nette comptable des immeubles de placement et titres de participation cédés	- 185 392	-	- 185 392	- 85 873
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	58 493	- 52 716	5 777	10 240
Profit sur vente d'actifs court terme	928	-	928	46
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	431	-	431	549
Coût de l'endettement net	- 219 480	-	- 219 480	- 162 931
Variation de valeur des instruments financiers	- 5	-	- 5	-
Effet des actualisations	710	-	710	726
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1 426	2 157	3 583	5 456
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	254 284	103 098	357 382	1 298 993
Impôts sur les sociétés	- 20 397	- 13 888	- 34 285	18 681
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	233 887	89 210	323 097	1 317 674
dont				
Part du groupe	200 277	95 480	295 757	1 148 991
Intérêts minoritaires	33 610	- 6 270	27 340	168 682

	Décembre 2008	Retraitements de juste valeur	Décembre 2008 modèle de la juste valeur	Décembre 2007 modèle de la juste valeur
Écarts d'acquisition non affectés	94 636	- 18 470	76 166	75 892
Actifs incorporels	13 366	-	13 366	7 269
Actifs corporels	43 636	-	43 636	41 340
Immeubles de placement	9 579 123	- 9 579 099	24	13 128
Juste valeur des immeubles de placement	-	13 876 575	13 876 575	10 425 230
Immobilisations en cours	1 183 496	- 676 309	507 187	190 507
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	44 419	20 833	65 252	61 264
Participations dans les entreprises associées	35 331	1 030	36 361	49 422
Actifs financiers	626	-	626	512
Actifs non courants	38 773	-	38 773	33 846
Swaps de taux d'intérêt	23 458	-	23 458	84 011
Impôts différés actifs	68 952	-	68 952	33 675
ACTIFS NON COURANTS	11 125 816	3 624 560	14 750 376	11 016 096
Stocks	13 416	-	13 416	11 684
Clients et comptes rattachés	89 946	-	89 946	57 287
Autres créances	371 037	- 80 847	290 190	153 191
- Créances fiscales	88 438	-	88 438	49 645
- Autres débiteurs	282 599	- 80 847	201 752	103 546
Trésorerie et équivalents trésorerie	242 725	-	242 725	195 476
ACTIFS COURANTS	717 124	- 80 847	636 277	417 638
TOTAL ACTIF	11 842 940	3 543 713	15 386 653	11 433 734
Capital	232 700	-	232 700	193 890
Primes	1 276 284	-	1 276 284	835 187
Réserve légale	19 389	-	19 389	18 466
Réserves consolidées	430 468	2 769 700	3 200 168	2 588 910
- Actions propres	- 93 429	-	- 93 429	- 96 168
- Juste valeur des instruments financiers	- 122 327	-	- 122 327	51 922
- Juste valeur des immeubles de placement	-	2 784 682	2 784 682	1 828 969
- Autres réserves consolidées	646 224	- 14 982	631 242	804 187
Résultat consolidé	200 277	95 480	295 757	1 148 991
Capitaux propres part du groupe	2 159 118	2 865 180	5 024 298	4 785 444
Intérêts minoritaires	1 011 238	448 039	1 459 277	928 424
CAPITAUX PROPRES	3 170 356	3 313 219	6 483 575	5 713 868
Passifs financiers non courants	6 971 343	-	6 971 343	4 400 820
Provisions long terme	14 764	-	14 764	11 425
Swaps de taux d'intérêt	184 493	-	184 493	7 731
Dépôts et cautionnements	130 668	-	130 668	107 899
Impôts différés passifs	456 332	230 494	686 826	438 653
PASSIFS NON COURANTS	7 757 600	230 494	7 988 094	4 966 528
PASSIFS COURANTS	914 984	-	914 984	753 338
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	11 842 940	3 543 713	15 386 653	11 433 734

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales.

La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transactions) pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêté des comptes.

La juste valeur des immeubles de Klépierre est déterminée par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année hors frais et droits de mutation. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Pour les bureaux, cette mission est conduite conjointement par Atisreal Expertise et Foncier Expertise.

Pour les centres commerciaux, les expertises sont réalisées par les experts suivants :

- Retail Consulting Group Expertise (RCGE) expertise tout le patrimoine français hors portefeuille Progest, environ 50 % du patrimoine espagnol (centres détenus par Klécar Foncier España et Klécar Foncier Vinaza), ainsi que l'intégralité des portefeuilles italien, tchèque, slovaque, belge, portugais et grec ;
- Cushman & Wakefield expertise l'autre moitié du portefeuille espagnol (centres détenus par Klécar Foncier Iberica) ;
- ICADE Expertise a la charge des expertises du portefeuille Progest

comptes consolidés informations complémentaires



pour la France ainsi que l'intégralité des expertises des patrimoines polonais et hongrois ;

● Atisreal expertise le portefeuille Cap Nord ainsi que les murs des boutiques.

Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et selon les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter », conformément au code de déontologie des SIIC de la FSIF ».

La valeur de marché est celle déterminée par les experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année hors frais et droits de mutation (les droits sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif).

Bureaux

Les experts retiennent deux approches : l'une par comparaison directe en analysant les transactions observées sur le marché pour des immeubles similaires, l'autre par capitalisation d'un revenu constaté ou bien estimé. L'analyse de ce revenu a fait ressortir trois situations, selon que le loyer constaté est sensiblement identique à la valeur de marché, supérieur à cette valeur ou inférieur.

Dans la première hypothèse, le loyer retenu est le loyer constaté, dans la seconde hypothèse le loyer retenu est le loyer de marché avec prise en compte d'une plus-value financière résultant du différentiel entre loyer constaté et loyer de marché.

Dans la dernière hypothèse, les experts se sont interrogés sur l'échéance de revalorisation du loyer en fonction de la date d'échéance du bail. En effet, selon le décret du 30 septembre 1953, le loyer des immeubles à usage exclusif de bureaux est fixé, lors du renouvellement, à la valeur locative du marché.

Les experts ont donc supposé que le propriétaire parviendrait à remettre à niveau le loyer au terme du bail et ont pris en compte les conditions actuelles d'occupation sous forme de moins-value dont le calcul s'opère comme précédemment. Les experts n'ont pas limité cette approche aux seuls baux venant à échéance dans les trois ans à venir au motif que les investisseurs eux-mêmes, dans les transactions de marché actuelles, se projettent au-delà de cette échéance. Dans la seconde hypothèse, la plus-value financière constatée a été ajoutée à la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance de la

première période ferme du bail. Dans la troisième hypothèse, la moins-value financière constatée a été déduite de la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance du bail. Depuis le 31 décembre 2005, l'expert raisonne en taux de rendement et non en taux de capitalisation. C'est-à-dire que le taux retenu est celui appliqué au revenu déterminé comme précédemment pour aboutir à une valeur « droits compris » alors qu'antérieurement le taux retenu aboutissait à une valeur « hors droits ». Le choix de ce taux résulte d'une observation du marché, dans le cadre de transactions réalisées par des investisseurs. Pour l'obtention de la valeur « hors droits », les droits et frais de mutation ont été déduits au taux applicable selon les pays.

Centres commerciaux

Pour déterminer la valeur vénale d'un centre, l'expert applique un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides. De cette première valeur obtenue par capitalisation des loyers nets est déduite la valeur actualisée des abattements des loyers minima garantis, des charges sur locaux vacants actuels, de travaux non refacturables à effectuer. Un taux de vacance normatif est par ailleurs défini pour chaque actif. Le taux utilisé pour l'actualisation de ces flux est égal au taux de rendement utilisé pour le calcul de la valeur vénale.

Le loyer brut comprend le loyer minimum garanti, le loyer variable ainsi que le loyer de marché des locaux vides. Le loyer net total est déterminé par déduction du loyer brut de toutes charges : frais de gestion, charges non refacturables, charges sur provision pour locaux vides et des pertes moyennes sur les impayés constatés pour les 5 dernières années.

Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction de différents paramètres et notamment : surface de vente, configuration, concurrence, mode de propriété et pourcentage de détention, potentiel locatif et d'extension, comparabilité avec des transactions récentes.

De par la structure de son portefeuille et dans un souci d'économie et d'efficacité, Klépierre expertise selon deux méthodes les actifs présentant des problématiques particulières d'évaluation. Ainsi, les actifs expertisés pour la première fois et les actifs dont la dernière valeur d'expertise est au maximum supérieure à 110 % de la valeur nette comptable (hors impôts différés) font l'objet d'une double évaluation : une évaluation par les rendements, comme développé ci-dessus et une évaluation par la méthode des flux futurs actualisés.

Cette seconde méthode détermine la valeur d'un actif immobilier par la somme des flux financiers actualisés sur la base d'un taux d'actualisation défini par l'expert.

L'expert estime l'ensemble des revenus et charges prévisionnels afférents à l'actif puis évalue une « valeur à terme » à l'issue de la période d'analyse (10 ans en moyenne). En confrontant les valeurs locatives de marché et les valeurs locatives faciales, l'expert tient compte du potentiel locatif du bien immobilier en retenant les valeurs locatives de marché à l'échéance des baux après déduction des coûts induits par ces recommercialisations. Enfin, l'expert actualise ces flux prévisionnels de trésorerie afin de déterminer la valeur actuelle du bien immobilier.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux sans risque du marché (OAT dix ans) auquel sera ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier, et enfin une prime spécifique à l'actif, en fonction de l'emplacement, des caractéristiques et de l'occupation de chaque immeuble.

10.2. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période ajusté des effets des options dilutives.

		Décembre 2008	Décembre 2007	Décembre 2006
Numérateur				
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	a	200 277	197 712	164 534
Dénominateur				
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif ⁽¹⁾	b	139 907 235	136 998 849	137 536 322
Effet des options dilutives		-	-	-
Options d'achat d'actions		-	-	-
Effet dilutif potentiel total	c	-	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	d = b + c	139 907 235	136 998 849	137 536 322
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	a/b	1,4	1,4	1,2
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	a/d	1,4	1,4	1,2

(1) Les données au 31 décembre 2006 sont corrigées de la division du nominal.

10.3. ENTREPRISES LIÉES

Au 31 décembre 2008, la part de BNP Paribas dans les emprunts bancaires représente 2 522 millions d'euros dont 2 301 millions d'euros utilisés. Cette participation se compare à un montant total autorisé de 5 985 millions d'euros, dont 5 715 millions d'euros sont utilisés. Ces chiffres ne comprennent pas la ligne de back-up des billets de trésorerie (non tirée) d'un montant de 300 millions d'euros et à laquelle BNP Paribas participe à hauteur de 150 millions d'euros. Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

10.4 RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil de surveillance s'élèvent à 300 milliers d'euros. Le montant global des rémunérations versées en 2008 aux membres de direction est de 1 887 milliers d'euros.

10.5. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	2008				2007			
	Deloitte Montant	%	Mazars Montant	%	Deloitte Montant	%	Mazars Montant	%
Audit⁽¹⁾								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	710	80%	643	89%	611	88%	600	95%
- Missions accessoires	173	20%	80	11%	83	12%	29	5%
Sous-total	883	100%	723	100%	694	100%	629	100%
Autres prestations								
- Juridique, fiscal, social								
Sous-total								
TOTAL	883	100%	723	100%	694	100%	629	100%

(1) y compris les prestations d'experts indépendants ou du réseau à la demande des commissaires aux comptes dans le cadre de la certification des comptes.

comptes consolidés informations complémentaires



10.6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

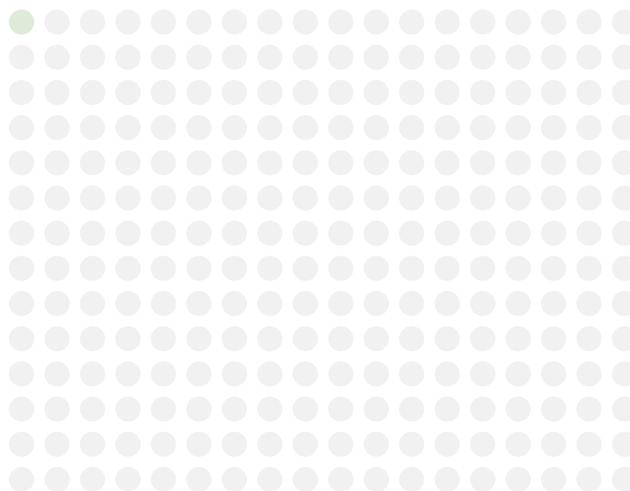
Il n'existe aucun événement postérieur significatif.

10.7. IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2008, Klépierre est consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 51,99 % du capital de Klépierre (actions d'autocontrôle non exclues).

11. Comptes pro forma

Conformément à l'article 222-2 du règlement général de l'AMF, une information pro forma est fournie pour la dernière période couverte par les états financiers comme si le changement de périmètre lié à l'acquisition de Steen & Strøm était intervenu à l'ouverture de la période.



	Comptes histo- riques 31.12.2008 Klépierre	Comptes histo- riques 31.12.2008 Steen & Strøm	Ajustement pro forma Klépierre SA	Ajustement pro forma	Comptes pro forma au 31.12.2008
Revenus locatifs	679 117	157 685	-	-	836 801
Charges sur terrain (foncier)	(2 605)	-	-	-	(2 605)
Charges locatives non récupérées	(21 646)	-	-	-	(21 646)
Charges sur immeuble (propriétaire)	(35 660)	(20 633)	-	-	(56 293)
Loyers nets	619 206	137 051	-	-	756 258
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	70 765	24 617	-	-	95 382
Autres produits d'exploitation	15 142	4 442	-	-	19 584
Frais d'études	(2 534)	-	-	-	(2 534)
Frais du personnel	(74 850)	(27 312)	-	-	(102 162)
Autres frais généraux	(25 484)	(9 827)	-	-	(35 310)
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	(198 031)	-	-	(63 558)	(261 589)
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	(4 714)	(3 479)	-	-	(8 193)
Provisions	(1 274)	-	-	-	(1 274)
Résultat opérationnel	398 226	125 494	-	(63 558)	460 162
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	174 723	2 296	-	(2 296)	174 723
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	(116 230)	(1 219)	-	1 083	(116 367)
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	58 493	1 076	-	(1 213)	58 356
Profit sur vente d'actifs court terme	928	-	-	-	928
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	431	24	-	-	455
Coût de l'endettement net	(194 814)	(93 917)	(5 723)	4 130	(290 324)
Variation de valeur des instruments financiers	(5)	-	-	-	(5)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(28 714)	-	28 714	-
Effet des actualisations	710	-	-	-	710
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1 426	-	-	-	1 426
Résultat avant impôts	265 395	3 964	(5 723)	(31 927)	231 708
Impôts sur les sociétés	(22 499)	(17 931)	-	34 898	(5 533)
Résultat net de l'ensemble consolidé	242 896	(13 968)	(5 723)	2 970	226 175
dont					
Part du groupe	179 338	(7 836)	(5 723)	1 666	197 590
Intérêts minoritaires	36 225	(6 132)	-	1 304	28 585

L'information financière pro forma a été préparée et est présentée selon les règles et méthodes comptables du groupe Klépierre comme décrites dans l'information financière consolidée du Groupe. Les principes comptables appliqués par Steen & Strøm présentent une divergence significative avec les principes comptables retenus par Klépierre :

- Steen & Strøm comptabilise les immeubles de placement suivant la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40 Immeubles de Placement tandis que Klépierre utilise la méthode du coût prévu par cette même norme. Steen & Strøm ne comptabilise pas en conséquence d'amortissements et reconnaît les variations de juste valeur de ses immeubles de placement en compte de résultat.

Ainsi, l'information financière consolidée de Steen & Strøm a été retraitée en vue de l'établissement des états financiers consolidés pro forma. Les variations de juste valeur ont été annulées et un amortissement des immeubles de placement a été calculé selon la méthode des composants. S'agissant d'actifs de même nature, l'amortissement a été calculé en utilisant des méthodes analogues à celles décrites dans l'annexe aux états financiers consolidés du groupe Klépierre pour la détermination des composants et des durées d'amortissement. Les comptes pro forma ont été établis en tenant compte d'un finan-

cement, pour la quote-part acquise par Klépierre, par augmentation de capital d'un montant de 356 millions d'euros réputée réalisée au 1^{er} janvier 2008 et d'autre part par dettes bancaires.

Le coût de la dette a été calculé selon la méthode du taux d'intérêt effectif compte tenu des financements disponibles et instruments de couverture du groupe. À cet égard, les intérêts financiers calculés dans les comptes pro forma ont été déterminés sur la base des conditions de l'emprunt syndiqué de 750 millions d'euros mis en place en juin 2008 à échéance juin 2011. Compte tenu des couvertures de taux souscrites entre août et octobre 2008, ce financement présente un coût global de 5,26 %.

Conformément à la norme IFRS 3 :

- les frais d'émission des emprunts ne sont pas inclus dans le coût d'un regroupement d'entreprises. Selon IAS 39, ces coûts sont inclus dans l'évaluation initiale de la dette au coût amorti ;
- de même, les frais liés à l'augmentation de capital ne sont pas inclus dans le coût du regroupement d'entreprises mais réduisent le produit résultant de l'émission des instruments de capitaux propres (imputation sur la prime d'émission).

comptes consolidés rapport des commissaires aux comptes

Rapport des commissaires aux comptes

sur les comptes consolidés

Exercice clos
le 31 décembre 2008

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Klépierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

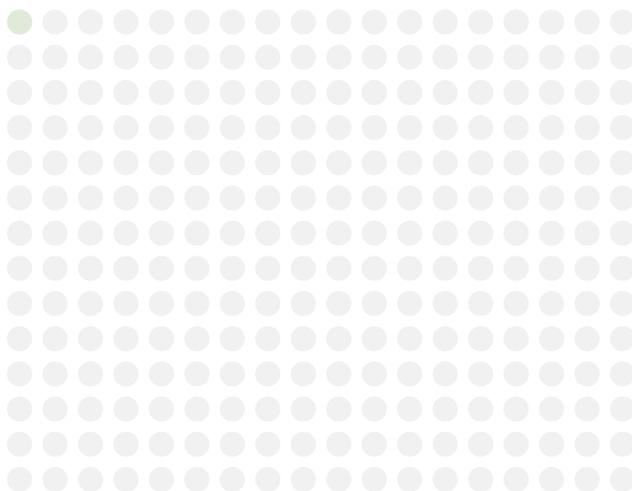
Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicable en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'en-

semble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.



II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 2.5 et 10.1 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations et la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les dépréciations ainsi que la détermination de la juste valeur des immeubles étaient effectuées sur la base des expertises externes.
- Comme indiqué dans le paragraphe 2.7 de l'annexe, le groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre société, à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction et enfin à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues par le groupe.
- Les notes 2.16 et 4.16 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.
- La note 11 de l'annexe précise la méthodologie retenue pour l'établissement des comptes pro forma. Nous avons vérifié que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents et les conventions tels que décrits dans cette note.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2009.

Les commissaires aux comptes

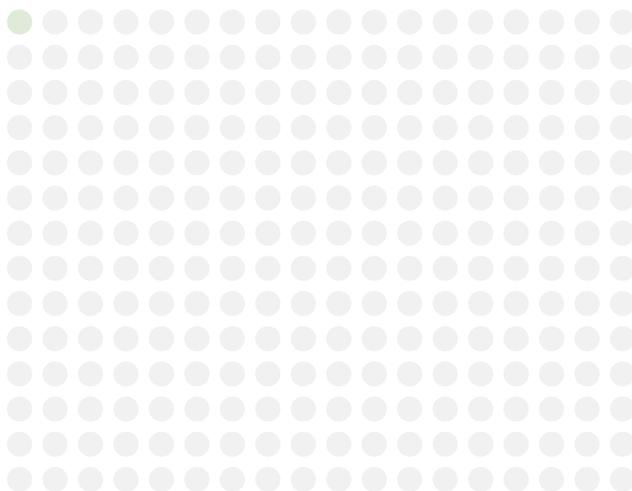
Mazars

Julien Marin-Pache

Deloitte & Associés

Pascal Colin

Laure Silvestre-Siaz





COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2008

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'€)

		2008	2007	2006
		Décembre	Décembre	Décembre
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Produits Locatifs		49 083	45 666	47 477
Loyers		47 089	43 573	45 285
Remboursements de charges		1 993	2 093	2 192
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		64	1 036	1 022
Autres produits		617	1 753	1 911
TOTAL I		49 764	48 455	50 410
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats et charges externes	-	14 385	12 445	13 770
Impôts, taxes et versements assimilés	-	2 353	3 269	4 192
Dotations aux amortissements et aux provisions :				
- Sur immobilisations et charges à répartir : dotations aux amortissements	-	10 723	11 179	13 099
- Sur immobilisations : dotations aux provisions	-	-	-	-
- Sur actifs circulants : dotations aux provisions	-	10	-	-
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	85	124	66
Autres charges	-	335	713	306
TOTAL II	-	27 892	27 730	31 433
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		21 872	20 725	18 977
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
Bénéfices attribués ou pertes transférées	III	154 553	165 211	137 987
Pertes supportées ou bénéfices transférés	IV	- 5 941	- 9 182	- 8 832
PRODUITS FINANCIERS (note 16)				
De participations		247 010	272 240	173 796
Des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés		12 707	226	674
Reprises sur provisions et transferts de charges		11 686	6 174	7 637
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		167	208	187
TOTAL V		271 570	278 849	182 294
CHARGES FINANCIERES (note 17)				
Dotations aux amortissements et provisions	-	46 125	8 362	3 352
Intérêts et charges assimilées	-	223 079	178 626	147 094
Différences négatives de change	-	27 223	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL VI	-	296 428	186 987	150 446
RESULTAT FINANCIER (III-IV)		- 24 858	91 861	31 848
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV)		145 626	268 616	179 980
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Sur opérations de gestion		279	2 599	505
Sur opérations en capital		65 748	50 866	197 996
Reprises sur provisions et transferts de charges		-	-	-
TOTAL VII		66 028	53 464	198 501
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Sur opérations de gestion	-	25	2	-
Sur opérations en capital	-	46 768	20 960	164 699
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
TOTAL VIII	-	46 793	20 962	164 699
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI) (note 18)		19 235	32 502	33 802
PARTICIPATIONS DES SALARIES AU RESULTAT	IX	-	-	-
IMPOTS SUR LES SOCIETES (note 19)	X	8 077	246	15 316
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		541 914	545 980	569 192
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		- 368 977	- 245 107	- 370 726
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		172 937	300 872	198 466

COMPTES SOCIAUX
BILAN

(en milliers d'€)

ACTIF	2008			2007	2006
	Décembre			Décembre	Décembre
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (note 1, 2 et 3)					
Frais d'établissement	5 858	369	5 490	5 613	4 791
Frais de recherche et de développement	614	369	246	369	492
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-	-
Fonds commercial	19	-	19	19	19
	5 225	-	5 225	5 225	4 280
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 1,2 et 3)					
Terrains	636 853	76 190	560 664	585 381	597 435
Construction et aménagements	292 256	-	292 256	323 449	327 323
- Gros œuvre	267 564	75 794	191 770	210 694	235 220
- Façade, étanchéité, couverture	163 293	28 690	134 603	147 168	167 237
- Installations générales et techniques	33 743	9 357	24 386	26 927	27 952
- Agencements	34 670	14 355	20 316	22 160	24 351
Installations techniques, matériel et outillage	35 858	23 392	12 465	14 439	15 680
Autres	389	384	4	5	55
Immobilisations corporelles en cours	27	11	15	15	15
Avances et acomptes	76 618	-	76 618	51 218	34 822
	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations (note 4 et 5)	6 619 779	36 003	6 583 776	5 260 159	4 279 031
Créances rattachées à des participations (note 6)	3 584 074	6 666	3 577 408	2 708 086	2 630 083
Autres titres immobilisés	2 829 679	6 251	2 823 428	2 492 421	1 617 276
Prêts	179	152	27	-	-
Autres (note 7)	149 288	-	149 288	17 597	31 544
	56 560	22 935	33 625	42 055	128
TOTAL I	7 262 491	112 562	7 149 930	5 851 153	4 881 257
ACTIF CIRCULANT					
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES					
	5	-	5	265	310
CREANCES					
Créances clients et comptes rattachés	20 384	10	20 373	30 992	32 596
Autres (note 8)	5 565	10	5 554	5 995	6 210
	14 819	-	14 819	24 997	26 386
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
Actions propres	54 517	12 525	41 992	54 889	38 372
Autres titres	54 517	12 525	41 992	51 300	30 783
	-	-	-	3 589	7 589
DISPONIBILITES					
	45 606	-	45 606	8 108	850
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE (note 9)					
	24 797	-	24 797	48 321	77 804
TOTAL II	145 309	12 536	132 773	142 575	149 932
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) (note 9)	12 850	-	12 850	8 487	6 847
Primes d'émission sur emprunts (IV) (note 9)	6 589	-	6 589	8 166	9 960
Ecart de conversion actif (V) (note 9)	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	7 427 239	125 097	7 302 142	6 010 381	5 047 996



COMPTES SOCIAUX
BILAN

(en milliers d'€)

PASSIF	2008	2007	2006
	Décembre	Décembre	Décembre
CAPITAUX PROPRES (note 10)			
Capital (dont versé)	232 700	193 890	184 657
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 070 526	629 430	629 430
Boni de fusion	187 452	187 452	187 452
Boni de confusion	18 307	18 305	13 740
Ecart de réévaluation	-	-	-
Réserve légale	19 389	18 466	18 466
Autres réserves	168 055	168 055	177 287
Report à nouveau	433 497	302 964	250 894
Résultat de l'exercice	172 937	300 872	198 466
Subventions d'investissement	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-
TOTAL I	2 302 862	1 819 432	1 660 392
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (note 11)	288	242	875
Provision pour risques	254	208	841
Provision pour charges	34	34	34
TOTAL II	288	242	875
DETTES			
DETTES FINANCIERES (note 12)	4 965 786	4 147 257	3 328 361
Autres emprunts obligataires	1 336 578	1 954 263	1 954 263
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 330 237	1 815 859	1 123 858
Emprunts et dettes financières divers	298 970	377 135	250 240
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	569	570	540
DETTES D'EXPLOITATION	19 383	18 050	20 435
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 150	3 227	2 365
Dettes fiscales et sociales (note 13)	13 233	14 823	18 070
DETTES DIVERSES	9 958	14 082	12 958
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 651	1 553	1 501
Autres (note 14)	3 307	12 529	11 457
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (note 15)	3 296	10 748	24 435
TOTAL III	4 998 991	4 190 707	3 386 729
Ecart de conversion passif (IV)	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	7 302 142	6 010 381	5 047 996



SOMMAIRE

1	ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2008	181
1.1	Versement du dividende en actions	181
1.2	Prise de contrôle de la 1 ^{ère} Foncière Scandinave	181
1.3	Poursuite du programme de cession	181
1.4	Restructuration interne du pôle bureaux	181
1.5	Nouveaux financements	182
1.6	Augmentation de Capital	182
2	PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'ÉVALUATION	183
2.1	Application des conventions comptables	183
2.2	Méthodes d'évaluation	183
2.3	Opérations de fusions et assimilées	186
2.4	Créances, dettes et disponibilités	186
2.5	Valeurs mobilières de placement	186
2.6	Charges à répartir : les frais d'émissions d'emprunts	188
2.7	Instruments financiers à terme	188
2.8	Produits et charges d'exploitation	188
2.9	Régime fiscal de la société	189
3	NOTES ANNEXES : ACTIF DU BILAN	190
3.1	Immobilisations incorporelles et corporelles	190
3.2	Immobilisations financières	193
3.3	Autres immobilisations	198
3.4	Créances clients et créances diverses	199
3.5	Valeurs mobilières de placement et actions propres	200
3.6	Charges constatées d'avance – Charges à répartir	200
4	NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN	201
4.1	Capitaux propres	201
4.2	Provisions pour risques et charges	202
4.3	Emprunts et dettes financières	202
4.4	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	204
4.5	Dettes fiscales et sociales	204
4.6	Autres dettes	204
4.7	Produits constatés d'avance	205
5	NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT	206
5.1	Résultat d'exploitation	206
5.2	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	206
5.3	Résultat financier	206
5.4	Résultat exceptionnel	208
5.5	Impôt sur les sociétés	209
6	NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN	210
6.1	Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt	210
7	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES	213
8	AUTRES INFORMATIONS	214
8.1	Événements postérieures à la clôture	214
8.2	Effectifs	214
8.3	Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres de direction et du Conseil de Surveillance	214
8.4	Rémunération au titre de l'organe de surveillance	214
9	INFORMATION SUR LA CONSOLIDATION	215

1 ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2008

1.1 Versement du dividende en actions

L'assemblée générale du 04 avril 2008 a fixé le montant du dividende net par action au titre de l'exercice 2007 à 1,25 euro et proposé le paiement en espèces ou en actions.

Le paiement du dividende en actions a été choisi par 77.3% des actionnaires.

L'augmentation des fonds propres qui en résulte s'élève à 130 996 648 euros et se traduit par la création de 3 976 826 nouveaux titres.

Le paiement du dividende en espèces se monte à 38,4 millions d'euros.

1.2 Prise de contrôle de la 1^{ère} Foncière Scandinave

Klépierre SA a acquis aux côtés du fond de pension néerlandais ABP le norvégien Steen & Strom pour 2,7 milliards d'euros. Steen & Strom détient 30 centres commerciaux en Norvège, Suède et Danemark représentant un patrimoine de près de 2,5 milliards d'euros en part totale. A l'issue de cette opération, Klépierre détient 56,1% du capital de Steen & Strom.

1.3 Poursuite du programme de cession

Klépierre SA a poursuivi sa politique d'arbitrage par la cession de l'immeuble de bureaux suivant :

- 46, rue Notre-Dame des Victoires Paris 75

Cette cession a fait l'objet d'un échange des 230 parts sociales de la SCI Galeries Drancéennes détenues par ASSURECUREUIL-PIERRE 3.

1.4 Restructuration interne du pôle bureaux

Transmission universelle de patrimoine (TUP)

Klépierre SA a décidé, le 29 avril 2008, la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2008 de la société suivante :

- Poitiers Aliénor SAS;

Klépierre SA a décidé, le 01 août 2008, la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2008 de la société suivante :

- Maille Nord SNC;

Ces opérations ont été placées sous le régime fiscal de faveur visé à l'Article 210 du CGI.

Klépierre SA a décidé, le 24 octobre 2008, la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2008 de la société suivante :

- Tour Marcel Brot SCI.

Cette opération a été placée sous le régime fiscal de droit commun.

1.5 Nouveaux financements

Klépierre SA a signé le 11 et 12 juin 2008 un prêt à terme d'un montant de 750 millions d'euros, syndiqué auprès de 6 banques.

Ce nouveau financement présente les caractéristiques suivantes :

- une durée ferme de 3 ans;
- un coût global de 5,05%;

des covenants financiers, identiques à ceux des syndications signées en janvier 2006 et septembre 2007, portant principalement sur le ratio « Loan-To-Value » (limité à 52%), la couverture des frais financiers par l'EBITDA (minimum 2,5), le ratio « dettes financières sécurisées sur valeur du patrimoine réévalué » (limité à 20%).

Les banques participant au crédit sont BNP Paribas (coordinateur), BECM (Groupe Crédit Mutuel), Crédit Foncier de France (Groupe Caisse d'Épargne), ING Real Estate Finance, Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale et Intesa San Paolo (prêteur).

Klepierre SA a par ailleurs signé le 07 octobre 2008 avec BNP Paribas une ouverture de crédit confirmée de 400 millions d'euros assortie d'une maturité de 4 ans.

1.6 Augmentation de Capital

L'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, lancée le 6 novembre par Klepierre SA, afin de refinancer partiellement l'acquisition de Steen & Strom a été réalisée avec succès.

Le montant brut de l'opération s'élève à 356,2 millions d'euros et se traduit par la création de 23 744 918 actions nouvelles.

A l'issue de ces opérations, le capital social de Klépierre SA s'élève à 232 700 203,40 euros divisé en 166 214 431 actions de 1,40 euro de valeur nominale.

2 PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

2.1 Application des conventions comptables

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2008 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes :

- de prudence;
- d'indépendance des exercices;

de respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels; et ce, dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

Lors de l'exercice écoulé, il n'y a eu ni changement de méthode, ni changement d'estimation.

2.2 Méthodes d'évaluation

2.2.1 IMMOBILISATIONS

Critères généraux de comptabilisation et d'évaluation des actifs

Les immobilisations corporelles, incorporelles sont comptabilisées à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- Il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants;
- Son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante;

A leur date d'entrée dans le patrimoine de la société, la valeur des actifs correspond au coût d'acquisition ou de construction.

Les intérêts financiers spécifiques à la production d'immobilisations sont inclus dans le coût de revient de ces immobilisations.

2.2.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES : LE MALI TECHNIQUE

Généralement constaté pour les fusions ou les opérations de transmission universelle de patrimoine évaluées à la valeur comptable, le mali technique ou « faux » mali est constaté lorsque la valeur nette des titres de la société absorbée figurant à l'actif de la société absorbante est supérieure à l'actif net comptable apporté.

Pour apprécier si le mali de fusion est un «vrai» ou «faux» mali, il convient de le comparer aux plus-values latentes sur éléments d'actif comptabilisés ou non dans les comptes de la société absorbée déduction faite des passifs non comptabilisés en l'absence d'obligation comptable dans les comptes de la société absorbée (provisions pour retraites, impôts différés passifs).

Le mali technique, présenté dans le poste «Fonds commercial» n'est pas un élément amortissable car la durée de consommation de ses avantages économiques futurs ne peut être déterminée a priori de façon fiable.

□ **Dépréciation du mali technique**

Le mali subit une dépréciation lorsque la valeur actuelle (valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage) d'un ou plusieurs actifs sous-jacents auxquels une quote-part de mali a été affectée devient inférieure à la valeur comptable du ou des actifs précités, majorée de la quote-part de mali affectée.

2.2.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

□ **Définition et comptabilisation des composants**

En s'appuyant sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières en matière de composants et de durées d'utilité, l'application de la méthode des composants est la suivante :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par type de composant et comptabilisation au coût de réalisation;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de quatre types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants ont été identifiés :

- Gros œuvre;
- Façades, étanchéité, couverture;
- Installations Générales et Techniques (I.G.T.);
- Agencements.

Lors de la mise en application des règlements n°2004-06 et 2002-10, les constructions existantes pour les bureaux ont été réparties selon les pourcentages suivants (établis en référence à la grille FSIF) :

Composants	Bureaux	Durée d'amortissement (Mode Linéaire)
Gros œuvre	60 %	60 ans
Façade	15 %	30 ans
IGT	15 %	20 ans
Agencements	10 %	12 ans

La matrice des composants est une « matrice à neuf ». Par conséquent, la Société a déterminé les quotes-parts des composants agencements, installations, techniques et façades en fonction des durées figurant dans la matrice appliquée depuis la date de construction ou de la dernière rénovation lourde de l'immobilisation. La quote-part du composant gros œuvre se déduit des quotes-parts des autres composants.

Conformément aux recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Les amortissements sont calculés en fonction des différentes durées d'utilisation propre à chaque composant.

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation en vigueur

□ **Principe de dépréciation des actifs**

A chaque clôture des comptes et à situation intermédiaire, la société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que l'actif a pu perdre notablement de sa valeur (PCG Art 322-5).

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale (valeur d'expertise hors droits à la date de clôture) ou de la valeur d'usage (PCG art 322-1).

La valeur vénale de l'actif retenue est évaluée par des experts immobiliers indépendants, à l'exception des actifs acquis depuis moins de 6 mois dont les valeurs vénales sont estimées au coût de revient.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Les actifs faisant l'objet d'un mandat de vente sont évalués à leur prix de vente net des coûts de sortie.

2.2.4 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.

En fin d'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'acquisition des titres de participation. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée et des perspectives de rentabilité.

Les situations nettes réévaluées des sociétés immobilières sont estimées à partir des évaluations des experts immobiliers indépendants.

Pour les titres de sociétés de gestion, ces dernières ont fait l'objet d'évaluations au 31 décembre 2008 par un expert indépendant. Au regard de ces évaluations, il n'apparaît pas nécessaire de comptabiliser une provision pour dépréciation de ces titres.

Les actions propres de la société, acquises en vue d'être remises au vendeur dans le cadre d'une opération de croissance externe, donnent lieu à provision si le cours moyen de la bourse du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition.

2.2.5 FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATIONS

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes sont incorporés au coût d'entrée de l'actif.

La société a pris l'option, de comptabiliser en charges les frais d'acquisitions des immobilisations financières (PCG art 321-10 et 321-15).

2.2.6 INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération.

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs et qui ne sont pas attribuables au coût d'acquisition ou de production sont comptabilisées en charges : les indemnités d'éviction versées aux locataires dans le cadre d'une restructuration commerciale sont en conséquence comptabilisées en charge de l'exercice.

2.2.7 FRAIS DE COMMERCIALISATION

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

2.3 Opérations de fusions et assimilées

L'avis n°2004-01 du 25 mars 2004 du CNC approuvé le 04 mai 2004 par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement des fusions et opérations assimilées énonce la règle suivante en matière de boni ou de mali de confusion :

□ *Mali*

Le mali dégagé lors de ces opérations doit suivre le traitement défini pour le mali de fusion :

- comptabilisation du mali technique en immobilisations incorporelles;
- comptabilisation du solde du mali en charges financières.

□ *Boni*

Le boni dégagé lors de ces opérations doit suivre le traitement défini pour le boni de fusion. A hauteur de la quote-part des résultats accumulés par l'absorbée (depuis l'acquisition des titres de la société absorbée par la société absorbante) et non distribués, le boni doit être inscrit en résultat financier de l'absorbante. L'éventuel montant résiduel sera traité en capitaux propres.

2.4 Créances, dettes et disponibilités

Les créances, dettes et disponibilités ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances clients font l'objet d'une estimation individuelle à la clôture de chaque exercice et de chaque situation intermédiaire, et une provision est constituée dès lors qu'apparaît un risque de non recouvrement.

2.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition.

Des provisions pour dépréciation sont déterminées selon les règles suivantes :

- Actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière : une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice, est inférieure à la valeur d'acquisition.

- Actions attribuées aux salariés : une provision est constituée si le cours moyen d'achat est supérieur au cours d'option d'achat offert aux salariés.

2.6 Charges à répartir : les frais d'émissions d'emprunts

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs doivent être comptabilisées en charges. Il n'est plus possible de les étaler sur plusieurs exercices.

L'avis sur les actifs n°2004-15 du CNC daté du 23 juin 2004 exclut de son champ d'application les instruments financiers ainsi que les dépenses liées telles les frais d'émission des emprunts, les primes d'émission et les primes de remboursement d'emprunts.

Les frais d'émission des emprunts obligataires et les commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

2.7 Instruments financiers à terme

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

Les pertes et gains latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

2.8 Produits et charges d'exploitation

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, les charges sur immeubles sont refacturées aux clients lors de leur paiement, les intérêts sont enregistrés lors de leur perception ou de leur paiement. En fin d'exercice les produits et les charges sont majorés des montants courus non échus et minorés des montants non courus et comptabilisés d'avance.

Les provisions pour charges sur immeubles sont comptabilisées en charges à payer au sein du poste «Fournisseurs factures non parvenues».

2.8.8 CONTRATS DE LOCATION

Les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

2.8.9 INDEMNITÉS DE RÉSILIATION

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces produits sont rattachés à l'ancien contrat et sont comptabilisés en produits lors de l'exercice de leur constatation.

2.9 Régime fiscal de la société

Par suite de son option pour l'application du régime visé à l'article 11 de la loi de finances du 30 décembre 2002, Klépierre SA bénéficie de l'exonération d'impôt sur les sociétés et de ce fait, s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
- distribution à hauteur de 50% des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

La détermination des résultats du secteur exonéré et du secteur imposable est opérée conformément à la réglementation :

- Affectation directe autant que possible des charges et des produits;
- Affectation des frais généraux au prorata des produits de chacun des secteurs;
- Affectation des frais financiers nets au prorata des immobilisations brutes de chacun des secteurs.

Par ailleurs, Klépierre SA détermine le résultat fiscal du secteur soumis à l'impôt sur les sociétés.

Suite à l'application de la reconstitution du coût historique dans le cadre de la mise en œuvre de la méthode des composants, le nouvel article 237 septies du CGI prévoit que le rattrapage des amortissements nets qui en résulte doit être réintégré fiscalement, par parts égales sur cinq exercices.

3 NOTES ANNEXES : ACTIF DU BILAN

3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

3.1.10 IMMOBILISATIONS BRUTES

Note 1 - Immobilisations brutes

<i>en milliers d'€</i>	Valeurs brutes au 31-12-2007	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors services	Transferts de postes à postes	Fusion	Valeurs brutes à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	614	-	-	-	-	614
Autres immobilisations incorporelles	5 244	-	-	-	-	5 244
- Mali technique	5 225	-	-	-	-	5 225
- Autres	19	-	-	-	-	19
Total	5 858	-	-	-	-	5 858
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	323 449	-	31 193	-	-	292 256
- Crédit bail	280	-	-	-	-	280
- Location simple	300 139	-	31 193	-	-	268 946
- Location exploitation	23 030	-	-	-	-	23 030
Gros oeuvre	177 065	-	13 772	-	-	163 293
- Crédit bail	1 638	-	-	-	-	1 638
- Location simple	163 570	-	13 772	-	-	149 798
- Location exploitation	11 857	-	-	-	-	11 857
Façade, étanchéité, couverture	36 510	-	2 809	42	-	33 743
- Crédit bail	409	-	-	-	-	409
- Location simple	33 842	-	2 809	42	-	31 075
- Location exploitation	2 257	-	-	-	-	2 257
Installations générales et techniques	36 754	-	2 934	850	-	34 670
- Crédit bail	409	-	-	-	-	409
- Location simple	34 255	-	2 934	850	-	32 171
- Location exploitation	2 090	-	-	-	-	2 090
Agencements	37 261	-	2 371	968	-	35 858
- Crédit bail	273	-	-	-	-	273
- Location simple	35 507	-	2 371	968	-	34 104
- Location exploitation	1 481	-	-	-	-	1 481
Agencements et constructions en cours	51 218	27 260	-	1 860	-	76 618
Autres immobilisations corporelles	415	-	-	-	-	415
Total	662 672	27 260	53 079	-	-	636 853
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	668 530	27 260	53 079	-	-	642 711

En 2006 dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI), Klépierre SA a acquis un immeuble de bureaux à construire dans la ZAC Forum Seine à Issy Les Moulineaux. Des appels TTC de 20,3 millions ont été réglés en 2008. Les agencements et constructions en cours sont relatifs à ce contrat. Le montant des frais financiers activés au titre de l'exercice 2008 s'élève à 2,7 millions d'euros.

La cession correspond à l'échange de l'immeuble de bureaux qui correspond à 100% du 46, rue Notre Dame des Victoires à Paris.

3.1.11 AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Note 2 - Amortissements et provisions

Note 2 - Amortissements

<i>en milliers d'€</i>	Amortissements au 31-12-2007	Dotations	Cessions	Autres mouvements	Fusion	Amortissements à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	246	123	-	-	-	369
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
- Mali technique	-	-	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-	-	-
Total	246	123	-	-	-	369
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Gros oeuvre	29 896	4 187	-	5 393	-	28 690
- Crédit bail	980	48	-	-	-	1 028
- Location simple	27 595	3 875	-	5 393	-	26 077
- Location exploitation	1 321	264	-	-	-	1 585
Façade, étanchéité, couverture	9 583	1 311	-	1 536	-	9 357
- Crédit bail	186	9	-	-	-	195
- Location simple	8 963	1 215	-	1 536	-	8 642
- Location exploitation	434	87	-	-	-	521
Installations générales et techniques	14 595	2 091	-	2 331	-	14 355
- Crédit bail	236	12	-	-	-	248
- Location simple	13 707	1 949	-	2 331	-	13 325
- Location exploitation	652	131	-	-	-	783
Agencements	22 822	2 851	-	2 281	-	23 392
- Crédit bail	203	10	-	-	-	213
- Location simple	21 708	2 659	-	2 281	-	22 086
- Location exploitation	911	182	-	-	-	1 093
Autres immobilisations corporelles	394	1	-	-	-	395
Total	77 291	10 440	-	11 541	-	76 190
TOTAL AMORTISSEMENTS	77 538	10 563	-	11 541	-	76 559

Note 2 - Provisions

<i>en milliers d'€</i>	Provisions au 31-12-2007	Dotations	Reprises	Transferts de postes à postes	Fusion	Provisions à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Constructions et aménagements	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
Gros oeuvre	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
Façade, étanchéité, couverture	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
Installations générales et techniques	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Location simple	-	-	-	-	-	-
TOTAL PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
TOTAL AMORT. ET PROVISIONS	77 538	10 563	-	11 541	-	76 559

3.1.12 IMMOBILISATIONS NETTES

Note 3 - Immobilisations nettes

<i>en milliers d'€</i>	Valeurs nettes au 31-12-2007	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de postes à postes	Fusion	Valeurs nettes à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	368	123	-	-	-	245
Autres immobilisations incorporelles	5 244	-	-	-	-	5 244
- Mali technique	5 225	-	-	-	-	5 225
- Autres	19	-	-	-	-	19
Total	5 613	123	-	-	-	5 490
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	323 449	-	31 193	-	-	292 256
- Crédit bail	280	-	-	-	-	280
- Location simple	300 139	-	31 193	-	-	268 946
- Location exploitation	23 030	-	-	-	-	23 030
Gros oeuvre	147 168	4 187	8 379	-	-	134 602
- Crédit bail	658	48	-	-	-	610
- Location simple	135 975	3 875	8 379	-	-	123 722
- Location exploitation	10 536	264	-	-	-	10 272
Façade, étanchéité, couverture	26 927	1 311	1 273	42	-	24 386
- Crédit bail	223	9	-	-	-	214
- Location simple	24 880	1 215	1 273	42	-	22 434
- Location exploitation	1 823	87	-	-	-	1 736
Installations générales et techniques	22 160	2 091	603	850	-	20 317
- Crédit bail	173	12	-	-	-	161
- Location simple	20 548	1 949	603	850	-	18 846
- Location exploitation	1 438	131	-	-	-	1 307
Agencements	14 439	2 851	90	968	-	12 466
- Crédit bail	70	10	-	-	-	60
- Location simple	13 799	2 659	90	968	-	12 018
- Location exploitation	570	182	-	-	-	388
Agencements et constructions en cours	51 218	27 260	-	1 860	-	76 618
Autres immobilisations corporelles	20	1	-	-	-	19
Total	585 381	16 820	41 538	-	-	560 664
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	590 994	16 697	41 538	-	-	566 154

3.2 Immobilisations financières

3.2.13 TITRES DE PARTICIPATION

Variation des titres de participation

Note 4 - variation des titres de participation

<i>en milliers d'€</i>	
Titres de participation bruts à l'ouverture	2 713 448
Acquisitions de titres	914 466
* reçus en rémunération d'apports d'immeubles ou de titres à des filiales	101 813
* reçus en rémunération de titres de participation (quote-part)	-
* achats, augmentation de capital et apports	812 653
Diminutions de titres	- 43 217
* Diminution, réduction de capital et apports	- 43 217
Cessions ou transferts de titres	- 623
* annulation des titres	- 269
* cession de titres	- 354
* remboursement d'apports	-
* autres	-
Titres de participation bruts à la clôture	3 584 074

L'évolution du poste «acquisition de titres» s'explique essentiellement par :

- L'acquisition des titres de la société Klépierre Nordica BV anciennement GLG Holding BV pour un montant global de 287,3 millions d'euros;
- L'acquisition de la SCI Galeries Drancéennes dans le cadre de l'échange avec l'immeuble de bureaux situé au 46, rue Notre-Dame des Victoires Paris 75 pour 58,6 millions d'euros;
- Le capital versé lors de la création de la SCI Klépierre Créteil et l'incorporation ultérieure d'avances pour un montant total de 57,2 millions d'euros;
- Le rachat des parts détenues par Finim des sociétés italiennes Immobiliare Magnolia SRL, Novate SRL, Immobiliare Commerciale Dodicesima SA, Effe Kappa SRL pour un montant global de 13,7 millions d'euros;
- La recapitalisation par compensation avec des créances liquides et exigibles des sociétés suivantes :
 - Société des centres toulousains SNC à hauteur de 132 millions d'euros;
 - Kléber la Pérouse SNC à hauteur de 110,8 millions d'euros;
 - SCOO SNC à hauteur de 91 millions d'euros;
 - H1 SA à hauteur de 29,6 millions d'euros;
 - Bassin Nord SCI à hauteur de 22,4 millions d'euros;
 - Sodevac SNC à hauteur de 12,3 millions d'euros;
 - Kléprojet 1 SAS à hauteur de 11,7 millions d'euros;
 - La Plaine du Moulin à Vent SCI à hauteur de 11,5 millions d'euros.

- Les apports des titres des sociétés sont les suivantes :
 - H2 SA à H1 SA en échange de 78 444 actions à hauteur de 25,7 millions d'euros.
 - Klépierre Vallecas SRL à Capucine BV en échange d'une action des titres Capucine BV à hauteur de 16,7 millions d'euros;
 - Klegestion SNC à Ségécé SCS en échange de 2083 actions à hauteur de 0,8 million d'euros;

Le poste « Annulation des titres » correspond aux opérations de transmissions universelles de patrimoine.

Le poste « Cession des titres » correspond essentiellement à la cession des titres des sociétés Socoseine SAS pour 0,1 million d'euros et Sviluppo Klépierre Finim SPA à hauteur de 0,2 million d'euros.

Tableau des filiales et participations

Note 5 - Immobilisations financières

Informations financières Filiales et Participations en milliers d'€	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
1. FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%										
Angoumards SNC	5 131	46 165	100	705	3 849	51 296	51 296		6 149	
Barjac Victor SNC	1 792	16 110	100	1 503	3 295	19 236	19 236		7 488	
Bègles Papin SCI	765	6 871	99	45	762	7 636	7 636		3 077	
Besançon Chazeule SCI	29	245	99	-19	52	274	274		635	
Capucine BV	2 401	26 829	100	-2 360		23 855	23 855		74 166	
CB Pierre SAS	10 500	4 815	100	1 553	2 265	0	0			5 460
Cécoville SAS	2 307	164 648	100	68 617	24 579	162 445	162 445	112 000		11 418
Centre Bourse SNC	3 813		100	2 353	3 095	47 419	46 722			
Clermont Jaude SAS	21 686	2 169	100	6 244	9 045	76 396	76 396		13 830	5 587
Combault SCI	778	6 984	100	571	1 140	7 762	7 762		4 902	
Effe Kappa SRL	12	36	100	193	830	306	306			
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	62	-6 619	100	-12 762		61	61		25 003	
Foncière Saint Germain SNC	1 183	9 208	100	980	2 175	10 562	10 562		4 743	
Galeries Drancéennes SCI	4	2 644	100	572	1 057	58 596	58 596		15 121	
Galeria Commerciale Klépierre SRL	1 560	12 130	100	356	5 088	15 510	15 510		37 004	
Général Leclerc SNC	3 916	12 881	100	799	2 457	14 429	14 429		9 695	
Holding Gondomar 1 SA	5 449	32 436	100	-7 511	3 228	81 873	81 873		62 935	
Holding Gondomar 3 SAS	410	2 694	100	-73		3 684	3 684		1 303	
Holding Gondomar 4 SAS	38	-278	100	-197		587	587		4 641	
Immobiliare Commerciale Dodicesima SA	520	22 835	100	8		19 679	19 679			
Immobiliare Magnolia SRL	520	11 601	100	35		6 708	6 708			
Jardin des Princes SNC	800	7 185	100	890	1 325	9 525	9 525		609	
Kléber La Pérouse SNC	19 675	127 132	100	1 059	185	165 225	165 225		91 643	
Klécar Europe Sud SCS	315 260	294 723	83	27 006		523 247	523 247			23 459
Klécar France SNC	500 881	500 881	83	104 496	78 554	831 462	831 462		52 445	
Klécar Participations Italie SAS	31 471	3 247	83	2 952		33 629	33 629		52 948	
Kléfin Italia SPA	15 450	98 935	100	-1 521	1 109	125 625	125 625		52 448	
Klémurs SCA	82 500	67 517	84	-3 538	31 297	124 519	124 519		130 057	6 939
Klépierre Conseil SAS	708	1 924	100	491	3 325	3 934	2 575		6 834	124
Klépierre Créteil SCI	5 721	51 480	100	-36		57 201	57 201		6 829	
Klépierre Finance SAS	38	4	100	142		38	38			280
Klépierre Nordica BV	60 000	227 250	100	-16		287 256	287 256		50	
Klépierre Participation et Financements SAS	96 390	59	100	-1 365		96 390	96 390	165 000	233	3 060
Klépierre Portugal SA	250	4 050	100	608		4 250	4 250		90 229	446
Klépierre Trading KFT	189	-41	100	313	9 758	199	160		470	
KLE 1 SAS	6 048	196	100	7 406	393	60 154	60 154		49 576	57 898
Klépierre Vinaza SA	60	-6	100	-7 880	1 569	3 270	0		30 603	
Klé Projet 1 SAS	1 204	9 957	100	-1 083	254	11 702	11 664		28 857	
Klétransactions SNC	387	3 466	100	8	2 476	3 853	3 853		4 863	
Klépierre Luxembourg SAS	300	1 463	100	-8 026		2 000	2 000		216 947	
LP 7 SAS	45	51	100	-18		261	261		9	
Nancy Bonsecours SAS	39	38	100	-13		535	76			
Novate SRL	16 895	37 411	85	78		36 757	36 757			
Pasteur SNC	227	1 738	100	-5		2 091	1 966		1 595	
SCOON SNC	14 223	104 544	80	13 062	25 486	163 527	163 527		6 441	
Ségécé SCS	1 412	2 691	100	11 809	91 955	49 304	49 304		40 352	5 410
Soaval SCS	402	1	80	-39		809	809	97 000	32 349	
Sodévac SNC	2 918	26 245	100	2 188	5 275	29 163	29 163		12 211	
Société des Centres Toulousains SNC	17 427	156 510	75	-6 203		131 863	131 863		181	
Sovaly SAS	469	-34	100	-41		787	435		311	
TOTAL I				204 336	315 878	3 366 890	3 360 551	374 000	1 179 782	120 081

Informations financières Filiales et Participations en milliers d'€	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
2. PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10 ET 50%										
Antin Vendôme SC	15		50	-3		8	8		101	
Bassin Nord SCI	44 827		50	-2 327		22 413	22 413		32 000	
Bègles d'Arcins SCS	26 679	17 383	50	5 780	9 232	41 837	41 837	4 994	4 175	3 456
Galae SNC	330	0	49	630	1 244	490	162			
La Plaine du Moulin à Vent SCI	28 593	25 285	50	60	1 227	26 939	26 939		2 969	
Le Havre Vauban SNC	300	5	50	150	667	237	237			
Le Havre Lafayette SNC	525	9	50	1 654	5 557	983	983			
Odysseum Place de France SCI	53	1	50	48	85	174	174	38 655	65 204	
Solorec SC	4 869	2 768	49	22 036	29 206	124 104	124 104		18 465	
TOTAL II				28 028	47 218	217 185	216 857	43 649	122 914	3 456
3. DIVERS										
TOTAL III				0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL I + II + III				232 364	363 096	3 584 075	3 577 408	417 649	1 302 696	123 537

3.2.14 CRÉANCES RATTACHÉES À DES TITRES DE PARTICIPATION

Note 6 - Créances rattachées à des participations

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Avances sur titres de participation	2 583 598	2 284 951	1 484 767
Intérêts courus sur avances	123 994	106 245	52 967
Quote-part de résultat	122 087	101 225	79 542
Dépréciation créances rattachées à des participations	- 6 251	-	-
Total	2 823 428	2 492 421	1 617 276

L'augmentation du poste «Avances sur titres de participation» s'explique essentiellement par les avances consenties à :

- Storm Holding Norway AS pour un montant total de 217,5 millions d'euros portant les titres de Steen & Strom situé à Oslo en Norvège ;
- Nordica Holdco AB, société suédoise portant les titres de Storm Holding Norway AS pour un montant total de 68,9 millions d'euros ;
- Galeries Drancéennes SCI pour un montant total de 15 millions d'euros portant un centre à Drancy ;
- Soaval SCS pour un montant total de 32,3 millions d'euros portant un projet d'aménagement de la gare Saint-Lazare ;
- Klépierre Tourville SCI pour un montant total de 7,5 millions d'euros portant le centre situé à Tourville.
- Klépierre Créteil SCI pour un montant de 6,8 millions d'euros portant le BHV à Créteil.

Les titres Klépierre Vinaza (Espagne) ayant fait l'objet d'une dépréciation en totalité, il a été constitué une provision sur les créances pour un montant de 6,2 millions d'euros.

3.3 Autres immobilisations

3.3.15 PRÊTS

Les prêts accordés par Klépierre SA s'élevaient à 149,3 millions d'euros intérêts compris. Ils sont consentis aux sociétés Le Havre Lafayette et Le Havre Vauban filiales détenues en direct.

Un prêt d'une durée de 3 ans a été consenti à Klémurs SCA pour un montant total de 130 millions d'euros.

Des remboursements d'avances et intérêts ont été effectués en 2008 pour un montant total de 2,8 millions d'euros.

Note 7 - Autres immobilisations financières

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Dépôts versés	120	120	128
Actions propres ou parts propres	56 440	41 935	-
Dépréciation actions propres	- 22 935	-	-
Total	33 625	42 055	128

Les actions propres de la société, acquise en vue d'être remise au vendeur dans le cadre d'une opération de croissance externe, s'élevaient à 56,4 millions d'euros.

Ces dernières ont donné lieu à provision pour un montant de 22,9 millions d'euros car le cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice est inférieur à leur valeur d'acquisition.

3.4 Créances clients et créances diverses

Toutes les créances clients (5,6 millions d'euros) datent de moins d'un an.

Les créances diverses et leurs ventilations par échéance sont détaillées dans les tableaux suivants :

Note 8 Créances diverses

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Etat	12 033	6 523	8 240
* T.V.A.	2 308	1 780	8 206
* Produits à recevoir	34	2 613	34
*Etat - Impôts sociétés	9 691	2 130	-
Autres créances	2 786	18 474	18 146
* Créances sur cessions d'immobilisations	3	3	14
* Intérêts courus sur SWAP de taux	-	16 402	15 735
* Autres	2 783	-	2 397
Total	14 819	24 997	26 386

Échéance de la créance

<i>en milliers d'€</i>	Total	A moins d'un an	de un an à cinq ans	A plus de cinq ans
Etat	12 033	12 033	-	-
* T.V.A.	2 308	2 308		
* Produits à recevoir	34	34		
* Etat - Impôts sociétés	9 691	9 691		
Autres créances	2 786	2 786	-	-
* Créances sur cessions d'immobilisations	3	3		
* Intérêts courus sur SWAP de taux	-	-		
* Autres	2 783	2 783		
Total	14 819	14 819	-	-

La diminution du poste « produits à recevoir » correspond essentiellement à un remboursement de crédit de TVA d'un montant de 2,6 millions d'euros.

Le poste Etat - Impôts sur les Sociétés correspond à :

- Un carry back pour 7,9 millions d'euros;
- Une créance nette de 1,7 million d'euros au titre de l'impôt sur les sociétés de l'exercice 2008.

3.5 Valeurs mobilières de placement et actions propres

Le stock d'actions propres au 31 décembre 2008 est de 3 779 079 actions , soit 2,65 % du nombre de titres émis, pour une valeur d'acquisition de 107,9 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 1 523 418 actions au titre du plan de stock-options;
- 259 683 actions dans le cadre du contrat d'animation boursière pour la régularisation du cours de bourse;
- 1 995 978 actions au titre de couverture d'opérations de croissance externe, comptabilisées en immobilières financières;

824 339 actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2008. Ces opérations ont dégagées une moins-value nette de 3,7 millions d'euros relative à l'exercice 2008.

Les autres titres s'élèvent à 3 millions d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme.

Un complément de provision pour dépréciation des VMP (stocks options) a été constaté au titre de l'exercice 2008 pour un montant de 9,8 millions d'euros.

3.6 Charges constatées d'avance – Charges à répartir

Note 9 - Comptes de régularisation actif

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Charges constatées d'avance	24 797	48 321	77 804
* étalement soultte swaps	19 707	42 732	71 994
* concession Parking	-	49	63
* bail à construction	4 947	5 210	5 486
* autres	143	330	261
Charges à répartir sur plusieurs exercices	12 850	8 487	6 847
* frais d'émission des emprunts obligataires	335	3 755	4 672
* frais d'émission des emprunts auprès des établ. de crédit	12 515	4 732	2 175
Primes d'émission emprunt obligataire	6 589	8 166	9 960
Total	44 236	64 974	94 611

Le bail à construction porte sur l'immeuble Paris 15ème - 43 rue de Grenelle

4 NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN

4.1 Capitaux propres

Note 10 - Capitaux propres

en milliers d'€	Au 31 décembre 2007	Affectation du résultat	Distribution	Autres	A la clôture de l'exercice
Capital social (1)	193 890		5 567 (1)	33 243 (2)	232 700
Primes d'émission, d'apport, de fusion					
*Primes d'émission	82 803		125 196 (1)	315 900 (2)	523 899
*Primes d'émission provenant de l'EOC	174 012				174 012
*Primes d'apport	259 318				259 318
*Primes de fusion	113 297				113 297
Boni de fusion	187 452				187 452
Boni de confusion	18 305			2 (3)	18 307
Réserve légale	18 466	923			19 389
Autres réserves					
*Réserves réglementées	-	-			-
*Autres réserves	168 055				168 055
Report à nouveau	302 964	299 949	- 173 116	3 700 (4)	433 497
Résultat de l'exercice	300 872	- 300 872		172 937	172 937
Total	1 819 432	-	- 42 353	525 782	2 302 862

(1) composition du capital social				
Actions ordinaires	138 492 687		3 976 826	23 744 918
valeur nominale en €	1,40		1,40	1,40

- (1) L'augmentation de capital a été réalisée pour le paiement du dividende en actions
- (2) L'augmentation de capital a été réalisée par maintien du droit préférentiel de souscription
- (3) L'augmentation du boni de confusion correspond à la transmission universelle de patrimoine de la SCI Tour Marcel Brot
- (4) L'augmentation du report à nouveau correspond aux dividendes liés aux actions propres affectées pour 3700 K€.

L'augmentation de capital réalisée au cours du 1^{er} semestre est consécutive à l'option offerte aux actionnaires de Klépierre SA, de percevoir leurs dividendes en actions, plus amplement décrite au point « 1. Éléments significatifs de l'exercice 2008 ».

Le montant de 38,4 millions d'euros correspond aux dividendes effectivement payés en espèces aux actionnaires n'ayant pas opté pour le dividende en action.

L'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription se traduit par la création de 23 744 918 actions nouvelles pour un montant brut de 356,2 millions d'euros.

Les frais liés à cette augmentation de capital ont été imputés sur la prime d'émission à hauteur de 7 millions d'euros.

4.2 Provisions pour risques et charges

Note 11 - Provisions pour risques et charges

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	Dotations	Reprises	Fusion	2007 Décembre	2006 Décembre
Autres provisions pour risques et charges	288	85	-	39	242	875
Total	288	85	-	39	242	875

Les dotations correspondent essentiellement à des risques sur les opérations de prospection.

4.3 Emprunts et dettes financières

Note 12 - Emprunts et dettes financières

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Autres emprunts obligataires	1 336 578	1 954 263	1 954 263
* Dette principale	1 300 000	1 900 000	1 900 000
* Intérêts courus (1)	36 578	54 263	54 263
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 330 238	1 815 859	1 123 858
* Crédit bancaire syndiqué	2 390 000	1 650 000	950 000
* Intérêts courus crédits bancaires syndiqués	5 131	1 818	1 922
* Contrat bilatéral	135 000	135 000	135 000
* Intérêts courus contrat bilatéral	118	118	118
* Club deal	750 000	-	-
* Découverts bancaires	24 320	28 843	36 747
* Intérêts courus sur comptes bancaires	87	80	71
* Intérêts courus sur SWAP	25 582	-	-
Emprunts et dettes financières divers	298 970	377 135	250 240
* Dépôts et cautionnements reçus	2 399	3 319	3 553
* Centrale de Trésorerie	186 175	144 672	155 427
* Billets de trésorerie	90 000	220 000	90 000
* Dettes sur titres de participations	14 071	-	-
* Intérêts courus sur dettes	384	-	-
* Quote-part de résultat	5 941	9 144	1 260
Total	4 965 786	4 147 257	3 328 361

(1) Coupon payable le 15 juillet et le 16 mars

Au 31 décembre 2008, les emprunts sont constitués des principales lignes suivantes :

- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2004 dont le coupon s'élève à 4,625% et à échéance juillet 2011;
- un emprunt obligataire de 700 millions d'euros émis en mars 2006 dont le coupon s'élève à 4,25% et à échéance mars 2016;
- un crédit syndiqué ouvert en 2006 tiré à hauteur de 1 200 millions d'euros (contrat maximum autorisé 1 200 millions d'euros);
- un crédit syndiqué ouvert en 2007 tiré à hauteur de 950 millions d'euros (contrat maximum autorisé 1 000 millions d'euros) ;
- un crédit syndiqué bilatéral ouvert en 2008 tiré à hauteur de 240 millions d'euros (contrat maximum autorisé 400 millions d'euros) ;
- un club deal ouvert en 2008 tiré sous forme de tirage unique à hauteur de 750 millions d'euros ;
- un emprunt bilatéral de 135 millions d'euros émis en décembre 2004;
- une ligne de billets de trésorerie émise pour 90 millions d'euros (garantie par une ligne de back-up de 300 millions d'euros).

La ventilation par échéance de la dette financière s'établit ainsi au 31 décembre 2008 :

Échéance de la dette

<i>en milliers d'€</i>	Total	A moins d'un an	de un an à cinq ans	A plus de cinq ans
Autres emprunts obligataires	1 336 578	36 578	600 000	700 000
* Dette principale	1 300 000		600 000 (1)	700 000 (2)
* Intérêts courus	36 578	36 578		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 330 238	55 238	2 325 000	950 000
* Crédits bancaires syndiqués	2 390 000		1 440 000	950 000
* Intérêts courus crédits bancaires syndiqués	5 131	5 131		
* Contrat bilatéral	135 000		135 000	
* Intérêts courus contrat bilatéral	118	118		
* Club deal	750 000		750 000	
* Découverts bancaires	24 320	24 320		
* Intérêts courus sur comptes bancaires	87	87		
* Intérêts courus sur SWAP	25 582	25 582		
Emprunts et dettes financières divers	298 970	282 500	14 071	2 399
* Dépôts et cautionnements reçus	2 399			2 399
* Centrale de Trésorerie	186 175	186 175		
* Billets de trésorerie	90 000	90 000		
* Dettes sur titres de participations	14 071		14 071	
* Intérêts courus sur dettes	384	384		
* Quote-part de résultat	5 941	5 941		
Total	4 965 786	374 316	2 939 071	1 652 399

(1) juillet 2011 600 000 K €

(2) mars 2016 700 000 K €

4.4 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

L'ensemble des dettes fournisseurs est échu à moins d'un an.

4.5 Dettes fiscales et sociales

Note 13 - IS et EXIT TAX

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
EXIT TAX	1 837	3 675	5 512
* SCOO SNC	1 837	3 675	5 512
IS	-	-	825
AUTRES IMPOTS	11 396	11 148	13 383
Total	13 233	14 823	18 070

□ 1°) EXIT TAX :

La dette de la société vis-à-vis du Trésor a évolué de la façon suivante :

- 1,8 million d'euros a été réglé en 2008 au titre du 3ème quart d'exit tax correspondant à l'entrée en 2005 des titres de la SNC SCOO dans le régime SIIC.

□ 2°) AUTRES IMPOTS :

Par ailleurs, le poste « autres impôts » correspond :

- à une dette fiscale d'un montant de 10,8 millions d'euros. En effet, Klépierre fait l'objet depuis 2006 d'une vérification fiscale portant sur les exercices 2003 et 2004. Une notification a été reçue en décembre 2006 au titre de l'exercice 2003. Cette notification fait l'objet d'une contestation par la société.

4.6 Autres dettes

Note 14 - Autres dettes

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Avances et intérêts en compte courant	-	-	511
Intérêts courus sur SWAPS de taux	-	9 256	7 751
Autres *	3 307	3 273	3 195
Total	3 307	12 529	11 457

* Échéance à moins d'un an

4.7 Produits constatés d'avance

Note 15 - Comptes de régularisation Passif

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Produits constatés d'avance	3 296	10 748	24 435
* étalement soult swaps	3 063	10 748	24 435
* Divers	233	-	-
Total	3 296	10 748	24 435

5 NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

5.1 Résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires est exclusivement constitué de loyers d'immeubles de bureaux. Il est réalisé essentiellement à Paris et en région parisienne.

Le résultat d'exploitation est en hausse de 1,1 million d'euros par rapport au 31 décembre 2007.

5.2 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 148,6 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Il comprend pour l'essentiel :

- les quotes-parts de résultat 2007 des SCS Ségécé, Klécar Europe Sud et Bègles Arcins à hauteur de 11,8 millions d'euros; qui correspond à l'affectation des bénéficiaires des sociétés à commandites simples;
- les acomptes sur quote-part de résultat 2008 de la SCS Klécar Europe Sud et Bègles Arcins à hauteur de 20,4 millions d'euros;
- la quote-part de résultat 2008 de la SNC Klécar France à hauteur de 86,7 millions d'euros, celle de la SCI Solorec à hauteur de 10,8 millions d'euros et de la SNC SCOO à hauteur de 10,4 millions d'euros.

5.3 Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2008 dégage une perte de 24,8 millions d'euros, il était positif de 91,8 millions d'euros au 31 décembre 2007.

5.3.16 PRODUITS FINANCIERS

Note 16 - Produits financiers

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Produits de cession de valeurs mobilières	167	208	188
Produits sur Swaps de taux*	11 629	-	-
Revenus des titres de participation	111 774	166 257	79 154
Boni de fusion et de confusion	256	5 041	29 543
Intérêts des avances associés	134 980	100 942	65 099
Intérêts reçus divers	574	194	357
Autres revenus et produits financiers	504	32	316
Reprise de provisions financières	2 214	819	2 850
Transfert de charges financières	9 472	5 356	4 787
Total des produits financiers	271 570	278 849	182 294

* Les produits et charges sur swaps sont nettés

Au 31 décembre 2008, le produit net sur swaps correspond :

- Au produit net d'intérêts de 26,9 millions d'euros;
- et à l'étalement des soultes sur swaps dont la charge nette est de 15,3 millions d'euros.

La variation des revenus des titres de participation s'explique principalement par :

- Une augmentation des dividendes versés sous forme de distribution de prime d'émission de Klé1 SAS pour un montant de 54,2 millions d'euros et Klémurs SCA pour un montant de 5,1 millions d'euros;
- Une augmentation des dividendes versés pour 20,6 millions d'euros de la part Poitiers Aliénor SAS;
- Une diminution des dividendes versés pour 96,5 millions d'euros de la part CAPUCINE BV.

Le poste «Boni de fusion et de confusion» correspond essentiellement au boni de TUP de la SAS Poitiers Aliénor pour 0,2 million d'euros.

La reprise de provisions financières correspond essentiellement à la reprise sur les titres Centre Bourse SNC pour un montant de 1,5 million d'euros et la reprise de provisions des titres Sviluppo Klépierre Finim SPA pour un montant de 0,2 million d'euros.

Le transfert de charges financières du 31 décembre 2008 est composé de l'étalement des commissions bancaires sur emprunts. Son augmentation s'explique essentiellement par l'étalement des frais financiers d'un nouveau crédit «Club Deal» d'un montant de 3,8 millions d'euros et d'un nouveau crédit syndiqué d'un montant de 0,6 million d'euros.

5.3.17 CHARGES FINANCIÈRES

Note 17 - Charges financières

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Intérêts des emprunts obligataires	76 678	94 250	88 219
Intérêts des dettes associés	384	-	-
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	126 091	67 984	29 271
Autres intérêts bancaires	-	14	22
Charges sur Swaps*	-	2 118	13 220
Intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs	11 651	9 983	10 557
Mali de confusion TUP	10	367	-
Autres charges financières	8 265	3 910	5 806
Dotation aux amortissements des primes de remboursement des EO	1 576	1 794	1 655
Dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	2 277	1 244	1 042
Dotations aux provisions financières	42 273	5 324	654
Pertes de change	27 223	-	-
Total des charges financières	296 428	186 987	150 446

* Les produits et charges sur swaps sont nettés

L'augmentation des intérêts des emprunts provient du crédit syndiqué de 1 milliard d'euros émis en septembre 2007 à hauteur de 30,6 millions d'euros ainsi que des emprunts ouverts sur 2008 à hauteur de 25,2 millions d'euros.

Les dotations aux provisions financières comprennent :

- 33 millions d'euros de provisions sur les actions de la société;
- 10 millions d'euros de provisions sur Klépierre Vinaza;

La perte de change définitive de 27 millions d'euros correspond à l'acquisition faite en Norvège.

Les intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit comprennent :

- 90,1 millions d'euros d'intérêts pour les crédits syndiqués;
- 8,4 millions d'euros pour les billets de trésorerie;
- 22,8 millions d'euros au titre du club deal;
- 4,8 millions d'euros pour le contrat bilatéral.

Les intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs correspondent à :

- 10,5 millions d'euros d'intérêts de la centralisation de trésorerie;
- 1,1 million d'euros d'intérêts sur découvert bancaire.

Les autres charges financières sont constituées principalement de commissions sur crédits et essentiellement de 3,9 millions d'euros au titre du club deal et 4,3 millions au titre des crédits syndiqués.

5.4 Résultat exceptionnel

Note 18 - Résultat exceptionnel

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Plus et moins values de cession sur actifs corporels et financiers	22 726	30 252	31 310
Plus et moins values sur actions propres	- 3 746	- 346	1 987
Autres produits et charges exceptionnels	255	2 596	505
Total	19 235	32 502	33 802

La plus value nette de 22,7 millions d'euros s'explique essentiellement par :

- la plus value de cession de l'immeuble de bureaux du 46 Notre Dame pour 23 millions d'euros.

Les autres produits exceptionnels correspondent essentiellement à l'ajustement de prix de la Société Espace Cordeliers consécutif à la transmission universelle de patrimoine de la SAS Poitiers Aliénor.

5.5 Impôt sur les sociétés

Note 19 - Impôts sur les bénéfices

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre		2007 Décembre		2006 Décembre
Impôt et contributions	162	-	211	-	15 105
Impôt au taux réduit et contributions	-	-	35	-	211
Produits - report en arrière des déficits	7 915		-		-
Total	8 077	-	246	-	15 316

Le poste « Produits – report en arrière des déficits » de 7,9 millions d'euros se rapporte à l'exercice 2005 pour 3,5 millions d'euros, à l'exercice 2006 pour 3 millions d'euros, et à l'exercice 2007 pour 1,4 million d'euros.

6 NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN

6.1 Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2008, Klépierre SA détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux intégralement destiné à couvrir une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, en fonction du besoin global et de la durée prévisible des financements évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le groupe.

La moins value latente au 31 décembre 2008 sur les instruments de couverture de taux est de 123,6 millions d'euros (hors coupons courus).

Note 20 - Engagements réciproques - Swaps de taux

Opérations fermes

Opérations fermes	2008	2007	2006
<i>en milliers d'€</i>	Décembre	Décembre	Décembre
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP-Paribas	3 850 000	2 350 000	1 700 000
Payeur du taux fixe BNP-Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	600 000	600 000	600 000

Incidence sur le résultat

Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans)	31 décembre 2008	
	Produits	Charges
<i>en milliers d'€</i>		
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP-Paribas	130 592	97 533
Payeur du taux fixe BNP-Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	27 750	33 839

Note 21 - Engagements hors bilan

<i>en milliers d'€</i>	2008 Décembre	2007 Décembre	2006 Décembre
Engagements donnés			
Engagements sur achats de titres et de galeries	82 292	355 364	428 047
Engagements sur promesse de vente	-	11 767	11 767
Engagements de financement donnés aux établissements de crédit	486 571	426 449	227 752
Autres engagements donnés	-	-	7 388
Total	568 863	793 580	674 954
Engagements reçus			
Cautions reçues des locataires	6 246	6 294	4 095
Engagements de financement reçus des établissements de crédit	420 000	630 000	460 000
Engagements sur achats de titres	-	-	-
Engagements sur vente immeubles	-	-	48 375
Total	426 246	636 294	512 470

Le poste « engagements sur achats de titres et de galeries » correspond essentiellement :

- au protocole d'accord avec Eiffage concernant un centre commercial à Vannes pour un montant de 50,5 millions d'euros;
- à d'autres engagements pour 31,5 millions d'euros ;

La variation des engagements reçus auprès des établissements de crédit s'explique par la non utilisation d'un montant de 420 millions d'euros sur les crédits syndiqués 2006, 2007 et sur le crédit bilatéral 2008.

Par ailleurs, Klépierre SA a signé un contrat de promotion immobilière pour la construction d'un immeuble de bureaux à Issy Les Moulineaux dont le solde à payer est de 4,8 millions d'euros au 31 décembre 2008.

□ ***Pacte d'actionnaires portant sur les sociétés Klécar France, Klécar Europe Sud, Solorec et Klécar Participations Italie***

Les pactes d'associés liant Klépierre SA, CNP Assurances et Ecureuil Vie ont été modifiés par un avenant signé en date du 30 décembre 2004 afin de supprimer les engagements de liquidité de Klépierre SA envers ses partenaires.

Le pacte prévoit les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement.

En outre, deux types de dispositions ont été prévus :

- L'une en faveur de Klépierre : obligation de sortie des minoritaires à la demande de Klépierre en cas de cession du patrimoine à un tiers,

- L'autre en faveur des minoritaires : processus permettant à ces derniers en 2011, 2016, 2017 pour les galeries italiennes et 2010, 2014 et 2015 pour les autres galeries, d'envisager différents schémas de sortie :
 - partage ou vente des actifs,
 - rachat par Klépierre des titres des minoritaires (sans obligation pour Klépierre),
 - cession à un tiers avec paiement par Klépierre d'une décote plafonnée si l'offre est inférieure à l'ANR.

□ ***Pacte d'associés conclu par Klépierre, Kléfin, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Immobiliari Galerie Commerciali (IGC) et sur la société Clivia***

Lors de l'acquisition des IGC par le groupe Klépierre, un pacte d'associés a été conclu en 2002.

Ses principales dispositions – dont celles relatives au droit de préemption de Klépierre

ont été réitérées dans un nouveau pacte qui porte désormais sur les sociétés IGC et/ou Clivia (propriétaire des galeries Lonato, Vérone et Vittuone).

Il comprend également un PUT (option de vente) au bénéfice de Finiper permettant à cette dernière de vendre à Klépierre les titres qu'elle détient dans les sociétés IGC et/ou Clivia. Ce PUT, d'une durée de 10 ans, et non fractionnable sur IGC (exercice sur la totalité des actions détenues par Finiper), mais l'est sur Clivia en deux tranches (25% chacune). En cas de refus par Klépierre, une indemnité est due au groupe Finiper.

□ ***Pacte d'associés conclu par la société Klépierre et la société Sticking Pensioenfonds ABP portant sur la société de droit suédois, Nordica Holdo AB, les sociétés de droit Norvégien Storm Norway AS et Steen & Storm***

L'acquisition des actions de Steen & Storm a été effectuée par l'intermédiaire de Storm Holding Norway AS, société immatriculée en Norvège et détenue à 100 % par Nordica Holdo AB, société immatriculée en Suède.

- Une période d'inaliénabilité des actions de Steen & Strøm pendant une période d'un an à compter de la réalisation de l'acquisition;
- Chaque partie bénéficie d'un droit de première offre sur les actions dont l'autre partie envisagerait le transfert à un tiers, étant toutefois précisé que dans le cas d'un transfert d'actions par une partie (autre que Klépierre ou l'un de ses affiliés) à une personne exerçant une activité concurrente (telle que définie dans le pacte) à celle de Klépierre, c'est un droit de première offre qui trouve à s'appliquer sur les actions;
- A compter de la sixième année de la réalisation de l'acquisition, chacune des parties peut demander à l'assemblée de se prononcer, à la majorité des deux tiers, sur la cession de la totalité des actions de Steen & Strøm, ou sur l'introduction en bourse de la société.

□ ***Contre garantie Ségécé***

Par convention, Klépierre a confié à sa filiale Ségécé un mandat de recherche générale de nouveaux projets d'investissement. En vertu de cette convention les dépenses liées à ces projets de développement et stockées par la SCS Ségécé jusqu'au dénouement de l'opération sont garanties par Klépierre SA à concurrence de 75 % des sommes engagées.

7 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

Note 22

Postes <i>en milliers d'€</i>	Montants
Avances et acomptes sur immobilisations	-
Titres de participations nets	3 577 408
Créances rattachées à des participations	2 492 420
Prêts	149 288
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	-
Créances clients et comptes rattachés	365
Créances diverses	34 582
Comptes de régularisation	-
Capital souscrit appelé non versé	-
Emprunts obligataires convertibles	-
Autres emprunts obligataires	200 000
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédit	1 875 025
Emprunts et dettes financières divers	296 929
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 569
Autres dettes	25 593
Produits d'exploitation	3 246
Charges d'exploitation	6 672
Produits financiers	423 589
Charges financières	242 439

Sur la base de la situation au 31 décembre 2008, la part de BNP Paribas dans les emprunts bancaires est de 2 060 millions d'euros, dont 1 875 millions d'euros sont utilisés. Cette participation se compare à un montant total autorisé de 3 508 millions d'euros, dont 3 298 millions d'euros sont utilisés. Ces montants ne comprennent pas la ligne de back-up des billets de trésorerie (non tirée) d'un montant de 300 millions d'euros, et à laquelle BNP Paribas participe à hauteur de 150 millions d'euros.

8 AUTRES INFORMATIONS

8.1 Événements postérieures à la clôture

Néant.

8.2 Effectifs

La société n'emploie aucun salarié.

8.3 Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres de direction et du Conseil de Surveillance

Néant.

8.4 Rémunération au titre de l'organe de surveillance

Le montant des jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2008 est de 270 000 euros.

9 INFORMATION SUR LA CONSOLIDATION

Les comptes sociaux de Klépierre sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale par Klépierre SA, eux-mêmes inclus dans les comptes de BNP-Paribas.

Klépierre

Société Anonyme

21, avenue Kléber
75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mazars
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Klépierre

Société Anonyme
21, avenue Kléber
75016 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Klépierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Klépierre

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans le paragraphe 2.2.3 de l'annexe, le patrimoine immobilier de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes.
- Les titres de participation figurant à l'actif de votre société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe 2.2.4 de l'annexe. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts, les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des immeubles détenus par ses filiales ainsi que celle des sociétés de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

Klépierre

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Deloitte & Associés

Julien Marin-Pache

Pascal Colin

Laure Silvestre-Siaz

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion (ci-joint / figurant en pages 2 à 84) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Paris le 23/04/2009,

Laurent Morel

Président du Directoire de Klépierre

RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES ET DE L'INFORMATION FINANCIERE

Commissaires aux comptes titulaires

DELOITTE & ASSOCIÉS
Commissaires aux comptes,
Membre de la compagnie régionale de Versailles.
Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Pascal Colin/Laure Silvestre-Siaz
1^{ère} nomination : AGO 28 juin 2006.
Fin de mandat : exercice 2009.

MAZARS
Commissaires aux comptes,
Membre de la Compagnie régionale de Versailles.
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
Julien Marin-Pache
1^{ère} nomination: AGO 4 novembre 1968.
Fin de mandat : exercice 2009.

Commissaires aux comptes suppléants

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

Patrick de Cambourg
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
Fin de mandat : exercice 2009.

Responsable de l'information financière

Jean-Michel GAULT
Membre du Directoire – Directeur Général Délégué
Tél. : 01 40 67 55 05