

[ KLÉPIERRE EN 2000

# 01.

- 2 | Message du Président du Directoire
- 4 | Structures de gestion et Gouvernement d'entreprise
- 6 | Organigramme
- 8 | Panorama 2000
- 10 | Perspectives
- 12 | Chiffres clés
- 14 | Bourse

# LÉPIERRE

KLÉPIERRE  
EN 2000

[ LES CENTRES COMMERCIAUX

# 02.

- 18 | Enjeux et panorama
- 20 | Implantation
- 24 | Marché
- 25 | Activité
- 29 | Ségécé
- 31 | Val d'Europe
- 34 | Développements en France
- 38 | Développements en Europe
- 40 | L'accord Carrefour

[ LES BUREAUX

# 03.

- 46 | Enjeux et panorama
- 48 | Implantation
- 50 | Marché
- 52 | Activité
- 55 | Klégestion

[ LE RAPPORT FINANCIER

# 04.

- 58 | Enjeux et panorama
- 60 | Financement
- 64 | Actif net réévalué
- 68 | Notes sur les comptes sociaux
- 71 | Notes sur les comptes consolidés
- 76 | Projet de résolutions
- 84 | Comptes sociaux
- 104 | Comptes consolidés
- 135 | Comptes Ségécé et Klégestion
- 140 | Renseignements juridiques



## AVEC L'ACCORD CARREFOUR, KLÉPIERRE A CHANGÉ DE DIMENSION

L'année 2000 a été une année charnière pour Klépierre au cours de laquelle la société s'est donnée les moyens d'atteindre les objectifs ambitieux qu'elle s'est fixés en terme de croissance, de rééquilibrage de son patrimoine, d'internationalisation et de rentabilité.

### Un développement rapide

Le doublement du patrimoine d'ici à la fin 2001 sera obtenu par croissance interne et par croissance externe. Notre filiale Ségécé a achevé ou achèvera au cours de la période la réalisation d'un grand nombre de projets de centres commerciaux : après l'extension de Créteil Soleil et l'inauguration de Val d'Europe à l'automne dernier, l'année 2001 verra l'ouverture de cinq centres nouveaux à Annecy, Boulogne-Billancourt et Poitiers en France, Novy Smychov à Prague et Vignate en Italie ainsi que l'acquisition du centre Danubia à Bratislava.

Mais c'est évidemment l'accord passé avec Carrefour en juillet 2000 qui permet à Klépierre de changer fondamentalement de dimension. Cet accord porte sur l'acquisition dans un premier temps de 167 galeries marchandes dans cinq pays européens pour un montant supérieur à 1,5 milliard d'euros. L'accord conclu nous donnera par ailleurs accès à de très nombreuses opportunités d'investissement au cours des prochaines années et nous permettra de maintenir à un haut niveau notre rythme de développement.

### Un patrimoine rééquilibré

Klépierre investit dans les deux segments immobiliers les plus profitables : les bureaux à Paris et en première couronne d'une part, les centres commerciaux en Europe d'autre part. En 1998, notre société a massivement investi dans les bureaux au moment où le cycle immobilier était en phase de retournement : nous tirons aujourd'hui les bénéfices de cet investissement qui offre des perspectives très favorables de réévaluation de nos loyers et d'amélioration des valeurs vénales, dont les effets se feront sentir sur nos résultats au cours des prochains exercices. Toutefois la hausse spectaculaire des prix des bureaux n'offre aujourd'hui que peu d'opportunités de création de valeur : c'est la raison pour laquelle la stratégie de développement de Klépierre favorise délibérément aujourd'hui et pour les prochaines années le secteur des centres commerciaux. Celui-ci offre la double particularité d'être très largement décorrélé du cycle immobilier et de procurer une croissance régulière et constante des revenus locatifs. Notre expertise dans ce domaine est au surplus, grâce à l'expérience de Ségécé, exceptionnelle en Europe.

Avec un patrimoine composé en fin 2001 pour 65% de centres commerciaux, Klépierre donnera à ses actionnaires une sûreté et une visibilité sur leurs futurs revenus que l'avenir devrait valoriser.



## Une expansion internationale

Notre développement international concerne exclusivement les centres commerciaux dont le modèle développé en France se révèle bien adapté à de nombreux pays d'Europe méridionale et centrale. C'est dans ces pays que nous avons depuis trois ans orienté nos recherches. Déjà bien implantés en Italie, nous devenons grâce à l'accord passé avec Carrefour l'un des acteurs majeurs du secteur en Espagne et nous serons présents dans cinq nouveaux pays : Portugal, Grèce, Pologne, République Tchèque et Slovaquie. Afin d'assurer la rentabilité de nos investissements dans ces pays, nous mettons en place dans chacun d'eux des filiales de Ségécé, pour assurer la gestion commerciale et locative ainsi que le développement. A ce jour Ségécé est devenu le leader de la gestion des centres commerciaux en Europe.

## Un fort potentiel de création de valeur

L'exercice 2000 apparaît, dans ce contexte de fort développement comme un exercice de transition. Les progressions de 11,8 % du résultat net par action et de 9,4 % du cash flow net reflètent une très bonne activité locative sur un patrimoine peu modifié en cours d'année. L'actif net réévalué par action a, quant à lui, progressé de 19,8 % à 128,4 euros au 31 décembre 2000.

L'exercice 2001 sera profondément affecté par l'entrée en production des galeries marchandes de Carrefour dont 75% ont été acquises en valeur 1<sup>er</sup> janvier. Ce changement de périmètre, s'il doit avoir un effet dilutif sur le résultat net par action la première année, améliorera très fortement le cash flow courant, d'au moins 20% en 2001 et d'un taux moyen à deux chiffres pour les deux années suivantes.

Les perspectives ouvertes par notre accord avec Carrefour et la position de leader européen qu'il nous confère nous rendent très confiants dans la capacité de Klépierre à améliorer au cours des prochaines années sa rentabilité pour les actionnaires. L'augmentation de 10% du dividende qu'il vous est proposé d'approuver témoigne de cette confiance.

**Michel Clair**

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance compte quelques-uns des grands propriétaires fonciers de la place de Paris.

**Vivien LÉVY-GARBOUA** (53 ans) est Président du Conseil de surveillance de la société depuis le 12 avril 2000. Il est également membre du Comité exécutif de BNP Paribas.

**Christian MANSET** (59 ans) est Vice-Président du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de Président de la Compagnie Financière Ottomane.

**Philippe DULAC** (58 ans) est membre du Conseil de surveillance depuis le 21 juillet 1998.

**Bertrand de FEYDEAU** (52 ans) est membre du Conseil de surveillance de la Société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de Directeur Général des Affaires économiques de l'Archevêché de Paris.

**Bertrand LETAMENDIA** (53 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de Directeur Immobilier d'AGF Immobilier.

**Jean NUNEZ** (40 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de responsable finance et contrôle de la Banque de Financement et d'Investissement de BNP Paribas.

**Jean-François SAMMARCELLI** (50 ans)\* est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également des fonctions de direction à la Société Générale.

*Il sera proposé aux actionnaires lors de l'Assemblée générale du 12 avril 2001, de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance Messieurs Laurent TRECA et Bertrand JACQUILLAT.*

**Laurent TRECA** (53 ans) est membre du Comité Exécutif de BNP Paribas, en charge du développement du groupe.

**Bertrand JACQUILLAT** (56 ans) est Président-Directeur Général d'Associés en Finance et Professeur des Universités à l'Institut d'Études Politiques de Paris.

\* M. SAMMARCELLI n'a pas souhaité que son mandat soit renouvelé lors de l'Assemblée générale du 12 avril 2001.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Titulaires :

ERNST & YOUNG AUDIT  
MAZARS ET GUÉRARD

### Suppléants :

Jean-Marc MONTSERRAT  
José MARETTE

## LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mises en place en 1998, les structures de « Corporate governance » permettent de faire évaluer les options stratégiques de la société par des spécialistes indépendants.

## COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

Un comité qui étudie les conditions des acquisitions envisagées et assure un contrôle de cohérence par rapport à la stratégie d'investissement.

Ce comité s'est réuni quatre fois en 2000.

Vivien LÉVY-GARBOUA – Président  
Christian MANSET  
Bertrand de FEYDEAU  
*Laurent TRECA rejoindrait ce comité à l'issue de l'Assemblée générale du 12 avril 2001.*

## COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit, chargé d'évaluer les grands choix comptables, l'information financière et la qualité des procédures s'est réuni deux fois en 2000.

Christian MANSET – Président  
Bertrand LETAMENDIA  
Jean NUNEZ

Jean-François SAMMARCELLI  
Vivien LEVY-GARBOUA, Président du Conseil de surveillance est membre de droit de ce comité.  
*Bertrand JACQUILLAT rejoindrait ce comité à l'issue de l'Assemblée générale du 12 avril 2001 en remplacement de M. SAMMARCELLI, démissionnaire.*

## COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

Ce comité fait des propositions en matière de rémunération des mandataires sociaux, des plans d'option de souscription d'actions.

Le comité s'est réuni une fois en 2000.  
Vivien LEVY-GARBOUA – Président  
Philippe DULAC  
Bertrand de FEYDEAU



ERIC RANJARD

MICHEL CLAIR

CLAUDE LOBJOIE

JEAN-PAUL SABET

(52 ans) Ingénieur INSA LYON, rejoint la Compagnie Bancaire en 1970, Secrétaire Général de l'UCB (1991-1996), Directeur Général du pôle immobilier de la Compagnie Bancaire (1996-1998), il est depuis 1998 membre du Directoire de Klépierre en charge du pôle Bureaux et du Secrétariat Général ainsi que Président de Klégestion.

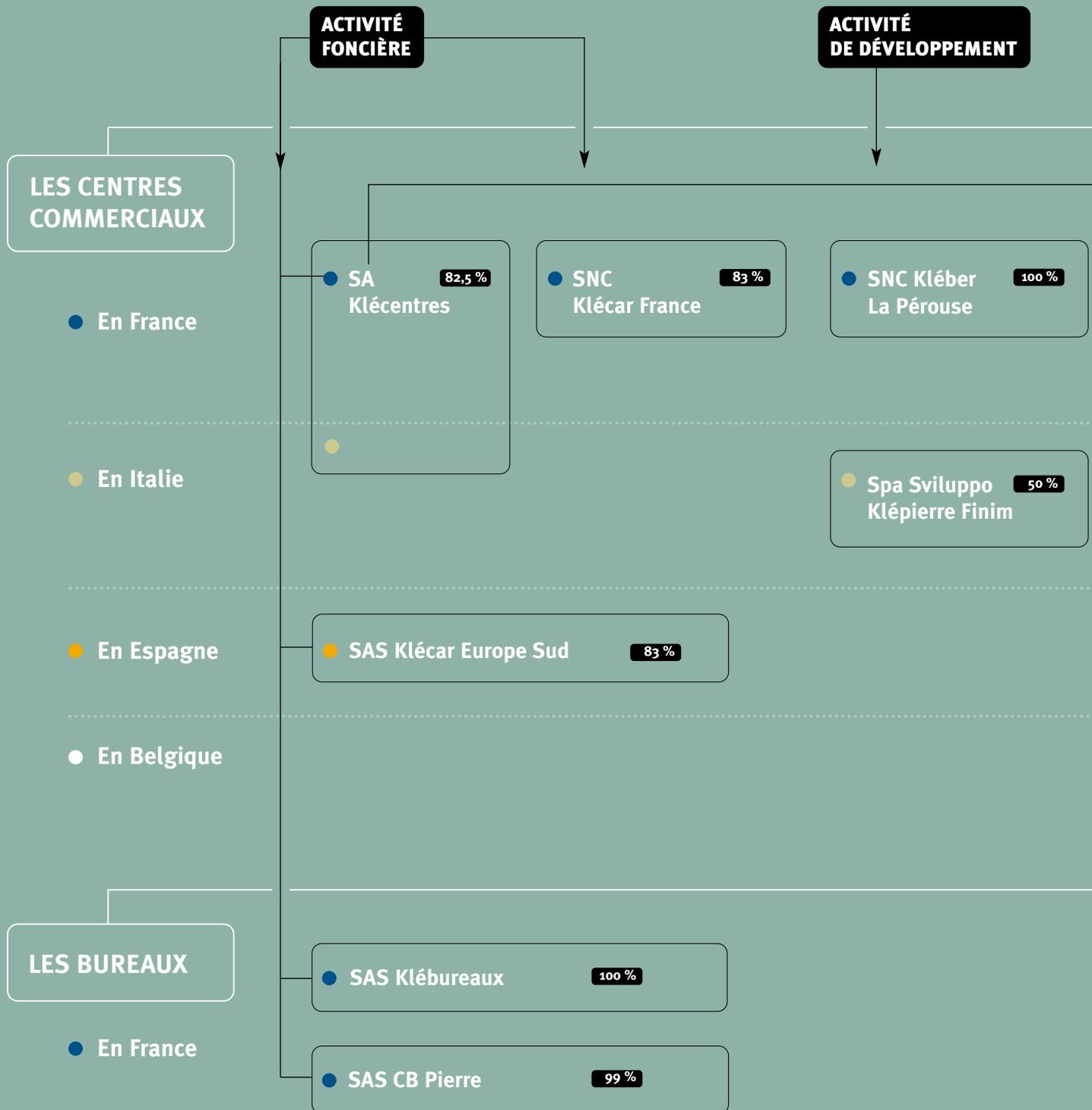
(55 ans) Ingénieur ESTP, il passe la plus grande partie de sa carrière à la Ségécé dont il devient Président-Directeur Général à compter de 1999. Depuis 1998, il est membre du Directoire de Klépierre en charge du pôle Centres commerciaux. Expert près du Tribunal administratif de Paris, il est depuis l'année 2000 Vice-Président du Conseil National des Centres Commerciaux.

(46 ans) HEC, il réalise la première partie de sa carrière à l'intérieur de la Banque Paribas. Responsable des opérations de conseil en fusion-acquisition dans le secteur des Industries alimentaires, il devient responsable du pôle des industries alimentaires et de produits de grande consommation chez Paribas Affaires Industrielles. Il sera ensuite Président-Directeur Général de la Société Centrale d'Investissements, Membre du Directoire de Klépierre en charge des finances et du développement depuis 1998, il est également administrateur de la Régie Immobilière de la Ville de Paris.

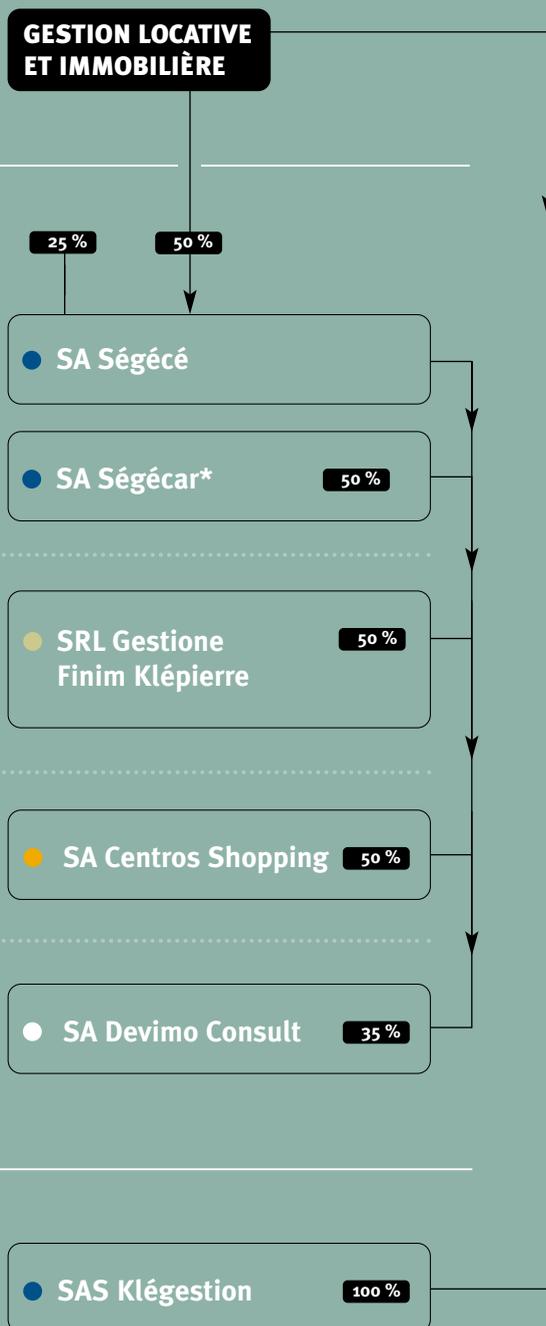
(54 ans) ENA. Jusqu'en 1991, sa carrière se déroule dans l'Administration : Conseiller Référendaire à la Cour des Comptes, il sera également Chargé de Mission à la Direction Générale de l'Industrie, puis Directeur de Cabinet du ministre délégué auprès du ministre de l'Économie et des Finances, chargé du Commerce, de l'Artisanat et des Services. En 1991, il rejoint la Compagnie Bancaire dont il sera Directeur des Ressources Humaines puis Secrétaire Général, membre du Directoire. Après la fusion Paribas-Compagnie Bancaire, il sera membre du Comité Exécutif de Paribas en charge des affaires immobilières et des services communs, Président-Directeur Général de Klépierre depuis 1997, puis Président du Directoire.



UNE ORGANISATION PAR MÉTIER, UNE PRÉSENCE



## EUROPÉENNE, UN RÉSEAU DE PARTENAIRES



\* Uniquement gestion immobilière

## L'organisation du groupe Klépierre s'apprécie selon trois axes :

### PAR PRODUITS

- centres commerciaux et bureaux

### PAR MÉTIERS

- une activité de foncière, propriétaire des immeubles en exploitation
- une activité de développement consistant en la création de nouveaux sites commerciaux
- une activité de service : gestion locative et gestion immobilière, conception et réalisation de nouveaux projets

### PAR PAYS

- Europe continentale pour les centres commerciaux
- France et pratiquement exclusivement Paris et région parisienne pour les bureaux

# 02

## Acquisition de Devimo

Ségécé acquiert 35 % du capital de Devimo, principal gestionnaire de centres commerciaux en Belgique. Devimo emploie 64 collaborateurs et gère 12 centres commerciaux.

# 04

## Extension d'Usines Center/Gonesse

Ouverture de l'extension de Usines Center Paris Nord II à Gonesse (95). 5 900 m<sup>2</sup> supplémentaires de surfaces commerciales dont une trentaine de boutiques. Cette extension est également l'occasion d'une complète rénovation.

## L'année des centres commerciaux



# 06

## Issy-les-Moulineaux, Montpellier, Le Havre...

- Acquisition dans le cadre d'un contrat de promotion d'un immeuble de bureaux de 12 000 m<sup>2</sup> à construire (achèvement septembre 2002) dans le quartier Forum Seine à Issy-les-Moulineaux (92).
- Vente de l'immeuble Optima (17 232 m<sup>2</sup>) à Puteaux (92).
- Obtention de l'autorisation de la CDEC pour le projet « Odysseum », ensemble commercial et de loisirs situé à Montpellier (34).
- Ouverture de la deuxième tranche du Centre René-Coty au Havre (76).

# 07

## L'accord avec Carrefour

Klépierre annonce la signature d'un accord avec Carrefour. Cette opération, l'une des plus importantes transactions immobilières du marché, porte sur l'acquisition de 167 galeries commerciales en Europe. L'accord est complété par un partenariat dans la gestion des centres et dans le développement de nouvelles implantations.

# 10

## Val d'Europe, Créteil Soleil

- Avec 120 magasins et restaurants, un hypermarché, 70 boutiques de marques dégriffées, un centre de remise en forme, un aquarium géant et de nombreux services, Val d'Europe est l'un des plus grands centres commerciaux régionaux construits en Europe.
- Ouverture de l'extension de Créteil Soleil. Cet agrandissement comprend la construction d'un niveau supplémentaire (13 500 m<sup>2</sup> SHON créés) et l'amélioration des accès et du stationnement.



# 11

## Besançon, cœur de ville

Ségécé et Klépierre remportent l'appel d'offres pour la création d'un centre commercial dans le cœur de ville de Besançon (25).

# 12

## Carrefour/Espagne, Aubervilliers, Paris

- Mise en œuvre de l'accord avec Carrefour par l'acquisition de 47 galeries espagnoles.
- Obtention de l'autorisation de la CDEC pour la création d'un nouveau centre commercial de 52 000 m<sup>2</sup> à la porte d'Aubervilliers.
- Vente de l'immeuble 20 rue Curial (10 522 m<sup>2</sup>), Paris 19<sup>e</sup>.



## KLÉPIERRE, LEADER DES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE CONTINENTALE

L'année 2000 a constitué pour Klépierre une étape déterminante dans la mise en œuvre de la stratégie initiée en 1998. Elle lui permet d'offrir pour les années à venir des perspectives extrêmement positives. Le triplement de la taille de Klépierre dans l'activité Centres commerciaux ainsi que la performance de l'activité Bureaux montrent que l'entreprise est en mesure de poursuivre et d'accroître sa croissance sur le long terme, en continuant à créer durablement de la valeur.

### > Toutes les conditions sont réunies pour que Klépierre consolide encore sa position de leader européen de la gestion de Centres commerciaux :

son expérience, son réseau de partenaires, sa capacité à innover et le potentiel de développement dont elle dispose avec l'acquisition des 167 centres commerciaux de Carrefour.

Les opérations achevées en 2000 ou en cours d'ouverture en 2001 illustrent le dynamisme et l'efficacité des équipes

de Ségécé. Il s'agit d'abord de créations, comme Val d'Europe, le plus grand centre commercial régional français, ouvert en octobre 2000 à proximité immédiate de Disneyland, Paris. Trois ouvertures s'y ajouteront en 2001 en France et deux à l'étranger. Il s'agit également d'extensions de centres existants comportant une restructuration, comme Créteil Soleil. Dans les mois et années à venir, l'accord avec Carrefour va multiplier ce type d'interventions, car les galeries

existantes acquises auprès de Carrefour représentent un véritable potentiel d'extensions, en particulier en Espagne. Par ailleurs, un nombre élevé d'opportunités de développement de nouveaux sites se présentent dans le sillage du partenariat avec Carrefour, mais aussi du fait de la position de premier plan désormais occupée par le groupe Klépierre dans les centres commerciaux en Europe continentale.

**> L'activité Bureaux s'est également dotée de tous les atouts nécessaires à l'atteinte de ses objectifs.**

Opérant sur le marché de l'immobilier parisien de bureaux, par nature cyclique, elle gère le patrimoine de Klépierre et ses loyers avec la plus grande pertinence. Ses choix stratégiques s'inscrivent dans une logique de rentabilité et de valorisation du patrimoine existant. Initiée en 1999, la politique d'arbitrage s'est accentuée en 2000 et va s'amplifier en 2001 compte tenu de la montée des prix. Grâce aux cessions ainsi réalisées, Klépierre continue à se recentrer sur les actifs garantissant

les meilleures performances quels que soient les aléas du marché. Par ailleurs, d'ici à la fin de 2004, plus de 42% des loyers sont renouvelables, et leur capacité de progression est estimée à environ 53% sur la base des prix actuels.

La qualité du patrimoine de Klépierre – un parc de bureaux récent, constamment entretenu et bien équipé – compte pour beaucoup dans cette stratégie. Tout comme la compétence des équipes. Ces atouts assurent à Klépierre de conserver sa position d'intervenant majeur sur le créneau où elle a choisi de faire valoir son savoir-faire.

**> Au plan financier, l'acquisition des galeries de Carrefour constitue une opportunité exceptionnelle.**

Cette acquisition permet à la fois le quasi doublement de taille des actifs de Klépierre en 2001, un rééquilibrage vers les centres commerciaux qui représentent désormais les deux tiers du portefeuille et une européanisation des investissements. En ce sens, elle ouvre des

perspectives nouvelles pour Klépierre. La rentabilité des centres commerciaux est supérieure à celle des bureaux et la diversification géographique vers l'Europe du Sud et Centrale offre des rendements encore plus élevés.

La régularité des revenus dans ce secteur a permis à Klépierre de recourir massivement à l'endettement pour financer l'acquisition des galeries de Carrefour, amenant la dette à environ la moitié de la valeur du patrimoine, c'est-à-dire à la limite fixée par Klépierre. L'effet de levier ainsi créé devrait permettre au cash-flow courant par action de croître d'au moins 20% en 2001. L'importance de l'acquisition, les projets d'investissements que font entrevoir le partenariat avec Carrefour, mais aussi les nouvelles opportunités suscitées par la position de premier plan prise par le groupe, conduisent Klépierre à envisager une augmentation de capital qui sera l'occasion d'une dilution de la participation de l'actionnaire de référence permettant une amélioration de la liquidité du titre Klépierre.





## LES BÉNÉFICES DE LA STRATÉGIE DE CROISSANCE

## Patrimoine et activité en part du groupe

	1996	1997	1998	1999	2000	2000/€
Valeurs d'expertise						
<b>droit compris au 31/12 (MF)</b>	<b>4 119</b>	<b>4 488</b>	<b>10 950</b>	<b>11 975</b>	<b>15 179,4</b>	<b>2 314,1 M€</b>
Loyers (part totale) (MF)	476,8	474,3	808,4	891,6	974,9	148,6 M€
<b>Produits d'exploitation (part du groupe) (MF)</b>	<b>363,4</b>	<b>353,3</b>	<b>791,8</b>	<b>948</b>	<b>1 228,7</b>	<b>187,3 M€</b>
Taux d'occupation						
<b>Bureaux</b>	<b>91,00 %</b>	<b>86,50 %</b>	<b>94,60 %</b>	<b>98,00 %</b>	<b>99,0 %</b>	-
<b>Centres commerciaux</b>	<b>99,00 %</b>	<b>98,70 %</b>	<b>97,30 %</b>	<b>99,20 %</b>	<b>98,5 %</b>	-
Investissements nouveaux (MF)	-	394	6 032	661	2 883,4	439,6 M€
Cessions (MF)	5,9	2	41	615	632,6	96,4 M€
<b>Cash-flow courant avant impôt (MF)</b>	<b>288,6</b>	<b>272,6</b>	<b>531,6</b>	<b>627,9</b>	<b>670,0</b>	<b>102,1 M€</b>
<b>en part du groupe F par action</b>	<b>38,7</b>	<b>36,6</b>	<b>41,1</b>	<b>48,5</b>	<b>51,7</b>	<b>7,9 M€</b>
Résultat net (MF)	98,6	74,6	169	329,5	416,3	63,5 M€
F par action	13,2	10	13,1	25,5	32,2	4,9 M€


**Bourse <sup>(1)</sup>**

	1996	1997	1998	1999	2000	2000/€
Nombre d'actions	7 455 936	7 455 936	12 945 536	12 945 745	12 948 655	12 948 655
<b>Capitalisation boursière 31/12 (MF)</b>	<b>2 587</b>	<b>2 900</b>	<b>7 379</b>	<b>8 152</b>	<b>8 502,2</b>	<b>1 296,2 M</b>
Distribution (MF)	104,4	104,4	194,2	212,3	233,6	35,6 M
<b>Dividende brut<sup>(2)</sup> par action</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>22,5</b>	<b>24,6</b>	<b>27,0</b>	<b>4,1</b>
Dividende net par action	14	14	15	16,4	18,0	2,8
<b>Cours au 31/12 en francs</b>	<b>347</b>	<b>389</b>	<b>570</b>	<b>630</b>	<b>656,6</b>	<b>100,1</b>
en euros	53	59	87	96	100,1	

<sup>(1)</sup> Données par action corrigées de la division du nominal du titre par 2 en 1998. <sup>(2)</sup> Hypothèse avoir fiscal = 50 %

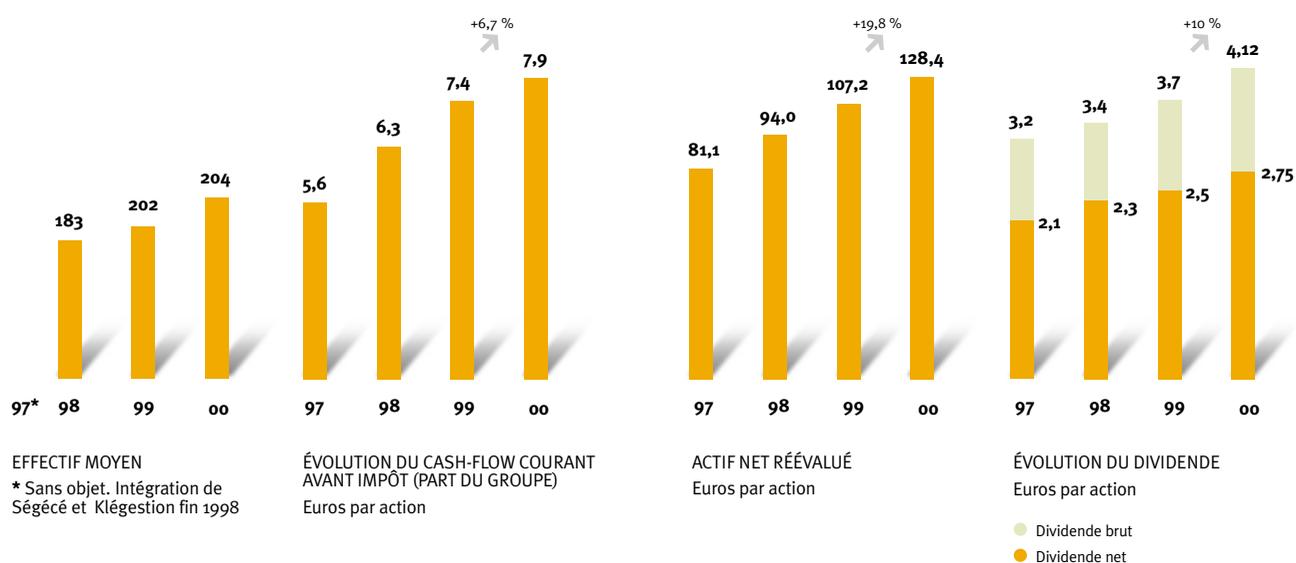
**Finance**

	1996	1997	1998	1999	2000	2000/€
Fonds propres consolidés (MF)	2 586	2 556	5 175	5 312	5 672,6	864,8 M
<b>Endettement net consolidé (MF)</b>	<b>118</b>	<b>471</b>	<b>2 871</b>	<b>3 272</b>	<b>5 582,2</b>	<b>851,0 M</b>
dont obligations convertibles (MF)			1 286	1 286	1 284,0	195,7 M

**Actif net réévalué <sup>(1)</sup>**

	1996	1997	1998	1999	2000	2000/€
ANR part du groupe (MF)	3 914	3 968	7 980	9 103	10 907,1	1 662,8 M
<b>F par action</b>	<b>525</b>	<b>532,2</b>	<b>616,4</b>	<b>703,1</b>	<b>842,3</b>	<b>128,4</b>

<sup>(1)</sup> Données par action corrigées de la division du nominal du titre par 2 en 1998.





## LE TITRE KLÉPIERRE : UN POSITIONNEMENT RARE, UNE VALEUR DE RÉFÉRENCE



**JEAN-MICHEL GAULT**  
**DIRECTEUR FINANCIER**

« Le cours du titre Klépierre devrait accompagner la valorisation du patrimoine acquis auprès de Carrefour. Le fait que plusieurs centaines de personnes, chez Ségécé et Klégestion, travaillent à la mise en valeur de ces actifs est rassurant pour nos actionnaires. Cette acquisition est aussi l'opportunité d'aiguiser le profil financier du groupe. En effectuant un recours massif à l'endettement, Klépierre fait jouer à plein l'effet de levier dont l'impact devrait se faire sentir dès cette année sur les performances par action. »

### > CAC 40 : beaucoup de bruit pour rien

Après quatre années exceptionnelles qui avaient vu le niveau de l'indice CAC 40 multiplié par trois, l'année 2000 se clôture en baisse de 0,74 %. Alors que l'année avait plutôt bien commencé en franchissant dès le mois de février les 6 000 points, la menace est venue, comme souvent, des États-Unis où les incertitudes pesant sur les valeurs technologiques et la baisse des taux de la Fed ont entraîné le Nasdaq dans une chute de trois semaines au cours de laquelle il perdra 33 % de sa valeur.

En France, l'impact est moindre, et ce sont principalement les valeurs du Nouveau Marché qui ont été touchées. Les anticipations fortes de

la croissance française permettent au marché de se ressaisir au cours du premier semestre, pour atteindre — sans franchir cependant le cap des 7 000 points — un plus haut historique de 6 944,77 points. Toutefois, les perspectives de ralentissement de la croissance, dès septembre, entraînent le marché vers une baisse sensible, qui conduit l'indice de clôture de l'année 2000 au niveau de 5 887,32 points (liquidation du 18 décembre 2000).

### > Année de consolidation pour le titre Klépierre

A la suite de la politique de croissance mise en œuvre depuis 1998, le titre Klépierre avait enregistré la meilleure performance du secteur, en progressant de 29 % en moyenne sur la

période 1998/1999. Dans un marché/actions principalement focalisé sur les valeurs de la nouvelle économie, les valeurs foncières n'ont guère suscité, en 2000, l'appétit des investisseurs. Une des raisons est, sans doute, que la réactivité du marché/actions est beaucoup plus rapide que celle du marché immobilier. D'autre part, les progressions des cours de bourse des foncières cotées, en 1998 et 1999, avaient assez largement anticipé la forte progression des valeurs immobilières au cours de l'exercice 2000. Les perspectives demeurent encore très favorables pour le marché de l'immobilier en général et de l'immobilier commercial en particulier. Cependant, la volatilité traditionnellement moins forte de l'immobilier

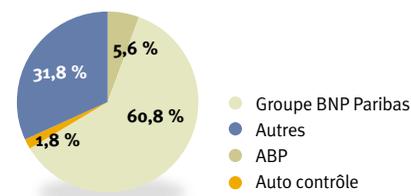
coté explique la surperformance de l'indice IEIF des foncières par rapport au CAC 40 qui enregistrait une progression de 1,03 % sur l'année 2000. L'action Klépierre, qui avait clôturé l'année 1999 à 96, termine l'année 2000 en progression de 4,3 % (avec un cours de clôture à 100,1). Cette performance, bien que modeste, classe Klépierre au deuxième rang des grandes foncières de la place de Paris.

de l'action Klépierre et des obligations convertibles (2,06 actions Klépierre pour une obligation) devrait susciter dans les prochaines années des conversions importantes. Cela dans la mesure où les perspectives de croissance de l'action, complétées du dividende annuel, seront perçues comme sensiblement plus fortes que le rendement actuariel de l'emprunt, y compris la prime de remboursement.

### > Obligations convertibles 3 %-2006

Bien que bénéficiant d'un volume faible de transaction, l'obligation convertible Klépierre 3 %-2006 a dans une large part accompagné le comportement de l'action Klépierre en 2000. Son cours de clôture se situe à 207 euros. La convergence du cours

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT au 31/12/2000



#### Évolution des chiffres clés par action

	1998	1999	2000
Actif net réévalué	+15,8 %	+14,0 %	+19,8 %
<b>ANR (droit compris) – €</b>	<b>94,0</b>	<b>107,2</b>	<b>128,4</b>
Cash-flow d'exploitation	+26,3 %	+14,1 %	+9,7 %
<b>Cash-flow courant</b>	<b>+12,3 %</b>	<b>+18,1 %</b>	<b>+6,7 %</b>
Cours de bourse	+47,7 %	+10,5 %	+4,3 %
<b>Cours de clôture – €</b>	<b>86,9</b>	<b>96,0</b>	<b>101,1</b>

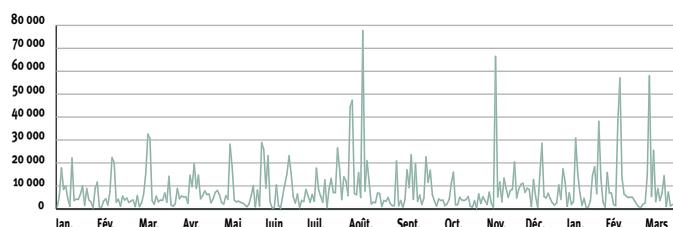
#### Caractéristiques de l'emprunt convertible

Montant de l'émission	1,26 milliard de francs (191,6 millions d'euros)
<b>Prix d'émission</b>	<b>1295 francs (197,4 euros)</b>
Échéance	1 <sup>er</sup> janvier 2006
<b>Intérêt annuel</b>	<b>3 % (actuariel 3,31 %)</b>
Conversion	2,06 actions Klépierre pour 1 obligation (cours correspondant : 98,7 euros)
<b>Prix de remboursement</b>	<b>1327,40 francs (202,4 euros)</b>

#### Euros/action



#### Volumes





UNE POSITION DOMINANTE, UN SAVOIR-FAIRE UNIQUE



# LES CENTRES COMMERCIAUX

LES CENTRES COMMERCIAUX

LES CENTRES COMMERCIAUX





UN LEADER EUROPÉEN

## LES ENJEUX POUR 2001



**ERIC RANJARD**

**Membre du Directoire en charge  
des Centres commerciaux.  
Président de Ségécé.**

Fer de lance de Klépierre, le pôle Centres commerciaux a connu en 2000 une année décisive pour sa croissance tant par la progression des opérations déjà en cours que par le tournant pris avec l'acquisition des centres commerciaux Carrefour, en France et à l'étranger. Le portefeuille continuera en outre de s'accroître en 2001 avec l'ouverture de quatre nouveaux centres. La position de leader du groupe dans le développement en France et dans la gestion en Europe est aujourd'hui affirmée.

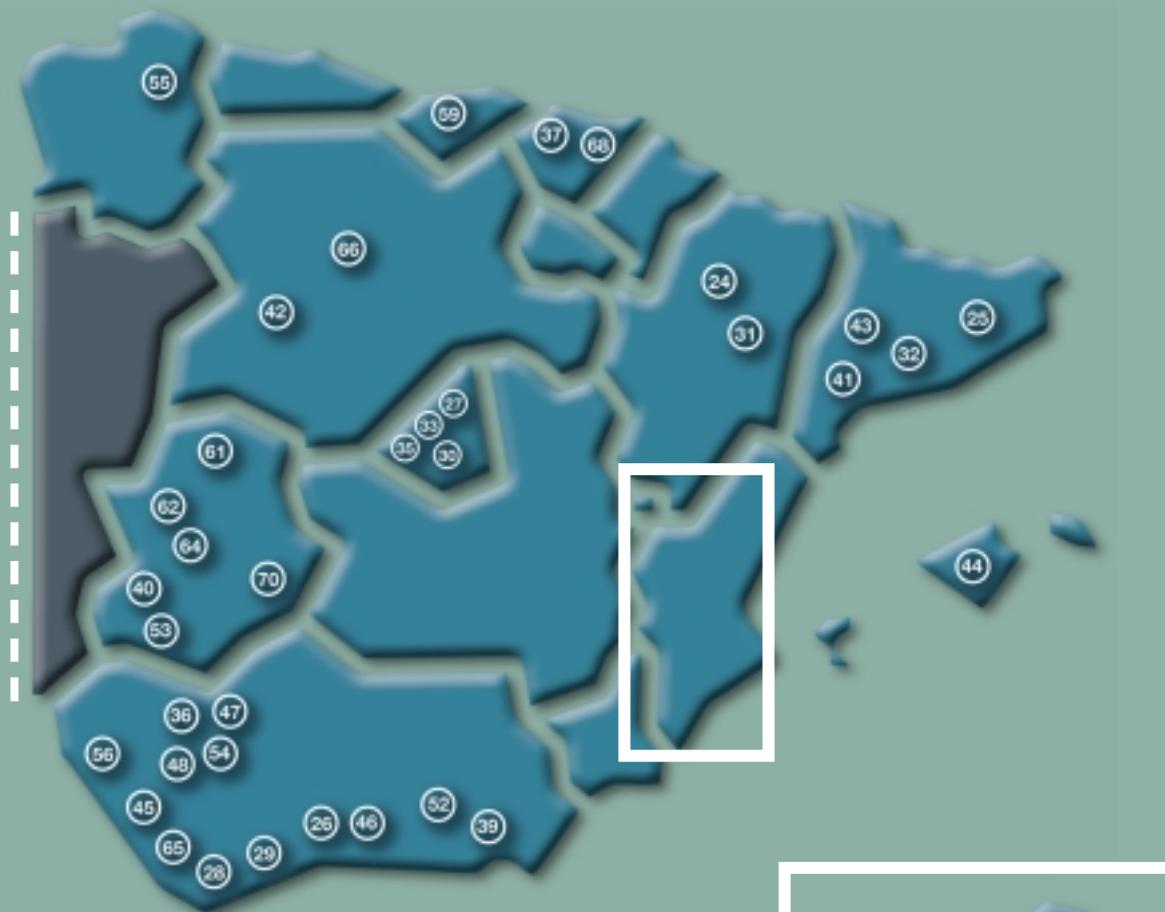
2001 est également l'année de la mise en œuvre de l'accord Carrefour-Klépierre/Ségécé. La plupart des acquisitions

restantes seront effectuées au cours de l'exercice. Nous commençons la mise en valeur du patrimoine acquis à la fois par l'optimisation des revenus locatifs et par l'étude de multiples projets d'extensions et de restructurations.

À cette fin, les équipes sont renforcées, les filiales communes de gestion et d'administration sont mises en place en France comme en Espagne.

Pour accélérer la croissance du portefeuille, nous allons également étudier toutes les opportunités de création de nouvelles galeries marchandes en Europe, de nombreuses étant issues de l'accord avec Carrefour. »

## IMPLANTATION DES CENTRES COMMERCIAUX AU 31/12/2000



ESPAGNE

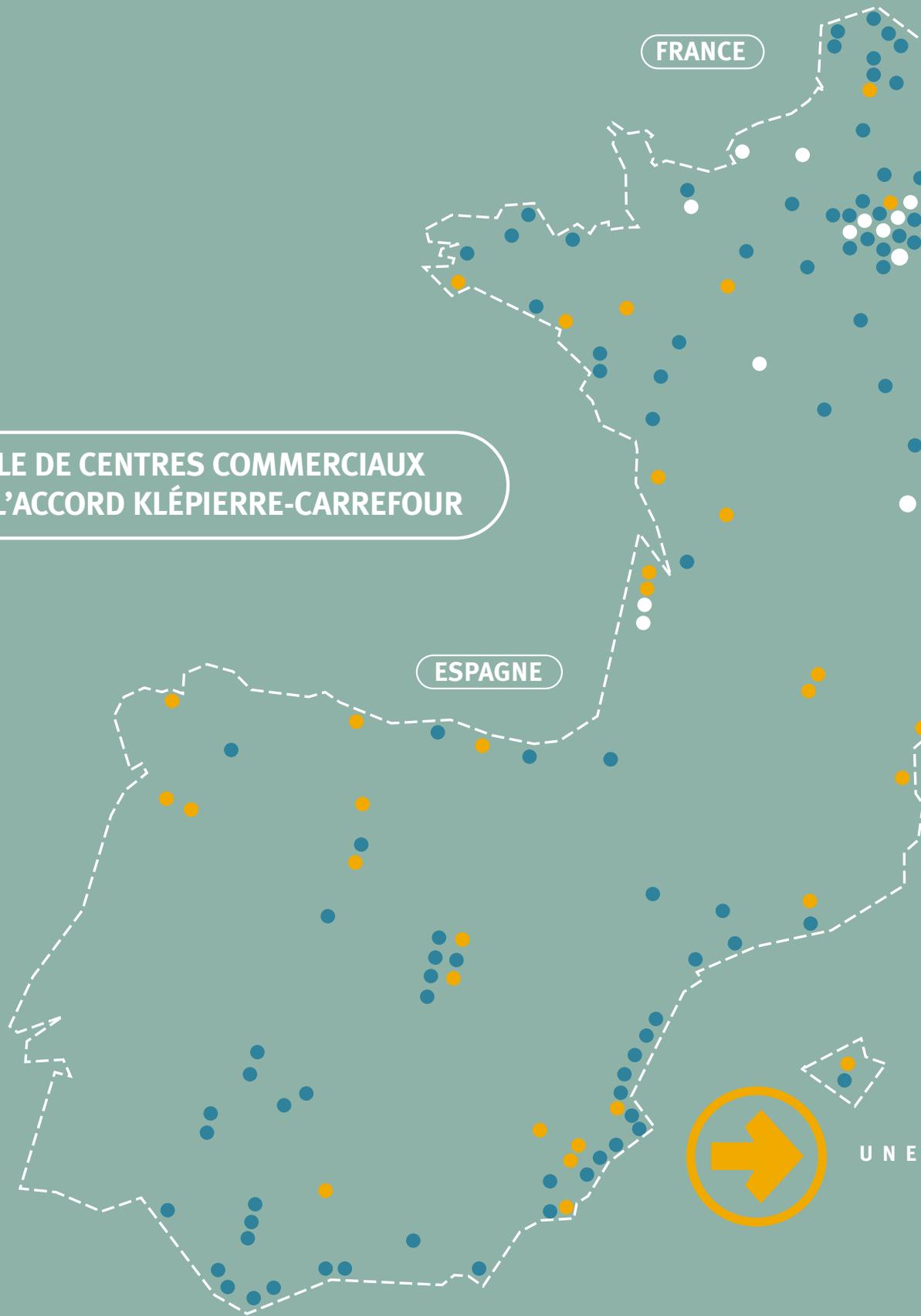


LE PORTEFEUILLE DE CENTRES COMMERCIAUX  
À LA SUITE DE L'ACCORD KLÉPIERRE-CARREFOUR

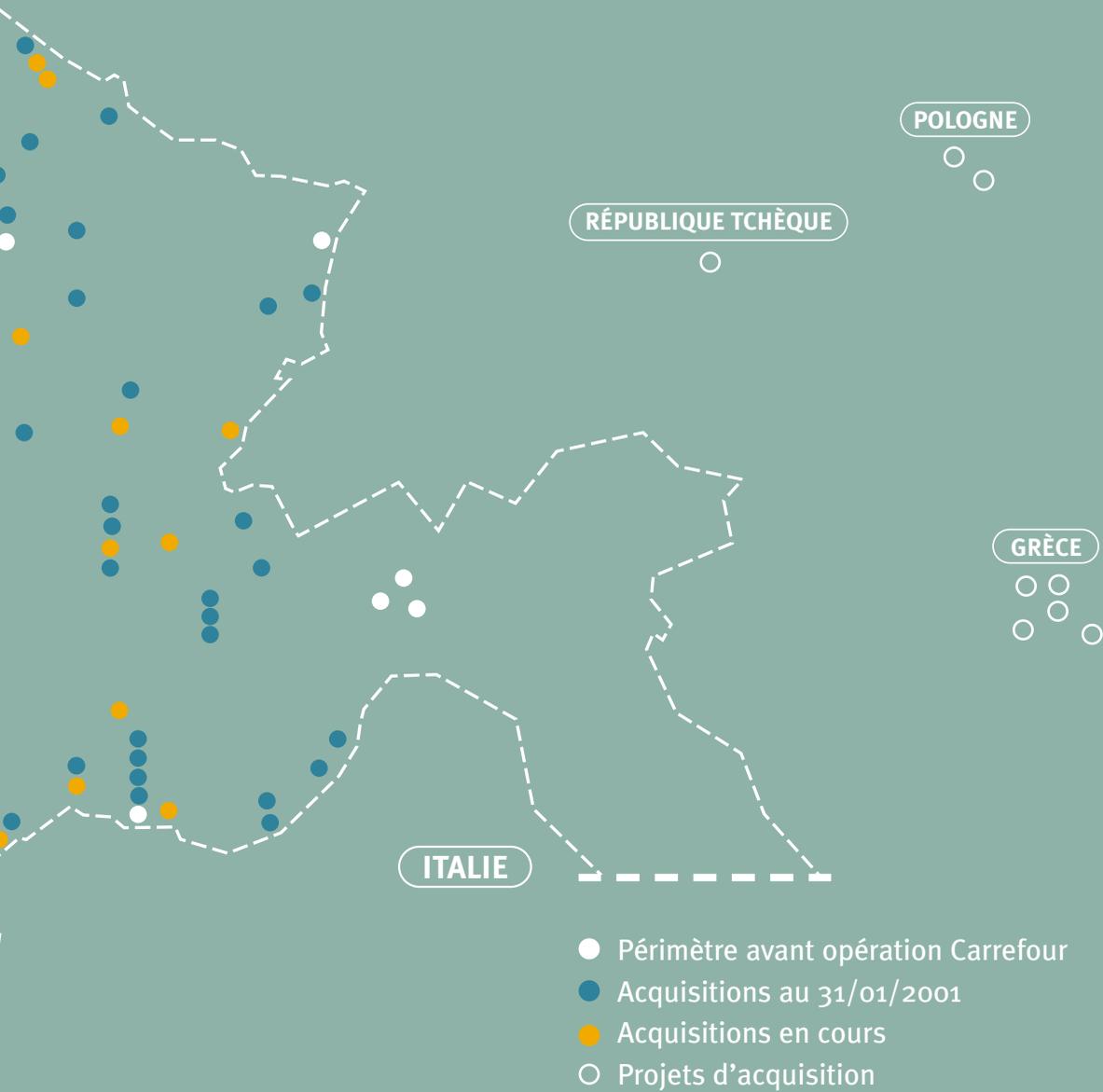
PORTUGAL

ESPAGNE

FRANCE

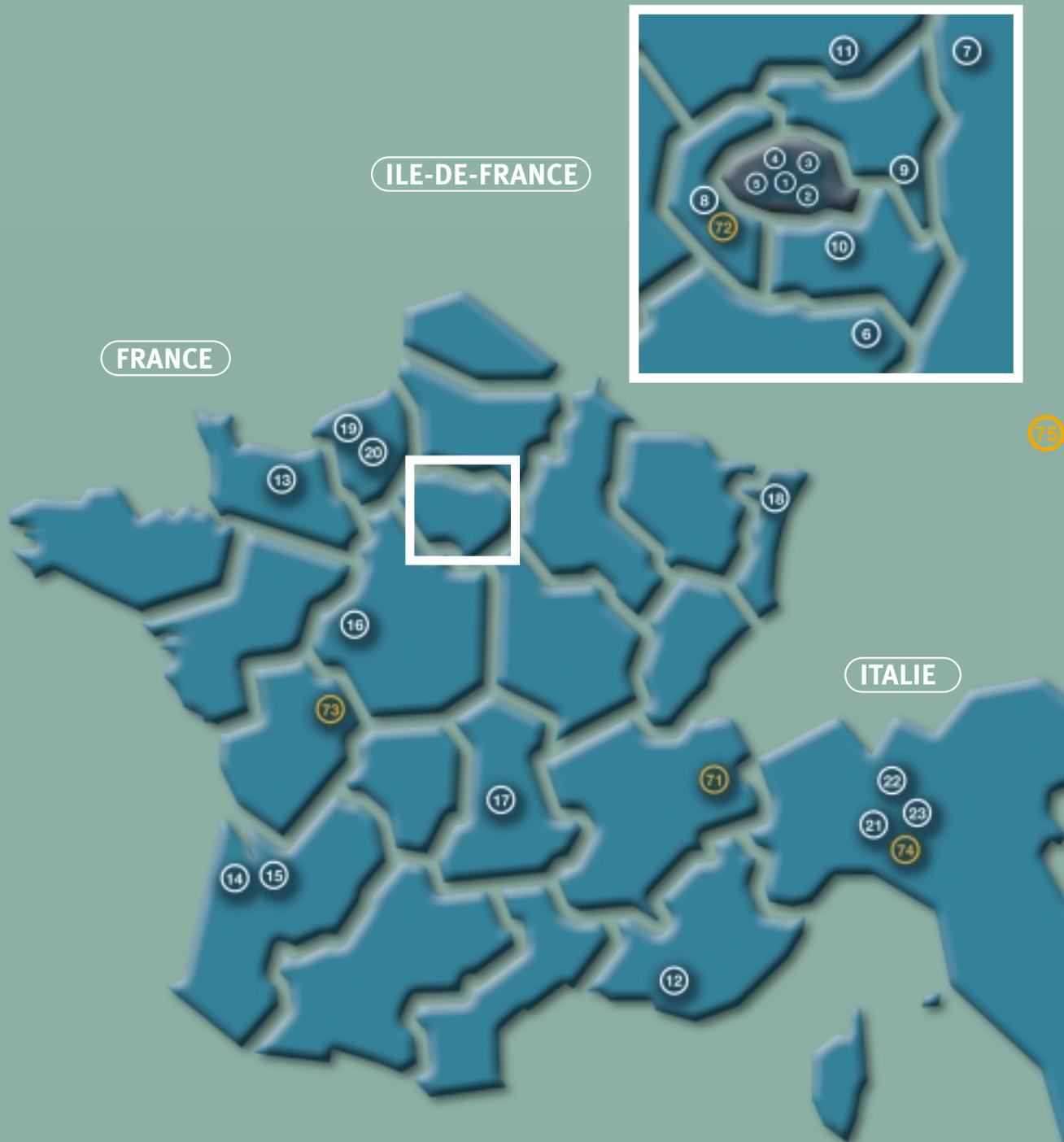


UNE



## CROISSANCE À DIMENSION EUROPÉENNE

Au 31 décembre 2000, Klépierre a acquis 47 galeries espagnoles. En janvier 2001, 69 galeries françaises ont également été acquises. Le reste des acquisitions interviendra principalement au cours de l'année 2001 avec le solde des galeries espagnoles (17) et françaises (24) ainsi que 2 galeries au Portugal, 5 en Grèce, 1 en République Tchèque et 2 en Pologne.



## IMPLANTATION DES CENTRES COMMERCIAUX AU 31/12/2000

### EN COURS DE CONSTRUCTION

- 71 Anancy
- 72 Boulogne-Billancourt
- 73 Poitiers
- 74 Vignate (Milan - Italie)
- 75 Prague (République Tchèque)

### EN COURS D'ACQUISITION

- 76 Danubia  
(Bratislava - République Slovaque)



## PANORAMA 2000

### PERFORMANCES DE KLÉPIERRE EN 2000 hors galeries espagnoles

**11,5 milliards**

DE CHIFFRE D'AFFAIRES POUR LES CENTRES COMMERCIAUX FRANÇAIS (EN FRANCS)

**+ 17,7 %**

LOYERS FACTURÉS (PÉRIMÈTRE COURANT)

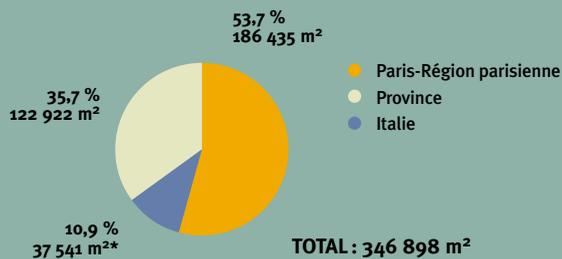
**98,5 %**

TAUX D'OCCUPATION MOYEN

**0,44 %**

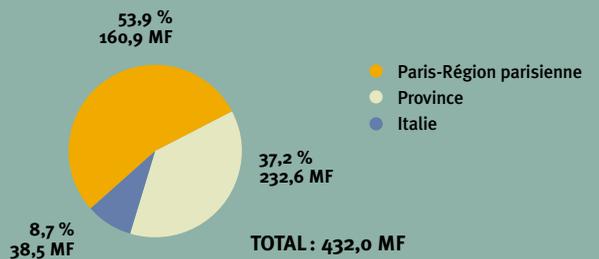
TAUX D'IMPAYÉS

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en m<sup>2</sup>)  
SCU LOCATIVE AU 31/12/00  
(hors acquisitions espagnoles)



\* y compris Novate Metropolis

RÉPARTITION DES LOYERS CONSOLIDÉS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE  
AU 31/12/00





## UN MARCHÉ EN EXPANSION

Une forte remontée du moral des ménages, une consommation toujours bien orientée, une croissance soutenue de l'économie : l'année 2000 est un bon millésime pour l'ensemble de l'activité commerciale en France.

### > La confiance des ménages dynamise la consommation

En 2000, avec la baisse régulière et constante du taux de chômage (il s'est abaissé à 9,2 % de la population active), avec la reprise de la croissance économique et l'allègement de certains impôts, les ménages français voient leurs revenus augmenter. Mais, surtout, leur confiance dans le maintien et le développement de leur niveau de vie revient, comme l'attestent les enquêtes d'opinion sur le moral des Français. C'est une sensation de « sortie de crise » qui est exprimée par une grande majorité des personnes, après plusieurs années de morosité. Les intentions de consommer plus, à peu près dans tous les domaines, s'affichent.

### > Les centres commerciaux ont le vent en poupe

Les consommateurs apprécient de plus en plus la formule des centres commerciaux, considérés comme des lieux de loisirs et de rencontre, autant que comme des espaces où l'on fait « toutes ses courses en même temps ».

Avec 537 centres commerciaux, représentant plus de 12 millions de mètres carrés de surfaces commerciales, toutes tailles confondues, la France se place au deuxième rang européen, derrière le Royaume-Uni. Les grands centres régionaux se développent, tout comme les galeries marchandes en centre-ville.

Autre tendance forte : de nombreux centres commerciaux des années soixante-dix font l'objet d'opérations d'extension, qui permettent de rajeunir leur décor et d'ouvrir de nouveaux espaces répondant aux attentes actuelles des consommateurs (restauration, loisirs, services...).

« Locomotives » des grands centres commerciaux, les hypermarchés ont vu leur activité s'accroître de 3,4 % en 2000. En centre-ville, l'activité des grands magasins, des magasins populaires et des galeries marchandes connaît, elle aussi, une croissance soutenue (+ 6,7 %).



### > Le contexte économique est favorable

L'année 2000 est un bon millésime pour l'ensemble de l'activité commerciale, qui a bénéficié de la croissance soutenue de l'économie (+ 3,2 %). Ces performances sont également liées au développement de la consommation des touristes étrangers, attirés par l'affaiblissement du franc. Dans le domaine de la grande distribution, la fusion de Carrefour et de Promodès a été l'événement le plus marquant de l'année 2000.



## AFFIRMATION DE L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

### FORTE PROGRESSION DE L'ACTIVITÉ

L'année 2000 a représenté une étape majeure dans l'activité du pôle Centres commerciaux de Klépierre. Le patrimoine s'est étendu, en prenant une dimension européenne encore plus marquée, et les loyers sont en nette progression.

#### > Un patrimoine diversifié qui s'étend et se valorise constamment

En matière patrimoniale, Klépierre détient, pour les louer à de grandes enseignes de la distribution ou à des commerçants indépendants, des

centres commerciaux situés en France et en Europe. Ces actifs, détenus entièrement par Klépierre ou conjointement avec d'autres investisseurs, constituent un patrimoine qui se caractérise par sa diversité et sa qualité : centres commerciaux régionaux, galeries installées en centre-ville, aussi bien en région parisienne qu'en province, ainsi que dans plusieurs pays de l'Europe continentale.

Au total, ce patrimoine représente, à la fin de décembre 2000, une surface commerciale utile de 550 000 m<sup>2</sup>, dont 345 000 m<sup>2</sup> de surface locative (hors acquisitions espagnoles, celles-ci représentant 127 500 m<sup>2</sup> de surface locative). Klépierre s'attache à accroître la taille de son patrimoine et procède à des

opérations de croissance, soit en construisant des centres pour compte propre dans le cadre d'opérations de développement (cette activité n'est exercée qu'en France et en Italie), soit en faisant l'acquisition de nouveaux centres commerciaux, en France et en Europe.

#### **Quatre opérations de construction ont été menées en 2000.**

À proximité de Disneyland® Paris, Val d'Europe, qui a été inauguré en octobre 2000, incarne en France un style de centre commercial nouveau tant par son architecture et sa taille que par l'éventail des produits et des services qui y sont offerts. Trois opérations seront achevées courant 2001 : le centre Courier en centre-ville à

**PAROLE DE COMMERÇANT** « SÉGÉCÉ EST UN EXCELLENT METTEUR EN SCÈNE DES CENTRES COMMERCIAUX... ELLE A LE TALENT ET LE SAVOIR-FAIRE POUR COMPOSER UN BEAU "PLATEAU" AVEC LES ENSEIGNES IDÉALES ET ADAPTÉES ENTRE ELLES: CERTAINES TRÈS CONNUES, D'AUTRES TRÈS À LA MODE OU EN PASSE DE L'ÊTRE. »

Anncy, les Passages de l'Hôtel de Ville à Boulogne-Billancourt, et le centre Cordeliers à Poitiers.

**Parallèlement, Klépierre mène une politique active d'extensions et de restructurations**, afin d'adapter les centres commerciaux aux évolutions de la consommation et des modes de vie. En développant la performance et

l'attractivité des centres, Klépierre permet leur valorisation régulière. En 2000, dans le cadre de cette politique, l'extension du centre Usines Center de Paris Nord II, ouverte en avril au public, s'est concrétisée par l'adjonction de 30 boutiques et de 330 nouvelles places de parking en sous-sol,

portant à 16 900 m<sup>2</sup> la surface commerciale utile locative. De même, l'extension du centre commercial Créteil Soleil, inaugurée en octobre, a porté à 121 500 m<sup>2</sup> la surface commerciale locative utile, par l'adjonction d'un troisième niveau qu'accompagnent la rénovation intérieure et l'amélioration des accès et du stationnement.

### CA 2000 en France

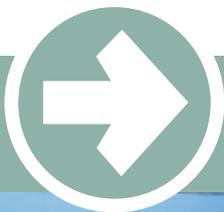
- Le chiffre d'affaires global des centres commerciaux Klépierre a atteint 11,5 milliards de francs, en augmentation de 10,6 % par rapport à 1999. À périmètre comparable (c'est-à-dire hors extensions et ouverture du centre Val d'Europe), la croissance du chiffre d'affaires est de

5,2 %. À champ constant (magasins ayant 24 mois d'activité), la croissance est de 3,9 %, contre 3,8 % pour l'indice CNC. À périmètre comparable, le chiffre d'affaires des galeries marchandes (boutiques et moyennes unités) a progressé de 7,1 %, et, à champ constant, de 5,6 %.

- Le centre de Bègles Rives d'Arcins, avec une progression de 9,1 %, a connu une forte hausse de son chiffre d'affaires, pour la cinquième année consécutive, de même que les centres de Bordeaux Saint-Christoly (+ 9,2 %) et de Marseille Bourse (+ 9,1 %).

### > Une nette progression des loyers

Klöpierre loue les surfaces des centres commerciaux qu'elle détient, seule ou avec d'autres intervenants, à des grandes enseignes de la distribution – Darty, FNAC, GO Sport, GAP, Habitat, H&M, Nature et Découvertes, Séphora, Zara... ainsi qu'à des commerçants indépendants, franchisés ou non.



UNE PROGRESSION RÉGULIÈRE...



**En France et à l'étranger**, en 2000, Klépierre a facturé, à périmètre courant, 432 millions de francs de loyers consolidés, soit une progression de 17,7 % par rapport à 1999. La contribution des nouveaux centres et extensions s'élève à 27,8 millions de francs de loyers consolidés, dont 12,2 millions pour Val d'Europe. En quote-part Klépierre, les loyers facturés consolidés se sont élevés à 334,9 millions de francs, en progression de 11,1 % par rapport à 1999.

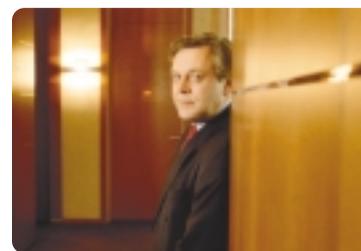
**En France**, le montant des loyers facturés s'élève à 394,3 millions de francs, en augmentation de 12,9 % par rapport à 1999, dont 367,9 millions de francs de loyer minimum garanti. À périmètre constant (hors nouveaux centres et extensions), ce montant est de 370,2 millions de francs, en augmentation de 6 %.

Ces augmentations sont nettement supérieures aux variations des indices INSEE du coût de la construction sur lesquels sont indexés les loyers (selon le cas : + 1,1 % pour l'indice du premier trimestre 2000, + 1,5 % pour celui du deuxième trimestre 1999). Elles s'expliquent par la hausse du loyer variable (calculé sur le chiffre d'affaires 1999 des enseignes locataires) et par la prise en compte des plus-values locatives enregistrées à l'occasion des renouvellements de baux et des recommercialisations.

**En Italie**, le montant consolidé des loyers facturés s'élève à 37,8 millions de francs (Brescia, Settimo). Les 30,9 millions de francs de loyers facturés pour le centre Metropoli à Novate ne sont pas intégrés dans les comptes, la société propriétaire étant consolidée par mise en équivalence.

### CA 2000 en Italie

Les centres commerciaux de Settimo, le Rondinelle et Metropoli ont réalisé un chiffre d'affaires de 1,34 milliard de francs.



**ERIC DEGOUY**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT  
SÉGÉCÉ FRANCE

« Dans un environnement favorable du fait de la croissance soutenue de la consommation, les centres Klépierre se sont très bien comportés en 2000. Les perspectives 2001 sont bonnes, notamment en regard de l'indice de confiance des Français pour cette année. L'acquisition des galeries Carrefour nous permet, par ailleurs, d'opérer un effet de levier important sur l'évolution du merchandising de ces galeries et représente donc un potentiel significatif de croissance des revenus. »

## ... DES REVENUS LOCATIFS





**En Espagne**, le montant des loyers facturés est quasi nul, les acquisitions étant intervenues fin décembre 2000.

### > Le renouvellement et la recommercialisation des baux, sources de valorisation

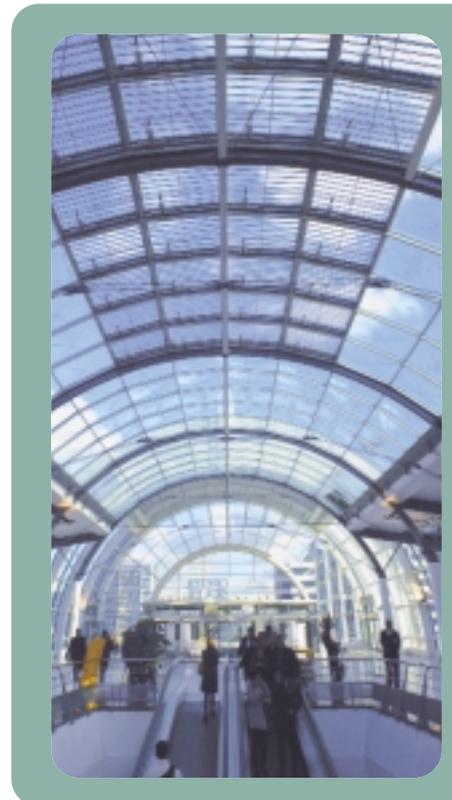
Dans leur majorité, les baux des centres commerciaux Klépierre ont une durée de douze ans. Ils ne sont pas soumis à la règle dite du « plafonnement » lors de leur renouvellement. De plus, dans la plupart d'entre eux, est introduite une clause de loyer variable, engendrant un supplément de loyer établi en fonction du chiffre d'affaires, au-delà du loyer minimum garanti.

**En 2000**, 35 renouvellements de baux ont été réalisés par Ségécé. Portant sur un montant total de loyers de 20 millions de francs, ils vont générer une plus-value locative en année pleine

de 18 %. Les opérations de renouvellement les plus importantes ont eu lieu à Créteil Soleil (+ 17,1 %) et au centre Arcades à Noisy-le-Grand (+ 29 %).

**Les 44 recommercialisations** effectuées en 2000 ont porté sur un montant total de loyers de 18,6 millions de francs, générant une plus-value globale en année pleine de 19 %, dont principalement à Créteil Soleil (+ 23 %).

**Le recouvrement** est excellent. À périmètre comparable, le taux d'impayés (qui traduit le rapport entre les soldes de loyers non recouverts en fin d'exercice et les loyers annuels facturés) est de 0,44 % (soit 1,9 million de francs au 31/12/00, dont 52 % hors contentieux). Le taux d'impayés 2000 sur loyers +charges annuels facturés est de 0,33 %.



### Échéancier de renouvellement des baux français (en % des renouvellements/loyer total sur la base des valeurs au 31/12/2000)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Paris & région parisienne	1,90 %	2,50 %	2,10 %	1,70 %	4,00 %	2,40 %	3,30 %	5,60 %	2,60 %	4,50 %	4,70 %	5,10 %	27,10 %	67,50 %
Province	0,60 %	2,90 %	1,00 %	4,20 %	1,50 %	0,50 %	1,80 %	8,90 %	1,90 %	2,80 %	1,70 %	2,20 %	2,50 %	32,50 %
➔ TOTAL	2,50 %	5,40 %	3,10 %	5,90 %	5,50 %	2,90 %	5,10 %	14,50 %	4,50 %	7,30 %	6,40 %	7,30 %	29,60 %	100,00 %



**PAROLE DE COMMERÇANT** « QUAND NOUS AVONS SOUHAITÉ RENCONTRER UN PARTENAIRE PÉRENNE ET FIABLE DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT DE NOS IMPLANTATIONS, SÉGÉCÉ S'EST IMPOSÉE. »

## SÉGÉCÉ, LE PREMIER GESTIONNAIRE DE CENTRES COMMERCIAUX DE L'EUROPE CONTINENTALE

Filiale de Klépierre, Ségécé est une société spécialisée d'une part dans le montage et la réalisation d'opérations d'urbanisme commercial, d'autre part, dans la gestion immobilière et locative de centres commerciaux en France et en Europe. Elle s'appuie sur un large réseau de partenaires : investisseurs, grandes enseignes, développeurs généralistes... Avec la signature de l'accord entre Klépierre et Carrefour, en juillet 2000, Ségécé est devenue le premier gestionnaire de centres commerciaux en Europe continentale. À la fin de

2001, Ségécé assurera la gestion d'environ 250 sites et 8 500 baux.

### > Forte croissance du parc en gestion

En 2000, les centres dont Ségécé a assuré la gestion des galeries commerciales représentaient 1,172 million de m<sup>2</sup> de surface utile totale soit un parc de 54 centres commerciaux (37 en France, 17 à l'étranger), dont 19 appartenant en totalité ou en partie à Klépierre. Les autres investisseurs étant AXA,

CNP Assurances et Écureuil Vie, Cardif, ING, Norwich Union, la Société Générale... Ségécé a facturé, en France, 770,3 millions de francs de loyers au titre des 2 050 baux gérés. L'accord passé entre Klépierre et Carrefour en juillet 2000 comprend l'acquisition de 167 galeries commerciales en Europe continentale, représentant 640 000 m<sup>2</sup> SCU. Ce partenariat sur le long terme prévoit la gestion des sites et le développement de galeries nouvelles adossées aux hypermarchés Carrefour.

### Chiffres en tête

- Chiffre d'affaires 2000 (honoraires) : 201,1 millions de F, +13,3 % par rapport à 1999.
- Résultat net 2000 : 30,6 millions de F, +17,2 %.

- Loyers facturés en Europe : 1 016,6 millions de F dont 770,3 millions de F en France.
- Baux gérés : 2 800 en Europe dont 2 050 en France.



**CHRISTIAN GIROUX**  
**SECRÉTAIRE GÉNÉRAL**  
**SÉGÉCÉ**

« L'opération Carrefour est pour la Ségécé, outre un challenge professionnel sans pareil, un changement d'échelle qui la verra quasiment doubler ses effectifs : défi d'accueillir et d'intégrer de nouveaux collaborateurs venant d'une société à forte culture en les faisant adhérer à la sienne en s'y fondant. Les premiers constats permettent d'être très confiant. »

### > Les projets réalisés, en construction et en développement

En 2000, plusieurs projets menés par Ségécé se sont achevés : notamment la rénovation et l'extension de Usines Center Paris Nord II et de Créteil Soleil, et la création de Val d'Europe, soit la création de plus de 100 000 m<sup>2</sup> de SCU.

L'année 2001 verra l'ouverture de trois centres commerciaux en centre-ville en France — à Annecy, Boulogne-Billancourt et Poitiers —

et du centre Novy Smichov à Prague. Au total, plus de 100 000 m<sup>2</sup> de SCU seront ouvertes.

### Plusieurs opérations sont en projet :

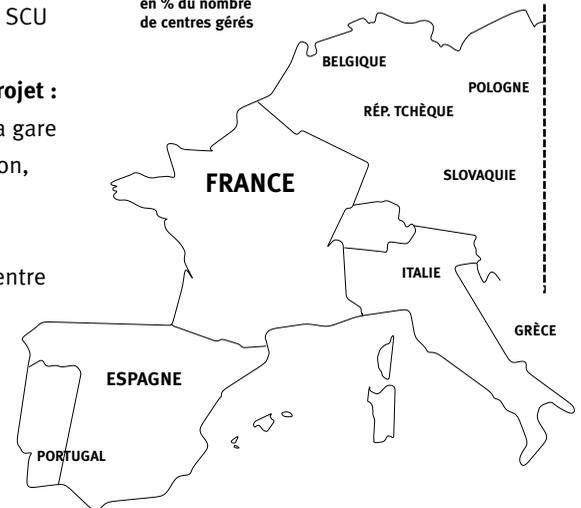
à Paris, le réaménagement de la gare Saint-Lazare et de la gare de Lyon, ainsi que le centre commercial de la Porte d'Aubervilliers, l'Odysseum à Montpellier, un centre commercial à Valenciennes en centre-ville. De nombreux autres projets, qui étaient en cours ou à l'étude chez Carrefour, sont maintenant analysés en collaboration avec Ségécé et ses filiales. Hors de l'Hexagone, Ségécé, prestataire de services pour le compte de Klépierre, négocie l'acquisition d'équipements commerciaux existants, ou en projets, dont elle contrôle la conception.

### > Des équipes renforcées

Pour faire face à la croissance de l'activité et aux perspectives de développement induites par l'accord passé avec Carrefour, Ségécé augmente

### UN RÉSEAU EUROPÉEN DE GESTION

en % du nombre de centres gérés



ses effectifs. Ils atteindront environ 300 collaborateurs fin 2001.

Par ailleurs, elle réorganise ses activités de développement et de gestion en deux pôles géographiques : France et International.

Dans le cadre de l'accord avec Carrefour, deux filiales « communes » ont été créées le 1<sup>er</sup> janvier 2001 : Ségécar, qui reprend la gestion du patrimoine acquis en France, et Centros Shopping Gestion, la filiale espagnole.

#### • Italie

GFK (Gestione Finim-Klépierre), filiale commune du groupe Finim et de Ségécé, créée en avril 1999, gère 3 centres : 2 en Italie (Settimo, Brescia) et un en République slovaque (Danubia), au sud de Bratislava.

- Loyers facturés en 2000 : 37,8 MF en Italie.
- SCU gérée totale : 43 498 m<sup>2</sup> en Italie.

#### • Belgique

En février 2000, Ségécé a acquis 35 % du capital de Devimo, principal gestionnaire de centres commerciaux en Belgique. Les quatre centres principaux du patrimoine géré se trouvent à Bruxelles, Courtrai et Anvers.

En 2000, Devimo a acquis la

gestion de deux nouvelles galeries à Namur et à Eeklo. Au 1<sup>er</sup> janvier 2001, Devimo a repris la gestion du centre Waasland à Saint-Nicolas.

- Loyers facturés en 2000 : 23,4 millions d'euros (+ 9,2 %)
- Centres C. gérés : 12
- SCU gérée totale : 169 000 m<sup>2</sup>.



VAL D'EUROPE, LA NOUVELLE GÉNÉRATION  
DES CENTRES COMMERCIAUX





## LE DYNAMISME D'UN NOUVEAU CONCEPT

**PAROLE D'AMÉNAGEUR** « L'EXPÉRIENCE DE SÉGÉCÉ, LA QUALITÉ DE SES RÉALISATIONS, SES CAPACITÉS À INNOVER ET À "ATTIRER" LES PLUS BELLES ENSEIGNES SONT AUTANT D'ATOUS QUI EN FONT UN PARTENAIRE DE PREMIER ORDRE POUR VAL D'EUROPE. »



**JÉRÔME DELEMER**  
DIRECTEUR DE LA PRODUCTION  
SÉGÉCÉ FRANCE

« L'opération Val d'Europe a "obligé" Ségécé à remettre en question son confort de spécialiste reconnu en matière de centres commerciaux. Deux exigences majeures et innovantes ont en effet présidé à la conception de Val d'Europe. D'une part, une volonté d'insertion dans le paysage commercial local et, d'autre part, la volonté de répondre aux aspirations de la clientèle en matière d'animations et de services. »

## VAL D'EUROPE

Ouvert depuis le 25 octobre 2000, Val d'Europe est le dernier-né de Klépierre et Ségécé. Et le premier exemple d'une nouvelle façon de concevoir et de faire vivre un centre commercial. C'est aussi l'un des plus grands centres commerciaux régionaux construits en France et en Europe.

### > Un projet unique en France

Situé à proximité immédiate de Disneyland® Paris, au cœur d'un futur centre urbain qui va prendre son nom, le centre commercial Val d'Europe propose, sur 84 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale, un concept inédit associant un centre commercial régional, un espace de restauration et de loisirs — Les Terrasses — (aquarium géant et centre de remise en forme) et un ensemble de boutiques

### Plus qu'un centre commercial

Conçu comme un lieu de « shopping plaisir », Val d'Europe regroupe :

- un hypermarché Auchan nouvelle formule,
- 120 magasins et restaurants,
- 70 boutiques « La Vallée® Shopping Village »,
- un aquarium géant,
- un centre de remise en forme,
- de nombreux services.

de marques internationales haut de gamme — La Vallée® Shopping Village — offrant les stocks des collections précédentes.

### > Une architecture exceptionnelle

Val d'Europe est l'aboutissement d'un projet qui a pris en compte les



## Une opération d'envergure

- Investissement : 1,3 milliard de francs.
- Investisseurs et partenaires : Klépierre (40 %), AXA (30 %) et Société Générale (30 %).
- 84 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale.
- 27 mois de travaux.
- Loyers attendus en année pleine : 76 MF.

évolutions les plus récentes de la distribution et des modes de vie. D'avant-garde par ses enseignes de qualité, ses nouveaux concepts, sa politique innovante d'accueil et de services, Val d'Europe se singularise également par son architecture exceptionnelle. Une équipe internationale d'architectes a assuré la conception et la réalisation de l'ensemble : Graham Gund (États-Unis), Chapman Taylor (Grande-Bretagne) et Lobjoy & Associés (France). Le traitement paysager du parking, véritable arboretum, a été confié à Desvigne & Dalnoky (France).

Le parti architectural adopté est celui des constructions de verre et de métal de l'architecture parisienne novatrice de la fin du 19<sup>e</sup> siècle. S'inspirant de Baltard, Eiffel, Haussmann et de leurs contemporains, il a donné naissance à une architecture urbaine conviviale, à l'échelle humaine, conçue pour le confort du visiteur.

### > Une politique innovante de services et d'animation

Outre son architecture, Val d'Europe mise aussi, pour se différencier des centres régionaux traditionnels, sur l'accueil et le confort offerts au

client. Répondant aux besoins de reconnaissance et « d'achat plaisir » du consommateur, Val d'Europe lui propose des services privilégiés : espace enfants, voituriers, assistance technique parking, livraison à domicile... On peut aussi faire appel à un steward et se faire apporter en partant la totalité de ses achats dans le coffre de sa voiture. Des animations musicales sont organisées tous les après-midi et le soir. Le mercredi, les enfants se voient offrir des activités spécialement conçues pour eux et le jeudi permet de profiter de conférences et de débats.



## UN AXE PRIVILÉGIÉ DE DÉVELOPPEMENT : LA CROISSANCE INTERNE

L'activité Centres commerciaux de Klépierre est, par nature, sans cesse projetée vers l'avenir. Certains projets sont en cours de développement : au nombre de 9 (3 créations de centres, 4 extensions en France et 2 autres opérations à l'étranger), ils seront achevés pour la plupart en 2001. D'autres projets sont en cours de montage ou d'études : ils portent sur des opérations de taille et de nature diverses, aussi bien en France qu'à l'étranger. Certaines d'entre elles sont le prolongement de projets en cours, ou à l'étude, avec Carrefour, au moment de la signature de l'accord entre les deux groupes.

### LES DÉVELOPPEMENTS EN FRANCE

#### > Les projets en cours de construction

Parmi les projets en construction (créations ou extensions), trois nouveaux centres ouvriront en 2001, à Annecy, Boulogne-Billancourt et Poitiers, de même que l'extension du centre Jaude à Clermont-Ferrand et celle du centre Paul Doumer à Caen. Les extensions de Marseille Bourse et des Arcades à Noisy-le-Grand doivent ouvrir, elles, en 2004.

**À Annecy**, le centre commercial Courier (création), est une opération 100 %

Klépierre. Situé en cœur de ville, et intégré à un programme multifonctionnel, Courier est un centre qui couvre 19 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale utile et qui mise sur la qualité. L'objectif poursuivi est de renforcer le cœur piétonnier d'Annecy, sans concurrencer les boutiques du centre-ville.

- Les enseignes : FNAC (2 600 m<sup>2</sup>), Inno (5 530 m<sup>2</sup>), cinq moyennes unités (Nature et Découvertes, Séphora, Sport Leader, H&M, Résonances), 30 boutiques de 30 à 180 m<sup>2</sup>, des services et des restaurants, s'y ajoute un complexe cinématographique de 10 salles.
- Loyers annuels prévisionnels : 22,9 MF.
- Ouverture : 7 mars 2001.



**À Boulogne-Billancourt**, les Passages de l'Hôtel de Ville est un pôle commercial nouveau, de 22 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale utile, sur deux niveaux. Situé en plein cœur de la ville, il s'intègre dans un programme de logements et d'équipements collectifs. Dans cette opération, AXA est partenaire de Klépierre pour 50 %.

- Enseignes : FNAC (2 300 m<sup>2</sup>), Inno Gourmet (2 600 m<sup>2</sup>), Zara (1 800 m<sup>2</sup>), GO Sport (1 600 m<sup>2</sup>), Nature et Découvertes, Résonances, 40 boutiques, des services et des restaurants, un multiplex Village Roadshow.
- Loyers prévisionnels : 22,0 MF\*.
- Ouverture prévue : 1<sup>er</sup> juin 2001.

**À Poitiers**, le centre commercial Les Cordeliers, est situé en plein cœur du circuit marchand du centre-ville. Construite derrière la superbe façade de la maison Vannier, cette galerie couvre 13 000 m<sup>2</sup> de SCU. ING est partenaire de Klépierre à 50 %.

- Enseignes : FNAC (2 500 m<sup>2</sup>), Monoprix (4 200 m<sup>2</sup>), Zara (1 850 m<sup>2</sup>) et 35 autres unités.
- Loyers annuels prévisionnels : 7,2 MF\*.
- Ouverture prévue : automne 2001.

**Les extensions qui ouvriront en 2001 concernent :**

- Le centre Jaude à Clermont-Ferrand, opération Klépierre à 82,5 %, qui s'agrandira en juin 2001, d'une SCU de 1 061 m<sup>2</sup>, et des loyers prévisionnels de 1,6 MF\*.

- Le Centre Paul Doumer à Caen, opération Klépierre à 82,47 %, qui s'étendra en décembre 2001, sur une SCU de 1 335 m<sup>2</sup> avec des loyers prévisionnels de 1,7 MF\*.

**Les extensions qui ouvriront à partir de 2004 concernent :**

- Le centre Les Arcades à Noisy-le-Grand, opération Klépierre à 55,68 %, dont la SCU sera de 25 000 m<sup>2</sup>.
- Le centre Bourse à Marseille, opération Klépierre à 72,75 %, dont la SCU sera augmentée de 7 400 m<sup>2</sup>.

\* Ces chiffres de loyers prévisionnels sont ceux de la quote-part Klépierre.

**Les projets en cours de construction (hors accord Carrefour)**

Localisation	Nom	Surface SCU m <sup>2</sup>	Investissement total (MF) prévisionnel	% Klépierre	Inv. QP Klépierre en (MF)	Loyers annuels prévisionnels QP Klépierre (MF)	Ouverture prévisionnelle
<b>France</b>							
Anncy	Courier	19 000	224*	100%	224	22,9	Mars 2001
Boulogne-Billancourt	Les Passages	22 000	570	50%	285	22	2 <sup>e</sup> tr. 2001
Poitiers	Les Cordeliers	13 000	138	50%	69	7,2	Octobre 2001
<b>Étranger</b>							
Italie	Vignate	35 000	277	35%	97	7,5	2002
Prague	Novy Smichov	40 000	482	100%	482	51,2	4 <sup>e</sup> tr. 2001
<b>TOTAL</b>		<b>129 000</b>	<b>1 691</b>		<b>1 157</b>	<b>110,8</b>	

\* Hors Inno

## Les extensions prévues

Localisation	Nom	Surface SCU m <sup>2</sup>	Investissement total (MF)	% Klépierre	Inv. QP Klépierre en (MF)	Ouverture prévisionnelle
Caen	Paul Doumer	1 100	29	82,47 %	24	Déc. 2001
Clermont-Ferrand	Jaude	1 061	21	82,50 %	17	Juin 2001
Marseille	Bourse	18 600	220	72,75 %	160	2005
Noisy-le-Grand	Arcades	25 000	300	55,68 %	167	2004
➔ TOTAL		45 761	570		368	

### > Les projets en cours de montage en France

**À Montpellier**, l'opération Odysseum comporte un projet sur un pôle commercial et un autre sur un pôle ludique. Un protocole a été signé fin 1999 par Klépierre (70 %) et la Caisse d'Épargne du Languedoc-Roussillon (30 %) avec la SERM (Société d'économie mixte de la région montpelliéraine) et Géodem (Société de développement d'Odysseum). L'autorisation de la CDEC a été obtenue le 28 juin 2000.

- Le pôle ludique comprendra, outre un multiplexe Gaumont existant, un aquarium géant, un bowling, un espace restauration,

un centre de remise en forme.

- Le pôle commercial abritera Géant Casino, Décathlon, Ikéa, une galerie de 39 000 m<sup>2</sup> SCU avec des moyennes unités et 120 boutiques.
- Investissement total : 800 MF.

**Au nord-est de Paris**, le projet de la porte d'Aubervilliers, porté à 50/50 par Klépierre et la Compagnie des EMGP, a obtenu, en décembre 2000, l'autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial de Seine-Saint-Denis d'implanter un centre commercial régional. Le projet prévoit 52 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente dont 12 000 m<sup>2</sup> pour un hypermarché

Carrefour, le reste étant réparti entre une vingtaine de moyennes unités et une centaine de boutiques et restaurants.

- Investissement total : 1,6 milliard de francs.
- SCU : 70 700 m<sup>2</sup>.

**À Paris**, le projet de la gare Saint-Lazare concerne l'une des gares les plus fréquentées du monde avec 450 000 passagers par jour. La SNCF a confié à Ségécé la restructuration et l'agrandissement des espaces : 70 boutiques, services et restaurants devraient être installés. Pour ouvrir l'espace très cloisonné du bâtiment actuel, de grandes trémies vont être créées : elles



DES PROJETS D'ENVERGURE CONJUGUANT



permettront à la lumière de parvenir jusqu'au niveau d'accès du métro, de Météor et d'Éole.

- SCU : 15 000 m<sup>2</sup>.
- Investissement total : 692 MF (100 % Klépierre).
- Ouverture attendue : 2005/2006.

**À Paris toujours**, le projet de la gare de Lyon vise à développer « l'espace boutiques », en faisant passer les surfaces commerciales de la gare de 7 000 m<sup>2</sup> à 13 000 m<sup>2</sup> SCU.

- Investissement total : 314 MF (100 % Klépierre).
- Ouverture attendue : 2005/2006.

**À Besançon**, le projet Ilot Pasteur de Ségécé (associée au groupe Eiffage) a été retenu par la ville de Besançon dans le cadre de l'appel d'offres lancé en février 2000. L'année 2001 va être consacrée à la mise au point du dossier de la ZAC et à la préparation des dossiers CDEC et PC. En 2002, seront réalisés les démolitions et le chantier de fouilles. L'hyper-centre de Besançon accueillera un ensemble commercial, avec un Monoprix qui sera agrandi, une trentaine de boutiques et trois moyennes surfaces.

- SCU : 13 479 m<sup>2</sup>.
- Investissement total : 260 millions de francs (100 % Klépierre).
- Ouverture du centre : 2004/2005.

**À Valenciennes**, le programme de la place d'Armes comprend une galerie marchande d'environ 14 000 m<sup>2</sup> au cœur de la ville. Les surfaces commerciales devraient regrouper la FNAC, 4 moyennes unités et quelque 50 magasins.

- Investissement total : 271 millions de francs (100 % Klépierre).
- Ouverture prévue : 2004.

## Les projets en cours de montage

Localisation	Surface SCU m <sup>2</sup>	Investissement prévisionnel (MF)	QP Klépierre (MF)	Investissement QP Klépierre (MF)	Loyers annuels QP Klépierre (MF)	Ouverture prévisionnelle
Aubervilliers	70 758	1 607	50 %	803	63,2	2 003
Bègle Arcins - Loisirs	4 000	33	82,5 %	27	1,6	2001 - 2002
Besançon	13 479	260	100 %	260	21,1	2005
Montpellier - Odysseum	39 000	800	70 %	560	52,5	2004 - 2005
Paris - Gare de Lyon	13 000	314	100 %	314	65,3	2006
Paris - Gare Saint-Lazare	17 000	692	100 %	692	87,7	2006
Valenciennes	14 400	271	100 %	271	24,2	2004
<b>→ TOTAL</b>	<b>171 637</b>	<b>3 977</b>	<b>-</b>	<b>2 927</b>	<b>315,6</b>	<b>-</b>

## INNOVATION ET QUALITÉ ARCHITECTURALE





## LES DÉVELOPPEMENTS EN EUROPE



**DOMINIQUE BÉGHIN**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT  
SÉGÉCÉ INTERNATIONAL

« Après une année 2000 riche en ouvertures, nous poursuivons dans cette voie en 2001 avec Annecy, Boulogne, Poitiers et Prague. L'horizon s'annonce dégagé pour Klépierre, qu'il s'agisse des opérations de cœur de ville et de recomposition urbaine en France ou du potentiel très important de nouvelles opérations, en Europe continentale notamment. L'acquisition des galeries de Carrefour ouvre également de très belles perspectives, d'agrandissements, de restructurations, mais aussi de nouveaux projets à l'international... »

Outil de la croissance de Klépierre en Europe, Ségécé engage sa maison mère dans des opérations de promotion, uniquement en France et en Italie. Dans les autres pays, Klépierre opère en achetant en l'état futur d'achèvement des équipements commerciaux dont la conception a été contrôlée par Ségécé.

### > En Italie

La croissance économique italienne devrait atteindre + 3 % en 2000 contre + 1,4 % en 1999, soutenue par les mesures du nouveau gouvernement en faveur de l'investissement et de l'emploi. Le commerce de détail se porte bien. L'inflation pour 2000 a été de 2,8 %.

### Partenariat avec Finim

C'est dans ce contexte que le partenariat de Klépierre avec le groupe Finim prend toute sa valeur.

À la suite de l'accord signé en avril 1999 entre les deux groupes, deux sociétés détenues conjointement ont vu le jour :

- SKF : société de recherche et développement de nouvelles opérations.
- GFK : société de gestion qui a déjà pris en charge les centres de Settimo,

Metropoli, Le Rondinelle en Italie et Danubia en Slovaquie.

### Un centre en cours de construction

**à Vignate.** Ce centre commercial d'environ 34 000 m<sup>2</sup> SCU est situé sur la commune de Vignate, dans la banlieue Est de Milan. Il regroupera une soixantaine d'unités, avec un hypermarché de 16 000 m<sup>2</sup> SCU, une galerie de 18 000 m<sup>2</sup> SCU et un parking de 3 000 places.

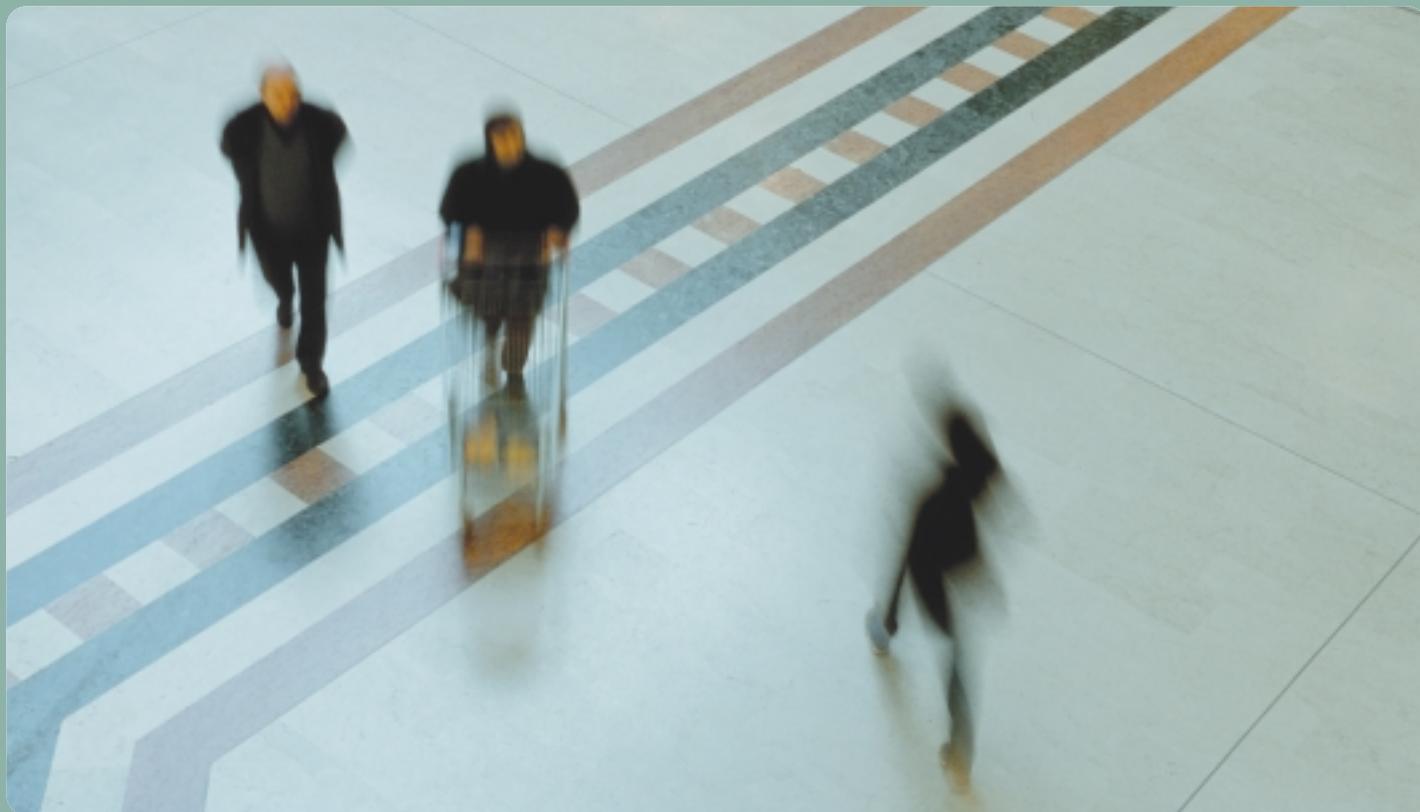
- Ouverture prévue : mars 2002.
- Loyers prévisionnels : 7,5 MF\*.

Il s'agit dans un premier temps, pour Klépierre, d'acquies à l'ouverture du centre 35 % des parts de la société propriétaire du centre, Vignate Srl. La composition de l'actionnariat serait alors de 35 % pour Klépierre, 15 % pour le Groupe Finim et 50 % pour les Coopératives de Lombardie.

### > En Espagne

Onze projets de nouveaux centres commerciaux sont à l'étude dans le cadre du protocole d'accord signé entre Klépierre et Carrefour. L'année 2001 va permettre de définir la politique de Klépierre en matière de restructuration et d'extension du patrimoine acquis auprès du groupe Carrefour.

\* Ces chiffres de loyers prévisionnels sont ceux de la quote-part Klépierre.



### > En Slovaquie

À l'issue de l'année 2000, année charnière, la stabilisation de l'économie slovaque semble devoir se confirmer, et permettre de réduire le chômage tout en contenant les déficits publics. Malgré le maintien d'une réduction du revenu disponible et de la consommation des ménages au troisième trimestre 2000, la croissance paraît repartir, mais de façon modérée. Le niveau d'inflation s'est stabilisé autour de 9% selon les dernières données disponibles (septembre 2000). Ce niveau – lié à l'offre – reste élevé du fait principalement de l'augmentation des prix des denrées alimentaires. L'ouverture de nouvelles surfaces commerciales par les grandes chaînes de distribution

devrait permettre une décreue des prix de ces produits.

**Ouverture du centre Danubia en juin 2000.** Géré par GFK (filiale de Ségécé et de Finim), le centre Danubia, situé au Sud de Bratislava, a ouvert en juin 2000. Klépierre l'a définitivement acquis le 28 février 2001. La galerie compte une quarantaine d'unités sur une surface de 9 700 m<sup>2</sup>. Les sept unités en cours de commercialisation représentent 2 580 m<sup>2</sup>. Le montant des loyers facturés attendus sur les douze premiers mois d'exploitation s'élève à 8,6 MF.

**> En République Tchèque**  
**En cours d'acquisition : Novy Smichov.**  
À proximité du centre historique

de Prague, Novy Smichov est un centre de 40 000 m<sup>2</sup> SCU. Sur trois niveaux, il comprend un hypermarché Carrefour de 18 000 m<sup>2</sup>, 10 moyennes unités, environ 130 boutiques, un centre de remise en forme, 12 salles de cinéma et 2 000 places de parking. La galerie est commercialisée par ATEMI et Ségécé en collaboration avec MIPA MÜLLER. Klépierre doit acquérir le centre à son ouverture, prévue pour le courant de l'été 2001.

### > Dans d'autres pays d'Europe

De nombreuses opérations sont à l'étude en Grèce, Portugal, Hongrie, Pologne, République Tchèque et Slovaquie. Certains de ces projets sont issus des accords Klépierre-Carrefour intervenus en juillet 2000.



L'ACCORD CARREFOUR...



## L'ACCORD KLÉPIERRE-CARREFOUR

Le 17 juillet 2000, Klépierre et Ségécé ont conclu avec Carrefour un protocole qui prévoit, entre autres, l'acquisition par Klépierre de galeries commerciales adjacentes à des hypermarchés situés dans des centres commerciaux du groupe Carrefour, principalement en France (93 galeries) et en Espagne (64 galeries) pour 1,6 milliard d'euros (10,6 milliards de francs).

### > Le protocole

Le protocole est mis en œuvre au travers de trois modalités :

- la cession par Carrefour de 167 galeries existantes ou en cours de développement,
- la mise en place, en France et en Espagne, de structures communes d'administration et de gestion des centres commerciaux,
- une coopération à long terme des deux groupes, sous forme de partenariat, pour le développement de nouveaux centres commerciaux.

À fin janvier 2001, Klépierre a acquis 116 galeries sur les 167 prévues, représentant 70 % du périmètre.

Les autres acquisitions interviendront principalement au cours de l'année 2001 et dans une moindre mesure au cours des exercices suivants. Parmi celles-ci figurent une dizaine de galeries en Grèce, au Portugal, en République Tchèque et en Pologne.

### > La mise en œuvre du protocole en 2001

En France, à fin janvier 2001, 69 galeries ont été acquises pour 860 millions d'euros (5,7 milliards de francs). Elles représentent 307 000 m<sup>2</sup> de surface locative. Dès le 2 janvier 2001, près de 90 collaborateurs de l'Immobilière Carrefour ont intégré Ségécé, dont les effectifs attein-

dront quelque 300 personnes à fin 2001.

- Ségécar, la filiale commune (50 % Ségécé, 50 % Carrefour) assure la gestion immobilière : gestion des charges, marketing et direction de centre.
- Ségécé est chargée des activités de gestion locative, de commercialisation et de renouvellement des baux des galeries Carrefour acquises par Klépierre en France.

En Espagne, à fin décembre 2000, conformément au protocole d'accord, 47 galeries ont été acquises pour 304 millions d'euros (1,991 milliard de francs). Elles représentent 127 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale locative.

### Une acquisition majeure

Pays	Nb de galeries	SCU m <sup>2</sup>	Loyer net annuel attendu en année pleine en MF
France	93	436 700	498
Espagne	64	173 730	163
Autres	10	52 100*	94
<b>→ TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>662 530</b>	<b>755</b>

\*surface indicative - 6 galeries seront acquises en l'état futur d'achèvement.

... LE TREMPLIN D'UNE CROISSANCE SOLIDE





## UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT EXCEPTIONNEL

Centros Shopping Gestion, société commune espagnole (50 % Ségécé, 50 % Carrefour) de gestion a été créée fin décembre 2000. Elle a repris la gestion patrimoniale des galeries commerciales concernées au 1<sup>er</sup> janvier 2001. Elle doit mettre en place un bail type systématisant notamment le principe du loyer variable, la création des communautés de propriétaires, des budgets de charges et les mandats correspondants, et la mise au point entre Carrefour et Klépierre des mandats d'administration immobilière.

Avant la fin du premier semestre 2001, neuf autres acquisitions de galeries, prévues dans le cadre du protocole, devraient intervenir.

### > Une transaction porteuse d'avenir

L'opération réalisée avec Carrefour permet à Klépierre de réunir les conditions d'une croissance forte de son activité Centres commerciaux,

sur le long terme et dans un cadre géographique élargi. L'intérêt de la transaction se trouve en particulier dans le potentiel de valorisation du patrimoine acquis, qu'il s'agisse des loyers ou des extensions possibles, mais aussi dans le potentiel des projets de création liés au partenariat avec Carrefour.

**Le potentiel d'appréciation** des valeurs locatives du patrimoine acquis est significatif. Cette valorisation permettra de positionner les baux à la valeur du marché, en France comme dans les autres pays européens concernés.

Elle sera également rendue possible par la généralisation progressive des clauses de loyers variables, ainsi que par la perspective de déplaçonnement des baux français.

**Le potentiel de croissance lié à des opérations d'extension** est, lui aussi, très important. Compte tenu de l'emplacement des centres commerciaux de Carrefour acquis par Klépierre, de

### Les caractéristiques du patrimoine acquis

EN FRANCE, la valeur du portefeuille Carrefour qui sera acquis par Klépierre provient essentiellement de galeries situées dans des centres commerciaux majeurs, tels Claye-Souilly, Pontault-Combault ou Villiers-en-Bière (Seine-et-Marne), Écully (Rhône), Montesson (Yvelines), Nice Lingostière (Alpes-Maritimes), Vitrolles (Bouches-du-Rhône) et Portet-sur-Garonne (Haute-Garonne). Ainsi, parmi les galeries acquises ou à acquérir, 10 représentent 50 % du portefeuille et 25 près de 75 % de la valeur totale.





Le taux d'occupation physique du patrimoine est de 99 % de la surface.

- En moyenne, un centre commercial Carrefour en France, c'est :
  - un hypermarché de 9 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, qui enregistre 2,1 millions de passages aux caisses par an,
  - 28 locaux commerciaux par galerie, totalisant 4 700 m<sup>2</sup> de SCU locative.

EN ESPAGNE, le patrimoine des centres commerciaux espagnols, plus récent, se caractérise par des hypermarchés de grande taille et des galeries plus modestes recelant un important potentiel de restructurations. La moitié des galeries représente 75 % de la valeur du portefeuille.

- En moyenne, un centre commercial Carrefour en Espagne, c'est :
  - un hypermarché de 10 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, qui enregistre 1,5 million de passages aux caisses par an,
  - 24 locaux commerciaux par galerie totalisant 2 400 m<sup>2</sup> de SCU locative.

leur taille et de leur environnement, mais en raison aussi du succès grandissant de la formule du centre commercial auprès du consommateur, les projets de rénovation, d'extension, de recommercialisation sont nombreux. D'autant qu'en France, comme dans les autres pays, la réglementation est sensiblement moins contraignante pour des opérations de ce type que pour de nouvelles implantations. Ce potentiel est particulièrement significatif en Espagne, où la surface occupée par les galeries commerciales est plus modeste qu'en France.

**Le potentiel de développement par des projets nouveaux** laisse également attendre des résultats très prometteurs. Le partenariat comprend en effet un engagement de Carrefour à céder prioritairement à Klépierre des projets de nouvelles galeries. Sont déjà à l'étude l'acquisition de plusieurs projets de nouveaux centres commerciaux situés dans les pays d'Europe de l'Est. Au-delà des effets immédiats qu'elle produit, notamment en termes de taille et de leadership, l'opération Carrefour est bien, pour Klépierre, le tremplin d'une croissance durable.



UN POSITIONNEMENT SÉLECTIF  
POUR DES PERFORMANCES DURABLES



# LES BUREAUX

LES BUREAUX



## OPTIMISATION DU PATRIMOINE

### LES ENJEUX POUR 2001



**CLAUDE LOBJOIE**

Membre du Directoire  
en charge des Bureaux  
et du Secrétariat général.  
Président de Klégestion.

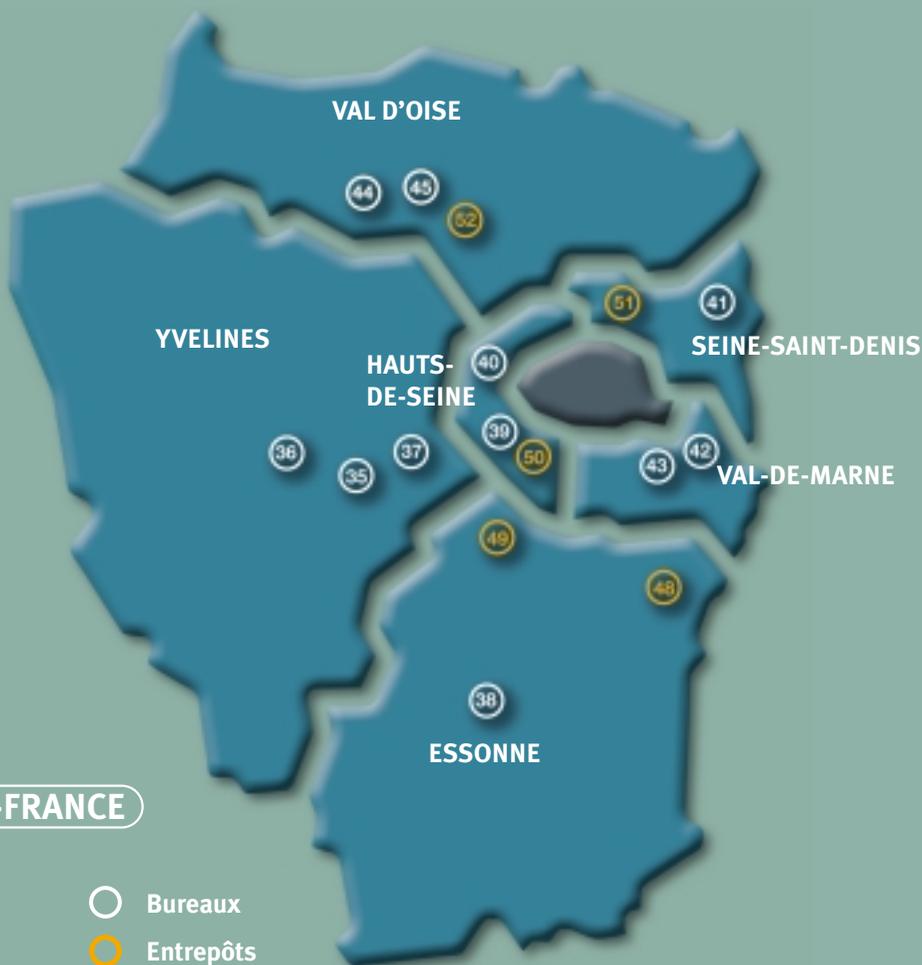
Face à un marché où la demande devance largement l'offre et où le prix des loyers est en hausse constante, Klépierre a mené en l'an 2000 une politique d'optimisation de son patrimoine et de sa gestion locative. Le programme d'arbitrage initié en 1999 a été renforcé, permettant à Klépierre de se recentrer sur les immeubles offrant les meilleurs atouts pour résister aux risques liés à la nature cyclique du marché. Nous gérons notre patrimoine et nos loyers de la façon la plus pertinente possible, dans une logique de création de valeur. Nos choix stratégiques s'inscrivent dans cette logique. Ainsi, nous allons continuer à réajuster et valoriser

les loyers des entreprises locataires, en privilégiant la qualité de la relation avec elles. Avec l'échéancier du renouvellement des baux, nous construisons une approche sur le moyen et le long terme : d'ici à la fin de 2004, plus de 42 % des loyers sont renouvelables, et leur capacité de progression est estimée à environ 53 %. La qualité du patrimoine de Klépierre — un parc de bureaux récent, constamment entretenu et bien équipé — est un atout majeur dans notre positionnement. Les compétences de nos équipes, leur expertise sur le secteur concerné et leur efficacité assurent à Klépierre une croissance sur le long terme. »

FRANCE



IMPLANTATION DES BUREAUX ET ENTREPÔTS DE KLÉPIERRE



ILE-DE-FRANCE

- Bureaux
- Entrepôts





**PARIS & HAUTS-DE-SEINE**

**TRIMOINE RÉCENT ET DE GRANDE QUALITÉ**

Le patrimoine de bureaux de Klépierre est composé de 47 immeubles récents et bénéficiant d'un niveau d'équipement technique élevé. Ils sont situés dans Paris intra-muros et dans la première couronne de l'agglomération parisienne. La politique d'arbitrage en cours permet à Klépierre de se recentrer sur les actifs les plus prometteurs en regard des besoins actuels et futurs des entreprises locataires.



## PANORAMA 2000

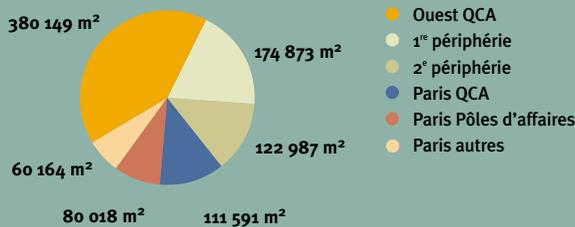
### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À PARIS ET EN RÉGION PARISIENNE



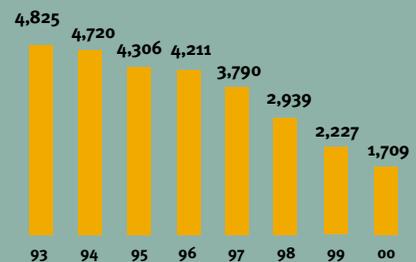
### PERFORMANCES DE KLÉPIERRE EN 2000



### TRANSACTIONS DE BUREAUX > 5 000 m<sup>2</sup> PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



### OFFRE DISPONIBLE À UN AN EN ILE-DE-FRANCE en millions de m<sup>2</sup>



\* Loyers - charges, travaux, impôts, taxes et honoraires

Source : Auguste THOUARD



**PAROLE DE CLIENT LOCATAIRE** « ÉCOUTE PERMANENTE, RÉACTIVITÉ ET RECHERCHE COMMUNE DE L'OPTIMISATION DE NOS COÛTS, NOS RELATIONS AVEC KLÉPIERRE DÉPASSENT LARGEMENT LES RAPPORTS HABITUELS PROPRIÉTAIRES/LOCATAIRES. »

(Immeuble Sémaphore à Levallois-Perret)

## UN MARCHÉ EUPHORIQUE

quartiers d'affaires du centre et de l'ouest parisien, et 1,5 % dans les pôles tertiaires de la capitale.

### > Les taux de vacance sont au plus bas

Les taux de vacance ont atteint un nouveau point bas. À Paris, il est passé de 2,4 % fin 1999, à 1,1 % en moyenne, et même à moins de 1 % dans le centre de la capitale et dans les pôles tertiaires. Des niveaux qui se retrouvent dans le Croissant d'or à l'ouest, où les taux de vacance sont en dessous de la barre de 1 %. Cependant, il faudra attendre l'année 2002 pour voir arriver sur le marché plus de 750 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs, surfaces dont plus de la moitié est déjà précommercialisée.

### > Les transactions battent des records

Les transactions ont atteint des niveaux exceptionnels en 2000 : 2 800 000 m<sup>2</sup> ont été placés, contre 2 280 000 en 1999, soit une hausse de 22 %. Les transactions sur les opérations supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> tirent le marché : au nombre de 86, elles représentent 33 % des surfaces

Forte diminution de l'offre disponible, taux de vacance au plus bas, transactions records, hausse des valeurs locatives et des investissements : telles sont les tendances de fond qui caractérisent le marché de l'immobilier de bureaux à Paris et en région parisienne en l'an 2000.

### > L'offre disponible continue à diminuer

En 2000, avec 1 700 000 m<sup>2</sup>, l'offre disponible dans les immeubles de bureaux s'est encore réduite. Elle a diminué de 23 %, pour atteindre 517 000 m<sup>2</sup> contre 712 000 m<sup>2</sup> en 1999.

En revanche, la part du neuf est en augmentation sensible : de 19 % de l'offre, elle est passée à 27 %. Du point de vue géographique, la seconde périphérie bénéficie à plein de la forte pénurie de Paris et de sa première couronne. C'est là que se trouve 54 % de l'offre disponible. Pour le reste de l'offre, 18 % se situent en première périphérie, 8,6 % dans les



**ANTOINE JOHANET**  
DIRECTEUR DE LA GESTION  
KLÉGESTION

« Fort d'un patrimoine de toute première qualité loué à de grandes signatures, Klépierre a pour objectif de construire avec ses clients locataires une relation de confiance en leur offrant le meilleur service possible. Notre rôle est de concevoir avec eux des solutions durables et profitables aux deux parties. »



## FORTE HAUSSE DU MARCHÉ PARISIEN

placées, avec 930 000 m<sup>2</sup> occupés. Ces grandes transactions ont été réalisées pour l'essentiel sur des immeubles neufs (67 % des surfaces concernées).

Leur localisation montre l'importance de l'offre nouvelle qui s'est développée dans les quartiers d'affaires de l'Ouest (380 000 m<sup>2</sup>) et en première périphérie (175 000 m<sup>2</sup>).

Les établissements bancaires et financiers ainsi que les assurances ont été les secteurs d'activité les plus représentés dans ces grandes transactions (254 000 m<sup>2</sup>), suivis par l'informatique et l'électronique (161 000 m<sup>2</sup>).

Le secteur des télécommunications, en revanche, est en recul par rapport à 1999, avec 84 000 m<sup>2</sup> contre 92 000.

### > La hausse des valeurs locatives se poursuit

La hausse des valeurs locatives observée en 1999 s'est encore amplifiée, et ce quel que soit le secteur géographique.

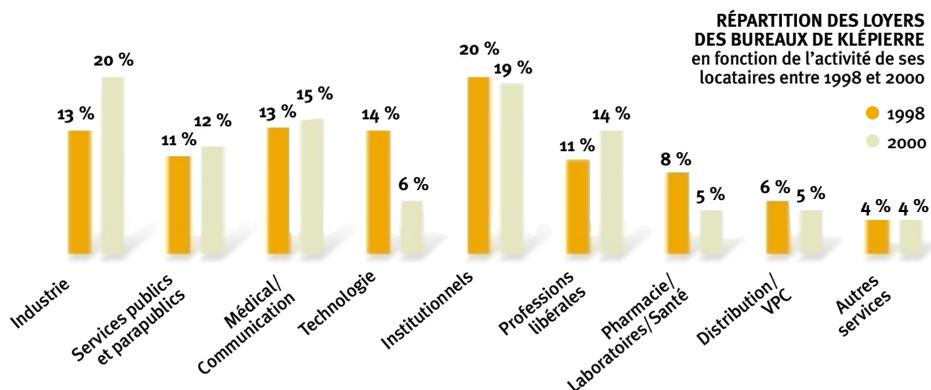
Ainsi, dans les quartiers d'affaires parisiens, la hausse par rapport à 1999 est de 26 % pour les immeubles neufs (valeur locative moyenne : 3 700 F/m<sup>2</sup> et même 4 000 F/m<sup>2</sup> pour des surfaces restructurées supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) et de 31 % pour les immeubles de « seconde main » (2 800 F/m<sup>2</sup>). L'évolution est similaire dans les quartiers ouest : +23 % pour le neuf (2 600 F/m<sup>2</sup>) et +16 % pour les immeubles de « seconde main » (2 100 F/m<sup>2</sup>).

À La Défense, le loyer moyen se situe autour de 3 000 à 3 500 F/m<sup>2</sup>.

### > L'investissement dans l'immobilier d'entreprise se distingue

L'an 2000 aura aussi été une année record pour l'investissement dans l'immobilier, avec 60 milliards de francs investis, contre 48 milliards l'année précédente. Cette croissance résulte surtout du développement de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise – 57,5 milliards de francs investis – ; l'investissement dans l'immobilier d'habitation (immeubles en blocs) ne représentant que 2,5 milliards, soit deux fois moins qu'en 1999.

Autre trait marquant de ce marché en 2000 : la forte présence des investisseurs étrangers, à hauteur de 57 % des montants investis. La progression la plus importante est celle des investissements allemands qui ont augmenté de 69 % entre 1999 et 2000 pour atteindre 14,5 milliards de francs en 2000.



## ACTIVITÉ BUREAUX

### > Un parc immobilier récent, bien équipé

Le patrimoine de Klépierre est constitué pour l'essentiel d'immeubles de bureaux récents : 74 % en valeur d'expertise ont été construits au cours des quinze dernières années, et seulement

14 % ont plus de 30 ans. Ces immeubles disposent d'équipements d'un niveau élevé : climatisation pour 77 % d'entre eux, parkings pour 88 % et faux plafonds pour presque tous. Le portefeuille de bureaux de Klépierre est concentré en région parisienne,

particulièrement dans Paris intra-muros et en première couronne parisienne, où la surface utile pondérée détenue fin 2000 est de 221 089 m<sup>2</sup>, alors que celle située en région parisienne et en province est de 52 564 m<sup>2</sup>. Klépierre loue ses bureaux à des entreprises de premier rang, à la recherche de locaux de qualité, d'une taille généralement supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, bien situés et bien équipés (climatisation, câblage...). Au 31 décembre 2000, parmi les principaux locataires de Klépierre, on trouve des entreprises aussi prestigieuses qu'Alstom, Hachette, Barclay's, Marsh, Louis Dreyfus Communication, Linklaters & Paines,

### Taux d'occupation financier en hausse

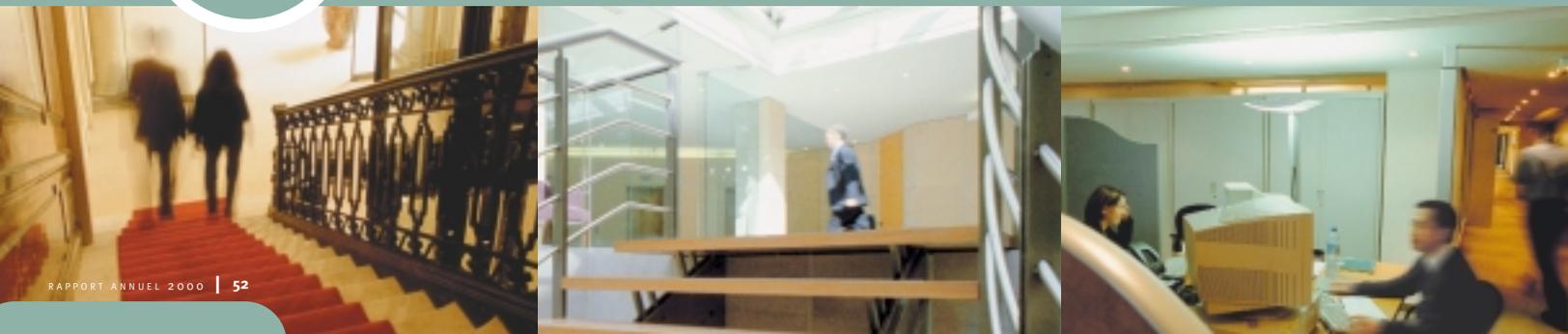
Le taux d'occupation financier des bureaux et entrepôts de Klépierre s'établit :

- à 99 % au 31/12/2000, contre 98 % au 31/12/1999,
- en moyenne annuelle, à 98,4 % en 2000, contre 95,9 % en 1999.

Cette progression est le fruit des opérations de valorisation des loyers de locataires en place et, surtout, celui de la politique d'arbitrage qui a permis de céder des actifs mal loués (Strasbourg Les Tanneries, Herblay, Bruges) pesant sur le taux d'occupation global du pôle Bureaux de Klépierre.



DES LOCAUX DE GRANDE QUALITÉ...



## Politique d'entretien

- Travaux de relocation : 4,4 MF.
  - Travaux d'entretien : 1,7 MF.
  - Travaux immobilisables : 14,6 MF (dont 12 MF pour le seul chantier de climatisation de Val-de-Fontenay).
- Ces montants sont inférieurs à ceux engagés en 1999. Cette évolution tient au bon niveau d'entretien général du patrimoine de bureaux Klépierre, ainsi qu'au retournement du rapport de force entre propriétaires et locataires impliquant un financement par ces derniers de la plupart des travaux entrepris.

EDF, la Société Générale, ou la société d'autoroutes SCET. Depuis deux ans Klépierre a opéré un recentrage vers des locataires appartenant aux secteurs traditionnels de l'économie améliorant ainsi le profil de risque de ces immeubles (voir graphique).

### > La politique d'arbitrage s'intensifie

En 2000, Klépierre a poursuivi, en l'amplifiant, la politique d'arbitrage qu'elle avait déjà menée

en 1999. Objectifs des opérations de cession ainsi réalisées : profiter des opportunités du marché et se recentrer sur des actifs correspondant mieux à la cible de Klépierre, en taille, en équipement et en localisation. En 1999, treize ventes avaient lieu.

Portant sur une surface utile pondérée de 39 000 m<sup>2</sup> de bureaux, elles avaient atteint un montant total de 304 millions de francs et dégagé une plus-value avant impôts consolidée de 73 millions de francs.

En 2000, la deuxième vague de cessions a porté sur des immeubles qui présentaient un risque immobilier lors d'un prochain retournement du cycle.

Dix ventes ont été réalisées. Portant sur une surface utile pondérée de 67 500 m<sup>2</sup> de bureaux, elles ont atteint un montant total de 601 millions de francs et dégagé une plus-value avant impôts consolidée de 156 millions de francs.

Les cessions les plus importantes ont concerné les immeubles Optima à Puteaux et Le Curial dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, qui présentaient un profil de cash-flow potentiellement moins pérenne et étaient, en tout état de cause, exposés à un retournement du marché.

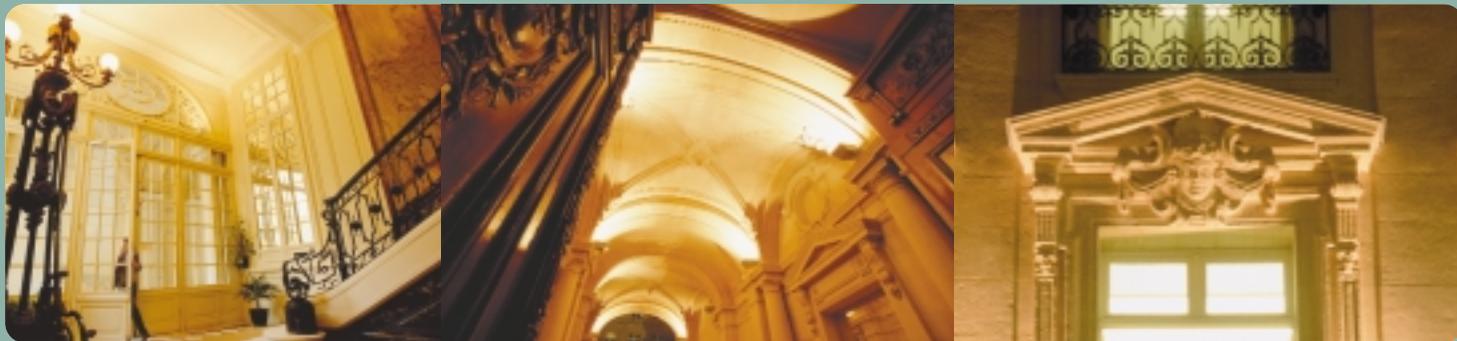


**CHRISTIAN DAUGERON**  
DIRECTEUR COMMERCIAL  
KLÉGESTION

« Nous voulons profiter des opportunités en nous recentrant sur les actifs correspondant le mieux à notre positionnement. Notre politique d'arbitrage nous conduit à intensifier les cessions, portant essentiellement sur des immeubles reloués récemment et au prix du marché, donc pleinement valorisés. »

... POUR DES ENTREPRISES DE PREMIER RANG





## Des loyers en progression

En 2000, le montant des loyers a progressé de 4,8 %, passant de 518,2 millions de francs à la fin de 1999 à 542,9 millions de francs à la fin de 2000. Ces chiffres résultent de la politique menée en 2000 : les cessions réalisées pendant l'année ont fait chuter le montant des loyers (de 22,9 MF), mais les revenus provenant des immeubles restructurés (+34,3 MF), ainsi que les relocations et indexations (+17,6 MF) ont permis une croissance globale des loyers. À périmètre de détention identique, la progression des loyers en 2000 est de 10 %.

Compte tenu de l'évolution du cycle immobilier, la politique de cession va s'intensifier :

Klépierre va désormais s'attacher à céder des immeubles reloués récemment au prix du marché.

### > La valorisation des loyers demeure une priorité

Pour atteindre son objectif permanent de création de valeur, et dans la mesure où le taux de remplissage du patrimoine est proche de 99 %,

Klépierre a concentré ses efforts durant toute l'année 2000 sur la valorisation des loyers des locataires en place.

En 2000, Klégestion, la filiale de Klépierre dédiée à la gestion locative des bureaux, a ainsi conclu, renouvelé ou renégocié 48 baux, soit 18 % du portefeuille total de bureaux de Klépierre.

Ces baux, dont plus des deux tiers sont des baux nouveaux, correspondent à une surface de 59 800 m<sup>2</sup>.

Ils génèrent près de 100 millions

de francs de loyers en année pleine, ce qui représente une hausse de 31 % sur les baux traités.

Parmi les signatures les plus importantes : LD Communication sur Levallois Chaptal, Schlumberger et CNETI sur Montrouge, la Société Générale sur Saint-Maurice les Ellipses, Boots Healthcare sur Levallois Oméga. Compte tenu des évolutions prévisibles du marché, la politique suivie en 1999 et 2000 est de signer avec les nouveaux locataires des baux les plus longs possibles et d'une durée ferme d'au moins 6 ans. Cette politique d'anticipation et d'optimisation de la gestion des échéances va se poursuivre activement. D'ici à la fin de l'année 2004, sur la base des échéances contractuelles, plus de 42 % des loyers sont renouvelables. Ils présentent une capacité de progression de plus de 53 %.

## Échéancier de renouvellement des baux (en pourcentage de renouvellement/loyer total)

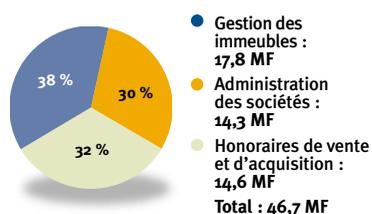
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Paris	1,9 %	4,4 %	2,6 %	13,9 %	1,3 %	1,1 %	6,4 %	15,7 %	2,1 %	0,0 %	0,1 %
Première couronne	0,4 %	1,0 %	6,9 %	7,9 %	2,9 %	1,8 %	2,9 %	1,3 %	10,7 %	0,0 %	0,0 %
Deuxième couronne et province	0,4 %	0,4 %	2,4 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	1,4 %	0,5 %	2,8 %	0,0 %
Entrepôts	1,1 %	0,3 %	0,4 %	0,4 %	0,5 %	0,6 %	2,1 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
➔ Total général	3,8 %	6,1 %	12,3 %	22,4 %	4,9 %	3,8 %	11,6 %	18,8 %	13,2 %	2,8 %	0,1 %

## KLÉGESTION

Société spécialisée dans la gestion immobilière et locative de bureaux et entrepôts, Klégestion est une filiale à 100 % de Klépierre. En 2000, Klégestion a réalisé 77 % de son chiffre d'affaires pour Klépierre, ses autres clients étant des filiales du groupe BNP Paribas. L'activité de l'an 2000 a été marquée par un fort investissement des équipes de Klégestion dans une approche qualitative de leurs missions. À la fin de l'exercice 2000, Klégestion gère 471 000 m<sup>2</sup> de surface utile pondérée (84 immeubles, dont 61 pour le compte de Klépierre). Elle assure également la gestion administrative et comptable de 62 sociétés immobilières. En 2000, elle a dégagé un résultat net de 3,7 millions de francs.

### Honoraires perçus

PAR KLÉGESTION EN 2000 en millions de francs



### > Une année de valorisation

D'un point de vue qualitatif, l'activité de Klégestion en 2000 a été, pour l'essentiel, consacrée à la mise en œuvre de la politique d'arbitrage, ainsi qu'à la recherche de la valorisation des loyers. Les opérations de cessions menées par Klégestion ont rendu possible un recentrage sur les actifs offrant les meilleurs rendements et les meilleures chances de répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises, en termes d'emplacement, de taille et d'équipement des bureaux. En 2000, dix cessions ont été réalisées, sur des immeubles susceptibles de présenter un risque immobilier lors d'un retournement de tendance du marché.

### > Des relations commerciales de qualité

Pour optimiser les loyers, Klégestion pratique une politique très active en matière de gestion des baux. La situation du marché locatif peut inciter à ne pas attendre l'échéance du bail. Dans ce cas, Klégestion engage auprès de l'entreprise une démarche



**JEAN-MARC LEVERNE**  
DIRECTEUR JURIDIQUE  
KLÉGESTION

« Tous les immeubles du patrimoine de Klégestion ont fait l'objet d'un audit juridique et fiscal complet. La constitution de dossiers exhaustifs est un élément clé de la bonne réalisation d'une transaction. Conforter rapidement un acquéreur sur les points juridiques et fiscaux permet de réaliser des cessions rapides tout en optimisant les conditions de la vente : prix et garanties. »

lui permettant de quitter dans des conditions satisfaisantes, les bureaux qu'elle occupe. Klégestion se charge de trouver dans le même temps un nouveau preneur, aux conditions actuelles du marché.





VERS UN NOUVEAU PROFIL FINANCIER



# LE RAPPORT FINANCIER

EXERCICE 2000





## RECOURS SUPPLÉMENTAIRE À L'EFFET DE LEVIER



### LES ENJEUX POUR 2001



JEAN-PAUL SABET

**Membre du Directoire  
en charge des Finances  
et du Développement.**

Première année de réalisation de l'acquisition conclue en 2000, 2001 a débuté avec la mise en place d'un financement par dette bancaire à hauteur de 900 M€.

Une émission obligataire, relayée par un crédit déjà conclu, devrait compléter le dispositif d'endettement qui introduit un quasi-doublement de l'effet de levier dont vont bénéficier les cash-flows

et l'actif net réévalué par action. Si les conditions sont réunies, 2001 devra être également l'année d'une augmentation de capital reportée en raison de la situation du marché fin 2000 et relayée par un prêt bancaire. Un renforcement des fonds propres sera en effet nécessaire pour réaliser les nouvelles acquisitions induites par la stratégie de développement du groupe. »

## PANORAMA 2000

### QUATRE DONNÉES FINANCIÈRES DE KLÉPIERRE

5,6 %

COÛT DE LA DETTE  
PROFORMA ACQUISITION  
CARREFOUR  
(voir page 63)

68 %

DE LA DETTE  
À TAUX FIXE  
(voir page 63)

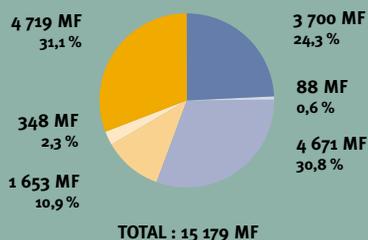
+19,8 %

PROGRESSION  
DE L'ANR  
SUR UN AN

2,75 €

DIVIDENDE NET  
PROPOSÉ À L'AG

### PATRIMOINE EN PART DU GROUPE AU 31/12/2001



### CENTRES COMMERCIAUX

- France
- Espagne
- Italie

### BUREAUX

- Région parisienne
- Paris
- Province

### CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Klépierre  
communiquera  
ses résultats au  
30 juin 2001, le :

mardi 18  
septembre 2001



## FINANCEMENT

La structure financière de Klépierre, avant l'opération Carrefour, laissait une large place au financement en grande partie par dette d'une ou plusieurs opérations majeures. De ce point de vue, cette situation était en phase avec l'objectif annoncé courant 1999 de doublement dans les deux ans de la taille des actifs du groupe.

La réalisation de cet objectif s'accompagnait d'une optimisation du profil financier de la société par un recours accru à l'effet de levier. Avant l'opération Carrefour, la structure financière du groupe est assez comparable à ce qu'elle était en 1999 et peut se résumer de la façon suivante :



### structure financière

Hors acquisition galeries espagnoles	Prêteur	Utilisation au 31/12/2000 (MF)	Taux	Échéance
Obligations convertibles	Public	1284	3 %*	Janv. 2006
Crédit 5 ans	BNP Paribas	500	Variable	Oct. 2004
Crédit 5 ans	UCB	80	Variable	Déc. 2003
TSDI (CB Pierre)	WWR	1000	5 %	Nov. 2002
Découvert net et autres dettes financières	BNP Paribas	786	Variable	
<b>→ TOTAL</b>		<b>3 650</b>		

\* 3,31 % en cas de non-conversion.

Conformément à la politique mise en œuvre en 1999, la très grande majorité des financements externes est directement contractée par Klépierre SA, il en est de même pour les instruments de couverture de taux.

Par ailleurs, afin d'améliorer sa gestion de trésorerie au niveau du groupe, Klépierre a mis en place, en fin d'exercice 2000, un système de Centralisation Automatique de Trésorerie. Regroupés au sein de Klépierre Finance, filiale détenue à 100 %, les différents

flux se compensent de façon à supprimer les placements de trésorerie, par définition moins bien rémunérés que le coût de la dette.

### Financement de l'acquisition des galeries Carrefour

La taille de l'opération Carrefour et les développements à attendre de l'accord de

partenariat avec le leader de la distribution ont conduit Klépierre à s'associer deux partenaires dans cette acquisition.

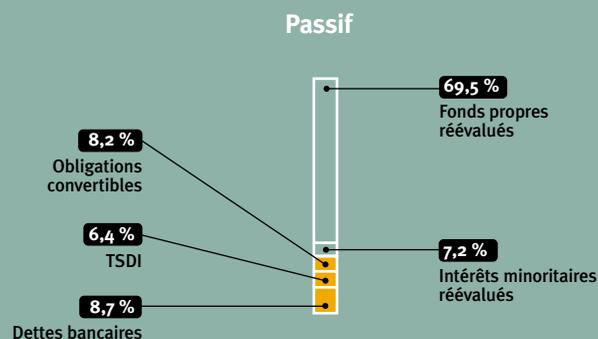
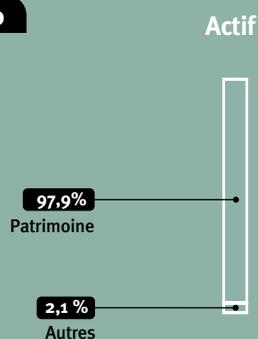
D'ores et déjà actionnaires de Klécentres, les groupes CNP Assurances et Écureuil Vie ont rejoint ce nouveau projet de développement. Des deux côtés, l'expérience passée au sein de Klécentres a facilité cette nouvelle initiative. Il a été décidé de réaliser cette acquisition aux moyens de deux principales sociétés : Klécar France et Klécar Europe Sud dont le financement serait entièrement assuré par des apports en capital. La participation respective de CNP Assurances et d'Écureuil Vie dans ces sociétés est de 5,7 % et 11,3 %, Klépierre détenant le solde.

Pour Klépierre, l'acquisition des galeries Carrefour est l'occasion d'optimiser la structure financière du groupe : recours massif à l'endettement créant un effet de levier favorable à l'actionnaire, mise en place de financements longs et couverture anticipée du risque de taux.

## Bilan réévalué au 31/12/2000

### Hors galeries espagnoles acquises au 31/12/2000 <sup>(1)</sup>

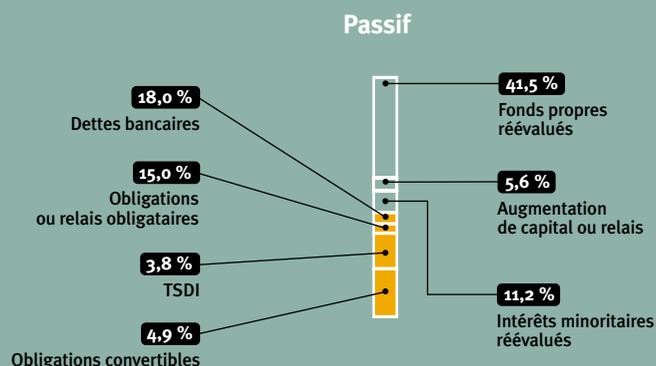
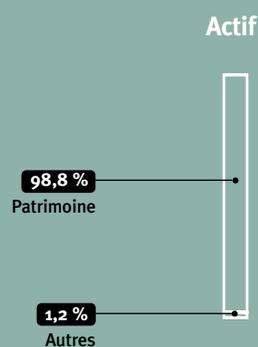
(1) Bilan au 31/12/2000  
- Acquisitions galeries espagnoles  
+ plus-values latentes/  
valeurs d'expertise



## Proforma

### Acquisition Carrefour <sup>(2)</sup>

(2) Bilan au 31/12/2000  
- Acquisitions galeries espagnoles  
+ plus-values latentes/  
valeurs d'expertise  
+ acquisition de la totalité  
du périmètre Carrefour



## 1. Augmentation de capital de Klépierre

Compte tenu de son faible endettement initial, le financement de la part de Klépierre devra être réalisé à plus de 80% par recours à l'endettement. Cependant le financement de 1,5 milliard de francs devrait être assuré au moyen d'une augmentation de capital de Klépierre.

À fin octobre 2000, Klépierre a lancé une émission d'actions nouvelles sans droit préférentiel de souscription d'un montant de 225 millions d'euros. BNP Paribas a fait savoir que, conformément à la stratégie annoncée, elle ne suivrait pas cette émission, acceptant de voir sa participation ramenée de 61 à 52% (46% en cas de conversion des obligations convertibles). Malheureusement, les conditions du marché boursier en général et le cours de Klépierre durant la phase

de lancement en particulier ont conduit la société à retirer son offre.

BNP Paribas a alors consenti à Klépierre un prêt bancaire d'un montant équivalent dont le remboursement est subordonné au remboursement des autres dettes mises en place pour le financement de cette acquisition. Les conditions de ce concours ont été fixées en fonction des conditions de marché à : Euribor plus 150 points de base pour les deux premières années et 250 points de base pour les années suivantes. Cette augmentation de capital que Klépierre entend bien réaliser dès que les conditions lui paraîtront optimales, permettra à la société de conforter sa structure financière dans la perspective de nouveaux investissements et d'atteindre un de ces objectifs principaux : l'élargissement du flottant, élément fort d'une meilleure liquidité du titre et de sa bonne valorisation.

## 2. Renforcement de l'endettement

Les financements pour cette acquisition portent sur 7,4 milliards de francs (1,13 milliard d'euros) s'ajoutant à la dette de 1,5 milliard de francs (0,23 milliard d'euros) existant avant l'opération Carrefour et entièrement consentie par BNP Paribas. Ces financements sont l'occasion pour Klépierre, dans le cadre de la dilution du groupe bancaire dans son capital, d'offrir sa dette globale en syndication à un pool bancaire élargi, tout en y ajoutant également environ 1 milliard de francs (0,15 milliard d'euros) pour couvrir les besoins de financement à venir de différents projets en cours de développement principalement dans le secteur des centres commerciaux, mais aussi dans le secteur des bureaux.



La structuration de cet endettement retenue par Klépierre est la suivante :

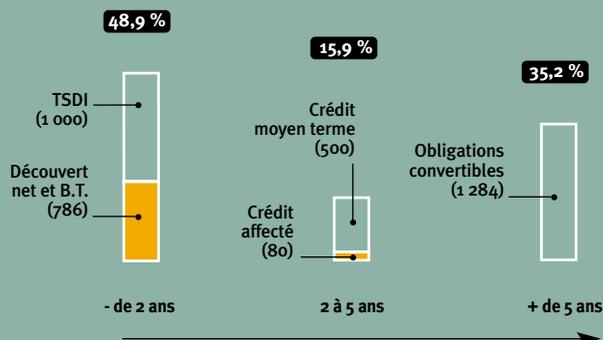
- Un emprunt obligataire d'un montant de 600 millions d'euros dont l'échéance prévisionnelle est de 7 ans. Klépierre lancera cette émission dès que les conditions de marché lui paraîtront satisfaisantes. En attendant, un crédit relais, consenti par BNP Paribas et présentant les mêmes caractéristiques que l'émission envisagée, a été mis en place.
- Un crédit d'un montant global de 900 millions d'euros offert dans le cadre d'« un club deal » à un certain nombre de banques. Ce financement est structuré en deux tranches, une tranche de 670 millions d'euros à 5 ans entièrement remboursable à l'échéance, une tranche de 230 millions d'euros servant de « back-up » à un programme de billets de

trésorerie que Klépierre entend bien émettre pour le paiement du solde des acquisitions. Lancée en février 2001, la syndication de ces concours, sans doute la plus importante jamais réalisée pour des financements immobiliers, a rencontré un vif succès auprès des établissements bancaires.

En réalisant cette opération, Klépierre a réussi une étape nouvelle sur la voie de son indépendance et est aujourd'hui fière de compter parmi ses bailleurs de fonds quelques-unes des plus grandes banques d'Europe : HSBC CCF, Crédit Lyonnais, Crédit Mutuel-CIC-Banque de l'Économie, Caisse Nationale du Crédit Agricole et Crédit Agricole d'Ile-de-France, Crédit Foncier de France, Dexia, Natexis, West Deutsche LandesBank, Hypovereinsbank, Royal Bank of Scotland et BNP Paribas.

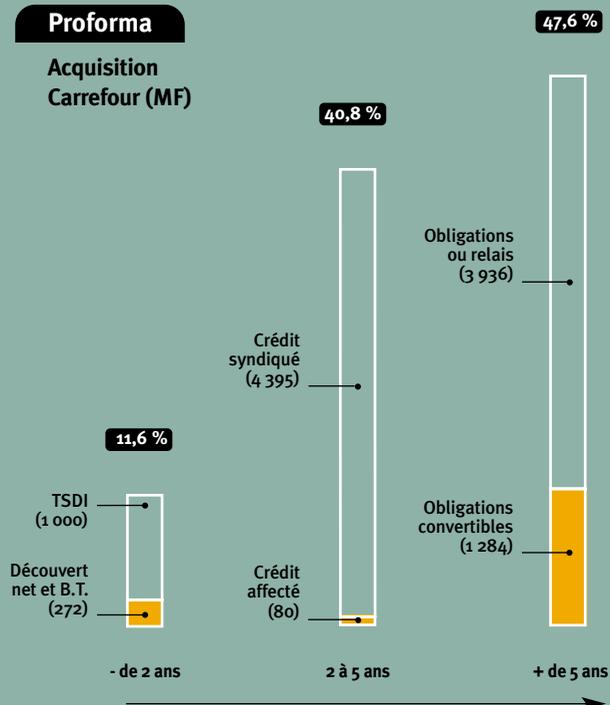
### Endettement au 31/12/00

Hors financement galeries espagnoles acquises à cette date (MF)



### Proforma

Acquisition Carrefour (MF)





### 3. Couverture de taux

Dès la concrétisation des accords avec Carrefour et bien avant la mobilisation des capitaux nécessaires à cette acquisition, Klépierre s'est attachée à mettre en place des instruments de couverture de taux.

Ainsi par rapport à 1999, 776 millions d'euros supplémentaires de contrats de swaps ont été négociés sur des durées de 5 à 10 ans, avec un taux plafond moyen de 5,3 % lorsque l'Euribor 3 mois est inférieur à 6 %. En effet des contrats portant sur 350 millions d'euros correspondent à une couverture qui se désactive trimestriellement dès lors que l'Euribor 3 mois dépasse 6 %, Klépierre devenant alors payeur de l'Euribor 3 mois moins 60 points de base.

Ce type de couverture est apparu particulièrement intéressant pour Klépierre, puisqu'il permet de couvrir à des conditions intéressantes (5 % environ) le risque de taux dès lors que l'Euribor est inférieur à 6 %. Sur la

base de 6 % maximum, dès lors que l'Euribor 3 mois est compris entre 6 et 6,6 %. Au-delà, il apparaît que des taux d'intérêt se situant durablement au-dessus de 6,60 % en zone euro ont souvent correspondu à des périodes d'inflation forte génératrice d'une indexation des loyers perçus par le groupe.

À l'issue de ces opérations, hors relais à l'augmentation de capital, et sur la base d'un Euribor 3 mois inférieur à 6 %, 68 % de la dette de Klépierre après acquisition Carrefour est à taux fixe, sur une durée moyenne de 7,4 ans et à un taux moyen de couverture de 5,3 %.

### 4. Un coût global de la dette inférieur au rendement net du patrimoine

Après acquisition Carrefour, sur la base des financements et des couvertures de taux existants et hors crédit relais à l'augmentation de capital, le coût global de la dette

ressort à 5,6 % lorsque l'Euribor 3 mois est à 4,85 %. En cas d'augmentation de 100 bp de l'Euribor, le coût global de la dette passerait à 6,0 %, soit encore sensiblement en dessous du niveau moyen de rendement net du patrimoine. Ces chiffres seraient sensiblement identiques si l'emprunt obligataire avait été émis dans les conditions de marché de janvier 2001.

### 5. Un ratio d'endettement en ligne avec les objectifs du groupe

Sur la base de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2000 et après prise en compte de l'opération Carrefour à son prix d'acquisition, le ratio d'endettement, exprimé en pourcentage de la valeur vénale des actifs, se situerait à 43 % en part totale, soit assez largement en dessous de l'objectif que s'est fixé le groupe de ne pas dépasser 50 %.



## ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'exercice 2000 montre une forte progression de 19,8 % de l'actif net réévalué par action, qui s'établit à 128,4 euros (contre 107,2 euros au 31 décembre 1999).

Appréciée à périmètre constant, la revalorisation des actifs au cours de l'année 2000 s'élève à près de 1,5 milliard de francs, soit une hausse de 12 %.

### 1. Méthodologie

Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Klépierre se livre au calcul de son actif net réévalué par action. La méthode consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre les valeurs de marché estimées et les valeurs nettes dans les comptes consolidés. Il n'est pas tenu compte de la fiscalité latente liée à l'imposition des plus-values.

Les immeubles sont 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.

Bien que la part de marché détenue par Klépierre dans le secteur des centres commerciaux soit tout à fait significative, les

experts n'ont pas appliqué de prime sur l'un des plus importants portefeuilles européens. Les actifs acquis au 31 décembre 2000, en application des accords avec Carrefour figurent dans l'actif net réévalué sur la base de leur prix d'acquisition.

Klépierre ne pratique aucune réévaluation des postes fonciers 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. Ainsi au 31 décembre 2000, le centre Val d'Europe qui a ouvert en octobre de la même année entre pour la première fois sur la base de sa valeur réévaluée dans l'actif net réévalué du groupe. Les participations dans les sociétés de service, Ségécé et Klégestion, ne font pas l'objet d'une réévaluation et figurent dans l'actif net réévalué pour leurs prix d'acquisition historiques, déduction faite des amortissements des écarts d'acquisition. La progression de la rentabilité de Ségécé et sa position de leader en Europe génèrent à l'évidence, comme le montre la dernière transaction intervenue sur les titres de cette société, un accroissement de valeur qui n'a pas été pris en compte.

L'endettement consolidé du groupe et les instruments de couverture de taux n'ont pas été réévalués.

### 2. Évaluation du patrimoine

Depuis maintenant plusieurs années, Klépierre confie aux mêmes experts le soin d'évaluer la totalité de son patrimoine. Pour les bureaux et les entrepôts, cette mission est conduite conjointement par Foncier Expertise et Coextim. Pour les centres commerciaux, les expertises sont établies par Retail Consulting Group.

Compte tenu des fortes progressions enregistrées par le marché de l'immobilier d'entreprise depuis deux ans, il convient de s'intéresser particulièrement cette année à connaître comment les experts ont apprécié la valeur des immeubles de bureaux.

Comme chaque année, les experts ont retenu 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. L'analyse de ce revenu a fait ressortir deux situations, selon que le loyer constaté est sensiblement identique à la valeur de marché,



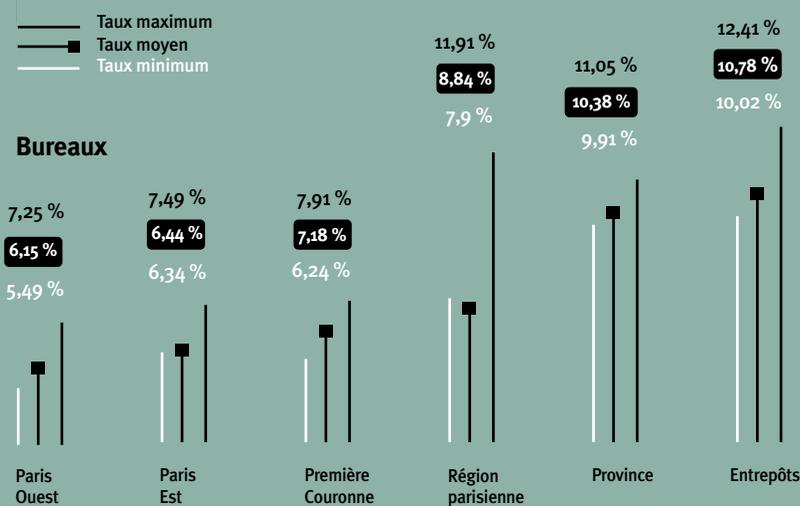
ou inférieur à cette valeur. Dans la première hypothèse, le loyer retenu est le loyer constaté, dans la seconde, les experts se sont interrogés sur l'échéance de revalorisation du loyer en fonction de la date d'échéance du bail. En effet, selon le décret du 30 septembre 1953, le loyer des immeubles à usage exclusif de bureaux est fixé, lors du renouvellement, à la valeur locative du marché. Il convient toutefois de se rappeler que les marchés de l'immobilier d'entreprise sont extrêmement fluctuants. Les experts ont donc considéré – ne serait-ce qu'en raison des délais de production des immeubles – que l'horizon de visibilité du marché sur son niveau actuel était de l'ordre de trois à quatre années. C'est pourquoi, suivant en cela les acteurs du marché, les experts ont distingué les surfaces dont les baux arrivent à échéance au-delà de cette période de ceux qui sont renouvelés avant. Dans la première situation, ils ont retenu les loyers constatés et, dans la seconde, la valeur locative de marché. Dans ce dernier cas, une moins-value financière a été déduite de la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5 %, de l'écart entre loyer constaté et

loyer de marché jusqu'à l'échéance du bail. Le choix du taux de capitalisation a ensuite résulté d'une observation du marché, dans le cadre de transactions réalisées par des investisseurs. L'application de ce taux sur le revenu, déterminé comme précédemment, a conduit les experts à la valeur hors droits de mutation. La valorisation des immeubles de Klépierre est présentée « droits compris », c'est-à-dire comme une valeur de reconstitution ou de remplacement, ou encore comme le prix qu'un investisseur avisé accepterait de payer, tout frais compris, pour les acquérir. Cette approche apparaît comme la plus significative puisqu'elle se situe dans une perspective de poursuite de l'activité et non de liquidation. Les frais de mutation ont été appréciés, en conformité avec la recommandation de l'AFREXIM, à 6 % lorsque la transaction est soumise aux droits d'enregistrement et à 1,5 % lorsque l'immeuble reste soumis au régime de la TVA. Il semble à Klépierre que la méthode ainsi appliquée est prudente puisqu'elle a pour conséquence de ne pas valoriser aux conditions actuelles de marché des surfaces dont le bail viendrait à être renouvelé au-delà de 2004.

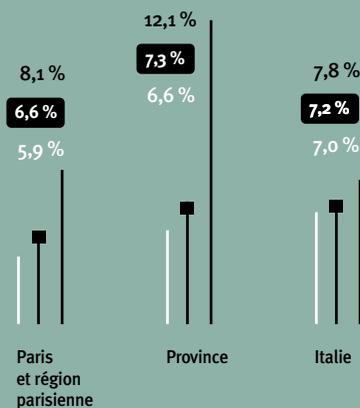
### 3. Évolution de la valeur du patrimoine

Il ressort des expertises réalisées par Coextim et Foncier Expertise que pour les immeubles de bureaux, la progression à périmètre constant est de 13,5 %. Une bonne partie de la baisse des taux de capitalisation de ces immeubles avait déjà été inscrite dans les évaluations de 1998 et 1999, aussi leur appréciation provient davantage d'une augmentation du prix des loyers. Dans le secteur des centres commerciaux, la progression à périmètre constant est de 10,2 %, dans ce cas également, les taux de capitalisation retenus par Retail Consulting Group sont restés relativement stables, l'appréciation provenant de la situation locative des centres. En effet, la progression d'une année sur l'autre des loyers variables, les recommercialisations et les renouvellements de baux ainsi que l'accroissement de l'attractivité de la partie existante d'un centre par la réalisation d'une extension sont autant d'événements qui sont venus ajouter un supplément de valeur aux centres commerciaux propriété de Klépierre.

#### Taux de capitalisation retenus par les experts



#### Centres commerciaux



#### 4. Analyse du patrimoine

Au 31 décembre 2000, le patrimoine de Klépierre englobe tout ou partie de 78 immeubles : 22 ensembles commerciaux (mises à part les 47 galeries espagnoles) et

56 immeubles de bureaux et d'entrepôts. Sur les 22 ensembles commerciaux, 14 ont une valeur unitaire supérieure à 100 millions de francs, dont 5 ont une valeur supérieure à 500 millions et représentent 71 % de la valeur totale de ce secteur. Pour les 56 immeubles

de bureaux et d'entrepôts, 25 ont une valeur estimée supérieure à 100 millions de francs et représentent 85 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; 15 ont une valeur comprise entre 40 et 100 millions de francs ; 16 ont une valeur inférieure à 40 millions de francs.

##### Estimation, plus-values et valeurs locatives du patrimoine en part Klépierre au 31/12/2000 (part groupe)

Bureaux et entrepôts	Valeurs consolidées		Valeurs estimées		Plus-values latentes		Loyers effectifs 2000		Valeurs locatives <sup>(1)</sup>	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Paris Ouest	2 354,4	23,67 %	3 830,0	25,23 %	1 475,6	28,19 %	203,5	23,54 %	237,5	24,61 %
Paris Est	4 67,0	4,70 %	840,9	5,54 %	373,9	7,14 %	67,7	7,83 %	54,2	5,61 %
Banlieue Ouest	1 639,6	16,49 %	3 006,6	19,81 %	1 367,1	26,12 %	189,0	21,86 %	222,8	23,09 %
Région parisienne	413,6	4,16 %	693,0	4,57 %	279,4	5,34 %	61,6	7,13 %	66,8	6,92 %
Province	53,8	0,54 %	87,9	0,58 %	34,1	0,65 %	13,4	1,55 %	9,3	0,97 %
→ TOTAL	4 928,4	49,56 %	8 458,4	55,72 %	3 530,0	67,44 %	535,2	61,91 %	590,6	61,20 %
<b>Centres commerciaux</b>										
Région parisienne	2 037,8	20,49 %	3 117,3	20,54 %	1 079,5	20,62 %	174,3	20,15 %	209,6	21,72 %
Province	1 018,4	10,24 %	1 602,3	10,56 %	583,9	11,15 %	126,6	14,65 %	139,7	14,48 %
Étranger	1 960,1	19,71 %	2 001,4	13,18 %	41,3	0,79 %	28,5*	3,29 %	25,1*	2,60 %
→ TOTAL	5 016,3	50,44 %	6 721,0	44,28 %	1 704,7	32,56 %	329,4*	38,09 %	374,4*	38,80 %
→ TOTAL	9 944,7	100,00 %	15 179,4	100,00 %	5 234,7	100,00 %	864,6	100,00 %	965,0	100,00 %

(1) Les valeurs locatives pour les centres commerciaux correspondent à des loyers nets d'honoraires de gestion.

\* Non comparable : loyers/galeries espagnoles non pris en compte.

##### Estimation, plus-values et valeurs locatives du patrimoine total au 31/12/2000 (part totale)

Bureaux et entrepôts	Valeurs consolidées		Valeurs estimées		Plus-values latentes		Loyers effectifs 2000		Valeurs locatives <sup>(1)</sup>	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Paris Ouest	2 356,1	20,40 %	3 832,9	22,09 %	1 476,7	25,44 %	203,7	21,26 %	237,6	21,70 %
Paris Est	467,1	4,04 %	841,0	4,85 %	373,9	6,44 %	67,7	7,07 %	54,2	4,95 %
Banlieue Ouest	1 657,6	14,35 %	3 039,2	17,51 %	1 381,6	23,80 %	191,0	19,94 %	225,3	20,58 %
Région parisienne	421,0	3,65 %	710,2	4,09 %	289,2	4,98 %	63,2	6,60 %	68,5	6,26 %
Province	53,8	0,47 %	87,9	0,51 %	34,1	0,59 %	13,4	1,40 %	9,3	0,85 %
→ TOTAL	4 955,6	42,91 %	8 511,1	49,05 %	3 555,5	61,26 %	539,0	56,27 %	595,0	54,34 %
<b>Centres commerciaux</b>										
Région parisienne	2 967,0	25,69 %	4 438,5	25,58 %	1 471,5	25,35 %	226,0	23,59 %	300,2	27,42 %
Province	1 219,1	10,56 %	1 937,6	11,17 %	718,5	12,38 %	154,3	16,11 %	165,8	15,14 %
Étranger	2 407,1	20,84 %	2 465,5	14,21 %	58,4	1,01 %	38,6*	4,03 %	34,0*	3,11 %
→ TOTAL	6 593,2	57,09 %	8 841,6	50,95 %	2 248,5	38,74 %	418,9*	43,73 %	500,1*	45,66 %
→ TOTAL	11 548,8	100,00 %	17 352,7	100,00 %	5 804,0	100,00 %	957,9	100,00 %	1 095,1	100,00 %

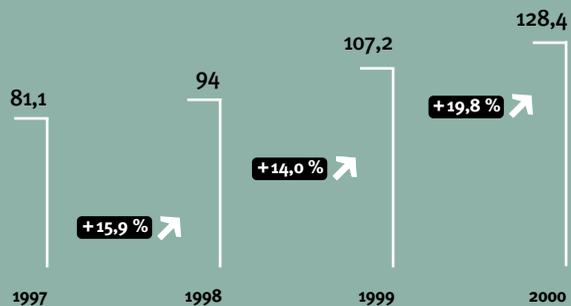
(1) Les valeurs locatives pour les centres commerciaux correspondent à des loyers nets d'honoraires de gestion.

\* Non comparable : loyers/galeries espagnoles non pris en compte.

## L'actif net réévalué 2000 de Klépierre s'inscrit en progression de 19,8 %.

Sur la base de ces évaluations, l'actif net réévalué de Klépierre avant distribution 2000, s'élève à 10 907,1 millions de francs (1 662,8 millions d'euros, soit 128,4 euros par action), en progression de 19,8 % par rapport à 1999.

### Évolution de l'actif net réévalué en € par action





### 1. Résultat d'exploitation

Les loyers perçus sur les immeubles détenus en direct par Klépierre progressent à périmètre courant de 3 % au cours de l'exercice, et de 12,5 % à périmètre constant. Cette évolution reflète à la fois les effets de l'indexation des baux et l'amélioration de la situation locative de certains immeubles. En l'absence de reprise de provisions significatives en 2000, les produits d'exploitation sont en légère baisse sur l'exercice (-4 %).

Le poste « Achats et charges externes » augmente de 3,5 % principalement du fait de la révision du mandat confié par Klépierre à Klégestion pour la gestion de ses immeubles et de l'augmentation pour 1,2 million de francs de prestations de personnels détachés à la holding.

À la suite des cessions intervenues en 1999 et en 2000, le poste « Dotation aux amortissements » baisse de 5,8 millions de francs. La dotation aux provisions augmente quant à elle à hauteur de 3,2 millions de francs du fait de l'évolution négative d'un contentieux sur l'immeuble du boulevard Malesherbes et de la constitution de provisions pour charges de syndicats sur immeubles (2,3 millions de francs). À la suite de ces différentes



évolutions, il apparaît que les charges d'exploitation sont globalement stables sur l'exercice (-2,6 %).

À 21,2 millions de francs, le résultat d'exploitation est en baisse de 12,2 %.

### 2. Résultat financier

Ce poste comprend à la fois les dividendes et quote-parts de résultats en provenance

des filiales ainsi que les charges et produits financiers liés au financement du groupe.

Les produits de participation sont en forte augmentation (+20,8 %). Cette évolution est la conséquence de la politique financière adoptée par le groupe fin 1999 de financer les filiales par avances en compte courant d'associés, les concours financiers externes étant centralisés au niveau de la holding.

Les charges financières augmentent principalement pour la raison évoquée ci-dessus



et du fait d'une augmentation des taux d'intérêt au cours de l'exercice.

Les postes produits et charges financières sont également augmentés de l'impact des instruments de couvertures de taux d'intérêt qui dégagent un solde négatif de 4,1 millions de francs sur l'exercice.

Le résultat financier au 31 décembre 2000 est de 173,0 millions de francs, il était de 184,9 millions de francs en 1999.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat courant avant impôts s'élève à 199,4 millions de francs, en baisse de 9,3 % par rapport à 1999.

### 3. Résultat exceptionnel

Au niveau des produits, ce poste est principalement impacté par les cessions d'immeubles (62,6 MF) qui ont dégagé une plus-value globale avant impôts de 39,4 millions de francs, les immeubles concernés sont :

#### Résultats sur ventes d'immeubles (avant impôts)

Immeubles	Surfaces (m <sup>2</sup> UP)	Plus ou moins-values (MF)
Croissy - Allée des Sarments	677	+5,2
Boulogne - Pont-de-Sèvres	898	+2,2
Paris - Tour Mattéi	571	+12,0
Éragny - Bâtiment Ohio	259	-0,1
Strasbourg - Les Tanneries	9 568	+15,4
Bruges CI Bordeaux Fret	5 978	+4,7
<b>→ TOTAL</b>	<b>17 951</b>	<b>+39,4</b>

En ce qui concerne les charges exceptionnelles, ce poste comprend les frais générés par le lancement de l'augmentation de capital en octobre 2000. À la suite du report de cette émission, il a été décidé de passer en pertes l'intégralité de ces dépenses (9,7 MF). Par ailleurs, une commission de montage (7,8 MF) sur le relais obligataire a

également été passée en charges dans la mesure où l'horizon de temps pour étaler cette dépense a été jugé particulièrement incertain, l'émission pouvant intervenir dès que les conditions seront jugées favorables. Le résultat exceptionnel de l'exercice 2000 s'élève à 20,1 millions de francs sensiblement en baisse par rapport à 1999 (187,6 MF) dans la mesure où cet exercice avait été marqué par des plus-values de cession pour un montant global de 220 millions de francs provenant principalement de la vente de la participation de Klépierre dans le centre commercial d'Évry 2.

Impôts sur les sociétés : la charge nette d'impôt de l'exercice 2000 pour la société s'élève à 35,1 millions de francs.

Le résultat net 2000 de la société s'élève à 183,9 millions de francs. La forte baisse par rapport à l'exercice 1999 (120,5 MF) trouvant sa principale explication dans une diminution sensible des plus-values de cessions.

### 4. Bilan

La principale variation au bilan de clôture de l'exercice concerne au passif une augmentation sensible de l'endettement compensé à l'actif par une augmentation des titres de participation. Cette évolution reflète l'acquisition fin décembre 2000 de 47 galeries



espagnoles provenant du groupe Carrefour pour un montant de 2,3 milliards de francs (TTC). Il est rappelé que cette acquisition a été réalisée à hauteur de 83 % par Klépierre au travers d'une filiale entièrement capitalisée. Les financements mis en place pour cet achat proviennent à hauteur de 225 millions d'euros (1 476 MF) d'un crédit relais à l'augmentation de capital et d'un tirage à hauteur de 100 millions d'euros (656 MF) sur la ligne de 600 millions d'euros (3 935 MF) correspondant au relais à l'emprunt obligataire, ces deux concours ayant été consentis par BNP Paribas.

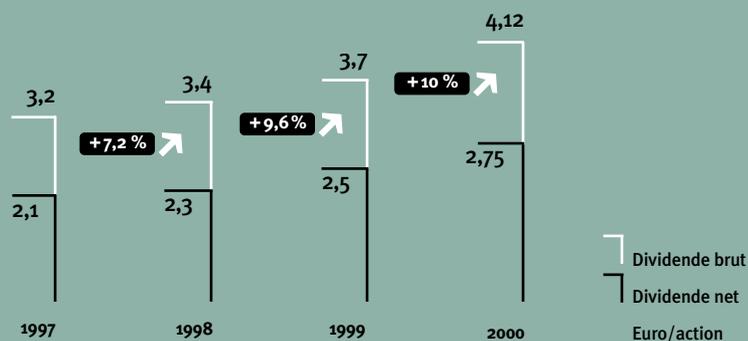
## 5. Dividendes

Bien que le paiement du dividende soit effectué à partir du résultat social, la politique de distribution mise en œuvre par Klépierre repose sur un pay-out sensiblement égal au résultat net courant consolidé dans la mesure où cet objectif peut être atteint sans effet de précompte.

Par ailleurs, dans la période active d'investissements dans laquelle se trouve le groupe, il est apparu raisonnable de conserver en réserves les plus-values dégagées sur les cessions d'actifs.

En 2000, le résultat courant consolidé (part du groupe) s'élève à 224,8 millions de francs en hausse de 6,8 % par rapport à 1999. En conséquence, le Directoire propose le versement au titre de l'exercice 2000, d'un dividende de 2,75 euros (18,04 F) assorti, selon le cas, d'un avoir fiscal à 50 % soit 1,37 euro (9,02 F), ou à 25 % soit 0,69 euro (4,51 F). Dans cette hypothèse, le dividende 2000 est en progression de 10 % sur celui de 1999. Sur la base d'un avoir fiscal à 50 %, cette distribution représente 70,7 % du cash-flow net courant, 53,6 % du cash flow net et 95 % du bénéfice net consolidé (part du groupe).

### Évolution du dividende par action en €



### Affectation du résultat 2000 (en millions de francs)

	MF	MF
Bénéfice net social 2000	-	183,9
Report à nouveau avant distribution	-	93,1
Distribution	233,6	-
Report à nouveau après distribution	43,4	-
<b>→ TOTAL</b>	<b>277,0</b>	<b>277,0</b>





### 1. Évolution du périmètre

Le périmètre de consolidation a connu au cours de l'exercice les principales évolutions suivantes :

- l'acquisition fin décembre 2000, de 47 galeries espagnoles dans le cadre des accords intervenus avec le groupe Carrefour est pratiquement sans impact sur le compte de résultat de l'exercice. L'intégration globale du véhicule dédié à cette acquisition, Klécar Europe Sud, et ses deux filiales espagnoles modifie par contre assez sensiblement le bilan principalement au niveau des postes immobilisations, intérêts minoritaires et dettes financières ;
- l'apport réalisé le 29 décembre par CNP Assurances et Écureuil Vie des titres qu'ils détenaient dans SAS Bègles Arcins et ICD (Brescia) suivi d'un rachat par Klépierre d'1 % de Klécentres est venu diminuer le pourcentage de détention de Klépierre dans cette filiale de 87,5 % à 82,5 % ;
- en conséquence de ce qui précède ICD et SAS Brescia sont désormais consolidées par intégration globale ;
- les sociétés Devimo Consult et Cienneo SRL sont consolidées par mise en équivalence.

### 2. Changement de réglementation de méthodes comptables

#### 2.1 Impact des changements de réglementation de méthodes comptables

Les comptes au 31 décembre du groupe Klépierre ont été traités selon les nouvelles règles de consolidation énoncées par le règlement 99-02.

L'impact des changements de méthodes déterminé à l'ouverture s'élève à +188 millions de francs (259 millions de francs pour le Groupe) et a été imputé en report à nouveau.

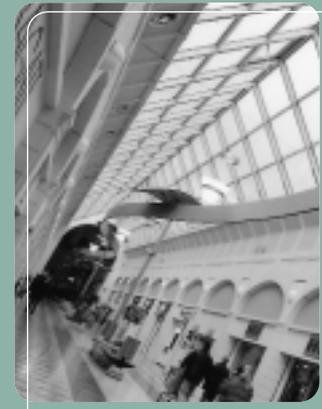
Ce montant provient de l'application de la nouvelle méthodologie d'évaluation des impôts différés, déterminés par comparaison entre les valeurs fiscales et les valeurs comptables consolidées des actifs et passifs. Calculée à l'ouverture, cette évaluation fait apparaître un impôt différé actif de 110 millions de francs. Ce montant est à rapprocher du montant de l'impôt différé existant à cette même date avant application de la nouvelle réglementation qui était un impôt différé passif de 78 millions de francs.

Cependant, il est à noter que le montant de la charge ou de l'économie d'impôt qui résulterait de la cession des actifs immobiliers pourrait être sensiblement différent de l'impôt différé ainsi calculé suivant l'optimisation fiscale qui sera retenue par la société au moment des éventuelles cessions. Il est indiqué, notamment, que certains immeubles et centres commerciaux sont détenus sous forme de société et d'autres en direct.

Par ailleurs, il est précisé que, sauf arbitrage tenant à la gestion du patrimoine de bureaux, l'ensemble des actifs immobilisés est destiné à être conservé durablement par le groupe. Les autres modifications de méthodologie apportées par la nouvelle réglementation sont sans effet sur les comptes du groupe à l'ouverture.

#### 2.2 Autres changements de méthode comptable

Conformément à l'avis n° 00-A du Comité d'urgence du CNC du 6 juillet 2000, Klépierre a comptabilisé l'ensemble de ses engagements



sociaux, ce qui l'a conduit à constater un complément de provision de 15,5 millions de francs, imputés sur le report à nouveau consolidé.

### 3. Commentaires sur le compte de résultat

#### 3.1 Produits d'exploitation

Au cours de l'exercice, les loyers progressent en part totale de 9,4 % à champ courant et de 8,3 % à champ constant. Cette augmentation provient du secteur bureaux-entrepôts à hauteur de 24,7 millions de francs (+4,8 %) et du secteur centres commerciaux pour 58,6 millions de francs (+15,7 %). À périmètre constant, ces progressions sont respectivement de 10,3 % et 5,9 %.

Les produits de gestion et d'administration correspondent aux honoraires facturés par Ségécé, Klégestion et CB Pierre à des clients extérieurs au groupe Klépierre, ainsi qu'aux honoraires de gestion facturés par Ségécé aux sociétés portant les opérations en cours de développement. Les honoraires de Ségécé sont en progression de 19,8 millions de francs

(+18,3 %) et ceux de Klégestion sont en baisse de 4,5 millions de francs (-48 %), les mandats de gestion confiés à Klégestion par des filiales de BNP Paribas sur un certain nombre de leurs immeubles n'ayant pas été reconduits. Au global, les produits de gestion et d'administration progressent de 6 millions de francs (+4,8 %) et de 2,2 millions de francs en part du groupe (+2,0 %).

Les produits sur opérations en développement correspondent à la cession à des tiers de tout ou partie de programmes développés par Ségécé. Au cours de l'exercice, la société Sécovalde, promoteur du centre commercial de Val d'Europe, a cédé à l'achèvement pour un montant global de 514,1 millions de francs les murs de l'hypermarché au groupe Auchan et les murs de La Vallée Shopping Village à Value Retail. Au 31 décembre 1999, les produits sur opérations en développement étaient de 12,4 millions de francs. Il est attiré l'attention sur l'aspect non récurrent de ces cessions.

Le chiffre d'affaires (hors produits de développement) du groupe Klépierre est de 1105,8 millions de francs en progression de 8,8 % en part totale et de 6,5 % en part du

groupe, en incluant les produits de développement cette progression est respectivement de 57,6 % et 27,8 %.

Les autres produits d'exploitation sont constitués principalement par des transferts de charges correspondant à des honoraires de commercialisation sur les centres de Val d'Europe (18,1 millions de francs), Créteil Soleil (1,2) et Gonesse Usines Center (2,1), ces honoraires étant étalés sur une période de trois ans. Ils comprennent également des droits d'entrée (Créteil Soleil 3,3) et des refacturations de travaux pour le compte de locataires (Espace Kléber 1,9 million de francs).

Le total des produits d'exploitation s'élève à 1675,4 millions de francs, en progression de 60,1 % pour la part totale et de 29,6 % pour la part du groupe.

### 3.2 Charges d'exploitation

Le poste « Prix de revient des opérations en développement » est directement à mettre en rapprochement avec la ligne des produits de même nature commentés ci-avant, la marge avant impôts sur les ventes à Auchan et Value Retail s'élève à 59,6 millions de francs.

Hors amortissements, provisions et prix de revient des opérations de développement, les charges d'exploitation sont en augmentation de 45,2 millions de francs (18,9 %) soit 28,4 millions de francs en part du groupe. Cette évolution provient principalement de l'activité de développement et notamment des opérations livrées en 2000 : Créteil extension, Gonesse extension et surtout Val d'Europe. Cette activité de promotion génère 40,4 millions de francs de charges d'exploitation supplémentaires par rapport à 1999 dans le compte de résultat consolidé de Klépierre. Ces charges correspondent à des dépenses qui ne sont pas constitutives du prix de revient comme les honoraires de commercialisation, les frais d'inauguration et les dépenses diverses postérieures à la déclaration d'achèvement des travaux. Le reste de l'augmentation du poste « Charges d'exploitation », correspond principalement à des augmentations de frais de personnel chez Ségécé et Kléber La Pérouse ainsi qu'un recours accru à des prestataires extérieurs que ce soit du personnel intérimaire, des dépenses informatique ou des frais de prospection. Cette augmentation reflète l'intense activité en 2000 de Ségécé et est en ligne avec les éléments qui avaient été budgétés au titre de l'exercice.

L'augmentation du poste « Impôts et taxes » doit être corrigée à hauteur de 7,3 millions de francs de taxes foncières non refacturées aux locataires qui en 1999 se trouvaient dans les « Autres charges d'exploitation ».

### 3.3 Résultat d'exploitation

Les dotations aux amortissements augmentent de 2,8 millions de francs (+1,0 %). Cette évolution ne fait pas apparaître une baisse des amortissements dans le secteur bureaux-entrepôts de 14,1 millions de francs (-7,7 %) à la suite des cessions intervenues en 1999 et 2000, une augmentation dans





le secteur des centres commerciaux de 16,9 millions de francs (16,1 %) suite à l'ouverture de Val d'Europe, des extensions de Créteil et Gonesse et de la contribution en année pleine du centre de Novate en Italie. La dotation nette aux provisions s'élève à 21,9 millions de francs alors qu'au 31 décembre 1999 il s'agissait d'une reprise nette pour 1,5 million de francs. Parmi les dotations importantes de l'exercice, il faut noter des provisions sur des contrats de pré-retraites (Klégestion 1,3 et Ségécé 3 millions de francs), une provision pour contentieux sur l'immeuble Malesherbes (3,2), une provision sur honoraires de travaux réalisés pour le compte de preneurs à Val d'Europe (4,3). Le solde de ce poste correspond principalement à un changement d'imputation des provisions pour charges de syndicats qui étaient auparavant dans les charges sur immeubles non refacturées et qui de façon plus orthodoxe figurent désormais au poste « Provisions ».

Le résultat d'exploitation s'élève à 631,4 millions de francs en hausse de 23,2 %, en part du groupe la progression est de 14,6 %. Cet écart entre la part totale et la part du groupe est principalement dû à la forte présence de minoritaires dans la plus-value de promotion dégagée sur Val d'Europe.

### 3.4 Résultat financier

Le résultat financier est en baisse de 35 millions de francs, cette évolution s'explique d'une part par une augmentation de l'ordre de 300 millions de francs de la dette nette au 31 décembre 2000 par rapport à celle au 31 décembre 1999, par une hausse des taux d'intérêt, par des frais financiers sur les crédits relais mis en place en fin d'année pour 4 millions de francs et l'effet sur l'exercice des instruments de couverture de taux qui ont dégagé une perte de 4,2 millions de francs. Le résultat courant avant impôt s'élève à 485,1 millions de francs en progression de 20,9 %, en part du groupe ce résultat est de 404,9 millions de francs en progression de 10,8 %.

### 3.5 Résultat exceptionnel

Il se décompose en trois principaux postes :

- Les plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles. En effet, ces ventes ont dégagé un profit avant impôt de 147,3 millions de francs, les principaux immeubles concernés sont :
  - Puteaux Godefroy : ..... 81,2
  - Curial : ..... 39,2
  - Herblay Langevin : ..... 5,9
  - Rue de Liège : ..... 6,9
  - Croissy Beaubourg : ..... 6,3
  - Tour Mattéi : ..... 7,9
- Une plus-value de dilution de 84 millions de francs dégagée lors des apports réalisés par CNP Assurances et Écureuil Vie à Klécentres.
- Des charges exceptionnelles pour 33,7 millions de francs. Ce montant comprend pour

9,2 millions de francs le solde de l'étalement sur deux ans des droits d'enregistrement des 30,71 % de titres Solorec ; pour 9,7 millions de francs les frais engagés pour l'augmentation de capital à la suite de son report, pour 7,8 millions de francs les frais de montage du crédit relais à l'émission obligataire et pour 2,8 et 2,4 millions de francs des dépenses exceptionnelles concernant respectivement les immeubles Curial et Reuilly Daumesnil.

Au 31 décembre 2000, le résultat exceptionnel est de 197,7 millions de francs soit plus du double de celui de 1999. Cette situation est la même en part du groupe, où le résultat exceptionnel est de 198,1 millions de francs.

### 3.6 Amortissements des écarts d'acquisition

Ce poste s'élève à 21,9 millions de francs. Outre l'amortissement des écarts constatés sur les titres Ségécé (5,8 millions de francs) et Devimo (1 million de francs), il comprend l'amortissement de l'écart d'acquisition (15,1 millions de francs) dégagé lors du rachat par Klépierre en fin d'exercice, suite aux apports faits à Klécentres par CNP Assurances et Écureuil Vie, de 1 % des titres de cette société.

### 3.7 Impôt sur les sociétés

L'impôt sur les bénéficiaires est en forte augmentation à la suite des nouvelles dispositions découlant du règlement du CRC n° 99-02 (voir ci-dessous). Il se décompose de la façon suivante :

#### Impôt sur les sociétés

en MF	Activité courante		Exceptionnel		Total IS	
	31/12/00	31/12/99	31/12/00	31/12/99	31/12/00	31/12/99
Impôts courants	-195,4	-188,0	-1,8	-10,7	-197,2	-198,7
Impôts différés	-13,3	+17,7	-35,9	+38,9	-49,2	+56,6
<b>→ TOTAL</b>	<b>-208,7</b>	<b>-170,3</b>	<b>-37,7</b>	<b>+28,2</b>	<b>-246,4</b>	<b>-142,1</b>



Ce tableau fait apparaître que l'impôt sur l'activité courante du groupe a évolué dans des proportions en rapport avec l'évolution du niveau d'activité du groupe. Par contre l'application de la nouvelle méthodologie a sensiblement modifié l'impact fiscal des cessions entre 1999 et 2000. Ainsi des provisions non déduites fiscalement qui n'avaient pas été valorisées dans les impôts différés généraient lors de la cession d'un actif un effet positif sur le compte d'impôt (cf. 1999). En valorisant cet effet au bilan d'ouverture, cette nouvelle méthodologie modifie sensiblement l'impact fiscal des cessions dans les comptes consolidés.

La quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence correspond aux participations détenues dans Devimo Consult et dans Cienneo.

**Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 416,3 millions de francs en progression de 20,4 %. La part des minoritaires est de 48 millions de francs, ce qui a pour effet de porter le résultat net part du groupe de Klépierre à 368,3 millions de francs en hausse de 11,8 %.**



## 4. Commentaires sur le bilan

### 4.1 À l'actif

#### Écarts d'acquisitions

Ce poste évolue à la suite de l'achat de Devimo et des opérations autour de Klécentres : Bègles Arcins, ICD (Brescia) et Klécentres.

#### Variation des immobilisations

Les principales variations par rapport au 31 décembre 1999 concernent pour les augmentations : l'acquisition des galeries espagnoles pour 2 milliards de francs, le passage en immobilisation d'une partie du stock de promotion de la SCI Sécovalde (569,2 millions de francs), l'effet du passage d'intégration proportionnelle à intégration globale d'ICD (137 millions de francs). Pour les diminutions, l'impact de cessions d'immeubles à hauteur de 503 millions de francs.

#### Variation des titres mis en équivalence

Cette variation provient de l'entrée de Devimo Consult et Cienneo dans le périmètre de consolidation.

#### Stock sur opérations en développement

Le stock s'élève à 638 millions de francs au 31 décembre 2000 contre 1089 millions de francs au 31 décembre 1999. Cette évolution s'explique principalement par une augmen-

tation des dépenses stockées de 235 millions de francs suite à la poursuite des chantiers et par la livraison du stock correspondant à la galerie marchande de Val d'Europe pour 569,2 millions de francs. La part des associés extérieurs dans ce stock est de 166 millions de francs.

#### Créances clients

Ce poste augmente principalement du côté des centres commerciaux dans la société Secovalde, pour laquelle il subsiste une créance de 12 millions de francs vis-à-vis des acquéreurs et de 10,6 millions de francs suite au récent démarrage de la gestion locative.

#### Créances diverses

Ce poste d'un montant très significatif comprend à hauteur de 479 millions de francs de la TVA en attente de remboursement dont notamment 319 millions portant sur les galeries espagnoles ainsi que 180 millions de francs d'avances à des sociétés non consolidées. La forte augmentation du poste « Débiteurs divers » est causée principalement par des sommes restant à percevoir sur des immeubles vendus ou sous promesse à la clôture de l'exercice comme le Curial notamment.

#### Impôts différés

Au 31 décembre, la situation fiscale différée nette est un actif de 33,5 millions de francs. Elle provient principalement de la nouvelle méthodologie pour 109,8 millions de francs et de l'enregistrement d'une charge d'impôt au titre de la période pour 43,8 millions de francs.

### Comptes de régularisation actif

Ces comptes comprennent principalement des charges à étaler : honoraires de commercialisation, frais d'acquisition des immeubles et frais d'émission des emprunts.

#### 4.2 Au passif

### Variation des capitaux propres

La variation des capitaux propres trouve sa principale explication dans l'application de la nouvelle méthodologie en ce qui concerne les impôts différés. L'impact de ce changement à l'ouverture s'élève à 258,8 millions de francs pour le groupe et vient en augmentation du compte « Report à nouveau ». Les compléments de provision pour retraites ont également été imputés sur les capitaux propres pour un montant de 15,5 millions de francs.

### Variation des intérêts minoritaires

Ce poste varie principalement des apports en fonds propres réalisés par CNP Assurances et Écureuil Vie à Klécar Europe Sud pour 431 millions de francs, ainsi que l'augmentation de la participation de ces deux éta-

blissements dans Klécentres pour 64,1 millions de francs. L'incidence du changement de méthodologie, au contraire de Klépierre, a un effet négatif à la clôture sur les fonds propres des minoritaires de 50,7 millions de francs.

### Provisions pour risques et charges

Outre l'évolution de ce poste justifié au compte de résultat, les provisions augmentent également du changement de méthode concernant les provisions pour retraites soit 14,7 millions de francs. Ce dernier poste à la clôture représente 29,6 millions de francs.

### Emprunts et dettes financières

L'évolution de ce poste trouve sa principale explication dans le paiement de l'acquisition des galeries espagnoles. Pour satisfaire à cet engagement, Klépierre a tiré en priorité sur la ligne d'un montant de 225 millions d'euros (1 476 millions de francs) en relais à l'augmentation de capital, puis en second lieu, à hauteur de 100 millions d'euros (656 millions de francs) sur le crédit relais à l'emprunt obligataire.



### Fournisseurs et autres dettes

L'augmentation du poste « Fournisseurs » représente principalement le solde des prix de revient restant à régler sur les opérations Val d'Europe (142 millions de francs) et Créteil extension (70 millions de francs). Le poste « Autres dettes » augmente principalement des avances en compte courant d'associés consenties par les partenaires dans les centres commerciaux en exploitation et dans les opérations de promotion.

### Comptes de régularisation passif

À fin 1999, ce poste comprenait notamment les acomptes versés par les clients des opérations de promotion. La livraison des murs de l'hypermarché à Auchan et de la Vallée Shopping Village à Value Retail explique la forte baisse de ce poste.





## PROJET DE RÉSOLUTIONS

### 1<sup>re</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet d'approuver les comptes de l'exercice 2000.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du directoire, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2000, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 28 040 477,37 euros (183 933 474,15 F). Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.



### 2<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet de prendre acte du rapport des commissaires aux comptes sur les conventions conclues entre votre société et des sociétés avec lesquelles elle a un ou plusieurs dirigeants communs, conformément à la loi sur les sociétés commerciales.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate qu'aux termes du rapport spécial des commissaires aux comptes, ceux-ci n'ont été avisés d'aucune convention autorisée par le Conseil de surveillance, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2000, et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L.225-86 du Code de Commerce.

### 3<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet d'affecter le bénéfice de l'exercice 2000 et de fixer à 2,75 euros (18,04 F) le dividende net par action (majoré de 1,37 euro (8,99 F) avec l'avoir fiscal de 50 % et majoré de 0,69 euro (4,51 F) avec l'avoir fiscal de 25 %).*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter comme suit le bénéfice de l'exercice, s'élevant à 28 040 477,37 euros (183 933 474,15 F) :

#### Affectation du résultat de l'exercice

- Bénéfice de l'exercice	28 040 477,37 €	183 933 474,15 F
- Dotation à la réserve légale	2 218,13 €	14 550,00 F
- Solde	28 042 695,50 €	183 948 024,15 F
- Auquel s'ajoute le report à nouveau	14 186 487,45 €	93 057 257,50 F
- Formant un bénéfice distribuable de	42 229 182,95 €	277 005 281,65 F
- A titre de dividende aux actionnaires	35 608 801,25 €	233 578 424,42 F

*Soit 2,75 € par action ouvrant droit à un impôt déjà versé au Trésor (avoir fiscal) de 1,37 € pour un avoir fiscal à 50 % et de 0,69 € pour un avoir fiscal à 25 %.*

- Solde en compte report à nouveau	6 615 945,44 €	43 397 757,23 F
------------------------------------	----------------	-----------------

L'assemblée générale décide que conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé seront affectés au compte « report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le :

**20 avril 2001.**

Il est rappelé que le revenu global au titre des trois derniers exercices, exprimé en francs, s'établissait ainsi par action.

- **Au titre de l'exercice 1997 :**  
28 F, plus un avoir fiscal de 14 F, soit au total 42 F.
- **Au titre de l'exercice 1998 :**  
15 F, plus un avoir fiscal à 50 % de 7,50 F, soit au total 22,50 F ou plus un avoir fiscal à 45 % de 6,75 F, soit un total de 21,75 F.
- **Au titre de l'exercice 1999 :**  
2,50 €, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,25 €, soit au total 3,75 € ou plus un avoir fiscal à 40 % de 1 €,
- **Soit un total de 3,50 €.**

Il est à noter que par décision d'assemblée générale extraordinaire en date du 28 octobre 1998, le nominal des actions de la société a été ramené de 100 F à 50 F par action.

## 4<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire à opérer sur les actions de la société et, le cas échéant, de les annuler.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire et des commissaires aux comptes et des éléments d'informations figurant dans la note d'information visée par la Commission des Opérations de Bourse.

Autorise le Directoire, conformément aux dispositions de l'article L.228-21 du Code de Commerce, à acheter les propres actions de la société.

La présente autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'intervention sur actions propres prévues par la loi en vue, notamment :

- de procéder à la régularisation du cours de son action par achat et vente en bourse. Ces opérations seront réalisées par intervention systématique en contre-tendance ;
- de mettre en oeuvre une politique d'optimisation de résultat par action ;
- soit pour les céder aux salariés ou dirigeants de la société et de son groupe, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi (options d'achat d'actions, participation des salariés, cessions d'actions réservées aux salariés) ;

– soit pour les remettre dans le cadre d'opérations de croissance externe ;

– de réduire éventuellement son capital par annulation de tout ou partie de ces actions.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens et aux époques que le Directoire appréciera et les actions éventuellement acquises pourront être cédées ou transférées par tous moyens.

L'assemblée générale fixe à 160 euros par action le prix maximum d'achat et à 60 euros par action le prix minimum de vente, d'une part, et le nombre d'actions pouvant être acquises à dix pour cent au plus du capital social, d'autre part, soit 1 294 865 actions pour un montant maximum de 207 178 400 euros.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution de titres gratuits ainsi qu'en cas, soit d'une division, soit d'un regroupement des titres, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

La présente autorisation est donnée pour une durée maximum de dix-huit mois. Elle annule et remplace pour la partie non utilisée celle précédemment accordée à la quatrième résolution de l'assemblée générale du 12 avril 2000.



Tous pouvoirs sont conférés au Directoire, avec faculté de délégation à son Président, pour mettre en œuvre cette autorisation.

Le Directoire donnera aux actionnaires dans son rapport à l'assemblée générale annuelle les informations relatives aux achats d'actions et cessions ainsi réalisées.

L'assemblée générale autorise par ailleurs le Directoire pour une durée de deux ans :

- à annuler les actions de la société détenues par celle-ci au titre des autorisations d'achats d'actions de la société conférées au Directoire, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois et à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur d'achat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles ;
- à modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires.

## 5<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, à augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission d'actions, assorties ou non de bons de souscription d'actions, par incorporation au capital de bénéfices, réserves, primes d'émission et distribution d'actions gratuites ou élévation du nominal, par l'émission de bons de souscription d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital. Ces valeurs mobilières pourront être émises à concurrence d'un montant nominal de 875 000 000 euros ou de sa contrevaletur en autres monnaies ou unités monétaires.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, en application des dispositions de l'article L.225-129 du Code de Commerce, et sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 15-3 des statuts :

**1.** Délègue au Directoire le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros :

**a** - par l'émission d'actions nouvelles, assorties ou non de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces ou par compensation de créances, avec ou sans prime d'émission ;

**b** - par voie d'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes d'émission et par distribution d'actions gratuites ou élévation du nominal des actions existantes ;

**c** - par l'émission de valeurs mobilières autres que des actions, compatibles avec les dispositions légales en vigueur, donnant droit, directement ou indirectement, par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions, à tout moment ou à dates fixes. Ces valeurs mobilières pourront prendre toutes formes compatibles avec les lois en vigueur et, notamment l'une des formes visées aux articles L 225-150 à L 225-176

ou à l'article L 228-91 du Code de Commerce. Ces valeurs mobilières pourront être émises, soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, à concurrence d'un montant nominal maximum total de 875 000 000 euros ou de sa contrevaletur en autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminée au jour de la décision de procéder à leur émission ;

**d** - par l'émission de bons de souscription d'actions à souscrire contre espèces, ou attribués gratuitement, étant précisé que ces bons pourront être émis seuls ou attachés à des valeurs mobilières visées au (c) ci-dessus émises simultanément ;

**e** - soit par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

**2.** Décide que les propriétaires d'actions éventuellement existantes lors de l'émission contre espèces des actions, valeurs mobilières et bons visés au paragraphe 1) auront, à titre irréductible et proportionnellement aux nombres d'actions alors possédées par eux, un droit préférentiel de souscription à ces valeurs mobilières.

La délégation donnée au paragraphe 1) comporte, au profit des propriétaires des valeurs mobilières et des bons, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de





souscription aux titres auxquels l'émission desdites valeurs mobilières et bons donnera droit, immédiatement ou à terme.

Le Directoire fixera, lors de chaque émission, les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscrire à titre irréductible en se conformant aux dispositions légales en vigueur. Il pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement à leurs droits et dans la limite de leurs demandes.

Il pourra, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission des actions et valeurs mobilières, au choix :

- limiter, dans les conditions légales, l'émission au montant des souscriptions recueillies,
- ou répartir librement les actions ou les valeurs mobilières et les bons non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
- ou encore les offrir au public, totalement ou partiellement.

### 3. Décide :

- qu'au montant de 56 000 000 euros fixé au paragraphe 1) alinéa 1<sup>er</sup>, s'ajoutera le montant des augmentations de capital supplémentaires, rendues nécessaires pour la réservation des droits des porteurs de

valeurs mobilières et bons donnant droit, d'une manière quelconque, à l'attribution d'actions de la société ;

- qu'en cas d'incorporation de bénéfices, réserves ou de primes au capital, le montant de 56 000 000 euros fixé au paragraphe 1) alinéa 1<sup>er</sup>, sera augmenté de façon à représenter après l'incorporation le même pourcentage du capital social qu'avant celle-ci ;
- qu'en cas de distribution d'actions gratuites les droits formant rompus ne seront pas négociables et les actions correspondantes seront vendues ; tous pouvoirs sont conférés au Directoire pour procéder à cette vente dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

4. Donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président dans les conditions fixées par la loi :

a - pour mettre en œuvre, en une ou plusieurs fois, la délégation donnée au paragraphe 1) à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ;
- arrêter les prix et taux d'intérêt ;
- fixer les montants à émettre et la forme des valeurs mobilières à créer, leur date de jouissance, même rétroactive, les conditions de conversion, échange, remboursement et/ou rachat ;
- procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de la présente délégation ;
- et, plus généralement, prendre toutes les dispositions et mesures utiles et conclure tous accords et conventions pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, le tout conformément aux lois et règlements en vigueur ;

b - en cas d'émission de valeurs mobi-

lières donnant droit à l'attribution d'actions sur présentation d'un bon, pour acheter en bourse ces bons, en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ; c - pour prélever sur le montant des primes afférentes à des augmentations de capital, les frais de ces opérations et les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital.

5. Décide que la présente délégation, qui annule et remplace, toute autorisation antérieure de même nature, est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

## 6<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, à augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par l'émission d'actions, assorties ou non de bons de souscription d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital. Ces valeurs mobilières pourront être émises à concurrence d'un montant nominal de 875 000 000 euros ou de sa contre-valeur en toutes monnaies ou unités monétaires. Un droit de priorité pourrait être accordé aux actionnaires pour les émissions sur le marché français. Cette autorisation est également valable pour les émissions réalisées par les filiales à plus de 50 % de la société et pour rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une OPE.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise



du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, en application des dispositions de l'article L.225-129 du Code de Commerce, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 15-3 des statuts :

**1.** Délègue au Directoire le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros :

a - par l'émission d'actions nouvelles, assorties ou non de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces ou par compensation de créances, avec ou sans prime d'émission ;

b - par l'émission de valeurs mobilières autres que des actions, compatibles avec les dispositions légales en vigueur, donnant droit, directement ou indirectement, par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions, à tout moment ou à dates fixes. Ces valeurs mobilières pourront prendre toutes formes compatibles avec les lois en vigueur et, notamment l'une des formes visées aux articles L 225-150 à L 225-176 ou à l'article L 228-91 du Code de commerce. Ces valeurs mobilières pourront être émises, soit en Euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, à concurrence d'un montant nominal maximum total de 875 000 000 euros ou de sa contrevaletur en

autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminée au jour de la décision de procéder à leur émission ;

c - par l'émission de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces, étant précisé que ces bons pourront être émis seuls ou attachés à des valeurs mobilières visées au (b) ci-dessus émises simultanément ;

d - soit par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

**2.** Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre en vertu de la délégation donnée au paragraphe 1) ci-dessus.

Il est précisé que les émissions visées au paragraphe 1) ci-dessus, pourront, le cas échéant, être réalisées totalement ou partiellement sur le marché international.

Pour les émissions effectuées sur le marché français, le Directoire pourra éventuellement conférer aux actionnaires pendant une durée et selon les modalités qu'il fixera, un délai de priorité pour souscrire les actions, valeurs mobilières et bons de souscription d'actions émis sans donner lieu à création de droits négociables et cessibles. Les actions, valeurs mobilières et bons non souscrits à l'issue du délai de priorité feront l'objet d'un placement public.

La délégation donnée au paragraphe 1) comporte, au profit des propriétaires des valeurs mobilières et des bons, renonciation des

actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles l'émission desdites valeurs mobilières et bons donnera droit, immédiatement ou à terme.

**3.** Décide que la somme revenant immédiatement ou à terme à la société, pour chaque action, valeur mobilière et bon émis en vertu de la délégation donnée au paragraphe 1) ci-dessus, devra être au moins égale à la moyenne des premiers cours des actions anciennes de la société constatée pendant dix jours de Bourse consécutifs choisis parmi les vingt précédant le jour du début de l'émission des actions, valeurs mobilières et bons ; cette moyenne sera éventuellement corrigée pour tenir compte de la différence de date de jouissance ; il est précisé que le prix d'émission des bons émis seuls devra, par action à créer, être tel que la somme de ce prix et du prix d'exercice de chaque bon soit au moins égale à 105 % de cette moyenne.

**4.** Donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président dans les conditions fixées par la loi :

a - pour mettre en œuvre, en une ou plusieurs fois, la délégation donnée au paragraphe 1) à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions,
- arrêter les prix et taux d'intérêt,
- fixer les montants à émettre et la forme des valeurs mobilières à créer, leur date de

jouissance, même rétroactive, les conditions de leur conversion, échange, remboursement et/ou rachat,

- procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,

- apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de la présente délégation,

- et, plus généralement, prendre toutes les dispositions et mesures utiles et conclure tous accords et conventions pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, le tout conformément aux lois et règlements en vigueur ;

b - en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions sur présentation d'un bon, pour acheter en Bourse ces bons, en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;

c - pour prélever sur le montant des primes afférentes à des augmentations de capital, les frais de ces opérations et les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital.

**5.** Autorise le Directoire à faire usage, en tout ou en partie, dans le cadre des dispositions légales, de la délégation donnée au paragraphe 1) ci-dessus, pour rémunérer des titres qui seraient apportés à votre société dans le cadre d'une offre publique d'échange portant sur des titres répondant aux conditions fixées par l'article L.225-148 du Code de Commerce.

**6.** Décide qu'au montant de 56 000 000 euros fixé au paragraphe 1) alinéa 1<sup>er</sup>, s'ajoutera le montant des augmentations de capital supplémentaires, rendues nécessaires pour la réservation des droits des porteurs de valeurs mobilières et bons donnant droit, d'une manière quelconque, à l'attribution de titres de capital de votre société.

**7.** Décide que la présente autorisation est également valable au cas où une société dont votre société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social émettrait des titres donnant accès au capital.

**8.** Décide que la présente délégation, qui annule et remplace toute autorisation antérieure de même nature, est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

## **7<sup>e</sup>** Résolution

L'assemblée générale décide afin de tenir compte des dispositions de l'Ordonnance n°2000-912 du 18 septembre 2000, décide de tenir compte des nouvelles références du Code de Commerce en ce qui concerne les textes législatifs régissant la société et à cet effet décide de modifier globalement les articles concernés des statuts de la société.

## **8<sup>e</sup>** Résolution

*Cette résolution a pour objet de proposer le renouvellement du mandat de membre du conseil de surveillance de M. Philippe DULAC.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat de membre du conseil de Monsieur Philippe DULAC arrive à échéance ce jour, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois années.

Ce mandat prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2004 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2003.

## **9<sup>e</sup>** Résolution

*Cette résolution a pour objet de proposer le renouvellement du mandat de membre du conseil de surveillance de M. Christian MANSET.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat de membre du conseil de Monsieur Christian MANSET arrive à échéance ce jour, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois années.

Ce mandat prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2004 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2003.





## 10<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet de proposer le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de M. Bertrand de FEYDEAU.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat de membre du conseil de Monsieur Bertrand de FEYDEAU arrive à échéance ce jour, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois années.

Ce mandat prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2004 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2003.

## 11<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet de proposer le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de M. Bertrand LETAMENDIA.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat de membre du conseil de Monsieur Bertrand LETAMENDIA arrive à échéance ce jour, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois années.

Ce mandat prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2004 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2003.

## 12<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet de proposer le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de M. Jean NUNEZ.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat de membre du conseil de Monsieur Jean NUNEZ arrive à échéance ce jour, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois années.

Ce mandat prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2004 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2003.

## 13<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet de prendre acte de la démission de M. Jean-François SAMMARCELLI de son poste de membre du Conseil de surveillance.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte que le mandat de membre du conseil de Monsieur Jean-François SAMMARCELLI arrive à échéance ce jour, et qu'il n'a pas souhaité être renouvelé dans ses fonctions.

## 14<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet de proposer la nomination d'un membre supplémentaire au Conseil de surveillance.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le nombre des membres du Conseil de surveillance actuellement en fonction est inférieur au maximum légale et statutaire, décide de nommer, avec effet à l'issue de la présente assemblée :

Monsieur Laurent TRECA  
Demeurant 11, boulevard Bourdon  
75004 PARIS

Membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2004 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Monsieur Laurent TRECA a fait savoir par avance qu'il acceptait ces fonctions ayant

déclaré qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la Loi et les règlements pour l'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance.

## 15<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet de proposer la nomination d'un membre supplémentaire au conseil de surveillance.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le nombre des membres du Conseil de surveillance actuellement en fonction est inférieur au maximum légale et statutaire, décide de nommer, avec effet à l'issue de la présente assemblée :

Monsieur Bertrand JACQUILLAT  
Demeurant 7, rue Royale  
75008 PARIS

Membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2004 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Monsieur Bertrand JACQUILLAT a fait savoir par avance qu'il acceptait ces fonctions ayant déclaré qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la Loi et les règlements pour l'exercice du mandat de membre du Conseil de surveillance.

## 16<sup>e</sup> Résolution

*Cette résolution a pour objet de fixer le montant de la rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à la somme de 560 000 francs le montant global annuel des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour un exercice social.

Cette somme sera maintenue jusqu'à décision contraire pour les exercices suivants.

## 17<sup>e</sup> Résolution

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour faire tous dépôts et publications prescrites par la loi.





## LES COMPTES SOCIAUX



85 | Compte de résultat

86 | Bilan

88 | Annexe

91 | Compléments d'informations relatives au bilan

96 | Compléments d'informations relatives au compte de résultat

99 | Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

100 | Rapport général des commissaires aux comptes

101 | Rapport spécial des commissaires aux comptes

102 | Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission  
de valeurs mobilières et de bons de souscription d'actions

## Compte de résultat au 31 décembre 2000

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Produits des opérations de location simple	18100	118 725	118 014	151 935
Loyers	16 767	109 987	106 757	132 696
Remboursements de charges	1 195	7 836	11 255	13 968
Divers	138	902	2	5 271
Produits des opérations de crédit-bail	529	3 472	3 184	3 079
Loyers	529	3 472	2 916	2 841
Remboursements de charges	-	-	268	238
Autres prestations de services	3	17	15	664
Reprises sur provisions	413	2 712	10 191	1 564
Transfert de charges	798	5 233	4 607	34 543
<b>TOTAL I</b>	<b>19 843</b>	<b>130 159</b>	<b>136 011</b>	<b>191 785</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats et charges externes	5 663	37 146	35 874	72 385
Impôts, taxes et versements assimilés	1 749	11 471	14 655	19 591
Frais de personnel	15	100	100	1165
Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles, frais d'acquisition et charges à répartir	1 052	6 899	6 390	615
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles	6 979	45 782	51 627	181 270
Dotations aux provisions sur clients douteux	544	3 566	288	940
Dotations aux provisions pour risques et charges	518	3 398	-	-
Autres charges	85	557	2 889	3 607
<b>TOTAL II</b>	<b>16 605</b>	<b>108 919</b>	<b>111 823</b>	<b>279 573</b>
<b>1 → RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>3 238</b>	<b>21 240</b>	<b>24 188</b>	<b>-87 788</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>				
BÉNÉFICES ATTRIBUÉS OU PERTES TRANSFÉRÉES (TOTAL III)	791	5 186	9 134	23 827
PERTES SUPPORTÉES OU BÉNÉFICES TRANSFÉRÉS (TOTAL IV)	4	29	1 431	716
<b>PRODUITS FINANCIERS (TOTAL V)</b>	<b>64 204</b>	<b>421 152</b>	<b>265 357</b>	<b>157 840</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES (TOTAL VI)</b>	<b>37 825</b>	<b>248 112</b>	<b>77 342</b>	<b>35 223</b>
<b>2 → RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>26 379</b>	<b>173 040</b>	<b>188 015</b>	<b>122 617</b>
<b>3 → RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>30 404</b>	<b>199 437</b>	<b>219 906</b>	<b>57 940</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Sur opérations de gestion	197	1 300	1 151	1 027
Sur opérations en capital	9 540	62 574	400 922	1 571 976
Reprises sur provisions	410	2 692	106	506
Transferts de charges	-	-	-	8 378
<b>TOTAL VII</b>	<b>10 147</b>	<b>66 566</b>	<b>402 179</b>	<b>1 581 887</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Sur opérations de gestion	2 809	18 428	24 313	91
Sur opérations en capital	3 535	23 188	180 389	1 723 018
Dotations aux amortissements et aux provisions	739	4 847	9 883	4 464
<b>TOTAL VIII</b>	<b>7 083</b>	<b>46 463</b>	<b>214 585</b>	<b>1 727 573</b>
<b>4 → RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>3 064</b>	<b>20 103</b>	<b>187 594</b>	<b>-145 686</b>
<b>PARTICIPATION DES SALARIÉS AU RÉSULTAT DE L'ENTREPRISE (IX)</b>	<b>83</b>	<b>547</b>	<b>790</b>	<b>51</b>
<b>IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)</b>	<b>5 345</b>	<b>35 060</b>	<b>102 334</b>	<b>-123 857</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>94 985</b>	<b>623 063</b>	<b>812 681</b>	<b>1 955 339</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>66 945</b>	<b>439 130</b>	<b>508 305</b>	<b>1 919 279</b>
<b>→ RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>28 040</b>	<b>183 933</b>	<b>304 376</b>	<b>36 060</b>

en milliers de francs et/ou d'euros

## Bilan au 31 décembre 2000

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6	39	28	43
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	116 823	766 314	763 367	884 435
Opérations location simple	115 396	756 948	753 283	873 618
Terrains	51 202	335 864	323 038	369 153
Constructions et aménagements	148 121	971 611	974 118	1 137 823
Agencements en cours	555	3 641	17 140	5 282
- Amortissements	-66 173	-434 068	-440 913	-510 470
- Provisions pour dépréciation	-18 309	-120 100	-120 100	-128 170
Opérations crédit-bail immobilier	1 427	9 363	10 078	10 795
Terrains	280	1 838	1 838	1 838
Constructions et aménagements	2 729	17 904	17 904	17 904
- Amortissements	-1 582	-10 379	-9 664	-8 947
Autres immobilisations corporelles	-	3	6	22
Matériel et outillage, mobilier	16	107	107	176
Matériel de bureau et informatique	73	477	478	515
- Amortissements	-89	-581	-579	-669
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	1 523 386	9 992 755	7 538 268	6 460 857
Titres de participation	1 076 248	7 059 726	4 919 732	4 899 813
Valeurs brutes	1 085 655	7 121 431	4 983 166	4 960 984
- Provisions pour dépréciation	-9 407	-61 705	-63 434	-61 171
Créances rattachées à des titres de participation	447 128	2 932 965	2 618 472	1 545 538
Autres titres immobilisés	-	-	4	15 366
Dépôts et cautionnements	10	64	60	140
<b>→ TOTAL I</b>	<b>1 640 215</b>	<b>10 759 108</b>	<b>8 301 663</b>	<b>7 345 335</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	28 092	184 270	755	853
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	264	1 735	2 542	10 869
Clients ordinaires	88	575	2 063	9 978
Clients douteux	819	5 375	1 927	4 172
- Provisions sur clients douteux	-643	-4 215	-1 448	-3 281
CRÉANCES DIVERSES	36 958	242 428	159 580	60 658
État	2 180	14 299	5 634	16 473
Autres créances	34 778	228 129	153 946	44 185
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	21 528	141 217	100 442	3 411
Actions propres	21 528	141 217	100 442	3 411
DISPONIBILITÉS	3 967	26 023	1 758	10 803
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	14	89	1 688	-
<b>→ TOTAL II</b>	<b>90 823</b>	<b>595 762</b>	<b>2 667 655</b>	<b>86 594</b>
<b>→ CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>6 779</b>	<b>44 461</b>	<b>31 376</b>
<b>→ PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS</b>	<b>TOTAL IV</b>	<b>3 353</b>	<b>21 992</b>	<b>26 429</b>
<b>→ TOTAL GÉNÉRAL I + II + III + IV</b>	<b>1 741 170</b>	<b>11 421 323</b>	<b>8 626 233</b>	<b>7 496 661</b>

en milliers de francs et/ou d'euros

## Bilan au 31 décembre 2000

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital	98 701	647 433	647 287	647 277
Primes d'émission, d'apport, de fusion	397 858	2 609 778	2 608 048	2 610 300
Boni de fusion	113 736	746 058	746 058	746 058
Réserve légale	9 868	64 729	64 727	64 712
Autres réserves	221 309	1 451 692	1 448 849	1 605 672
Report à nouveau	14 186	93 057	34	1 316
Résultat de l'exercice	28 040	183 933	304 376	36 060
Provisions pour investissement	73	476	303	58
<b>→ TOTAL I</b>	<b>883 771</b>	<b>5 797 156</b>	<b>5 819 682</b>	<b>5 711 453</b>
<b>→ IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>TOTAL II</b>	<b>30 204</b>	<b>198 126</b>	<b>179 596</b>
<b>→ PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>3 594</b>	<b>23 573</b>	<b>22 190</b>
<b>DETTES</b>				
Emprunts obligataires convertibles	201 533	1 321 970	1 328 485	1 290 973
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	405 435	2 659 479	1 163 284	272 214
Emprunts	402 137	2 637 848	500 000	-
Autres dettes	10	66	661 186	271 260
Charges à payer	3 288	21 565	2 098	954
Emprunts et dettes financières divers	203 579	1 335 393	44	366
Clients et comptes rattachés	1 191	7 807	21 819	32 648
Avances et acomptes	703	4 609	-	1 942
Dépôts de garantie	-	-	19 775	27 627
Provisions sur charges	488	3 198	2 044	3 079
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 108	40 063	15 342	8 824
Autres dettes	2 776	18 204	-	144
Charges à payer	3 332	21 859	15 342	8 680
Dettes fiscales et sociales	2 319	15 214	59 309	45 787
État, impôts et taxes	2 222	14 576	58 709	45 780
Charges à payer	30	200	100	-
Provisions pour participation	67	438	500	7
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	689	4 519	1 504	5
Autres dettes	2 747	18 023	14 978	3 931
Partenaires loyers à reverser	51	333	-	26
Charges à payer	2 696	17 690	14 978	3 905
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b>				
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	-	-	-	-
<b>→ TOTAL IV</b>	<b>823 601</b>	<b>5 402 468</b>	<b>2 604 765</b>	<b>1 654 748</b>
<b>→ TOTAL GÉNÉRAL I + II + III + IV</b>	<b>1 741 170</b>	<b>11 421 323</b>	<b>8 626 233</b>	<b>7 496 661</b>

en milliers de francs et/ou d'euros



### Faits marquants de l'exercice

En date du 17 juillet 2000, Klépierre et sa filiale Ségécé ont signé un accord avec Carrefour portant sur l'acquisition de 167 galeries commerciales situées en Europe continentale. Le montant prévisionnel de cette acquisition est de l'ordre de 10,7 milliards de francs.

Klépierre a prévu d'acquérir ces actifs au moyen de deux sociétés; pour les actifs français Klécar France; pour les actifs principalement situés en Espagne Klécar Europe Sud. En décembre 2000, Klécar Europe Sud a acquis au travers de ses filiales 47 centres commerciaux en Espagne, les autres actifs objet du protocole seront acquis au cours de l'exercice 2001.

Pour le financement de cette acquisition, Klépierre a mis en place un certain nombre de concours financiers :

- un crédit de 225 millions d'euros consenti par BNP Paribas à la suite du report d'une augmentation de capital de même montant,
- un crédit de 600 millions d'euros consenti par BNP Paribas, en relais à une émission obligataire à réaliser de même montant,

- un crédit bancaire syndiqué de 900 millions d'euros se répartissant en deux tranches; 670 millions à 5 ans et 230 millions en substitution éventuelle à un programme de billets de trésorerie dont Klépierre serait l'émetteur.

Au 31 décembre 2000, le crédit relais à l'augmentation de capital a été tiré en totalité et le crédit relais à l'émission obligataire a été mobilisé à hauteur de 100 millions d'euros.

Klépierre a poursuivi sa politique d'arbitrage par la cession des actifs suivants :

- allée des Sarments à Croissy-Beaubourg (3 274 m<sup>2</sup>),
- tour Amboise à Boulogne,
- tour Mattéi à Paris (4 026 m<sup>2</sup>),
- centre international de Fret à Bruges (5 538 m<sup>2</sup>),
- bâtiment Ohio à Éragny,
- quote-part indivise du Parc des Tanneries à Strasbourg.

Au cours de l'exercice, Klépierre a mis en place un système de Centralisation Automatisée de Trésorerie destinée à compenser les excédents et les insuffisances de trésorerie au niveau du groupe. Ce système s'articule autour de la SAS Klépierre Finance

créée spécifiquement à cet objet et détenue à 100 % par Klépierre.

En date du 29 décembre 2000, à la suite d'un accord entre les sociétés Klécentres, CNP Assurances et Écureuil Vie portant sur l'apport de titres de sociétés détenant les centres commerciaux Brescia (Italie) et Bègles Arcins, la participation de Klépierre dans Klécentres a été ramenée de 87,5 % à 82,5 %.

Klépierre a par ailleurs acquis le 15 décembre, 25 % de la SA Socoseine.

L'impact de ces opérations sur les immobilisations est détaillé dans les notes :

- 1 - Immobilisations corporelles,
- 2 - Immobilisations financières — Participations.

### Modes et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2000 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.

### > Immobilisations incorporelles

Les frais d'augmentation de capital liés à la conversion des obligations en actions sont représentatifs des frais d'émission de l'emprunt obligataire convertible novembre 1998 / janvier 2006 non encore amortis à la date de conversion et sont étalés de manière égale sur trois exercices.

### > Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles acquises sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition.

Les frais d'acquisition des immeubles sont portés en charges à répartir et sont amortis *pro rata temporis* sur cinq exercices. En cas de cession ou d'apport, le solde est passé en charge. Les frais d'acquisition des immeubles en location simple totalement amortis n'apparaissent plus dans les comptes.

Les constructions des immeubles en location simple sont amorties selon le mode linéaire sur des durées de 20 ans à 40 ans selon leur nature. Les agencements et aménagements sont amortis sur des durées de 5 à 10 ans.

Le seul immeuble en crédit-bail est amorti sur 25 ans.

Depuis 1998, la société a retenu les durées d'amortissements suivantes :

#### Bureaux

- Immeubles haussmanniens restructurés : 40 ans
- Immeubles neufs haut de gamme : 33 ans
- Autres immeubles : 25 ans

- Agencements et aménagements : 10 ans

#### Entrepôts – Activités

- Constructions : 20 ans
- Agencements et aménagements : 10 ans

#### Centres commerciaux

- Constructions : 30 ans
- Agencements et aménagements : 10 ans

Des provisions sont constituées pour constater la dépréciation éventuelle des actifs immobiliers (qu'il s'agisse d'immeubles détenus en direct ou de titres de filiales immobilières) dont il est envisagé de se séparer. Leur montant est déterminé immeuble par immeuble, par différence entre la valeur vénale hors droits et la valeur nette comptable.

Depuis 1998, la société provisionne ligne à ligne tout immeuble détenu en direct dès lors qu'un écart significatif existe de manière durable entre la valeur d'expertise droits compris et la valeur nette comptable. L'écart est jugé significatif lorsqu'il excède 10 % de la valeur nette comptable.

Les mêmes règles s'appliquent pour l'évaluation des titres de sociétés détenant des actifs immobiliers.

En application de ces règles, aucune nouvelle provision n'a été constituée en 2000.

### > Immobilisations financières

Les titres des filiales immobilières créées pour recevoir des immeubles précédemment détenus en direct sont inscrits à leur valeur nominale de souscription correspondant à la valeur d'apport des immeubles. Ces titres font l'objet, le cas échéant, d'une provision pour dépréciation dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Les autres titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition hors frais. En fin d'exercice, l'évolution des sociétés concernées, leur situation nette et leurs

perspectives d'avenir conduisent le cas échéant, à la constitution de provisions.

Ainsi une provision a été constituée pour 339 000 francs sur les titres Sviluppo Klépierre Finim Spa.

Par ailleurs, 896 000 francs de provisions concernant la SAS Issy Desmoulins (ex. Paul Doumer Rueil) ont été repris au cours de l'exercice.

### > Créances clients

Les provisions pour créances douteuses sont déterminées, contrat par contrat, pour les créances clients dont le recouvrement est compromis.

### > Créances diverses

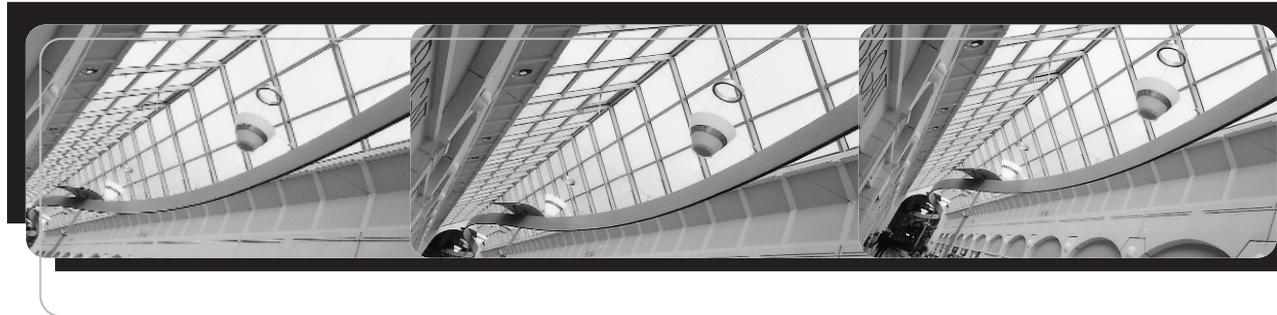
Ce poste comprend :

- les créances nées des cessions d'immeubles en fin d'exercice,
- les avances en comptes courants accordées à des sociétés membres du groupe mais non détenues en direct,
- les créances d'intégration fiscale sur les sociétés membres du groupe fiscal au titre de l'impôt sur les sociétés dû par ces dernières à Klépierre,
- une créance de TVA.

### > Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Pour les actions propres rachetées dans le cadre de la régularisation des cours de bourse, une provision pour dépréciation est constituée le cas échéant par référence à la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice.

Dans le cadre du rachat pour l'attribution aux salariés, une provision pour dépréciation est constituée si le cours moyen d'achat est supérieur au cours d'option d'achat offert aux salariés.



En application de ces règles, aucune provision n'a été constituée au titre de l'exercice.

### > Charges à répartir

Les indemnités de résiliation perçues des locataires sont, lorsqu'elles sont significatives, étalées de façon à compenser la perte de loyer correspondante sur la période restant à courir du bail dénoué. Toutefois, en cas de cession d'immeuble, elles sont appréhendées directement en résultat.

Les frais d'acquisition des titres sont portés en charges à répartir et sont amortis *prorata temporis* sur cinq années. En cas de cession ou d'apport, le solde net est passé en charge.

Les frais d'émission de l'emprunt obligataire sont comptabilisés en charges à étaler sur la durée de vie de l'emprunt. Pour les obligations converties, le solde net de la quote-part représentative des frais est porté au poste « Frais d'augmentation de capital » et amorti par fractions égales sur une période de trois ans.

Les commissions liées au crédit bancaire syndiqué sont étalées sur la durée de vie du crédit.

Les honoraires de commercialisation sont étalés, à compter de la date d'effet du bail, sur la première période ferme, dans un délai maximum de trois ans.

### > Emprunt obligataire convertible

L'emprunt obligataire convertible est inscrit au passif du bilan pour la valeur de remboursement, le montant représentatif de la prime de remboursement étant porté à l'actif du bilan et amorti sur la durée de vie de l'emprunt.

### > Instruments financiers à terme

Concernant les instruments financiers à terme (swaps) conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux du groupe, les charges et produits 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.

### > Produits et charges d'exploitation

Les loyers sont comptabilisés à leur date d'exigibilité, 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.

### > Impôt sur les sociétés

La société a créé en 1995 un groupe d'intégration fiscale avec certaines de ces filiales.

Klépierre comptabilise la dette globale d'impôt due par le groupe mais, en application de la convention d'intégration fiscale, enregistre dans un compte d'attente au passif les économies d'impôts procurées par ses filiales déficitaires. Ces économies sont transférées au compte de résultat de Klépierre à l'issue du délai maximum de cinq ans, sous réserve de leur non-utilisation par les filiales concernées.

Par conséquent, le poste « Impôts sur les sociétés » de Klépierre est formé de sa charge d'impôt propre, des charges et des économies d'impôts du groupe résultant des correctifs et enfin, des économies définitivement acquises procurées par les déficits.





## COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

### 1 – Immobilisations corporelles

#### Location simple

Évolution des valeurs brutes	Valeurs brutes à l'ouverture de l'exercice	Acquisitions et Transferts reçus	Cessions ou Transferts	Apports à des filiales	Valeurs brutes à la clôture de l'exercice
Terrains	323 038	22 227	-9 401	-	335 864
Constructions et aménagements	974 118	60 642	-63 149	-	971 611
Constructions et aménagements en cours	17 140	21 342	-34 841	-	3 641
<b>→ Valeurs brutes (i)</b>	<b>1 314 296</b>	<b>104 211</b>	<b>-107 391</b>	<b>-</b>	<b>1 311 116</b>

#### Crédit-bail

Évolution des valeurs brutes	Valeurs brutes à l'ouverture de l'exercice	Acquisitions et Transferts reçus	Cessions ou Transferts	Apports à des filiales	Valeurs brutes à la clôture de l'exercice
Terrains	1 838	-	-	-	1 838
Constructions et aménagements	17 904	-	-	-	17 904
Constructions et aménagements en cours	-	-	-	-	-
<b>→ Valeurs brutes (ii)</b>	<b>19 742</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 742</b>



#### Évolution des amortissements

	Total à l'ouverture de l'exercice	Dotations	Cessions	Apports à des filiales	Total à la clôture de l'exercice
Immeubles en location simple	-440 913	-44 964	51 809	-	-434 068
Immeuble en crédit-bail	-9 664	-716	-	-	-10 380
<b>→ Amortissements (iii)</b>	<b>-450 577</b>	<b>-45 680</b>	<b>51 809</b>	<b>-</b>	<b>-444 448</b>

#### Évolution des provisions pour dépréciation

	Total à l'ouverture de l'exercice	Dotations	Utilisations	Provisions devenues sans objet	Total à la clôture de l'exercice
Immeubles en location simple	-120 100	-	-	-	-120 100
Immeuble en crédit-bail	-	-	-	-	-
<b>→ Provisions pour dépréciation (iv)</b>	<b>-120 100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-120 100</b>

#### Valeurs nettes

	Total à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Total à la clôture de l'exercice
Immeubles en location simple	753 283	59 247	-55 582	756 948
Immeuble en crédit-bail	10 078	-716	-	9 362
<b>→ Valeurs nettes comptables (i + ii + iii + iv)</b>	<b>763 361</b>	<b>58 531</b>	<b>-55 582</b>	<b>766 310</b>

en milliers de francs

## 2 – Immobilisations financières – Participations

### Renseignements détaillés

Informations financières Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenu	Résultat du dernier exercice clos	Valeur brute comptable	Provision pour dépréciation	Valeur nette comptable	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
<b>1. FILIALES (détenues à + de 50 %)</b>									
5 Turin SAS	22750	22207	99,95 %	1737	45 475	-	45 475		1387
8 rue du Sentier SCI (1)	217 334	- 231 949	100,00 %	- 1103	60 000	60 000	-	16 358	
Cécotoul SAS	250	- 5	95,00 %	- 82	475	-	475		
Cécoville SAS	250		100,00 %	124	941	-	941	143 462	
Curial Archereau SAS	6683	25 159	100,00 %	58 711	65 867	-	65 867	35 579	2 231
Félix Eboué Créteil SAS	250	- 2	95,00 %	- 85	475	-	475		
Fontenay La Redoute SAS	10750	9785	99,88 %	- 1440	21475	-	21475	2027	
Immobiliare Magnolia SRL**	3390	156	85,00 %	1102	32166	-	32166	8793	728
Issy Desmoulins SAS	13250	11126	99,91 %	757	26475	1366	25109		
Klé 31 SA	250	- 2012	99,72 %	- 6639	499	-	499	404 633	
Kléber La Pérouse SNC	27000	- 6203	100,00 %	7849	59398	-	59398	535 504	
Kléber La Pérouse Bis SNC	10		99,99 %	NS	10		10		
Klébureaux SAS	1591320	1200786	99,99 %	98343	2729380	-	2729380	1178094	
Klécar Europe Est SAS	251	251	100,00 %		501		501		
Klécar Europe Sud SAS	1268	1268	83,00 %	- 98	2104258		2104258		
Klécar France SNC	10	2	83,13 %	- 8	7		7	250	
Klécentres SA	1033591	1038513	82,50 %	109991	1783757	-	1783757	134165	95499
Klégestion SAS	4000	730	100,00 %	3673	5749	-	5749		5995
Klékurs SAS	1500	- 81	99,99 %	- 742	1500	-	1500	166130	
Klépierre Finance SAS	251	-	100,00 %	19	251		251		
Le Havre Capelet SAS	1500	47	99,99 %	- 33	1750	-	1750		
Le Havre Tourneville SAS	1500	32	99,99 %	- 138	1750	-	1750	100	
LP 2 SCI	10	-	90,00 %	- 12	9		9		
LP 3 SCI	10	-	90,00 %	- 12	9		9		
LP 7 SAS	250	-	99,96 %	- 8	250	-	250		
Nancy Bonsecours SAS	250	166	99,96 %	- 84	500	-	500		
Opale SAS	250	- 5	95,00 %	- 100	475	-	475	2647	
Poitiers Aliénor SAS	1500	62	99,99 %	9	1750	-	1750		
Société Centrale Immobilière SA	76000	252	100,00 %	- 14083	40000	-	40000		
Sodévac SNC*	10	-	99,00 %	-	10	-	10	5411	
Sovaly SA	250	-	99,76 %	- 199	249	-	249	5223	
Zobel Investments BV***	1800		99,93 %	- 1174	2064	-	2064	118436	
<b>→ TOTAL I</b>					<b>6987475</b>	<b>61366</b>	<b>6926109</b>	<b>2756812</b>	<b>105840</b>
<b>2. PARTICIPATIONS (détenues entre 10 et 50 %)</b>									
Antin Vendôme SC	100	-	50,00 %	9708	50	-	50	112391	
Du Bassin Nord SCI	10	-	50,00 %	471	5	-	5	31327	
Extension bureaux d'Evry 2 SNC	10	-	25,00 %	70	3290	-	3290	717	
Saint-Georges Toulouse SCI*	6	0	10,00 %	-	1	-	1	-	-
Secmarne SA	17010	- 18296	27,47 %	24606	35298	-	35298	28364	6556
Ségécé SA	10000	24771	49,99 %	30551	94843	-	94843		14547
Stazioni Italiane SRL**	68	-	41,65 %	- 77	34		34		
Socoseine SAS	250	3969	25,00 %	- 4012	63		63	1520	
Sviluppo Klépierre Finim SPA**	678	- 149	50,00 %	2314	339	339	0	1270	
<b>→ TOTAL II</b>					<b>133923</b>	<b>339</b>	<b>133584</b>	<b>175589</b>	<b>21103</b>
<b>3. DIVERS</b>									
					<b>33</b>		<b>33</b>	<b>564</b>	
<b>→ TOTAL III</b>					<b>33</b>		<b>33</b>	<b>564</b>	
<b>→ TOTAL GÉNÉRAL I + II + III</b>					<b>7121431</b>	<b>61705</b>	<b>7059726</b>	<b>2932965</b>	<b>126943</b>

\* Comptes arrêtés au 30 septembre 2000.

\*\* Taux de conversion retenu : 1 lire = 0,00339 francs.

\*\*\* Taux de conversion retenu : 1 florin = 2,9766 francs.

(1) cf. note 10 – Provisions pour risques et charges.

en milliers de francs

## Titres de participations

VALEURS BRUTES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4 983 166
Acquisition de titres	2 139 483
Titres reçus en rémunération d'apports d'immeubles ou de titres à des filiales	-
Achats de titres, augmentation de capital et apports (*)	2 139 483
Cessions de titres	-1 218
<b>Valeurs brutes à la clôture de l'exercice</b>	<b>7 121 431</b>

(\*) La décomposition du poste « Achats de titres, augmentation de capital et apports » est la suivante :

• Souscription au capital de sociétés nouvelles	262
• Acquisition et souscription en capital dans le secteur Centres commerciaux	2 139 221

en milliers de francs

### > Créances rattachées à des participations

Des avances rémunérées sont consenties à des filiales dans le cadre de leur besoin de financement pour 2,9 milliards de francs intérêts compris.

- 100 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe Klépierre tel qu'arrêté par le Directoire en date du 14 juin 1999,
  - 138 583 actions au titre de la régularisation du cours de bourse de son action.
- 76 207 actions propres ont été rachetées et 10 000 ont été cédées en 2000.

- 2,2 millions de francs au titre des honoraires de commercialisation. Ces charges sont étalées sur la première période ferme du nouveau bail et au maximum sur trois ans.

## 3 – Créances diverses

Ce poste comprend les créances liées à l'intégration fiscale pour 35,7 millions de francs, une créance sur cession d'immobilisation pour 30 millions de francs, des avances en comptes courants rémunérés pour 135 millions de francs, ainsi que des créances sur des débiteurs divers pour 26,2 millions de francs (dont 16,8 millions de francs engagés pour le compte des sociétés portant les galeries commerciales Carrefour).

## 4 – Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2000, le stock d'actions propres est constitué de 238 583 actions pour une valeur d'acquisition de 141,2 millions de francs, soit 1,84 % du nombre de titres émis. L'affectation est la suivante :

## 5 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

Elles se décomposent de la façon suivante :

- 3 millions de francs au titre des frais d'acquisition des titres de participation ; 3,1 millions de francs au titre des frais d'acquisition des immeubles. Ces frais sont étalés *prorata temporis* sur cinq années ;
- 21,4 millions de francs au titre des frais d'émission de l'emprunt obligataire convertible novembre 1998 / janvier 2006. Ces derniers sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt (7 ans et 45 jours) proportionnellement au nombre d'obligations en circulation à la clôture de l'exercice ;
- 14,8 millions de francs au titre des commissions d'arrangeur sur le crédit syndiqué. Ces commissions sont étalées sur la durée de vie des deux tranches de l'emprunt, à savoir un an et cinq ans ;

## 6 – Primes de remboursement des obligations

Ce poste correspond à la prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible en actions émis le 17 novembre 1998 après amortissements correspondants aux obligations restantes en vie. Au 31 décembre 2000, 967 604 obligations sont encore en circulation ; 1 414 ont fait l'objet d'une demande de conversion au titre de l'exercice.



## 7 – Capital social

### Composition du capital

	Nombre d'actions	Valeur nominale (en francs)
Actions ordinaires composant le capital social au début de l'exercice	12 945 745	50
Actions créées suite à la conversion de 1 414 obligations	2 910	50
<b>→ Actions ordinaires composant le capital social en fin d'exercice</b>	<b>12 948 655</b>	<b>50</b>

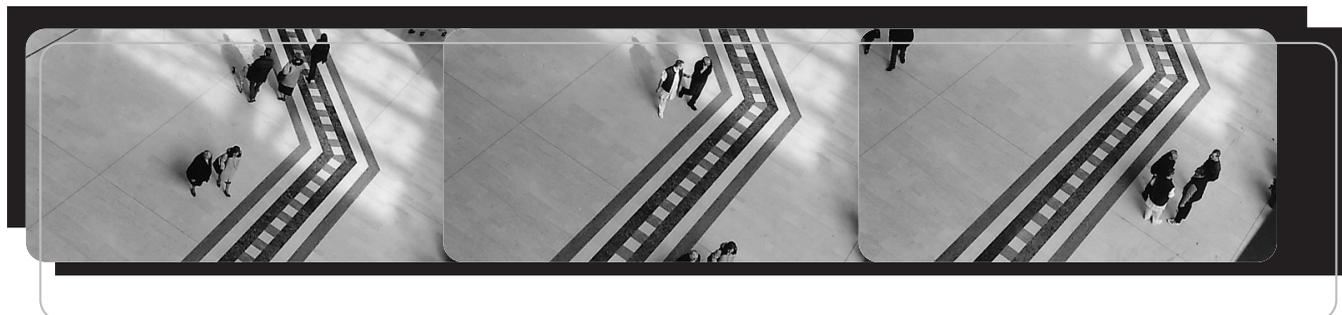
La base de conversion de ces obligations est de 2,06 actions de 50 francs nominal pour une obligation convertible.

## 8 – Capitaux propres

### Détail des capitaux propres

	Au début de l'exercice	Augmentations nettes	Diminutions nettes	À la fin de l'exercice
Capital social	647 287	146	-	647 433
Primes d'émission	161 809	-	-	161 809
Primes d'apport et de fusion	-	-	-	-
Primes de fusion	1489 240	-	-	1489 240
Primes d'apport	1701 015	-	-	1701 015
Primes de conversion d'obligations en actions	2 042	1 730	-	3 772
Réserve légale	64 727	2	-	64 729
Réserves réglementées	648 636	2 843	-	651 479
Autres réserves	800 213	-	-	800 213
Report à nouveau	34	93 057	-34	93 057
Résultat	304 376	183 933	-304 376	183 933
Provisions réglementées	303	173	-	476
<b>→ Total général</b>	<b>5 819 682</b>	<b>281 884</b>	<b>-304 410</b>	<b>5 797 156</b>

en milliers de francs



## 9 – Impôts différés

### Détail de l'impôt différé

	Au 31 décembre 1999		Dotations et reprises				Au 31 décembre 2000		
	40,00 %	37,77 %	40,00 %	37,77 %	35,33 %	36,43 %	40,00 %	35,33 %	36,43 %
Participation des salariés	-	-189	-	189					
Honoraires de commercialisation	671	-	-349		489		322	489	
<b>Total par taux (1)</b>	<b>671</b>	<b>-189</b>	<b>-349</b>	<b>189</b>	<b>489</b>		<b>322</b>	<b>489</b>	
<b>→ TOTAL I</b>	<b>482</b>		<b>329</b>				<b>811</b>		
Opérations en report d'imposition liées à l'intégration fiscale		179 114		-179 114		195 498			195 498
<b>Total par taux (2)</b>		<b>179 114</b>		<b>-179 114</b>		<b>195 498</b>			<b>195 498</b>
<b>→ TOTAL II</b>		<b>179 114</b>		<b>16 384</b>				<b>195 498</b>	
<b>Total général par taux (1 + 2)</b>	<b>671</b>	<b>178 925</b>	<b>-349</b>	<b>-178 925</b>	<b>489</b>	<b>195 498</b>	<b>322</b>	<b>489</b>	<b>195 498</b>
<b>→ TOTAL GÉNÉRAL (I + II)</b>	<b>179 596</b>		<b>16 713</b>				<b>196 309</b>		

en milliers de francs

Les impôts différés liés aux honoraires de commercialisation de l'année ont été figés au taux de 35,33 % et seront repris sur les années futures à concurrence des amortissements.

Les impôts différés portant sur les opérations en report d'imposition ont été valorisés à la clôture de l'exercice au taux de 33,33 % majoré de la contribution additionnelle de 6 % et de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 %.

À l'issue d'un contrôle de l'Administration Fiscale, Klépierre a provisionné un redressement fiscal de 1,8 million de francs.

## 10 – Provisions pour risques et charges

Les appels de fonds des syndicats sont comptabilisés en compte de tiers. Par conséquent, la charge de l'année fait l'objet d'une provision. Soit pour l'année une provision de 2,3 millions de francs.

La diminution des provisions sur les quotes parts déficitaires s'explique par un ajuste-

ment du résultat 1999 de la Sci 8 rue du Sentier et le constat de la perte 2000.

## 11 – Emprunt obligataire convertible

Les intérêts courus de l'exercice s'élèvent à 37,6 millions de francs, soit un montant de 38,85 francs par obligation. Le coupon est payable le 2 janvier 2001.

## 12 – Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Le poste « Emprunts » correspond à diverses opérations avec BNP Paribas :

- 500 millions de francs de prêt se dénouant au début de l'année 2001,
- 1 476 millions de francs de crédit relais se substituant à l'augmentation de capital,

- 656 millions de francs de crédit relais à l'émission obligataire,
- 5,9 millions de francs d'intérêts courus non échus sur emprunts.

Le poste « Charges à payer » correspond aux intérêts courus non échus sur les swaps de taux pour 21,6 millions de francs.

## 13 – Emprunts et dettes financières divers

Ils sont constitués essentiellement du découvert bancaire intégré dans la Centralisation Automatisée de Trésorerie pour 1 313 millions de francs et des dépôts de garantie reçus des locataires pour 20,8 millions de francs. Ces derniers figuraient les années précédentes au poste « Clients et comptes rattachés ».



## 14 – Résultat d'exploitation

Les variations de loyers s'expliquent principalement par des revalorisations.

Les charges d'exploitations sont impactées par :

- la révision du mandat d'administration conclu entre Klépierre et Klégestion pour 1,1 million de francs en variation,
- le coût du personnel détaché pour 2,7 millions de francs,
- la dotation aux provisions pour litige sur l'immeuble Malesherbes pour 3,2 millions de francs,
- la provision constituée sur les charges de syndics pour 2,3 millions de francs.

## 15 – Résultat financier

Les produits financiers sont constitués principalement de :

- 126,9 millions de francs de dividendes perçus des filiales,
- 168,5 millions de francs d'intérêts sur créances rattachées à des participations,
- 110,1 millions de francs sur les produits liés aux swaps de taux.

Les charges financières se décomposent comme suit :

- 4,4 millions de francs de dotations aux amortissements de la prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible,
- 37,6 millions de francs d'intérêts courus sur l'emprunt obligataire convertible,
- 23,1 millions de francs d'intérêts sur l'emprunt à moyen terme de 500 millions de francs consenti par Paribas,
- 4 millions de francs d'intérêts sur les crédits relais consentis par BNP Paribas,
- 49,7 millions de francs d'intérêts sur les concours bancaires,
- 114,2 millions de francs sur les charges liées aux swaps de taux.

## 16 – Résultat exceptionnel

Les opérations de capital correspondant aux cessions externes d'immeubles ou de titres ont dégagé une plus-value de 39,4 millions de francs. Celle-ci concerne essentiellement les cessions de Tour Mattéi pour 12 millions de francs et du Parc des Tanneries pour 15,4 millions de francs.

Le solde de 12 millions de francs provient de la vente de quatre autres immeubles :

- Croissy-Beaubourg,
- Éragny bâtiment Ohio,
- centre international de Fret à Bruges,
- tour Amboise à Boulogne.

Le solde des opérations en résultat exceptionnel concerne principalement les frais engagés pour l'augmentation de capital reportée à hauteur de 9,7 millions de francs et les frais de montage du crédit relais à l'émission obligataire pour 7,8 millions de francs.

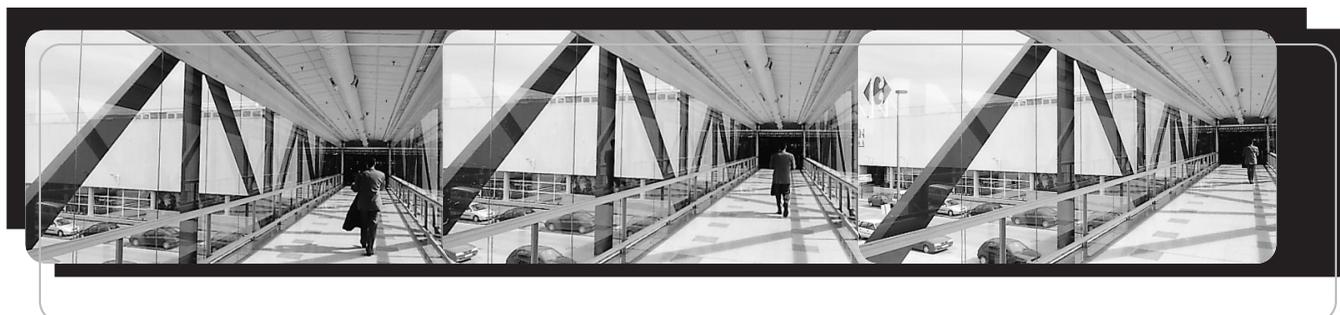
### Impôt sur les sociétés

La charge nette d'impôt de l'exercice 2000 pour la société s'élève à 39,8 millions de francs. L'intégration fiscale a pour conséquence de procurer une charge nette de 54,4 millions de francs. Ce qui porte à 94,2 millions de francs l'impôt à régler effectivement au Trésor y compris les contributions additionnelles de 10 % et 3,3 % sur l'impôt sur les sociétés.

### Information sur la consolidation

Les comptes individuels de Klépierre sont consolidés dans ceux du groupe BNP Paribas selon la méthode d'intégration globale.





## Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan se constituent comme suit :

### Engagements reçus

	Montant
Cautions reçues des locataires	4,3
Engagements de financements reçus des établissements de crédit	9 183,4
<b>→ Total des engagements reçus</b>	<b>9 187,7</b>

en millions de francs

### Engagements donnés

	Montant
Prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible	34,3
<b>→ Total des engagements donnés</b>	<b>34,3</b>

en millions de francs

## Engagements réciproques – Swaps de taux

Au 31 décembre 2000, Klépierre détient le portefeuille de swaps détaillé ci-dessous, ce portefeuille est intégralement destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et de la durée prévisible des financements, évalués dans le cadre

de la politique financière mise en place par le groupe.

### Opérations fermes (en millions de francs)

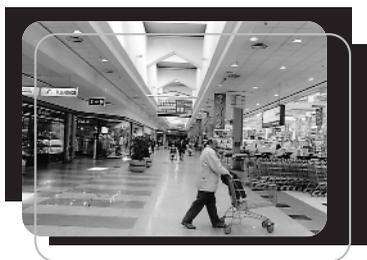
	1999	2000
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	1 100	6 192 *
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	1 000	1 000

\* dont 4 692 seront activés au cours de l'exercice 2001

### Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans)

	Réalisé		Provisionné	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	47	58,3	13,1	13,2
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	41,9	34,2	8,1	8,5

en millions de francs



## Éléments concernant les entreprises liées au 31 décembre 2000

Postes	Montant concernant les entreprises liées
Avances et acomptes sur immobilisations	-
Titres de participation nets	7 056 402
Créances rattachées à des titres de participations	2 930 978
Autres titres immobilisés	-
Dépôts et cautionnements	4
Avances et acomptes versés sur commandes	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances	170 785
Comptes de régularisation	14 759
Capital souscrit appelé non versé	-
Emprunts obligataires convertibles	-
Autres emprunts obligataires	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 659 480
Emprunts et dettes financières divers	1 314 393
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 816
Autres dettes	-
Produits d'exploitation	17
Charges d'exploitation	15 401
Produits financiers	406 392
Charges financières	205 745

en milliers de francs





## RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

### > articles 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

#### Nature des indications

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF	1997 FF	1996 FF
Capital en fin d'exercice						
A) Capital social	98 700 486	647 432 750	647 287 250	647 276 800	372 796 800	372 796 800
B) Nombre des actions ordinaires existantes	12 948 655	12 948 655	12 945 745	12 945 536	3 727 968	3 727 968
Opérations et résultats des exercices						
A) Chiffre d'affaires hors taxes	18 628 880	122 197 445	121 197 985	155 014 092	142 338 266	192 824 158
B) Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	42 686 711	280 006 468	472 060 026	98 066 793	304 892 202	288 821 072
C) Impôts sur les bénéfices	5 344 860	35 059 984	102 333 909	-123 857 242	101 024 312	42 735 147
D) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	28 040 477	183 933 474	304 374 862	36 059 910	154 428 390	195 416 489
E) Résultat distribué	35 608 801	233 578 424	212 296 301	194 183 040	104 383 104	104 383 104
Résultats par action						
A) Résultat après impôts, participation des salariés et avant dotations aux amortissements et provisions	2,88	18,87	28,50	34,28	54,62	65,98
B) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2,17	14,20	23,51	5,57	41,42	52,42
C) Dividende net attribué à chaque action	2,75	18,04	16,40	15,00	28,00	28,00
Personnel*						
A) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice				2		
B) Montant de la masse salariale de l'exercice	15 245	100 000	100 000	779 377	298 365	260 420
C) Montant des avantages sociaux	0	0	365	356 810	120 604	107 962

\* Le personnel de la société est salarié de la SAS Klégestion depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998.

en francs



## Exercice clos le 31 décembre 2000

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 2000, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Klépierre, établis en francs et en euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants

justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France, sont 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. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et

dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application des dispositions de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle ainsi qu'à l'identité des détenteurs de capital et des droits de vote ont été communiqués dans le rapport de gestion.

Fait à Paris, le 6 mars 2001

Les commissaires aux comptes

**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin

**Mazars & Guérard** : José Marette

Odile Coulaud





## Sur les conventions réglementées

### Exercice clos le 31 décembre 2000

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous devons

vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L. 225-86 du nouveau Code de Commerce.

Fait à Paris, le 6 mars 2001

Les commissaires aux comptes

**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin

**Mazars & Guérard** : José Marette

Odile Coulaud



## Sur l'émission de valeurs mobilières et bons de souscription d'actions

### Assemblée générale mixte du 12 avril 2001

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes et en exécution de la mission prévue par les articles L225-150, L228-92, L228-95, L225-135 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur les diverses autorisations qui sont demandées par votre Directoire, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer :

Il est proposé de déléguer à votre Directoire le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros :

- par émission d'actions, assorties ou non de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces ou par compensation de créances, avec ou sans prime d'émission ;
- par incorporation au capital de bénéfices, réserves, primes d'émission et distribution d'actions gratuites ou élévation nominale des actions existantes ;
- par émission de valeurs mobilières autres que des actions donnant droit directement ou indirectement par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou toute autre manière à l'attribution d'actions, à tout moment ou à dates

fixes. Ces valeurs mobilières pourront être émises, soit en Euros, soit en toute autres monnaies, soit en unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, à concurrence d'un montant nominal maximum de 875 000 000 euros ;

- par émission de bons de souscription d'actions à souscrire contre espèces ou attribués gratuitement étant précisé que ces bons pourront être émis seuls ou attachés à des valeurs mobilières visées ci-dessus émises simultanément ;
- par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

Les pouvoirs conférés au Directoire avec faculté de subdélégation à son Président dans les conditions fixées par la loi, portant sur :

- les dates et modalités des émissions,
- les prix et taux d'intérêts retenus,
- les montants et la forme des valeurs mobilières à émettre, leurs dates de jouissance, les conditions de conversion, d'échange et de remboursement ou de rachat,
- les modifications de statuts rendues nécessaires par l'utilisation de la présente délégation,
- l'achat en bourse des bons de souscription en vue de les annuler ou non en cas d'émission de valeur donnant droit à l'attribution d'actions sur présentation d'un bon,
- le prélèvement sur le montant des primes afférentes à une augmentation de capital des frais relatifs à ces opérations et des sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital,
- et plus généralement, toutes les dispositions à prendre ou les accords et conven-

tions à conclure pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées,

- la possibilité de faire usage, en tout ou partie de ces délégations pour rémunérer les titres qui seraient apportés à votre Société dans le cadre d'une offre publique d'échange portant sur des titres répondant aux conditions fixées par l'article L225-148 du Code de Commerce, lui sont délégués pour une période de 26 mois à compter de la présente assemblée.

Il vous est demandé :

- d'autoriser le Directoire à fixer, lors de chaque émission, les conditions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit à souscrire à titre irréductible en se conformant aux dispositions légales en vigueur. Celui-ci pourra instituer un droit de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement à leurs droits et dans la limite des demandes,
- d'autoriser le Directoire, au cas où les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant à titre réductible, n'auraient pas absorbé la totalité de l'émission des actions et valeurs mobilières, à au choix, limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies, à répartir librement les actions ou les valeurs mobilières et les bons non souscrits à titre irréductible, ou encore les offrir au public totalement ou partiellement,
- de renoncer le cas échéant, au titre de la sixième résolution au droit préférentiel des actionnaires de souscrire les valeurs mobilières à émettre en vertu de la délégation donnée ci-dessus, étant précisé que

dans les cas de suppression du droit préférentiel de souscription :

- les émissions visées ci-dessus pourront le cas échéant être réalisées totalement ou partiellement sur le marché international,
- le Directoire pourra éventuellement, pour les émissions réalisées sur le marché français, conférer aux actionnaires pendant une durée et selon les modalités qu'il fixera, un délai de priorité pour souscrire les actions, valeurs mobilières et bons de souscription d'actions sans donner lieu à création de droits négociables ou cessibles,
- les actions, valeurs mobilières et bons non souscrits à l'issue du délai de priorité feront l'objet d'un placement public,
- la somme revenant immédiatement ou à terme à la société, pour chaque action, valeur mobilière et bons émis en vertu de la délégation ci-dessus devra être au moins égale à la moyenne des premiers cours des actions anciennes de la société constatée pendant dix jours de bourse consécutifs choisis parmi les vingt pré-

cedant le jour du début de l'émission des actions, valeurs mobilières et bons; cette moyenne sera éventuellement corrigée pour tenir compte de la différence de date de jouissance; que prix d'émission des bons émis seuls devra, par action à créer, être tel que la somme de ce prix et du prix d'exercice du chaque bon soit au moins égale à 105 % de cette moyenne.

La présente autorisation est également valable au cas où une société dont votre société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social émettrait des titres donnant accès au capital.

Les pouvoirs ainsi donnés au Directoire se substitueraient à ceux de même objet qui lui ont été donnés par l'assemblée générale du 28 avril 1999.

Nous avons procédé au contrôle des informations fournies dans le rapport du Directoire sur les projets d'émission en effectuant les diligences que nous avons

estimé nécessaires selon les normes de la profession.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital éventuelles pouvant résulter de l'exercice par le Directoire de ces autorisations, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination des prix d'émission ou base de conversion proposées.

Le montant des prix d'émission ou des bases de conversion n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence sur les propositions de renonciation et de suppression de droit préférentiel de souscription qui vous sont faites, dont le principe entre cependant dans la logique des opérations soumises à votre approbation.

Conformément à l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation des émissions éventuellement décidées par votre Directoire.

Fait à Paris, le 6 mars 2001

Les commissaires aux comptes

**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin

**Mazars & Guérard** : José Marette

Odile Coulaud



## LES COMPTES CONSOLIDÉS



105 | Compte de résultat consolidé

106 | Bilan consolidé

108 | Tableau des flux de trésorerie consolidée

109 | Compte d'exploitation au 31 décembre 2000 - Par activité

110 | Annexe

134 | Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés

## Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2000

	2000	2000	1999	1998
	€	FF	FF	FF
Produits locatifs	148 623	974 903	891 586	829 466
Produits de gestion et d'administration	19 947	130 844	124 818	12 628
Produits des ventes sur opérations en développement	79 690	522 732	16 876	-
Autres produits d'exploitation	7 151	46 907	13 153	16 641
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>255 411</b>	<b>1 675 386</b>	<b>1 046 433</b>	<b>858 735</b>
Prix de revient des opérations en développement	-70 575	-462 942	-10 753	-
Autres charges d'exploitation	-21 709	-142 402	-121 767	-143 120
Impôts et taxes	-3 135	-20 564	-12 120	-14 202
Charges de personnel	-15 288	-100 283	-97 842	-4 425
Participation et intéressement	-1 051	-6 894	-6 798	-152
Dotations aux amortissements des immobilisations	-44 056	-288 988	-286 202	-268 905
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-3 337	-21 889	1 544	-118
<b>→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>96 260</b>	<b>631 424</b>	<b>512 495</b>	<b>427 813</b>
Produits financiers	27 829	182 546	51 019	11 125
Charges financières	-50 138	-328 884	-162 212	-125 181
<b>→ RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-22 309</b>	<b>-146 337</b>	<b>-111 193</b>	<b>-114 056</b>
<b>→ RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>73 951</b>	<b>485 087</b>	<b>401 302</b>	<b>313 757</b>
Résultat exceptionnel	30 137	197 686	92 132	1 412
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-3 344	-21 935	-6 377	-2 300
Impôts sur les bénéfices	-37 573	-246 463	-142 089	-135 811
<b>→ RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES</b>	<b>63 171</b>	<b>414 375</b>	<b>344 968</b>	<b>177 058</b>
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	281	1 843	646	11 157
<b>→ RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>63 452</b>	<b>416 218</b>	<b>345 614</b>	<b>188 215</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	-7 316	-47 990	-16 117	-19 197
<b>→ RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>56 136</b>	<b>368 228</b>	<b>329 497</b>	<b>169 018</b>
Résultat par action	4,34	28,4	25,5	13,1
Résultat dilué par action	3,80	25,0	22,0	11,0

en milliers de francs et/ou d'euros

## Bilan consolidé au 31 décembre 2000

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>1793083</b>	<b>11761853</b>	<b>8857912</b>	<b>8969118</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	21210	139128	82206	118045
Bail à construction	1632	10705	10680	10453
- Amortissements	-409	-2683	-2530	-7012
Fonds commercial	78	512	510	510
Autres immobilisations incorporelles	1897	12444	9712	8583
- Amortissements	-1368	-8973	-8140	-7658
Écarts d'acquisition	25144	164934	87844	122662
- Amortissements	-5764	-37809	-15870	-9493
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	1765617	11581688	8766839	8812588
Terrains	599335	3931380	3201429	3306405
Constructions et aménagements	1281572	8406561	6060641	5748652
- Amortissements	-116088	-761487	-508156	-247430
Mobilier et matériel	2206	14470	21979	14513
- Amortissements	-1408	-9236	-9054	-9552
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	1258	8252	8867	24170
<b>TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE</b>	4998	32785	-	14315
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>508541</b>	<b>3335810</b>	<b>2664907</b>	<b>1874015</b>
<b>STOCK SUR OPÉRATIONS EN DÉVELOPPEMENT</b>	97317	638358	1088549	552786
<b>CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	5529	36268	2556	6962
Clients ordinaires	6390	41916	-	4138
Clients douteux	1295	8495	9025	9110
- Provisions	-2156	-14142	-6469	-6286
<b>CRÉANCES DIVERSES</b>	227033	1489239	750920	788563
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	102745	673963	616310	256884
<b>DISPONIBILITÉS</b>	75917	497983	206571	268820
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIF</b>	<b>5115</b>	<b>33552</b>	<b>3318</b>	<b>1867</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF</b>	<b>29240</b>	<b>191802</b>	<b>124720</b>	<b>167442</b>
<b>➔ TOTAL ACTIF</b>	<b>2335979</b>	<b>15323018</b>	<b>11650856</b>	<b>11012442</b>

en milliers de francs et/ou d'euros

## Bilan consolidé au 31 décembre 2000

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>864 781</b>	<b>5 672 592</b>	<b>5 312 227</b>	<b>5 174 630</b>
Capital	98 701	647 436	647 287	647 277
Primes	511 594	3 355 837	3 354 106	3 356 358
Réserve légale	9 868	64 730	64 728	64 712
Réserves consolidées	188 482	1 236 361	916 609	937 265
Résultat de l'exercice	56 136	368 228	329 497	169 018
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	<b>145 741</b>	<b>955 998</b>	<b>453 321</b>	<b>446 860</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83 364</b>	<b>136 355</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>7 796</b>	<b>51 138</b>	<b>13 632</b>	<b>8 607</b>
<b>DETTES</b>	<b>1 293 739</b>	<b>8 486 372</b>	<b>5 259 842</b>	<b>4 891 724</b>
Emprunts et dettes financières	1 029 325	6 751 929	4 094 820	3 396 922
Fournisseurs et comptes rattachés	48 796	320 081	125 814	151 771
Autres dettes	215 618	1 414 361	1 039 208	1 343 031
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b>	<b>23 922</b>	<b>156 918</b>	<b>528 470</b>	<b>354 266</b>
<b>→ TOTAL PASSIF</b>	<b>2 335 979</b>	<b>15 323 018</b>	<b>11 650 856</b>	<b>11 012 442</b>

en milliers de francs et/ou d'euros

## Tableau des flux de trésorerie consolidée

	2000 €	2000 FF	1999 FF
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net des sociétés intégrées	63 171	414 375	344 968
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Amortissements et provisions	54 271	355 994	291 046
- Plus et moins-values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et d'impôts différés	-30 268	-198 543	-158 720
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>	<b>87 174</b>	<b>571 826</b>	<b>477 294</b>
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation (1)	-30 296	-198 728	-605 920
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>56 878</b>	<b>373 098</b>	<b>-128 626</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations et incidence des variations de périmètre (1)	-544 019	-3 568 531	-660 557
Cessions d'immobilisations	96 434	632 566	615 286
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-447 585</b>	<b>-2 935 965</b>	<b>-45 271</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-31 787	-208 508	-194 149
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-1 186	-7 781	-30 432
Variation de la situation nette	287	1 882	-2 242
Nouveaux emprunts et dettes financières	340 583	2 234 081	633 497
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-4 900	-32 142	-25 588
Incidence des variations de périmètre	71 534	469 230	
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>374 531</b>	<b>2 456 762</b>	<b>381 086</b>
<b>→ VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-16 176</b>	<b>-106 105</b>	<b>207 189</b>
Trésorerie à l'ouverture	-17 007	-111 556	-318 745
Trésorerie à la clôture	-33 182	-217 661	-111 556

(1) au 31 décembre 2000 : comprend le reclassement du stock de promotion de la société Sécovalde dans le poste d'immobilisations pour un montant de 569 millions de francs.

en milliers de francs et/ou d'euros

## Compte d'exploitation au 31 décembre 2000 - Par activité

	Promotion				Centres commerciaux (1)				Bureaux (2)			
	2000 €	2000 FF	1999 €	1999 FF	2000 €	2000 FF	1999 €	1999 FF	2000 €	2000 FF	1999 €	1999 FF
Produits locatifs	2385	15645	159	1046	63039	413509	56254	369005	83199	545750	79508	521536
Produits de gestion et d'administration	-	-	-	-	17971	117882	16489	108164	1976	12962	2539	16654
Produits des ventes sur opérations en développement	79690	522732	2573	16876	-	-	-	-	-	-	-	0
Autres produits d'exploitation	3431	22506	54	351	1870	12266	1313	8615	1850	12135	638	4187
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>85506</b>	<b>560883</b>	<b>2786</b>	<b>18273</b>	<b>82880</b>	<b>543657</b>	<b>74057</b>	<b>485784</b>	<b>87025</b>	<b>570847</b>	<b>82685</b>	<b>542377</b>
Prix de revient des opérations en développement	-70486	-462358	-1639	-10752	-88	-577	-	-	-3	-20	-	-
Autres charges d'exploitation	-6739	-44205	-3989	-26169	-8234	-54011	-10160	-66648	-6736	-44185	-4413	-28950
Impôts et taxes	-40	-262	-18	-115	-882	-5786	-996	-6533	-2214	-14523	-834	-5472
Charges de personnel	-	-	-	-	-11841	-77672	-11811	-77477	-3447	-22611	-3105	-20365
Participation et intéressement	-	-	-	-	-851	-5582	-564	-3700	-200	-1312	-472	-3098
Dotations aux amortissements des immobilisations	-785	-5149	-	-	-17748	-116419	-16222	-106407	-25524	-167426	-27410	-179795
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-736	-4828	-21	-139	-880	-5772	-694	-4552	-1721	-11289	951	6235
<b>➔ RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6720</b>	<b>44080</b>	<b>-2882</b>	<b>-18902</b>	<b>42356</b>	<b>277837</b>	<b>33610</b>	<b>220467</b>	<b>47180</b>	<b>309481</b>	<b>47401</b>	<b>310932</b>

(1) y compris Ségécé

(2) y compris Klégestion et « Corporate »

en milliers de francs et/ou d'euros



## 1 – Présentation du groupe Klépierre

Klépierre est une société foncière spécialisée dans l'immobilier commercial dont l'activité principale est, d'une part la détention, la location, la gestion et le développement de centres commerciaux, d'autre part la gestion et la location de bureaux situés à Paris et en région parisienne.

### 1.1 Le patrimoine de centres commerciaux

Le patrimoine de centres commerciaux de Klépierre, situé en France et en Europe continentale, est détenu par l'intermédiaire de deux filiales :

- Klécentres qui possède des participations dans des centres commerciaux régionaux de centre-ville ou de province en France et en Italie. En décembre 2000, la participation du groupe Klépierre dans Klécentres a été ramenée de 87,5 % à 82,5 % à l'occasion d'une opération d'apport de titres. Les modalités et les conséquences de la perte d'intérêt sont développées dans le point 2.1 Périmètre et méthodes de consolidation.

- Kléber La Pérouse, filiale à 100 %, plus particulièrement engagée dans la création de centres commerciaux. Un centre, Val d'Europe, à proximité de Disneyland Paris a été inauguré en octobre 2000 et trois autres projets – Boulogne-Billancourt, Annecy et Poitiers – seront ouverts en 2001.

Outre son activité patrimoniale, Klépierre exerce une activité de prestation de services par l'intermédiaire de Ségécé dont elle détient 82,99 % du capital. Ségécé est également le plus ancien et l'un des premiers spécialistes de l'urbanisme commercial. Ségécé réalise une partie significative de son chiffre d'affaires à l'extérieur du groupe par la gestion de 38 centres commerciaux détenus par des investisseurs tels qu'Axa, le groupe Caisse des Dépôts ou la Société Générale.

Depuis 1999, Klépierre poursuit une politique de croissance forte en procédant à des acquisitions de participations dans des centres commerciaux en Italie et en République Tchèque et à des créations de nouvelles implantations en France.

Cette politique s'est concrétisée en juillet 2000 par la signature d'un accord

avec Carrefour concernant l'acquisition de 167 galeries commerciales situées en France et en Europe.

Cette acquisition, d'un montant prévisionnel de l'ordre de 10,7 milliards de francs, devrait permettre au groupe Klépierre de devenir le premier propriétaire de centres commerciaux en France et le troisième en Espagne.

Les actifs sont portés par deux sociétés :

- Klécar France qui détiendra les actifs français ;
- Klécar Europe Sud qui détient déjà, par l'intermédiaire de deux filiales espagnoles, Klécar Foncier Iberica et Klécar Foncier España, une partie des actifs situés en Espagne.

Ces quatre sociétés sont consolidées au 31 décembre 2000.

En décembre 2000, 47 centres commerciaux espagnols ont été acquis et enregistrés à l'actif de Klécar Foncier Iberica et de Klécar Foncier España pour un montant de 1,991 milliard de francs.

En début d'année 2001, une centaine de salariés de Carrefour a rejoint Ségécé et



Ségécar, filiale de gestion commune à Ségécé et à Carrefour.

Le financement des galeries Carrefour est réalisé au moyen des concours financiers suivants :

- Un crédit de 225 millions d'euros – 1 476 millions de francs – consenti par BNP Paribas à la suite du report d'une augmentation de capital. Ce crédit est tiré en totalité au 31 décembre 2000.
- Un crédit de 600 millions d'euros – 3 935 millions de francs – consenti par BNP Paribas, en relais à une émission obligataire. Ce crédit a été mobilisé à hauteur de 100 millions d'euros.
- Un crédit bancaire syndiqué de 900 millions d'euros – 5 903 millions de francs – se répartissant en deux tranches : 670 millions à 5 ans et 230 millions en substitution éventuelle à un programme de billets de trésorerie dont Klépierre serait l'émetteur.

## 1.2 Le patrimoine de bureaux

Le patrimoine de bureaux est détenu soit directement par Klépierre soit par l'intermédiaire de sa filiale Klébureaux. Il est géré et valorisé par Klégestion, filiale spécialisée dans l'asset et le property management. Klégestion, comme Ségécé, fournit ses services à d'autres sociétés propriétaires de bureaux. En 2000, Klépierre a poursuivi sa politique d'arbitrage par la cession de dix ensembles immobiliers pour un montant total de 594 millions de francs. Ces ventes dégagent une plus-value de 147 millions de francs.

Au 31 décembre 2000, Klépierre est consolidé par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 61,15 % du capital de Klépierre. Les actions sont cotées au Service à Règlement Différé de la Bourse de Paris.

## 2 – Principes et modalités de consolidation

Les comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2000 sont établis suivant les dispositions du règlement du CRC n° 99-02.

### 2.1 Périmètre et méthodes de consolidation

L'ensemble des sociétés placées sous le contrôle direct ou indirect de Klépierre ainsi que celles dans lesquelles une influence notable est exercée, font partie du périmètre. Les sociétés contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale, quelle que soit leur activité ou leur forme juridique. Les sociétés de portefeuille sont également intégrées globalement.

Le contrôle exclusif est présumé lorsque Klépierre contrôle directement ou indirectement 40 % des droits de vote et qu'aucun autre actionnaire ne détient plus de 40 % des droits.

Les comptes des entreprises contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires ou associés par le groupe Klépierre sont consolidés par intégration proportionnelle.

Au 31 décembre 2000, la consolidation du groupe comprend 95 sociétés dont la liste figure au paragraphe 4.1 des « Notes sur le bilan ».

Les principales variations qui affectent le périmètre de consolidation proviennent de deux opérations majeures de fin d'exercice 2000 :

#### 2.1.1 Acquisition des galeries Carrefour

Les galeries commerciales acquises auprès de Carrefour ont entraîné la création des sociétés Klécar France SNC, SAS Klécar Europe Sud, Klécar Foncier Iberica et Klécar Foncier España. Ces quatre



sociétés entrent dans le périmètre au 31 décembre 2000 et sont consolidées par la méthode de l'intégration globale.

Cette intégration est sans effet sur les réserves consolidées du groupe. En revanche, les intérêts minoritaires s'accroissent de 430 millions de francs correspondant aux 17 % détenus par des tiers dans Klécar Europe Sud.

#### 2.1.2 Diminution du pourcentage d'intérêt de Klépierre dans Klécentres

Le 29 décembre 2000, un accord a été signé entre les sociétés Klécentres, CNP Assurances et Écureuil Vie portant sur l'apport de titres des sociétés détenant les centres commerciaux Brescia (Italie) et Bègles Arcins; cet accord ayant pour effet de porter la détention de Klécentres à 100 % dans chaque société.

Les apports font apparaître les écarts suivants :

- pour Bègles Arcins : un écart de 54 millions de francs affecté à l'ensemble immobilier,

- pour ICD : un écart de 45 millions de francs affecté à l'ensemble immobilier, ainsi qu'un écart d'acquisition résiduel de 7,5 millions de francs.

Pour les sociétés Brescia – mère d'ICD – et ICD – détentrice du centre commercial italien –, la modification du pourcentage d'intérêt entraîne également un passage de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale.

En contrepartie des apports – 101 millions de francs pour Brescia et 139 millions de francs pour Bègles Arcins – Klécentres a procédé à une augmentation de capital exclusivement réservée aux apporteurs. À l'issue de cette opération, la participation de Klépierre dans Klécentres a été ramenée de 87,5 % à 81,5 % et a eu pour effet une perte d'intérêt dans le sous-ensemble Klécentres. Enfin, Klépierre a procédé au rachat de 1 % de titres Klécentres afin de porter sa détention finale à 82,5 % du capital de cette dernière. Ce rachat fait apparaître un écart d'acquisition global de 15 millions de francs pour le sous ensemble Klécentres.

Une plus-value de dilution de 84 millions de francs, dégagée par la perte d'intérêt dans Klécentres et ses filiales, a été enregistrée dans le résultat exceptionnel de l'exercice. L'écart de 15 millions de francs a été intégralement amorti au 31 décembre 2000 par une dotation inscrite dans le résultat exceptionnel.

Six autres sociétés nouvelles sont consolidées au 31 décembre 2000 :

- Klépierre Finance, détenue à 100 % par Klépierre, est intégrée globalement. Cette société a été créée dans le cadre de la mise en place d'un système de centralisation automatisée de trésorerie destiné à compenser les excédents et les insuffisances de trésorerie au niveau du groupe ;

- le centre commercial italien de Novate, détenu par la société Cienneo SRL, est mis en équivalence. Le groupe Klépierre possède 17 % d'intérêt dans Cienneo. La participation s'exerce par l'intermédiaire de la société Zobel Investment BV, filiale directe et à 100 % de Klépierre et elle-même détentrice d'une participation de 49,99 % dans la société Belga Sept SA. Belga Sept SA détient directement 34 % de Cienneo ;

Zobel Investment BV et Belga Sept sont consolidées par la méthode de l'intégration globale ;

- Devimo Consult, société de droit belge est mise en équivalence ;
- SCI du Bassin Nord est intégrée proportionnellement.

## 2.2 Comparabilité des comptes

L'incidence des changements de méthodologie étant non significative par rapport à la situation nette consolidée du groupe, il n'a pas été établi de comptes Proforma des exercices antérieurs.

Par ailleurs, le compte de résultat au 31 décembre 1998 n'intègre pas les sociétés Ségécé et Klégestion qui sont passées sous le contrôle exclusif de Klépierre en fin d'exercice 1998.

Enfin, les acquisitions espagnoles de fin d'exercice 2000 ne contribuent pas au résultat consolidé.

## 2.3 Date d'arrêté des comptes

L'exercice social de la quasi-totalité des sociétés coïncide avec l'année civile. Les comptes des sociétés consolidées ont été intégrés sur la base de comptes arrêtés au 31 décembre 2000.

## 2.4 Homogénéisation des comptes

Les comptes des sociétés sont établis selon les règles du Plan Comptable Général.

## 2.5 Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre les sociétés du groupe et ayant une influence significative sur la présentation des comptes consolidés sont éliminés.

Toutefois, les honoraires de gestion provenant de l'activité de développement de Ségécé ne sont pas éliminés lorsque ceux-ci ont été incorporés au coût de revient des biens par la société acheteuse. Un traitement similaire est pratiqué pour les produits financiers facturés par Kléber La Pérouse aux sociétés de promotion.

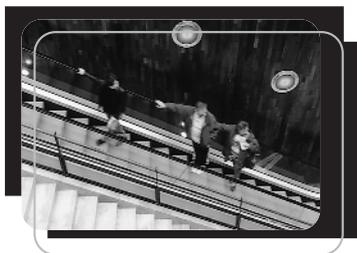
## 2.6 Écarts d'acquisition

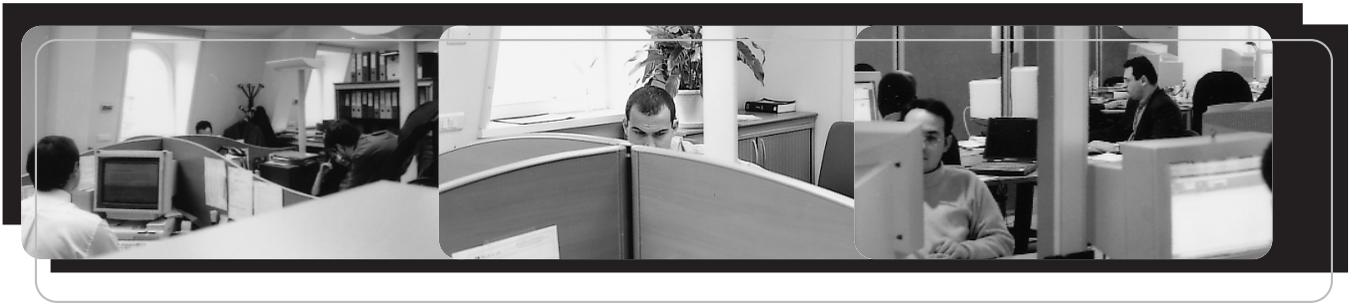
Les écarts constatés entre le prix d'acquisition et la quote-part d'actif net des sociétés entrantes sont affectés, après analyse, aux valeurs des éléments de l'actif immobilisé de l'entreprise consolidée et suivent les règles d'évaluation des postes concernés.

Les écarts affectés lors de l'acquisition de sociétés détenant des ensembles immobiliers sont rattachés prioritairement aux terrains.

Les soldes non affectés sont portés en écart d'acquisition.

Les achats de titres de Ségécé en 1995 et en 1998 ont fait apparaître des écarts d'acquisition qui, compte tenu de l'activité de cette société ne sont pas affectés à





ses actifs et sont amortis sur 15 ans. Le montant net de ces écarts est de 66 millions de francs au 31 décembre 2000.

De nouveaux écarts ont été constatés au 31 décembre 2000 :

- un écart d'acquisition de 15 millions de francs, amortissable sur 15 ans enregistré avec la première consolidation de la société Devimo Consult;
- un écart de résiduel de 7,5 millions de francs provenant des apports de titres de la société ICD;
- les écarts d'évaluation déterminés lors des opérations d'apport de Bègles Arcins et d'ICD ont donné lieu à la comptabilisation de provisions pour impôts différés en contrepartie du poste écart d'acquisition. Les deux écarts d'acquisition s'élèvent respectivement à 19,7 millions de francs et 16,7 millions de francs.

## 3 – Principes et méthodes comptables

### 3.1 Impact des changements de réglementation de méthodes comptables

Les comptes au 31 décembre du groupe Klépierre ont été traités selon les nouvelles règles de consolidation énoncées par le règlement 99-02. L'impact des changements

de méthodes déterminé à l'ouverture s'élève à + 188 millions de francs (259 millions de francs pour le groupe) et a été imputé en report à nouveau.

Ce montant provient de l'application de la nouvelle méthodologie d'évaluation des impôts différés, déterminés par comparaison entre les valeurs fiscales et les valeurs comptables consolidées des actifs et passifs. Calculée à l'ouverture, cette évaluation fait apparaître un impôt différé actif de 110 millions de francs. Ce montant est à rapprocher du montant de l'impôt différé existant à cette même date avant application de la nouvelle réglementation qui était un impôt différé passif de 78 millions de francs.

Cependant, il est à noter que le montant de la charge ou de l'économie d'impôt qui résulterait de la cession des actifs immobiliers pourrait être sensiblement différent de l'impôt différé ainsi calculé suivant l'optimisation fiscale qui sera retenue par la société au moment des éventuelles cessions. Il est indiqué, notamment, que certains immeubles et centres commerciaux sont détenus sous forme de société et d'autres en direct.

Par ailleurs, il est précisé que, sauf arbitrages tenant à la gestion du patrimoine de bureaux, l'ensemble des actifs immobilisés est destiné à être conservé durablement par le groupe.

Les autres modifications de méthodologie apportées par la nouvelle réglementation

sont sans effet sur les comptes du groupe à l'ouverture.

### 3.2 Autres changements de méthodes comptables

Conformément à l'avis n° 00-A du Comité d'urgence du CNC du 6 juillet 2000, Klépierre a comptabilisé l'ensemble de ses engagements sociaux, ce qui l'a conduit à constater un complément de provision de 15,5 millions de francs, imputé sur le report à nouveau consolidé.

### 3.3 Réévaluation des actifs et harmonisation des durées d'amortissements

À la suite d'opérations de fusion et d'apports survenues en 1998, les valeurs au bilan des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une réévaluation dans les comptes consolidés. En effet, les actifs historiquement détenus par Klépierre ainsi que ceux détenus par la Compagnie Foncière étaient représentés dans les comptes consolidés pour leur valeur comptable historique. En revanche, les actifs apportés par Foncière Chaptal étaient comptabilisés à leur valeur vénale correspondant à leur prix d'acquisition par Klépierre en 1998.

Par ailleurs, compte tenu des conventions comptables historiques propres à chacune des sociétés composant le nouveau périmètre de consolidation de Klépierre, des différences existaient entre les durées



d'amortissement des différents actifs du groupe.

Pour ces raisons, le groupe a procédé au 31 décembre 1998 à :

- une réévaluation de ses actifs dans les comptes consolidés,
- une harmonisation des durées d'amortissement.

De nouvelles durées d'amortissement ont été déterminées en fonction des durées résiduelles évaluées par les experts et des durées résiduelles dans les comptes sociaux.

Au 31 décembre 1998, la réévaluation des constructions et des terrains a dégagé un écart positif de 966 millions. Parallèlement, les écarts d'acquisition enregistrés antérieurement lors de rachats d'intérêts minoritaires de sociétés portant les immeubles réévalués ont été éliminés pour un montant de 608 millions de francs. L'effet net de la réévaluation en 1998 s'est ainsi élevé à 358 millions de francs.

Au 31 décembre 2000, l'écart d'évaluation ressort à 886 millions de francs. Son montant évolue en fonction des cessions d'immeubles et de terrains. Ainsi, les cessions de l'exercice 2000 ont généré une amélioration de l'écart de 11,8 millions de francs, contre une diminution de 94 millions de francs pour les cessions de 1999.

### 3.4 Stocks sur opérations en développement

Ces stocks représentent le coût encouru, à la date de clôture, des projets en cours de développement.

Ce coût intègre le prix et les frais d'acquisition des terrains ainsi que les coûts de construction et les honoraires à l'exception des honoraires de première commercialisation sur locaux loués qui sont enregistrés en charges (cf. paragraphe 3.10).

Les frais financiers sont également inclus dans ce coût.

Avant achèvement les stocks peuvent faire l'objet de ventes à des tiers. Le prix de cession est alors porté – net des acomptes reçus – à l'actif du bilan de la société dans un compte de débiteurs divers en contrepartie d'un compte de produits constatés d'avance au passif du bilan. La marge n'est constatée dans le résultat qu'à la livraison de l'opération.

### 3.5 Frais de constitution et d'apport

Les frais de constitution et d'apport engagés par les filiales sont enregistrés en charge de l'exercice dans les comptes consolidés.

Les frais supportés par Klépierre à l'occasion des opérations de fusion et d'apports sont imputés sur les primes.

### 3.6 Frais d'acquisition des immeubles et des titres

Les frais d'acquisition des titres et des immeubles figurent en charges à répartir. Les premiers sont étalés sur cinq exercices, les seconds sont étalés en fonction de la durée d'amortissement des immeubles.

### 3.7 Frais d'émission de l'emprunt obligataire

Les frais d'émission de l'emprunt obligataire émis par Klépierre en 1998 ont été comptabilisés en charges à étaler *pro rata temporis* sur la durée de vie de l'emprunt.

Le solde net de la quote-part non amortie représentative des obligations converties au cours de l'exercice est porté au poste « Frais d'augmentation de capital ».

Il est amorti, dans le résultat courant, par fractions égales sur une période de trois ans.

### 3.8 Emprunt obligataire convertible

L'emprunt obligataire convertible émis par Klépierre en novembre 1998 est inscrit au passif du bilan pour sa valeur de remboursement.

Le montant représentatif de la prime de remboursement est porté à l'actif du bilan et est amorti, dans le résultat financier, sur la durée de l'emprunt.

### 3.9 Droits d'entrée et indemnités

Les droits d'entrée perçus, qui s'analysent comme des compléments de loyers, sont enregistrés en produits constatés d'avance et répartis sur la durée du bail.

Les indemnités d'éviction versées aux locataires sont généralement comptabilisées en charges de l'exercice. Toutefois, lorsqu'elles sont significatives et permettent la renégociation d'un bail à des conditions plus avantageuses, elles sont enregistrées en charges différées et amorties sur la durée du nouveau bail.

Les indemnités de résiliation perçues des locataires sont étalées de façon à compenser la perte de loyer correspondante sur la période restant à courir du bail dénoué à l'exception des cas de cessions d'immeubles où elles sont appréhendées directement en résultat.

### 3.10 Honoraires de commercialisation

Les honoraires de commercialisation liés à l'ouverture ou à l'extension de centres commerciaux sont portés en charges à répartir sur trois ans, *pro rata temporis* à compter de la date d'ouverture du centre ou de l'extension.

Les honoraires de re-commercialisation et de renouvellement sont inscrits en charges à répartir et amortis, *pro rata temporis*, sur la première période ferme à compter de la date d'effet du bail. La durée d'amortissement ne peut excéder trois ans.

Compte tenu de la déductibilité immédiate de ces frais, une provision pour impôt différé passif est constatée.

### 3.11 Impôt sur les résultats

Trois groupes d'intégration fiscale ont été créés :

- en 1995, entre Klépierre et ses filiales détenues à 95 % au moins ;

- en 1996, entre la société Klécentres et ses filiales détenues à 95 % au moins ;
- en 1999, entre Ségécé et sa filiale Ségécé Loisirs et Transactions.

Les économies et charges d'impôt latentes enregistrées dans le compte d'attente d'intégration fiscale social de Klépierre sont transférées dans le compte de résultat consolidé. Le cumul des transferts représente au 31 décembre 2000 une économie de 195 millions de francs dont 16 millions au titre de l'exercice en cours. Cette économie d'impôt est principalement procurée par les filiales déficitaires.

Les différences constatées entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales des actifs et des passifs, ainsi que les différences temporaires portant sur des éléments non inscrits dans les comptes consolidés ont donné lieu à la comptabilisation d'un impôt différé.

En ce qui concerne le patrimoine immobilier, bureaux et centres commerciaux, les différences retenues entre valeurs fiscales et consolidées portent exclusivement sur les immeubles, et non sur les titres de participation des sociétés détentrices des immeubles. Bien que les comptes consolidés ne fassent apparaître que les valeurs d'immeubles, l'impôt lié à une opération d'arbitrage découle du mode de cession retenue : vente de titres ou d'immeuble. Les opérations de cession se traduisent plus généralement, pour Klépierre, par des ventes d'immeubles. Par conséquent, Klépierre exclue de la base d'actifs d'impôts les moins-values à long terme reportables lorsque celles-ci proviennent de la cession de titres de participation.

Les différences portant sur les immeubles détenus en direct et les immeubles en sociétés ont été traitées au taux de droit commun au 1<sup>er</sup> janvier 2000 soit 37,77 %.

Elle ont conduit à enregistrer un impôt différé actif de 110 millions de francs dans les réserves consolidées.

Il est rappelé qu'au 31 décembre 1998, la taxation des seuls écarts de réévaluation avait dégagé une provision pour impôts différés passif de 124 millions de francs. Cette provision était de 78 millions de francs au 31 décembre 1999 avant application de la nouvelle méthodologie.

Au 31 décembre 2000, les taux appliqués ont été de 36,43 % pour le taux de droit commun et de 20,77 % pour les impositions à long terme.

### 3.12 Instruments financiers à terme

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure le 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.

Concernant les instruments financiers à terme (swaps) conclus dans le cadre de la couverture des risques de taux ou de change du groupe, les charges et les produits sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

Les pertes et les 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.

## IV – Commentaires chiffrés du bilan et du hors bilan

### 4.1 Notes sur l'actif du bilan consolidé

#### Note 1 - Périmètre de consolidation

Sociétés	N° Siren	% d'intérêt		% de contrôle	
		31/12/00	31/12/99	31/12/00	31/12/99
<b>Sociétés consolidées par intégration globale</b>					
SA Klépierre	780152914	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Curial Archereau	662007301	100,00 %	99,99 %	100,00 %	99,99 %
SA Société Centrale Immobilière	350288643	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Kléber La Pérouse	388724361	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA Klé 31	389217746	99,72 %	99,72 %	99,72 %	99,72 %
<b>SAS Saint André Pey Berland *</b>	377563978	<b>82,50 %</b>	87,50 %	100,00 %	100,00 %
SCI Levallois Anatole France	394383376	98,89 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI 8 rue du Sentier	352503403	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
<b>SA Secmarne *</b>	309660504	<b>55,68 %</b>	57,39 %	61,67 %	61,67 %
SAS Opale	398968735	100,00 %	95,00 %	100,00 %	95,00 %
SAS 43 Kléber	398966812	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Issy Desmoulins	398968677	99,91 %	99,91 %	99,91 %	99,91 %
SAS Sommer Antony	398965566	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Baudot Massy	398963850	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Varennes Ormes	398963538	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Langevin Herblay	398962225	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
<b>SAS Center Villepinte *</b>	398961235	<b>82,47 %</b>	87,47 %	99,97 %	99,97 %
<b>SAS Jaude Clermont *</b>	398960963	<b>82,49 %</b>	87,49 %	99,99 %	99,99 %
<b>SAS Doumer Caen *</b>	398969113	<b>82,47 %</b>	87,47 %	99,96 %	99,96 %
<b>SAS Strasbourg La Vigie *</b>	399181635	<b>82,38 %</b>	87,37 %	99,85 %	99,85 %
SAS Concorde Puteaux	400098364	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Suffren Paris 15	400098448	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Kléber Levallois	400098356	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Baudin Levallois	400098174	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Leblanc Paris 15	400110235	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
<b>SA Klécentres *</b>	400392793	<b>82,50 %</b>	87,50 %	82,50 %	87,50 %
SA Socoseine	389287871	95,60 %	71,10 %	99,84 %	74,84 %
SAS 21 Kléber	582017273	98,99 %	98,99 %	99,00 %	99,00 %
<b>Ségécé *</b>	562100214	<b>82,99 %</b>	84,99 %	89,99 %	89,99 %
SAS CB Pierre	343146932	98,99 %	98,99 %	99,00 %	99,00 %
<b>SC Solorec *</b>	320217391	<b>87,79 %</b>	91,25 %	100,00 %	100,00 %
SAS 21 La Pérouse	389519158	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS 46 rue Notre Dame des Victoires	392655395	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS 192 avenue Charles de Gaulle	392654505	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SA 23 avenue Marignan	392663670	99,98 %	99,98 %	99,99 %	99,99 %
<b>SC Centre Bourse *</b>	300985462	<b>72,75 %</b>	76,25 %	85,00 %	85,00 %
SAS 43 Grenelle	393438742	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
<b>SAS Tours Nationale *</b>	393439062	<b>82,50 %</b>	87,50 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klégestion	398058149	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Périmètre de consolidation

Sociétés	N° Siren	% d'intérêt		% de contrôle	
		31/12/00	31/12/99	31/12/00	31/12/99
<b>Sociétés consolidées par intégration globale (suite)</b>					
SAS 5 Turin	398 969 014	99,95 %	99,95 %	99,95 %	99,95 %
SAS Vanne Montrouge	398 967 000	94,99 %	94,99 %	95,00 %	95,00 %
SAS Oïse Cergy	398 965 111	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Melun Saint-Pères *	402 668 792	82,48 %	87,48 %	99,98 %	99,98 %
SAS Daumesnil Reuilly	403 085 574	99,98 %	99,98 %	99,99 %	99,99 %
SAS Bègles Arcins *	404 357 535	82,50 %	65,62 %	100,00 %	75,00 %
SAS Fontenay La Redoute	410 245 344	99,88 %	99,88 %	99,88 %	99,88 %
SNC Soccendre	319 814 075	82,99 %	85,02 %	100,00 %	100,00 %
SCI Secovalde	405 362 682	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
SAS Le Havre Tourneville	407 799 493	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Cécoville	409 547 015	100,00 %	99,90 %	100,00 %	100,00 %
SAS Le Havre Capelet	410 336 564	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Poitiers Aliénor	410 245 757	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klébureaux	410 244 024	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
SAS Espace Kléber	419 057 823	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Espace Dumont d'Urville	419 057 922	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SCI Boulogne d'Aguesseau	394 798 375	98,89 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Étoile Quinzième	350 455 481	98,89 %	98,90 %	99,90 %	99,90 %
SCI Les Ellipses	381 199 975	98,89 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Levallois Michelet	393 550 520	98,89 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Rueil Hermès	394 798 482	98,89 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Villepinte le Tropical	394 797 872	98,89 %	98,90 %	99,90 %	99,90 %
SNC Foncière Saint-Germain	378 668 875	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Couperin Foncière	349 263 400	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Liège 25 Paris 8°	343 760 385	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Godefroy n° 8 Puteaux	377 548 052	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Université Paris 7	352 641 468	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC 86 rue Anatole France	380 728 261	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Général Leclerc n° 11 et 11 bis Levallois	381 986 363	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SA Soaval	419 620 075	41,43 %	42,43 %	49,92 %	49,92 %
SAS Klémurs	419 711 833	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Cécobil	408 175 966	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SC Rouen Candé	414 889 527	99,98 %	99,98 %	100,00 %	100,00 %
SC Cecocord	417 522 485	99,98 %	99,98 %	100,00 %	100,00 %
SCI Paris Suffren	394 798 649	98,89 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SA Ségécé Loisirs et Transactions	421 220 252	78,91 %	80,82 %	95,08 %	95,00 %
SAS Flandre	423 012 004	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Candé	423 012 376	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
Immobiliare Magnolia SRL	-	85,00 %	85,00 %	85,00 %	85,00 %
SCI Chaptal Alun	428 295 521	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Finance	433 613 312	100,00 %	-	100,00 %	-
Zobel Investment BV	-	100,00 %	-	100,00 %	-
Belga Sept SA	-	49,99 %	-	49,99 %	-
Klécar France SNC	433 496 965	83,00 %	-	83,00 %	-
SAS Klécar Europe Sud	433 864 268	83,00 %	-	83,00 %	-
Klécar Foncier Iberica	-	83,00 %	-	100,00 %	-

## Périmètre de consolidation

Sociétés	N° Siren	% d'intérêt		% de contrôle	
		31/12/00	31/12/99	31/12/00	31/12/99
<b>Sociétés consolidées par intégration globale (fin)</b>					
Klécar Foncier España	-	83,00 %	-	100,00 %	-
SAS Brescia *	419 297 163	82,50 %	43,75 %	100,00 %	50,00 %
I.C.D. SPA *	-	70,13 %	37,19 %	85,00 %	50,00 %
<b>Sociétés consolidées par intégration proportionnelle</b>					
SCI Antin Vendôme	313 781 668	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Espace Cordeliers	421 101 882	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Le Havre Lafayette	420 292 047	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
SAS Le Havre Vauban	420 307 704	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
SCI du Bassin Nord	422 733 402	50,00 %	-	50,00 %	-
<b>Sociétés consolidées par mise en équivalence</b>					
Devimo Consult	-	29,05 %	-	35,00 %	-
Cienneo SRL	-	17,00 %	-	34,00 %	-

\* Modification de pourcentage à la suite des apports faits à Klécentre en fin de d'année, le résultat de l'exercice de ces sociétés a été partagé entre groupe et minoritaires selon leur pourcentage d'intérêt respectif en 1999.

## Note 2 - Évolution de l'actif immobilisé et des amortissements

### 2.1 Écarts d'acquisition

L'écart d'acquisition de Ségécé a été dégagé lors de la prise de participation par Klépierre et Klécentres dans Ségécé. Il se répartit à hauteur de 34,5 millions de francs pour Klécentres et 52,7 millions de francs pour

Klépierre. Il est amorti sur une durée de 15 ans dans les deux sociétés.

Les écarts d'évaluation de Bègles Arcins et ICD affectés aux ensembles immobiliers ont donné lieu à la comptabilisation de provisions pour impôts différés passifs

de 19,7 millions de francs pour Bègles Arcins et 16,9 millions de francs pour ICD.

La contrepartie de ces provisions apparaît dans le poste « Écarts d'acquisition ».

### Note 2.1

	Ouverture	Augmentations	Changement de présentation	Affectations et diminutions	Clôture	Clôture en milliers d'€
<b>Écarts d'acquisitions bruts</b>	<b>87 844</b>	<b>73 250</b>	<b>3 840</b>	<b>-</b>	<b>164 934</b>	<b>25 144</b>
• Ségécé	87 286				87 286	
• Bègles Arcins - Provision pour impôts différés		19 708			19 708	
• ICD (Brescia) - Provision pour impôts différés		16 694			16 694	
• Klécentres		15 164			15 164	
• Devimo		14 226			14 226	
• ICD (Brescia)		7 458			7 458	
• SCI Sentier			3 840		3 840	
• Klégestion	558				558	
<b>Amortissements</b>	<b>-15 870</b>	<b>-21 939</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-37 809</b>	<b>-5 764</b>
• Ségécé	-15 312	-5 822			-21 134	
• Klécentres		-15 164			-15 164	
• Devimo		-953			-953	
• Klégestion	-558				-558	
<b>→ Écarts d'acquisitions nets</b>	<b>71 974</b>	<b>51 311</b>	<b>3 840</b>	<b>-</b>	<b>127 125</b>	<b>19 380</b>

en milliers de francs

## 2.2 Immobilisations brutes

Les entrées de périmètre concernent les acquisitions des galeries Carrefour par les sociétés Klécar Foncier España et Klécar Foncier Iberica.

Les autres mouvements sont constitués par des reclassements des postes « Immobilisations en cours » et « Stocks des sociétés de promotion » – 709 millions de francs. Ils comprennent également l'effet du changement de méthode de consolidation d'ICD pour 149 millions de francs.

### Note 2.2

	Ouverture	Entrées dans le périmètre	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mise hors service	Autres mouvements, virements de poste à poste	Clôture	Clôture en milliers d'€
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Bail à construction	10 680		197		-172	10 705	1 632
Fonds commercial	512					512	78
Autres immobilisations incorporelles	9 712		3 406		-674	12 444	1 897
→ Total	20 904	-	3 603	-	-846	23 661	3 607
<b>Immobilisations corporelles</b>							
<b>Location simple</b>							
Terrains	3 201 429	510 702	309 717	-107 470	17 002	3 931 380	599 335
Constructions et aménagements	5 734 894	1 489 360	551 917	-376 520	869 385	8 269 036	1 260 606
Constructions en cours	305 855		23 201	-19 042	-192 230	117 784	17 956
<b>Crédit bail</b>							
Terrains	1 838					1 838	280
Constructions	18 054			-151		17 903	2 729
Mobilier et matériel	21 979		2 280		-9 789	14 470	2 206
→ Total	9 284 049	2 000 062	887 115	-503 183	684 368	12 352 410	1 883 113
<b>Immobilisations financières</b>							
Participations	8 631				-2 386	6 245	952
Provisions pour dépréciation des participations	-1348				840	-508	-77
Créances rattachées à des participations	-					-	-
Autres immobilisations financières	1 584	977			-46	2 515	383
→ Total	8 867	977	-	-	-1 592	8 252	1 258
<b>Titre mis en équivalence</b>	-	32 785				32 785	1 564
→ Total	-	32 785	-	-		32 785	3 205
→ <b>Total immobilisations</b>	9 313 820	2 033 824	890 718	-503 183	681 930	12 417 108	1 891 183

en milliers de francs



## 2.3 Amortissements et provisions pour dépréciation

### Note 2.3

	Ouverture	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	Clôture	Clôture en milliers d'€
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Bail à construction	2 530		153		2 683	409
Logiciels	8 140		833		8 973	1 368
<b>Total</b>	<b>10 670</b>	<b>-</b>	<b>986</b>	<b>-</b>	<b>11 656</b>	<b>1 777</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Constructions et aménagements	508 160	164	285 522	-32 359	761 487	116 088
Mobilier et matériel	9 054		2 273	-2 091	9 236	1 408
<b>Total</b>	<b>517 214</b>	<b>164</b>	<b>287 795</b>	<b>-34 450</b>	<b>770 723</b>	<b>117 496</b>
<b>Total des amortissements</b>	<b>527 884</b>	<b>164</b>	<b>288 781</b>	<b>-34 450</b>	<b>782 379</b>	<b>119 273</b>
Provisions pour dépréciation des immobilisations	-				-	-
Provisions pour risques et charges sur immeubles	-				-	-
<b>Total des provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des dépréciations</b>	<b>527 884</b>	<b>164</b>	<b>288 781</b>	<b>-34 450</b>	<b>782 379</b>	<b>119 273</b>
→ Immobilisations nettes	8 785 936	2 033 660	528 819	-468 733	11 634 730	1 773 703
→ Ecarts d'acquisitions nets (note 2.1)					127 125	
→ Actif immobilisé					11 761 853	

en milliers de francs

## 2.4 Immobilisations corporelles par secteur d'activité

Les immobilisations corporelles se décomposent ainsi pour les secteurs bureaux et centres commerciaux :

### Note 2.4

	Terrains	Constructions et aménagements	Constructions en cours	Mobilier et matériel	Immobilisations corporelles à la clôture
Bureaux et entrepôts (hors crédit bail)	1 832 797	3 051 196	86 123	2 834	4 972 950
Centres commerciaux	2 098 583	4 457 106	31 661	11 636	6 598 986
→ Immobilisations nettes	3 931 380	7 508 302	117 784	14 470	11 571 936
→ En milliers d'euros	599 335	1 144 633	17 956	2 206	1 764 130

en milliers de francs

Par ailleurs, les immobilisations corporelles ont évolué de la façon suivante :

### Pour les valeurs brutes

	Ouverture	Entrées dans le périmètre	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mise hors service	Autres mouvements, virements de poste à poste	Clôture	Clôture en milliers d'€
Bureaux et entrepôts (hors crédit bail)	5 812 610	-	97 896	-500 939	-17 744	5 391 823	821 978
Centres commerciaux	3 451 547	2 000 062	789 219	-2 093	702 112	6 940 847	1 058 125
→ Total immobilisations brutes	9 264 157	2 000 062	887 115	-503 032	684 368	12 332 670	1 880 103

en milliers de francs

### Pour les amortissements

	Ouverture	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Clôture	Clôture en milliers d'€
Bureaux et entrepôts (hors crédit bail)	297 406	-	166 308	-43 651	420 063	64 038
Centres commerciaux	219 811	164	120 660	9 201	349 836	479 861
<b>→ Total amortissements</b>	<b>517 217</b>	<b>164</b>	<b>286 968</b>	<b>-34 450</b>	<b>769 899</b>	<b>543 899</b>

en milliers de francs

## 2.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent principalement les titres de participation non consolidés :

### Note 2.5

	Capitaux propres au 31/12/2000	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur brute des titres en milliers d'€
<b>Principales valeurs</b>			<b>2 289</b>	<b>349</b>
Klécar Europ Est	502	100,00 %	501	76
SAS Nancy Bonsecours	332	99,96 %	500	76
SAS Cecotoul	163	95,00 %	475	72
SAS Félix Eboué	163	95,00 %	475	72
SKF Spa	534	50,00 %	338	52
<b>Autres valeurs</b>			<b>3 956</b>	<b>603</b>
<b>→ Total</b>			<b>6 245</b>	<b>952</b>

en milliers de francs

## 2.6 Variation des titres mis en équivalence

La variation des titres mis en équivalence provient de l'entrée de Devimo Consult et de Cienneo dans le périmètre de consolidation.

### Note 2.6

	FF	€
<b>Titres mis en équivalence à l'ouverture</b>	-	-
Mouvements résultant des variations du périmètre de consolidation		
- Réserves sociales	31 256	4 765
- Écart d'évaluation de Cienneo	9 098	1 387
	22 158	3 378
Quote-part dans le résultat 2000 des entreprises mises en équivalence	1 843	281
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	-	-
Autres mouvements	-315	-48
<b>→ Titre mis en équivalence à la clôture</b>	<b>32 785</b>	<b>4 998</b>

en milliers de francs et/ou d'euros



### Note 3 - Stocks sur opérations en développement

Les encours sur opérations en développement ont été reclassés en stocks au 30 juin 1999. Ils figuraient précédemment dans le poste « Constructions ». Le stock s'élève à 638 millions de francs au 31 décembre 2000 contre 1 089 millions au 31 décembre précédent. Cette évolution est principalement expliquée par une augmentation des dépenses stockées de 235 millions de francs et par la livraison du stock correspondant à la galerie marchande de Val d'Europe pour un montant de 569 millions de francs.

La part des associés extérieurs au groupe dans ce stock est de 166 millions de francs.

Le poste « Stocks » comprend un écart d'évaluation dégagé lors de l'achat par Klépierre de la totalité des titres de la société Kléber La Pérouse. Cet écart, représentatif de quote-parts de marges prévisionnelles sur des projets en cours de développement, a été affecté en 1999 pour un montant de 34 millions de francs sur la valeur en stock des projets concernés. Une quote-part de 17 millions de francs était attachée au projet Val d'Europe. À l'occasion de l'ouverture du centre commercial, elle a été reprise du stock de Kléber La Pérouse et, chez Sécolvalde (Val d'Europe), affectée aux immobilisations dont elle constitue un élément du coût de revient.



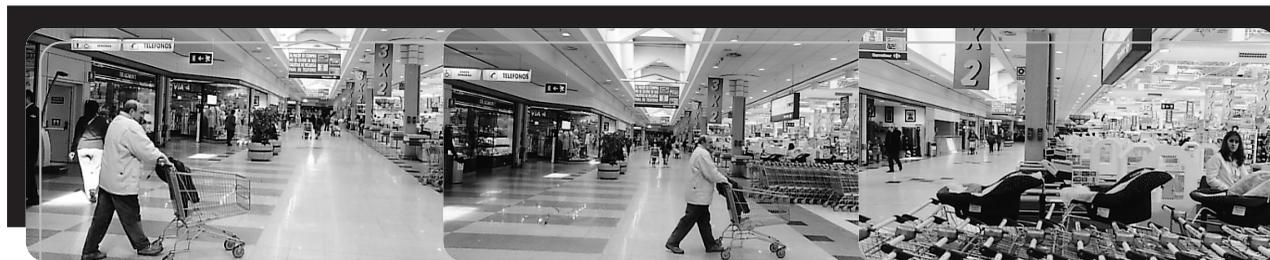
### Note 4 - Ventilation des créances clients et des provisions par secteur d'activité

Les créances clients évoluent de façon significative dans le secteur Centres commerciaux et en particulier chez Sécolvalde (Val d'Europe). Dans cette société, il subsiste une créance vis-à-vis des acquéreurs – 12 millions de francs – ainsi qu'une créance sur loyers liée au récent démarrage de la gestion locative – 10,6 millions de francs.

#### Note 4

	Secteur Bureaux	Secteur Centres commerciaux	Total 2000	Rappel 1999
Clients	10 961	39 450	50 411	9 025
Provisions	-9 380	-4 763	-14 143	-6 469
→ Total	1 581	34 687	36 268	2 556
→ Total en milliers d'euros	241	5 288	5 529	390

en milliers de francs



## Note 5 - Créances diverses

Le poste « TVA » est principalement constitué de taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries espagnoles – 319 millions de francs – ainsi que sur les travaux.

Le poste « Débiteurs divers » enregistre notamment le montant restant dû sur les cessions d'immeubles – 245 millions de francs – des avances versées pour l'achat de titres et d'immobilisations – 184 millions de francs – ainsi que les créances liées à la gestion du patrimoine au titre des appels de fonds effectués auprès des propriétaires. Pour ces dernières, on constate des augmentations sensibles générées par le démarrage des extensions de centres – Solorec et Center Villepinte – et de Sécovalde.

Les appels de fonds inscrits à l'actif du bilan sont compensés par des appels effectués auprès des locataires et figurant au passif.



### Note 5

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
État				
Impôt société	32 554	76 745	5 496	838
TVA	245 444	128 295	479 216	73056
Avances aux sociétés non consolidées et intégrées proportionnellement	117 127	226 598	179 758	27404
Débiteurs divers	393 438	319 282	824 769	125 735
<b>→ Total</b>	<b>788 563</b>	<b>750 920</b>	<b>1 489 239</b>	<b>227 033</b>

en milliers de francs

## Note 6 - Comptes de régularisation actif

Au 31 décembre 2000, les comptes de régularisation comprennent principalement des charges à étaler : honoraires de commercialisation, frais d'acquisition des immeubles et frais d'émission des emprunts obligataires.

La prime de remboursement de l'emprunt obligataire – 22 millions de francs – figure dans les autres comptes de régularisation.

### Note 6

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Charges constatées d'avance et à répartir	31 262	44 114	167 342	25 511
Produits à recevoir	25 029	15 786	-	
Autres comptes de régularisation actif	111 151	64 820	24 460	3 729
<b>→ Total</b>	<b>167 442</b>	<b>124 720</b>	<b>191 802</b>	<b>29240</b>

en milliers de francs

## 4.2 Notes sur le passif du bilan consolidé

### Note 7 - Variation des capitaux propres du groupe

#### Note 7

	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres réserves consolidées			Totaux capitaux propres	Total en milliers d'€
					CRC 99-02	engagements sociaux	Total autres		
<b>Situation au 31 décembre 1998</b>	<b>647 277</b>	<b>3 421 070</b>	<b>937 265</b>	<b>169 018</b>			-	<b>5 174 630</b>	<b>788 867</b>
Variation de capital de l'entreprise consolidante	10	-2 236					-	-2 226	-339
Acquisition cession de titres d'autocontrôle								-	-
Incidence des réévaluations								-	-
Résultat consolidé de l'exercice				329 497				329 497	50 231
Distributions de l'entreprise consolidante			-25 131	-169 018				-194 149	-29 598
Variation des écarts de conversion								-	-
Changements de méthodes comptables								-	-
Variation de périmètre et de % d'intérêt			-590					-590	-90
Autres mouvements			5 065					5 065	772
<b>Situation au 31 décembre 1999</b>	<b>647 287</b>	<b>3 418 834</b>	<b>916 609</b>	<b>329 497</b>				<b>5 312 227</b>	<b>809 844</b>
Variation de capital de l'entreprise consolidante	149	1 733						1 882	287
Acquisition cession de titres d'autocontrôle								-	-
Incidence des réévaluations								-	-
Résultat consolidé de l'exercice				368 228				368 228	56 136
Distributions de l'entreprise consolidante			120 989	-329 497				-208 508	-31 787
Variation des écarts de conversion								-	-
Changements de méthodes comptables								-	-
- Impôts différés					258 819		258 819	258 819	39 457
- Provisions pour retraites						-13 832	-13 832	-13 832	-2 109
Variation de périmètre et de % d'intérêt			312					312	48
Autres mouvements								-	-
- Résultats de cessions internes			-37 732					-37 732	-5 752
- Autres			-8 804					-8 804	-1 342
<b>Situation au 31 décembre 2000</b>	<b>647 436</b>	<b>3 420 567</b>	<b>991 374</b>	<b>368 228</b>	<b>258 819</b>	<b>-13 832</b>	<b>244 987</b>	<b>5 672 592</b>	<b>864 781</b>

en milliers de francs



## Note 8 - Variation des intérêts minoritaires

### Note 8

	en milliers de francs	en milliers d'€
<b>Intérêts minoritaires au 31 décembre 1998</b>	<b>446 860</b>	<b>68 123</b>
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	-30 432	-4 639
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	25 498	3 887
Autres retraitements	-4 722	-720
Quote-part de résultat de l'exercice	16 117	2 457
<b>→ Intérêts minoritaires au 31 décembre 1999</b>	<b>453 321</b>	<b>69 108</b>
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	-7 781	-1 186
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires		
- Klécentres	64 107	9 773
- Klécar Europe Sud	430 989	65 704
- Autres variations de périmètre	-26 336	-4 015
Incidence des changements de réglementation	-50 676	-7 726
Résultats de cessions internes	35 708	5 444
Autres retraitements	8 677	1 323
Quote-part de résultat de l'exercice	47 989	7 316
<b>→ Intérêts minoritaires au 31 décembre 2000</b>	<b>955 998</b>	<b>145 741</b>

en milliers de francs



## Note 9 - Impôts différés

Au 31 décembre 2000, la situation fiscale différée nette est un actif de 33,5 millions de francs. Elle provient de l'application de la nouvelle méthodologie CRC 99-02 pour 110 millions de francs et de l'enregistrement d'une charge d'impôt au titre de la période pour 43,8 millions de francs.

Les compléments de provisions pour retraites constitués sur les capitaux propres consolidés ont dégagé des impôts différés actifs, également imputés sur les capitaux propres. Ces impôts apparaissent dans la colonne « Changement de méthode ».

La colonne « Variations de périmètre » est constituée par les impôts calculés sur les écarts d'évaluation de Bègles Arcins et ICD.



## Note 9

	31/12/98	31/12/99	Annulation provision 1/01/2000	CRC 99-02	Variations de périmètre	Changement de méthode	Mouvements de l'exercice	31/12/2000	31/12/2000 en milliers d'€
<b>BASES PASSIVES</b>									
Immeubles	126 119	78 285	-78 285	792 986	36 400		-78 376	751 010	114 491
Stocks		-		12 131			-16 045	-3 914	-597
Dettes		-						-	-
Autres éléments	10 236	5 079					26 401	31 480	4 799
→ Total	136 355	83 364	-78 285	805 117	36 400	-	-68 020	778 576	118 693
<b>BASES ACTIVES</b>									
Immeubles				885 954			-100 352	785 602	119 764
Stocks								-	-
Dettes		-		28 953			-10 426	18 527	2 824
Autres éléments	1 867	3 318				5 752	-1 071	7 999	1 219
→ Total	1 867	3 318	-	914 907	-	5 752	-111 849	812 128	123 808
→ POSITIONS NETTES	-134 488	-80 046	78 285	109 790	-36 400	5 752	-43 829	33 552	5 115
<b>Imputation des mouvements de l'exercice 2000</b>									
Réserves			78 285	109 790		5 752	-690		
Résultat							-43 139		
Écart d'acquisition					36 400				
→ Total			78 285	109 790	36 400	5 752	-43 829		

(-) : Base passive nette

en milliers de francs

## Note 10 - Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 51 millions de francs au 31 décembre 2000. Elles comprennent des provisions pour retraites à hauteur de 29,6 millions de francs et des provisions pour charges à verser aux syndics pour 4,2 millions de francs.

## Note 11 - Emprunts et dettes financières

L'évolution du poste « Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » est expliquée par la mise en place de diverses opérations avec BNP Paribas destinées au financement des galeries commerciales Carrefour: 1 476 millions de francs en relais à l'augmentation de capital et 656 millions de francs de crédit en relais à l'émission obligataire.

Les emprunts et dettes financières divers sont constitués d'émissions de titres participatifs – 1 059 millions de francs – inscrits dans les autres fonds propres de la société CB Pierre.

## Note 11

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>				
Dettes principales	1 286 389	1 286 255	1 284 369	195 801
Intérêts courus	4 584	42 230	37 597	5 732
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>				
Autres dettes	995 592	1 681 432	4 370 678	666 306
Charges à payer				
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	1 110 357	1 084 903	1 059 285	161 487
<b>→ Total</b>	<b>3 396 922</b>	<b>4 094 820</b>	<b>6 751 929</b>	<b>1 029 325</b>

en milliers de francs

Rappel des caractéristiques de l'emprunt obligataire convertible inscrit chez Klépierre (à l'origine):

- durée de 7 ans à compter de novembre 1998;
- 970 681 obligations convertibles en actions;
- prix d'émission pour une obligation: 1 295 francs (soit 194,4 euros);
- remboursement pour: 1 327,38 francs par obligation (soit 202,4 euros);
- taux de rendement: 3 % (taux actuariel: 3,31 %).



## Note 12 - Fournisseurs et autres dettes

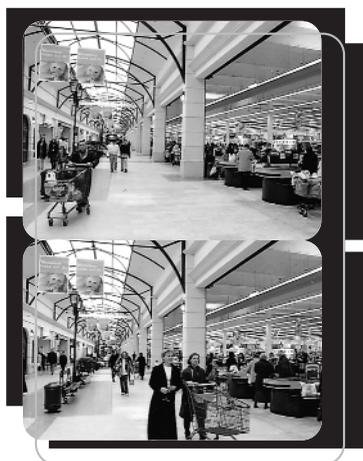
Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » est en augmentation sensible. Celle-ci est expliquée par le niveau encore élevé des sommes restant dues dans les centres développés récemment: Sécovalde (Val d'Europe) – 142 millions de francs – et l'extension de Solorec (Créteil Soleil) – 70 millions de francs – ouverts au cours du second semestre 2000. Les dettes clients sont essentiellement constituées par les appels de fonds aux locataires et les dépôts de garantie.

Le poste « Groupe et associés » représente les avances des partenaires sur les centres commerciaux et les opérations de promotion.

## Note 12

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Personnel et comptes rattachés	17 200	25 576	25 163	3 836
Sécurité sociale et autres organismes	600	878	720	110
<b>État</b>				
Impôt société	47 800	134 281	211 113	32 184
TVA	48 500	37 574	50 200	7 653
Autres impôts et taxes	1 800	1 492	-	
Clients et comptes rattachés	279 500	142 196	127 780	19 480
Dettes sur immobilisations	645 753	169 112	69 617	10 613
Groupe et associés	208 900	304 655	672 671	102 548
Autres dettes	92 978	223 445	257 097	39 194
<b>→ Total</b>	<b>1 343 031</b>	<b>1 039 209</b>	<b>1 414 361</b>	<b>215 618</b>

en milliers de francs



### Note 13 - Comptes de régularisation passif

Le poste « Produits perçus d'avance » est principalement composé d'indemnités de résiliation et de droits d'entrée. En 1999, le poste comprenait en outre les produits de cession en VEFA des murs de l'hypermarché de Val d'Europe.

#### Note 13

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 milliers d'€
Produits perçus ou constatés d'avance	325 998	525 548	92 247	14 063
Charges à payer et autres compte de régularisation	28 268	2 922	64 671	9 859
<b>→ Total</b>	<b>354 266</b>	<b>528 470</b>	<b>156 918</b>	<b>23 922</b>

en milliers de francs

## 4-3 Notes sur les engagements financiers hors bilan

### Note 14 - Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2000, Klépierre détient le portefeuille de swaps détaillé ci-dessous. Ce portefeuille est intégralement destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et de la durée prévisible des financements dans le cadre de la politique financière mise en place par le groupe.

#### Note 14

Opérations fermes	1999		2000	
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas	1 100		6 192*	
Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	1 000		1 000	
<i>* dont 4 692 seront activés au cours de l'exercice 2001</i>				
Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans)	Réalisé		Provisionné	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas	47	58,3	13,1	13,2
Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	41,9	34,2	8,1	8,5

en millions de francs

## Note 15

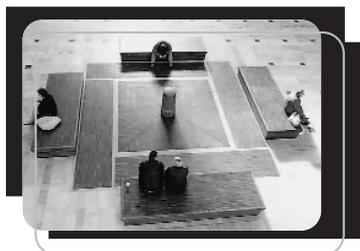
CATÉGORIE D'ENGAGEMENT	Montant en milliers de F	Montant en milliers d'€
<b>Engagements donnés</b>		
- Cautions sur prêts consentis au personnel	22 338	3 405
- Prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible	31 331	4 776
- Garanties, cautions et autres engagements sur opérations de développement	290 051	44 218
<b>→ Total</b>	<b>343 720</b>	<b>52 400</b>
<b>Engagements reçus</b>		
- Cautions bancaires reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	71 900	10 961
- Cautions reçues des locataires	88 938	13 559
- Engagements de financements reçus des établissements de crédit	9 348 400	1 425 155
<b>→ Total</b>	<b>9 509 238</b>	<b>1 449 675</b>

Un pacte a été conclu entre les actionnaires des trois sociétés Klécentres, Klécar France et Klécar Europe Sud. Il 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 clauses ont été prévues:

- l'une en faveur des minoritaires: une faculté de sortie de Klécar France et Klécar Europe Sud la 10<sup>e</sup> et la 15<sup>e</sup> année avec un crédit vendeur et une faculté de sortie partielle de Klécentres à partir de 2003;
- l'autre en faveur de Klépierre: une obligation de sortie des minoritaires conjointement à Klépierre à sa demande.

Enfin, il est rappelé que le Groupe Klépierre s'est engagé à acquérir des galeries commerciales cédées par Carrefour. Le montant restant à acquérir au 31 décembre 2000 s'élève, selon le protocole signé par les deux parties, à 8 522 millions de francs.



## V – Commentaires chiffrés du compte de résultat

### Note 16 - Comparaison des principaux éléments du compte de résultat de Klégestion et Ségécé

Les comptes de résultat de Ségécé et Klégestion n'ont pas été intégrés globalement au 31 décembre 1998. Leur intégration, à compter du 31 décembre 1999, modifie de façon sensible les différents postes du compte de résultat, et en particulier les postes chiffre d'affaires, frais de personnel et autres charges d'exploitation dont les montants sont reconstitués dans les tableaux suivants afin de faciliter les comparatifs avec l'exercice 2000.

Le chiffre d'affaires et les autres charges d'exploitation sont présentés pour les trois exercices, après élimination des opérations réciproques.

Par conséquent, il convient de souligner que ces postes ainsi retraités ne permettent pas de déterminer le résultat d'exploitation de Ségécé et de Klégestion. Les comptes sociaux de ces deux sociétés figurent en pages 136 et 138.

#### Le chiffre d'affaires

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Klégestion	7 484	9 256	4 795	731
Ségécé	107 210	107 764	127 551	19 445
<b>→ Total</b>	<b>114 694</b>	<b>117 020</b>	<b>132 346</b>	<b>20 176</b>

en milliers de francs

### Les frais de personnel

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Klégestion	13 914	16 229	16 104	2 455
Ségécé	68 244	74 226	76 754	11 701
<b>→ Total</b>	<b>82 158</b>	<b>90 455</b>	<b>92 857</b>	<b>14 156</b>

en milliers de francs

### Les autres charges d'exploitation

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Klégestion	18 625	10 623	10 207	1 556
Ségécé	44 989	48 546	50 653	7 722
<b>→ Total</b>	<b>63 614</b>	<b>59 169</b>	<b>60 860</b>	<b>9 278</b>

en milliers de francs



### Note 17 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe est constitué des produits suivants :

- les revenus locatifs qui regroupent les loyers des immeubles et des centres commerciaux ainsi que les produits assimilables aux revenus locatifs tels que les loyers de parking et les indemnités d'éviction ;
- les produits de gestion et d'administration perçus par les sociétés Ségécé, Klégestion, CB Pierre et leurs filiales ;
- les produits des ventes sur opérations en développement.

La contribution des sociétés étrangères au chiffre d'affaires est de 37,7 millions de francs au 31 décembre 2000.

### Note 18 - Charges d'exploitation

Les charges des immeubles figurent nettes de refacturations et ne comprennent que les sommes restant à la charge du propriétaire.

Les dotations des charges à répartir – honoraires de commercialisation et frais d'acquisition d'immeubles principalement – sont enregistrées dans le poste « Autres charges d'exploitation ».

En 1998, les dotations aux amortissements ont été calculées sur les valeurs amortissables des constructions après réévaluation, déterminées en fonction de la répartition terrains/constructions définie par les experts. De nouvelles durées d'amortissement ont été fixées en fonction des durées résiduelles évaluées par les experts et des durées résiduelles dans les comptes sociaux.

Les dotations aux amortissements par secteur d'activité sont les suivantes :

### Note 18

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Bureaux et entrepôts	174 550	181 477	167 420	25 523
Centres commerciaux	94 355	104 725	121 569	18 533
<b>→ Total</b>	<b>268 905</b>	<b>286 202</b>	<b>288 988</b>	<b>44 056</b>

en milliers de francs

## Note 19 - Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2000 est une perte de 146 millions de francs. Les produits financiers sont principalement constitués de 110,1 millions de francs de produits liés aux swaps de taux et de 31 millions de francs de produits de cession de valeurs mobilières.

Les charges comprennent des éléments déjà présents dans le résultat de l'exercice 1999 :

- dotation aux amortissements de la prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible pour 4,4 millions de francs,
- charges d'intérêt sur l'emprunt obligataire convertible pour 37,6 millions de francs,
- intérêts venant en rémunération des T.S.D.I de la société CB Pierre pour 52,7 millions de francs,
- charges d'intérêts liées aux swaps de taux pour 114,2 millions de francs.

Par ailleurs, les crédits relais destinés à financer les acquisitions d'actifs de fin d'exercice 2000 génèrent une charge d'intérêts de 4 millions de francs.



## Note 20 - Résultat exceptionnel et amortissements des écarts d'acquisition

Le résultat exceptionnel prend en compte le résultat des cessions d'actifs consolidés. Il se décompose principalement en :

Note 20	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Plus et moins-values de cession et provisions sur immeubles	12 112	127 213	147 433	22 476
Plus-value de dilution			83 989	12 804
Effet des entrées de périmètre suite aux apports et fusion	-6 000		-	
Autres éléments exceptionnels	-4 700	-35 081	-33 736	-5 143
<b>→ Total</b>	<b>1 412</b>	<b>92 132</b>	<b>197 686</b>	<b>30 137</b>

en milliers de francs

Les autres éléments exceptionnels concernent notamment les frais engagés pour l'augmentation de capital reportée à hauteur de 9,7 millions de francs et les frais de montage du crédit relais à l'émission obligataire pour 7,8 millions de francs.

Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition s'élèvent à 21,9 millions de francs. Dans ce montant figure pour 15,1 millions de francs l'amortissement de l'écart d'acquisition dégagé à l'occasion du rachat de 1 % des titres de Klécentres.

## Note 21 - Impôt sur les sociétés

Les économies d'impôts procurées par le groupe d'intégration fiscale de Klépierre figurent dans le poste « Impôts exigibles ». Elles représentent 16 millions de francs au 31 décembre 2000 contre 68,3 millions de francs en 1999.

### Note 21

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Impôt exigible	141 757	198 675	197 226	30 067
Impôt différé	-5 946	-56 586	49 237	7 506
<b>→ Total</b>	<b>135 811</b>	<b>142 089</b>	<b>246 463</b>	<b>37 573</b>

en milliers de francs

Au 31 décembre 2000, la charge totale d'impôt se ventile comme suit entre impôt courant et impôt exceptionnel. L'impôt exceptionnel, exigible et différé, provient essentiellement des cessions d'immobilisations.

### Note 21

	Impôt courant	Impôt exceptionnel	Total
Impôt exigible	195 442	1 784	197 226
Impôt différé	13 262	35 975	49 237
<b>→ Total</b>	<b>208 704</b>	<b>37 759</b>	<b>246 463</b>
<b>→ En milliers d'Euros</b>	<b>31 817</b>	<b>5 756</b>	<b>37 573</b>

en milliers de francs



## Note 22 - Tableau de passage du résultat social au résultat consolidé

### Note 22

	Bureaux et entrepôts	Centres commerciaux	Toutes activités	En milliers d'€
Résultats sociaux	893 419	318 540	1 211 959	184 762
Annulation de reprise de provision pour dépréciation	-481 191	-	-481 191	-73 357
Réévaluation 1998				
- Cessions	89 621	-	89 621	13 663
- Amortissements	-7 279	-36 396	-43 675	-6 658
Impôt différé	-64 828	32 884	-31 944	-4 870
Plus-value de dilution Klécentres	-	83 982	83 982	12 803
Dividendes du groupe	-278 668	-183 731	-462 399	-70 492
Amortissements des écarts d'acquisition	-	-21 935	-21 935	-3 344
Autres retraitements	62 334	7 623	69 957	10 665
<b>→ Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>213 408</b>	<b>200 967</b>	<b>414 375</b>	<b>63 171</b>
<b>→ Résultat des sociétés mises en équivalence</b>		<b>1 843</b>	<b>1 843</b>	<b>281</b>
<b>→ Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>213 408</b>	<b>202 810</b>	<b>416 218</b>	<b>63 452</b>
Dont résultat du groupe	212 520	155 707	368 227	56 136
Dont résultat des minoritaires	886	47 103	47 989	7 316

en milliers de francs

### Note 23 - Effectifs et charges de personnel

L'effectif moyen est celui employé par les entreprises consolidées par intégration globale : Ségécé, Klégestion et CB Pierre.

#### Note 23

	31/12/98	31/12/99	31/12/00
Effectifs moyens - Secteur bureaux et holding	36	41	41
Effectifs moyens - Secteur centres commerciaux	147	161	163
<b>→ Total</b>	<b>183</b>	<b>202</b>	<b>204</b>

en milliers de francs

#### Note 23

	31/12/98	31/12/99	31/12/00	31/12/00 en milliers d'€
Charges de personnel - Secteur bureaux et holding	19 712	23 563	23 923	3 647
Charges de personnel - Secteur centres commerciaux	69 686	81 177	83 254	12 692
<b>→ Total</b>	<b>89 398</b>	<b>104 740</b>	<b>107 177</b>	<b>16 339</b>

en milliers de francs



## Sur les comptes consolidés

### Exercice clos le 31 décembre 2000

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Klépierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2000, établis en francs et en euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants

justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3.1 de l'annexe concernant le changement de méthode comptable résultant de l'application des nouvelles règles de consolidation définies par le Règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification 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 Paris, le 6 mars 2001

Les commissaires aux comptes

**Ernst & Young Audit**: Patrice Coslin

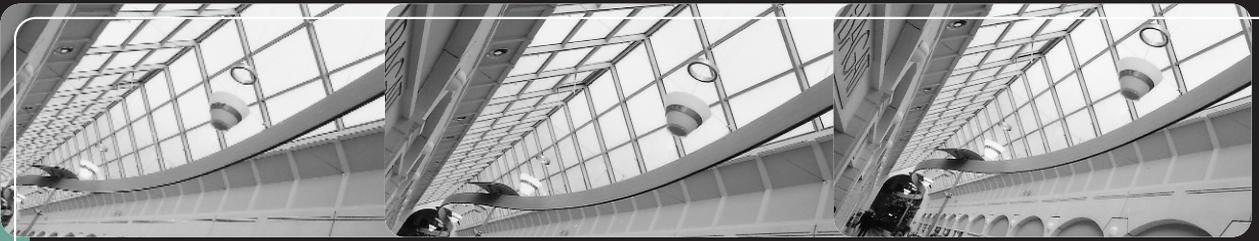
**Mazars & Guérard**: José Marette

Odile Coulaud





## SÉGÉCÉ ET KLÉGESTION



136 | Ségécé - Compte de résultat et bilan

138 | Klégestion - Compte de résultat et bilan



## LES COMPTES DE SÉGÉCÉ

### Compte de résultat au 31 décembre 2000

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Honoraires de gestion	18 051	118 409	106 927	102 106
Autres honoraires	10 922	71 643	59 779	50 679
Redevances parkings	1 689	11 079	10 765	10 697
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>30 662</b>	<b>201 131</b>	<b>177 471</b>	<b>163 482</b>
Reprises amortissements, provisions, transferts de charges	216	1 420	1 119	2 613
Autres produits	176	1 154	3 129	158
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>31 055</b>	<b>203 705</b>	<b>181 719</b>	<b>166 253</b>
Autres achats, charges externes	9 401	61 665	52 036	44 989
Impôts, taxes et versements assimilés	704	4 618	4 451	3 615
Salaires et traitements	8 110	53 201	49 442	45 122
Charges sociales	3 590	23 552	24 784	23 122
Dotations amortissements sur immobilisations	410	2 692	2 547	2 181
Dotations provisions pour risques et charges	899	5 900	3 600	300
Autres charges, charges externes	40	260	233	205
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>23 155</b>	<b>151 888</b>	<b>137 093</b>	<b>119 534</b>
<b>→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>7 899</b>	<b>51 817</b>	<b>44 626</b>	<b>46 719</b>
Produits financiers	1 070	7 020	4 927	1 020
Charges financières	17	109	334	702
<b>→ RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>1 054</b>	<b>6 911</b>	<b>4 593</b>	<b>318</b>
<b>→ RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>8 953</b>	<b>58 728</b>	<b>49 219</b>	<b>47 037</b>
Produits exceptionnels	12	81	2 326	693
Charges exceptionnelles	105	690	570	890
<b>→ RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-93</b>	<b>-609</b>	<b>1 756</b>	<b>-197</b>
Participation des salariés	962	6 312	4 598	4 987
Impôts sur les bénéfices	3 240	21 256	20 299	18 700
<b>→ RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>4 657</b>	<b>30 551</b>	<b>26 078</b>	<b>23 154</b>

en milliers de francs et/ou d'euros

## Bilan au 31 décembre 2000

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>6 105</b>	<b>40 045</b>	<b>22 707</b>	<b>15 464</b>
Immobilisations incorporelles	581	3 808	1 757	1 162
Immobilisations corporelles	577	3 785	4 087	4 704
Immobilisations financières	4 947	32 452	16 863	9 598
Autres participations	2 660	17 450	1 516	1 139
Créances rattachées à des participations	2 258	14 811	15 156	8 268
Autres immobilisations financières	29	191	191	191
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>35 594</b>	<b>233 483</b>	<b>130 367</b>	<b>108 760</b>
Stocks et en-cours	80	526	608	618
Créances clients et autres créances	7 060	46 308	18 507	8 620
Valeurs mobilières de placement	19 158	125 667	60 515	75 872
Disponibilités	9 297	60 982	50 737	23 650
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>11</b>	<b>75</b>	<b>102</b>	<b>80</b>
<b>→ TOTAL ACTIF</b>	<b>41 711</b>	<b>273 603</b>	<b>153 176</b>	<b>124 304</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 958</b>	<b>65 321</b>	<b>63 562</b>	<b>67 286</b>
Capital social	1 524	10 000	10 000	10 000
Réserves légales et réglementées	193	1 265	1 265	1 265
Autres réserves	7 241	47 500	47 500	47 500
Report à nouveau et acomptes sur dividende	-3 805	-24 957	-21 934	-14 988
Résultat de l'exercice	4 657	30 551	26 078	23 154
Provisions réglementées	147	962	653	355
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 853</b>	<b>12 157</b>	<b>3 900</b>	<b>300</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>13 221</b>	<b>86 724</b>	<b>5 957</b>	<b>1 702</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 684</b>	<b>43 837</b>	<b>31 502</b>	<b>32 268</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 838	12 056	4 661	5 117
Dettes fiscales et sociales	4 845	31 781	26 841	27 151
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>9 995</b>	<b>65 564</b>	<b>48 255</b>	<b>22 748</b>
<b>→ TOTAL PASSIF</b>	<b>41 711</b>	<b>273 603</b>	<b>153 176</b>	<b>124 304</b>

en milliers de francs et/ou d'euros



## LES COMPTES DE KLÉGESTION

### Compte de résultat au 31 décembre 2000

	2000	2000	1999	1998
	€	FF	FF	FF
Produits d'exploitation	7 354	48 235	46 385	37 806
Charges d'exploitation	-2 869	-18 818	-14 771	-20 302
Impôts, taxes et versements assimilés	-202	-1 327	-553	-440
Frais de personnel	-2 598	-17 040	-16 229	-13 914
Dotations aux amortissements et provisions	-477	-3 129	-890	-29
Autres charges	-3	-17	-61	-120
<b>→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 205</b>	<b>7 904</b>	<b>13 881</b>	<b>3 001</b>
Produits financiers	15	97	88	-
Charges financières	-5	-34	-2	-94
<b>→ RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>10</b>	<b>63</b>	<b>86</b>	<b>-94</b>
<b>→ RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>1 215</b>	<b>7 967</b>	<b>13 967</b>	<b>2 907</b>
Produits exceptionnels	30	198	904	-
Charges exceptionnelles	-242	-1 586	-2 419	-503
<b>→ RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-212</b>	<b>-1 388</b>	<b>-1 515</b>	<b>-503</b>
Participation des salariés	-41	-268	-	-1 293
Impôts sur les bénéfices	-402	-2 638	-6 104	-684
<b>→ RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>560</b>	<b>3 673</b>	<b>6 348</b>	<b>427</b>

en milliers de francs et/ou d'euros

## Bilan au 31 décembre 2000

	2000 €	2000 FF	1999 FF	1998 FF
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>408</b>	<b>2 679</b>	<b>2 562</b>	<b>1 084</b>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	144	946	891	729
Frais de constitution	-	-	3	3
- Amortissements	-	-	-3	-3
Autres immobilisations incorporelles	126	826	249	14
- Amortissements	-57	-374	-74	-1
Licence informatique	75	964	716	716
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	244	1 600	1 546	236
Mobiliers	191	1 253	1 162	130
- Amortissements	-26	-173	-49	-10
Matériels informatiques	141	925	599	134
- Amortissements	-62	-405	-166	-18
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	20	133	125	119
Titres de participation	15	101	101	100
Créances rattachées à des participations	4	25	24	19
Créances diverses	1	7	-	-
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 812</b>	<b>25 005</b>	<b>24 823</b>	<b>23 628</b>
CRÉANCES DIVERSES	3 806	24 963	15 386	22 284
État	668	4 379	739	1 773
Autres créances	3 138	20 584	14 647	20 511
DISPONIBILITÉS	6	42	9 437	1 344
<b>→ TOTAL ACTIF</b>	<b>4 220</b>	<b>27 684</b>	<b>27 385</b>	<b>24 712</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 281</b>	<b>8 403</b>	<b>10 645</b>	<b>5 234</b>
Capital social	610	4 000	4 000	4 000
Primes d'émission, d'apport	38	250	250	250
Réserve légale	61	400	46	25
Report à nouveau	-	-	1	532
Résultat de l'exercice	560	3 673	6 348	427
Provision réglementée	12	80	-	-
<b>PROVISIONS POUR RISQUES &amp; CHARGES</b>	<b>888</b>	<b>5 826</b>	<b>2 935</b>	<b>500</b>
<b>DETTES</b>	<b>2 051</b>	<b>13 455</b>	<b>13 805</b>	<b>18 978</b>
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	469	3 075	1	3
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	441	2 891	2 386	11 918
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 121	7 356	8 312	3 646
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	1	8	-	-
AUTRES DETTES	19	125	3 106	3 411
<b>→ TOTAL PASSIF</b>	<b>4 220</b>	<b>27 684</b>	<b>27 385</b>	<b>24 712</b>

en milliers de francs et/ou d'euros



### 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 au moyen de sa filiale Ségécé a par ailleurs fait le choix stratégique de devenir un opérateur majeur dans la création de nouveaux sites commerciaux en Europe. Klépierre assure le développement de ses projets en France et dans une moindre mesure en Italie.

Historiquement société dont l'actionnaire de référence était le groupe Compagnie Bancaire, 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,

- apport de 100 % des titres de Foncière Chaptal,

- apport de 13,6 % des titres de Klécentres. 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 167 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 de l'ordre de 1,6 milliard d'euros. Au 31 décembre 2000, 47 galeries espagnoles ont été acquises, les achats se poursuivront en 2001 avec notamment l'acquisition intervenue en janvier de 69 galeries françaises.

La réalisation de cette acquisition positionne Klépierre dans les tous premiers rangs des foncières cotées d'Europe.

### Renseignements de caractère général

#### Dénomination

Klépierre

#### Siège social

21, avenue Kléber - 75116 Paris

#### Bureaux

6, boulevard des Capucines - 75009 Paris  
Tél. : 01 40 67 40 19

#### Forme juridique

La société a été constituée sous la forme de société anonyme à Conseil d'administration aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 4 octobre 1968.

Les actionnaires de la société ont modifié le mode d'administration et de direction pour adopter la formule à Directoire et Conseil de surveillance au cours d'une assemblée générale extraordinaire en date du 21 juillet 1998.

Elle est de ce fait aujourd'hui régie par la loi n° 84.46 du 24 janvier 1984, par la loi n° 96-597 du 2 juillet 1996, par les dispositions légales applicables aux sociétés anonymes et notamment par les articles 118



à 150 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et par les présents statuts.

### **Durée de la société**

99 ans à compter du 4 octobre 1968.

### **Objet social**

Conformément à l'article 3 des statuts, la société a pour objet en France et à l'étranger:

- 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 prise de participation dans toute société dont l'objet est d'exploiter un patrimoine immobilier locatif;
- accessoirement, la prise de participation ou d'intérêt dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier;
- et plus généralement toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement à l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice ou le développement, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélatrice de toutes garanties et sûretés.

### **Registre du Commerce et des Sociétés**

780 152 914 RCS PARIS  
SIRET 780 152 914 00112  
NAF 702 C

### **Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société**

6, boulevard des Capucines - 75009 Paris  
Tél. : 01 40 67 30 01

### **Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

### **Répartition statutaire des bénéfices**

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, juge 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.

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.

### **Assemblées générales**

Les assemblées sont convoquées par le Directoire ou par le Conseil de surveillance et délibèrent conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les titulaires d'actions nominatives depuis cinq jours au moins avant l'assemblée peuvent assister à cette assemblée, sans formalité préalable.

Les propriétaires d'actions au porteur doivent, pour avoir le droit d'assister à l'assemblée générale, déposer aux lieux indiqués par l'avis de convocation, cinq jours au moins avant la date de réunion de cette assemblée, un certificat de l'intermédiaire habilité, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée.

Le Directoire a la faculté d'abrèger, par voie de mesure générale, les délais prévus aux alinéas qui précèdent.

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 avoir été reçu par la société trois jours au moins avant l'assemblée.

### **Seuils statutaires de déclaration**

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détener un pourcentage du capital au moins égal à 0,5 % 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 dix jours à compter du franchissement de chacun de ces seuils. 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 mentionnés.

### Litiges

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la société.

### Évolution des effectifs

L'effectif global au 31 décembre 2000 du groupe Klépierre est de 204 personnes se répartissant entre les sociétés Klégestion (36 personnes) et Ségécé (168 personnes).

## Renseignements de caractère général concernant le capital

### Capital social - Forme des actions

Le capital, au 6 mars 2001, s'élève à 647 432 750 francs, divisé en 12 948 655 actions de 50 francs nominal, entièrement libérées.

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

Par décision d'assemblée générale extraordinaire en date du 28 octobre 1998, le nominal des actions a été ramené de 100 F à 50 F.

### Autorisation d'augmentation du capital social

Le Directoire, en vertu de diverses décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, a reçu les autorisations suivantes :

#### Autorisation d'augmentation du capital social

Autorisations	Montant maximum de l'augmentation de capital	Date de l'autorisation	Durée
Actions ordinaires assorties ou non de bons de souscription d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec droit préférentiel de souscription	53 360 000 euros	AGE 28/04/1999 <sup>(1)</sup>	26 mois
Actions ordinaires assorties ou non de VM, sans DPS, à concurrence d'un montant de 748 000 000 euros	53 360 000 euros	AGE 28/04/1999 <sup>(1)(2)</sup>	26 mois
Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions	3 % du capital social soit 388 460 actions	AGE 28/04/1999 <sup>(3)</sup>	4 ans

\* Sur la base du nombre d'actions formant le capital au 6 mars 2001, soit 12 948 655 actions.

Abréviations - DPS : droit préférentiel de souscription ; VM : valeurs mobilières.

(1) Pour ces autorisations, l'augmentation maximale du capital social est de 53 360 000 euros, et l'augmentation maximale de l'endettement est de 748 000 000 euros. Ces autorisations ont annulé et remplacé pour la partie non utilisée celle précédemment accordée qui a fait l'objet, le 17 novembre 1998, d'une utilisation. (Voir § « Autres titres donnant accès au capital » ci-dessous). Renouvellement de ces autorisations par l'assemblée générale du 12 avril 2001, pour 56 000 000 euros et 875 000 000 euros. Durée 26 mois.

(2) Cette autorisation couvre également la rémunération des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange portant sur des titres répondant aux conditions fixées par l'article L.225-148 du Code de Commerce (anciennement article 193-1 de la Loi du 24 juillet 1966).

(3) Les options de souscription ou d'achat d'actions ont une durée comprise entre 5 et 10 ans. Elles peuvent être exercées à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir du cinquième anniversaire de la date de leur attribution par le Directoire. (Voir § « Options de souscription ou d'achat d'actions » ci-dessous).

### Autres titres donnant accès au capital

• L'assemblée générale du 28 octobre 1998 a autorisé le Directoire à émettre des obligations convertibles sans droit préférentiel de souscription pour un montant maximum de 4,9 milliards de francs. Faisant usage de cette autorisation, le Directoire a, dans sa séance du 2 novembre 1998, décidé de procéder à l'émission en numé-

raire d'un emprunt convertible et a délégué au Président la faculté d'en fixer la date de lancement et les modalités. L'émission de cet emprunt convertible a été autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 28 octobre 1998. En conséquence de cette autorisation et de cette décision, il a été procédé à l'émission d'un emprunt de 1 257 031 895 francs, représenté par 970 681 obligations conver-

tibles de 1 295 francs nominal et dont les caractéristiques sont les suivantes :

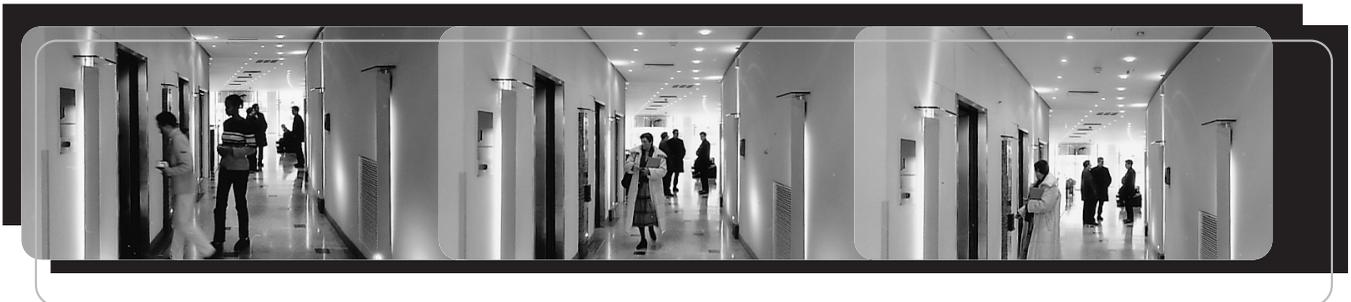
- date de jouissance et de règlement : 17 novembre 1998
- intérêt annuel : 3 %
- amortissement en totalité le 1<sup>er</sup> janvier 2006 au prix de 1 327,38 francs.

Au 6 mars 2001 et à la connaissance de la société, 3 077 obligations ont été converties, entraînant la création de 6 243 actions nouvelles.

- L'assemblée générale des actionnaires de la société réunie le 28 avril 1999 a délégué au Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, pendant une période de 26 mois à compter de la date de l'assemblée, le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, le capital social d'un montant nominal maximum de 53 360 000 euros soit (I) par l'émission d'actions nouvelles, assorties ou non de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces ou par compensation de créances, avec ou sans prime d'émission ; (II) par l'émission de valeurs mobilières autres que des actions, compatibles avec les dispositions légales en vigueur, donnant droit, directement ou indirectement, par conversion, échange, remboursement,

présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions, à tout moment ou à dates fixes. Ces valeurs mobilières pourront être émises, soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, à concurrence d'un montant nominal maximum total de 748 000 000 euros ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminées au jour de la décision de procéder à leur émission ; (III) par l'émission de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces, étant précisé que ces bons pourront être émis seuls ou attachés à des valeurs mobilières visées au (II) ci-dessus émises simultanément ; ou (IV) par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

- *Le Directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 12 avril 2001, de renouveler ces autorisations, pour une nouvelle période de vingt-six mois, dans les mêmes termes et conditions, à l'exception des montants nominal maximum qui seront portés respectivement à 56 000 000 euros et 875 000 000 euros.*



## Évolution du capital depuis 5 ans

Le montant du capital social est resté inchangé sur les exercices 1993 à 1997, savoir 372 796 800 F.

### Évolution du capital

Dates	Nature de l'augmentation	Nombre d'actions émises	Montant du capital
21 juillet 1998	Fusion-absorption de la Compagnie Foncière de Paribas	1 036 096	476 406 400 F
21 juillet 1998	Apport des titres (20 041 849 actions) de Foncière Chaptal	1 411 398	617 546 200 F
21 juillet 1998	Apport des titres (1 267 036 actions) de Klécentres	295 744	647 120 600 F
28 octobre 1998	Réduction de la valeur de l'action de 100 F à 50 F <sup>(1)</sup>	-	647 120 600 F
19 janvier 1999	Conversion d'obligations <sup>(2)</sup>	3 124	647 276 800 F
24 janvier 2000	Conversion d'obligations <sup>(2)</sup>	209	647 287 250 F
30 janvier 2001	Conversion d'obligations <sup>(2)</sup>	2 910	647 432 750 F

(1) AGE du 28 octobre 1998 - Division du nominal de 100 F à 50 F par action. Capital de 647 120 600 F divisé en 12 942 412 actions.

(2) Emprunt convertible en actions - novembre 1998 - représenté par 970 681 obligations de 1295 F nominal. (Voir § « Autres titres donnant accès au capital » ci-dessus).

## Dividendes

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

Il n'a pas été procédé au cours de cette période au versement d'acomptes sur dividendes. Il n'a pas été fait usage, à ce jour, d'une distribution de dividende sous forme d'actions nouvelles.

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.

### Dividendes

Année de distribution	1996	1997	1998	1999	2000
Nombre d'actions	3 727 968	3 727 968	3 727 968	12 945 536	12 945 745
Dividende net (en francs)	26,67	28,00	28,00	15,00	16,39
Avoir fiscal (en francs)	13,34	14,00	14,00	7,50 <sup>(1)</sup> 6,75 <sup>(2)</sup>	8,19 6,55 <sup>(3)</sup>
Revenu global (en francs)	40,00	42,00	42,00	22,50 <sup>(1)</sup> 21,75 <sup>(2)</sup>	24,59 <sup>(1)</sup> 22,96 <sup>(3)</sup>
<b>→ Montant net distribué (en francs)</b>	<b>99 424 907</b>	<b>104 383 104</b>	<b>104 383 104</b>	<b>194 183 040</b>	<b>212 180 760</b>

en milliers de francs

\* Sur la base d'une action à 100 F nominal pour les exercices 1995 à 1997.

(1) Avoir fiscal à 50 %.

(2) Avoir fiscal à 45 %.

(3) Avoir fiscal à 40 %.



## Capital et droits de vote

### Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social est composé de 12 948 655 actions de valeur nominale de 50 F entièrement libérées.

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. (Décision AGM du 21 juillet 1998).

Le nombre des droits de vote au 6 mars 2001 est de 19 892 161 dont 8 939 084 de droits de vote double.

Au 6 mars 2001, pour un nombre d'actions à cette date de 12 948 655, les principaux actionnaires étaient:

## Capital et droits de vote au 6 mars 2001

	Nombre de titres	Total voix	Votes		% de détention du capital	% des droits de vote
			Simple	Double		
O.G.D.I.	1 979 358	3 958 716	0	1 979 358	15,28 %	19,90 %
Foncière de la Compagnie Bancaire	2 671 448	5 342 896	0	2 671 448	20,63 %	26,85 %
SAS Kléfinances	1 015 698	2 031 396	0	1 015 698	7,84 %	10,21 %
BNP Paribas	1 260 100	2 520 200	0	1 260 100	9,73 %	12,66 %
CARDIF	34	68	0	34	ns	ns
Financière Kléber	628	1 256	0	628	ns	ns
Compagnie Financière Ottomane	950 000	950 000	950 000	0	7,33 %	4,77 %
Compagnie Industrielle et Commerciale	2	4	0	2	ns	ns
S.G.C.F.	56	112	0	56	ns	ns
UCB BAIL	140	280		140	ns	ns
<b>→ Total Groupe Paribas</b>	<b>7 877 464</b>	<b>14 804 928</b>	<b>950 000</b>	<b>8 906 822</b>	<b>60,83 %</b>	<b>74,42 %</b>
<b>Flottant</b>	<b>4 904 308</b>	<b>5 087 233</b>	<b>5 023 591</b>	<b>32 262</b>	<b>37,88 %</b>	<b>25,58 %</b>
<i>dont Groupe AXA</i>	<i>161 758</i>	<i>161 758</i>	<i>161 758</i>		<i>1,25 %</i>	<i>1,25 %</i>
<i>dont Groupe Caisse des Dépôts</i>	<i>33 332</i>	<i>33 332</i>	<i>33 332</i>		<i>0,26 %</i>	<i>0,26 %</i>
<i>dont Groupe AGF</i>	<i>4 240</i>	<i>4 240</i>	<i>4 240</i>		<i>0,03 %</i>	<i>0,03 %</i>
<i>dont F.N.B.</i>	<i>27 602</i>	<i>55 204</i>		<i>27 602</i>	<i>0,21 %</i>	<i>0,21 %</i>
<i>dont C.N.P. Assurances</i>	<i>73 762</i>	<i>73 762</i>	<i>73 762</i>		<i>0,57 %</i>	<i>0,57 %</i>
<i>dont investisseurs étrangers identifiés</i>	<i>744 729</i>	<i>744 729</i>	<i>744 729</i>		<i>5,68 %</i>	<i>5,68 %</i>
<i>dont A.B.P. (Hollande)</i>	<i>729 170</i>	<i>729 170</i>	<i>729 170</i>		<i>5,63 %</i>	<i>5,63 %</i>
<b>Autocontrôle</b>	<b>166 883</b>				<b>1,29 %</b>	
<b>→ TOTAL</b>	<b>12 948 655</b>	<b>19 892 161</b>	<b>5 973 591</b>	<b>8 939 084</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Au 6 mars 2001, la société détenait 166 883 de ses propres actions, représentant 1,29 % du capital.

Les membres du Conseil de surveillance détiennent, à la connaissance de la société, directement ou au travers du Groupe auquel ils appartiennent 62,08 % du capital et 75,35 % des droits de vote.

Il n'existe pas, à la connaissance de la société, de pactes d'actionnaires ni de personne ou groupes de personnes exerçant ou pouvant exercer un contrôle sur la société.

### Autorisation d'opérer sur les actions et, le cas échéant, de les annuler

L'assemblée générale ordinaire du 28 avril 1999 a autorisé le Directoire, conformément aux dispositions de l'article 217-4 modifié de la loi du 24 juillet 1966, à acheter les

propres actions de la société. Cette autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'interventions sur actions propres prévues par la loi en vue, notamment :

- de procéder à la régularisation du cours de son action par achat et vente en bourse;
- de mettre en œuvre une politique d'optimisation de résultat par actions;
- de les céder aux salariés ou dirigeants de la société et de son groupe, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi;
- pour les remettre dans le cadre d'opérations de croissance externe;
- de réduire éventuellement le capital par annulation de tout ou partie des ces actions.

Le nombre maximum d'actions que la

société peut détenir est fixé à 10 % du nombre de titres représentant le capital social.

Le prix maximum d'achat est fixé à 150 euros et le prix minimum de vente à 50 euros par action.

Cette autorisation est valable pour une durée de dix-huit mois.

Par ailleurs, le Directoire est autorisé, pour une durée de 2 ans, à annuler les actions de la société détenues par celle-ci au titre des autorisations d'achats d'actions, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur d'achat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.

Cette autorisation a fait l'objet d'une note

d'information visée par la COB le 21 mars 2000, visa n° 00-360.

Au 31 décembre 2000, un total de 238 538 actions avaient été rachetées par la société au titre du précédent programme de rachat d'actions, soit 1,84 % du capital social. Sur ce total, 100 000 actions ont été immobilisées au titre du plan d'attribution d'options d'achat d'actions.

- *Le Directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 12 avril 2001, de renouveler cette autorisation, pour une nouvelle période de dix-huit mois, dans les mêmes termes et conditions, à l'exception du prix maximum d'achat qui sera fixé à 160 euros et du prix minimum de vente qui sera fixé à 600 euros.*

*Cette autorisation a fait l'objet d'une nouvelle note d'information visée par la COB, le 23 mars 2001 sous le numéro 01-270.*

### Options de souscription ou d'achat d'actions

L'assemblée générale du 28 avril 1999 a autorisé le Directoire, sous l'autorisation du Conseil de surveillance, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant d'achats effectués par la société dans les conditions prévues par la loi. Le prix de souscription ou d'achat au jour où l'option sera consentie, ne peut être inférieur à la moyenne des cours cotée aux vingt séances de bourse précédant ce jour.

Le nombre total des options consenties ne peut donner droit de souscrire ou acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital.

Les options auront une durée comprise entre 5 et 10 ans.

Au 6 mars 2001, 70 600 options avaient été attribuées, soit 0,54 % du capital social, par décisions du Directoire des 14 juin et 24 juin 2000.

#### Options d'achat d'actions

Date de l'assemblée générale extraordinaire	Options d'achat d'actions attribuées et ne pouvant être levées compte tenu de leur date d'attribution	Options d'achat d'actions attribuées et pouvant être levées	Options pouvant être attribuées sous forme d'options d'achat d'actions
28 avril 1999	70 600	0	29 400
dont Directoire	24 000	0	-



## Capital et bourse

### Actions

Toutes les actions de capital sont cotées au Service à Réglement Différé de la Bourse de Paris.

#### Actions

	1996		1997		1998		1999		2000		2001 <sup>(2)</sup>	
	(francs)	(euros)	(francs)	(euros)								
Capitalisation boursière (en millions de francs/euros) <sup>(1)</sup>	2 587	394	2 900	442	7 379	1 125	8 152	1 243	8 502	1 296	9 003	1 373
Nombre de titres échangés												
Moyenne quotidienne (en milliers)	2,884		5,822		6,043		7,071		8,051		10,518	
Cours de l'action (en francs/euros)												
- le plus haut	349	53	435	66	622	95	669	102	682	104	702	107
- le plus bas	283	43	335	51	385	59	512	78	590	90	654	100
- le dernier	347	53	389	59	570	87	630	96	657	100	695	106

(1) Dernière cotation de l'année ou de la période (27 février 2001)

(2) Sur la base des cours du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 27 février 2001

## Volume des transactions depuis 14 mois (en titres et en capitaux)

#### Actions

Mois	Cours le plus haut		Cours le plus bas		Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en millions)	
	(francs)	(euros)	(francs)	(euros)		(francs)	(euros)
<b>2000</b>							
Janvier	655,96	100,00	603,48	92,00	148 401	94,24	14,37
Février	646,12	98,50	603,48	92,00	110 037	68,08	10,38
Mars	631,36	96,25	596,92	91,00	186 387	113,83	17,35
Avril	610,04	93,00	575,27	87,70	145 686	87,47	13,36
Mai	613,98	93,60	554,94	84,60	169 784	101,46	15,47
Juin	635,29	96,85	590,69	90,05	147 580	90,36	13,77
Juillet	685,48	104,50	629,06	95,90	263 469	172,17	26,25
Août	682,20	104,00	644,48	98,25	214 899	143,60	21,90
Septembre	691,38	105,40	659,89	100,60	216 895	147,41	22,47
Octobre	681,54	103,90	623,16	95,00	145 412	96,51	14,71
Novembre	667,11	101,70	623,16	95,00	201 010	130,63	19,91
Décembre	663,83	101,20	637,26	97,15	135 854	88,59	13,51
<b>2001</b>							
Janvier	678,92	103,50	654,32	99,75	266 969	177,44	27,05
Février	701,87	107,00	661,86	100,90	164 285	111,03	16,93

## Obligations convertibles 3 % 01/2000-01/2006

### Obligations convertibles

Mois	Cours le plus haut		Cours le plus bas		Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (MF)	
	(francs)	(euros)	(francs)	(euros)		(francs)	(euros)
<b>2000</b>							
Janvier	1 338,15	204,00	1 272,56	194,00	16 847	21,78	3,32
Février	1 357,83	207,00	1 246,32	190,00	37 004	47,23	7,20
Mars	1 311,91	200,00	1 193,84	182,00	7 388	9,38	1,43
Avril	1 272,56	194,00	1 154,48	176,00	8 046	9,90	1,51
Mai	1 292,24	197,00	1 200,40	183,00	16 573	20,93	3,19
Juin	1 305,35	199,00	1 211,55	184,70	6 050	7,81	1,19
Juillet	1 403,75	214,00	1 292,24	197,00	43 660	59,23	9,03
Août	1 403,75	214,00	1 279,12	195,00	12 587	17,32	2,64
Septembre	1 423,43	217,00	1 229,92	187,50	28 078	39,82	6,07
Octobre	1 410,31	215,00	1 344,71	205,00	8 550	11,84	1,81
Novembre	1 397,19	213,00	1 299,45	198,10	2 558	3,44	0,52
Décembre	1 393,25	212,40	1 315,85	200,60	2 077	2,82	0,43
<b>2001</b>							
Janvier	1 393,91	212,50	1 301,42	198,40	37 231	50,05	7,63
Février	1 407,03	214,50	1 252,88	191,00	11 131	15,03	2,29



## Conseil de surveillance (nominations par AGO du 21 juillet 1998)

<b>Président du Conseil :</b>	Vivien LÉVY-GARBOUA <sup>(2)(3)</sup>	100 <sup>(4)</sup>	Membre du Comité exécutif BNP Paribas
<b>Vice-Président du Conseil :</b>	Christian MANSET <sup>(1)(3)</sup>	104 <sup>(4)</sup>	Président de Compagnie Financière Ottomane
<b>Membres :</b>	Bertrand de FEYDEAU <sup>(2)(3)</sup>	100 <sup>(4)</sup>	Directeur des Affaires économiques de l'Archevêché de Paris
	Bertrand LETAMENDIA <sup>(1)</sup>	100 <sup>(4)</sup>	Directeur Immobilier de AGF Immobilier
	Jean NUNEZ <sup>(1)</sup>	50 <sup>(4)</sup>	Responsable Finance et Contrôle BNP Paribas
	Jean-François SAMMARCELLI <sup>(1)</sup>	40 <sup>(4)</sup>	Responsable de la Direction des Opérations de Société Générale
	Philippe DULAC <sup>(2)</sup>	2 400 <sup>(4)</sup>	

- Il sera proposé à l'assemblée générale du 12 avril 2001 de renouveler pour une nouvelle période de trois années, les mandats de MM. MANSET, DULAC, de FEYDEAU, NUNEZ et LETAMENDIA.
- M. SAMMARCELLI n'a pas souhaité que son mandat soit renouvelé.
- Il sera proposé à l'assemblée générale du 12 avril 2001 de nommer deux membres supplémentaires en la personne de MM. Laurent TRECA et Bertrand JACQUILLAT.

### Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence versés en 2000 à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance a été de 500 000 F

### Réunions du Conseil de surveillance

Le conseil s'est réuni sept fois en 2000.

## Directoire (nominations par le Conseil de surveillance du 21 juillet 1998)

<b>Président :</b>		<b>Réunions du Directoire</b>	<b>Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de direction</b>
Michel CLAIR	1 000 <sup>(4)</sup>	Le Directoire se réunit sur une base hebdomadaire.	NÉANT.
<b>Membres :</b>		<b>Rémunération des membres du Directoire</b>	
Claude LOBJOIE	200 <sup>(4)</sup>	Le montant global des rémunérations versées en 2000 aux membres du Directoire est de 5,40 MF.	
Eric RANJARD	162 <sup>(4)</sup>	Ces éléments de rémunération s'entendent au niveau du groupe.	
Jean-Paul SABET	200 <sup>(4)</sup>		

<sup>(1)</sup> Membre du Comité d'audit.

<sup>(2)</sup> Membre du Comité des rémunérations.

<sup>(3)</sup> Membre du Comité des investissements.

<sup>(4)</sup> Nombre d'actions détenues.

## Responsable du document, de l'information financière et du contrôle des comptes

### Attestation du responsable du document de référence

A notre connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la réalité. Elles comprennent les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur et de son groupe. Elles ne comportent pas de mission de nature à en altérer la portée.

Michel Clair  
Président du Directoire

### Responsables du contrôle des comptes

#### Commissaires aux comptes titulaires

ERNST & YOUNG Audit	MAZARS & GUERARD
Tour Ernst & Young	Le Vinci - 4, allée de l'Arche
92037 Paris la Défense Cedex	92075 Paris la Défense Cedex
Patrice COSLIN	José MARETTE
1re nomination: AGO 4.11.1968	1re nomination: AGO 4.11.1968
Renouvelé: AGO 20.03.1998	Renouvelé: AGO 20.03.1998
Expiration mandat: Exercice 2004	Expiration mandat: Exercice 2004

#### Commissaires aux comptes suppléants

Jean-Marc MONTSERRAT	José MARETTE
Tour Ernst & Young	Le Vinci - 4, allée de l'Arche
92037 Paris la Défense Cedex	92075 Paris la Défense Cedex
1re nomination: AGO 4.11.1968	1re nomination: AGO 4.11.1968
Renouvelé: AGO 20.03.1998	Renouvelé: AGO 20.03.1998
Expiration mandat: Exercice 2004	Expiration mandat: Exercice 2004

### Responsables de l'information financière

Jean-Paul SABET	Jean-Michel GAULT
Membre du Directoire	Directeur Financier
Tél. 01 40 67 31 81	Tél. 01 40 67 35 05





### Sur le document de référence

### Exercice clos le 31 décembre 2000

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Klépierre et en application du règlement COB 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques donnés dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité du Président du Directoire. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il

contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Les prévisions présentées sont des objectifs correspondant aux effets attendus des intentions et de la stratégie des dirigeants.

Les comptes annuels et/ou les comptes consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 1998, 1999 et 2000 arrêtés par le Directoire, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes de la profession applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Fait à Paris La Défense, le 6 avril 2001

Les commissaires aux comptes  
**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin  
**Mazars & Guérard** : José Marette  
Odile Coulaud



## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE : TABLEAU CORRESPONDANCE COB

Ce rapport annuel a été enregistré comme document de référence sous le n°R 01-089 en date du 7 avril 2001.

### Rapport annuel (pages)

#### Chapitre I – Responsables du document et responsables du contrôle des comptes

Responsable du document	page 150
Attestation	page 150
Responsables du contrôle des comptes	page 150
Attestation	page 151
Informations financières	page 150

#### Chapitre II – Renseignements concernant l'émetteur et son capital

Renseignements à caractère général	pages 140 - 141 - 142
Renseignements concernant le capital	pages 142 - 143
Répartition du capital	pages 15 - 144 - 145
Marché des titres	pages 14 - 15 - 147 - 148
Dividendes	pages 13 - 70 - 76 - 144

#### Chapitre III – Renseignements concernant l'activité de l'émetteur

Présentation de la société et du groupe	pages 6 - 7 - 140
Litiges	page 142
Effectifs	pages 13 - 142
Politique d'investissement	pages 18 - 34 à 43 - 46 - 53

#### Chapitre IV – Renseignements concernant le patrimoine, la situation financière, les résultats de l'émetteur

Comptes de l'émetteur	pages 68 à 75 - 84 à 139
Patrimoine	pages 20 à 23 - 48 - 49

#### Chapitre V – Renseignements concernant l'administration, la Direction, la surveillance

Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur	page 149
---	----------

#### Chapitre VI – Renseignements concernant l'évolution récente et les perspectives d'avenir

Évolution récente	pages 2 - 3 - 8 - 9 - 12 - 15 - 24 à 43 - 50 à 55
Perspectives d'avenir	pages 2 - 3 - 10 - 11



« En application de son règlement n° 98-01, la Commission des Opérations de Bourse a enregistré le présent document de référence le 7 avril 2001 sous le numéro R 01-089.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par la Commission des Opérations de Bourse.

Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la société, n'implique pas l'authentification des éléments comptables et financiers présentés. »