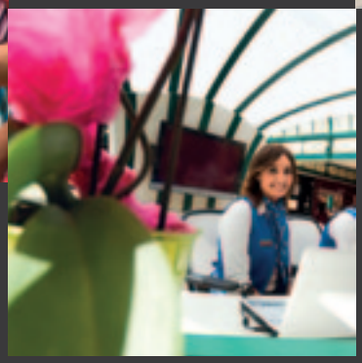
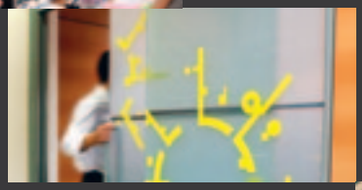
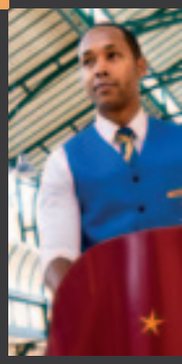
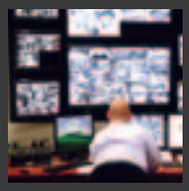
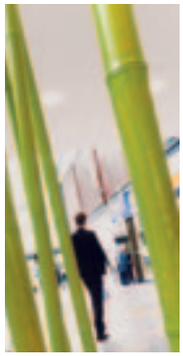
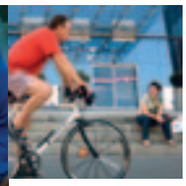





LES CENTRES
COMMERCIAUX
KLÉPIERRE

Ceux qui les font...
...Ceux qui les vivent.



Rapport annuel
2011



KLEPIERRE

Côté Enseignes

Le nombre, la surface et la localisation de leurs points de vente sont des critères essentiels pour les enseignes. Pour accélérer leur développement, renforcer leur présence à l'international, elles misent sur l'extension de leur réseau de distribution et cherchent à couvrir l'ensemble des bassins de consommation sur lesquels elles sont présentes pour augmenter la proximité avec leurs clients. Pour garantir la fréquentation de leurs magasins et donc la pérennité de leurs revenus, elles veulent bénéficier des meilleurs emplacements dans les régions à fort potentiel pour gagner en visibilité et en attractivité.

Côté Consommateurs

Toujours plus de choix, de qualité, de service, au prix le plus juste… Les attentes des consommateurs n'ont jamais été aussi fortes et aussi diverses. Dans un temps qu'il veut plein et riche de sens, le consommateur a un double comportement : au quotidien, de plus en plus mobile, pressé et volontiers zappeur, il veut gagner du temps, mais dans ses moments de loisirs et pour ses achats plaisirs, il est prêt à le prendre. De plus, face à la dématérialisation des échanges, son besoin de contact et de proximité ressurgit et, avec lui, la nécessité de voir, toucher, expérimenter et échanger pour faire de l'acte d'achat un moment de convivialité.

Sommaire

06 Chiffres clés
10 Gouvernance
16 Bourse

18 STRATÉGIE
20 Implantations
23 Développement
24 Gestion
28 Marketing
32 Gestion financière
34 Démarche responsable

36 ACTIVITÉS
38 Centres commerciaux
40 France-Belgique
46 Scandinavie
50 Italie
54 Ibérie
56 Europe centrale

58 Commerces
60 Bureaux

62 RESPONSABILITÉ
64 Gouvernance et organisation
66 Dialogue et concertation
68 Actions

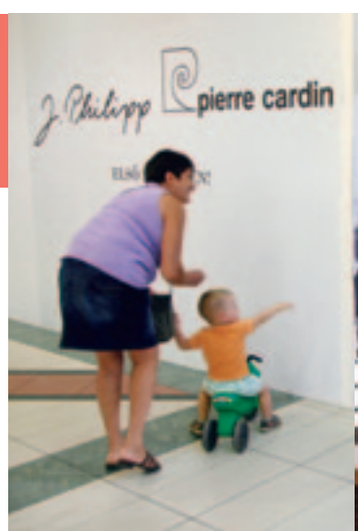
77 RAPPORT FINANCIER

Chez Klépierre

Grâce au savoir-faire de ses 1476 collaborateurs, le groupe Klépierre, propriétaire, gestionnaire et développeur de centres commerciaux* depuis près de soixante ans, propose aux enseignes **une offre unique d'emplacements dans les régions les plus dynamiques d'Europe** et participe au développement des concepts les plus performants. Dans les zones à la commercialité avérée, pour fidéliser les clients et en séduire de nouveaux, Klépierre entreprend **de vastes projets de développement et des opérations de rénovation-extension pour faire de ses centres de véritables lieux de vie** qui offrent toujours plus de confort, de services, d'innovation et de convivialité. Aujourd'hui, avec **un patrimoine valorisé à 16,2 milliards d'euros et un milliard et demi de visiteurs par an,** Klépierre est un acteur de premier ordre du secteur de l'immobilier de commerces* en Europe continentale, et un expert qui contribue à inventer ce que sera le centre commercial de demain.

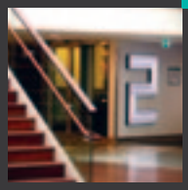
LES CENTRES COMMERCIAUX **KLÉPIERRE**

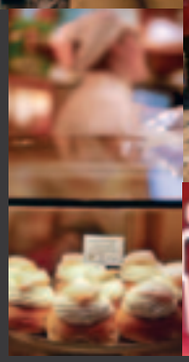
Il y a ceux qui les font et ceux qui les vivent.

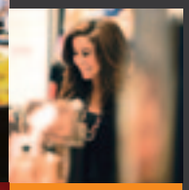


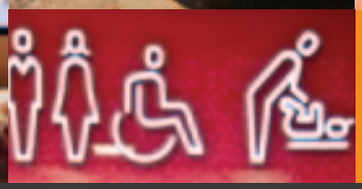
* **Glossaire**
Retrouvez la définition de tous les termes signalés par un astérisque* dans le glossaire en pages 300 à 303.

LES CENTRES
COMMERCIAUX
KLÉPIERRE





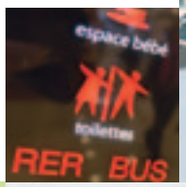


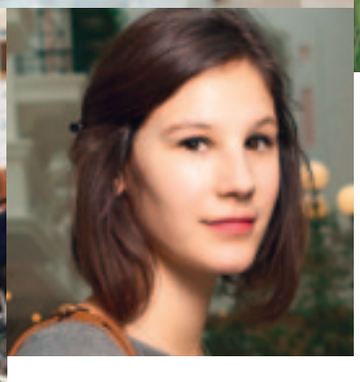


Les uns conçoivent, d'autres pilotent chantiers et projets, d'autres encore commercialisent, gèrent, animent tandis que certains entretiennent, surveillent, accueillent. Les uns s'intéressent aux résultats économiques tandis que d'autres mesurent la performance sous un autre angle : maîtrise de l'énergie, création d'emplois,

Ceux qui les font...

harmonie avec le cadre urbain, dynamique sociale... Tous font les centres Klépierre, des lieux uniques pour ceux qui les vivent.

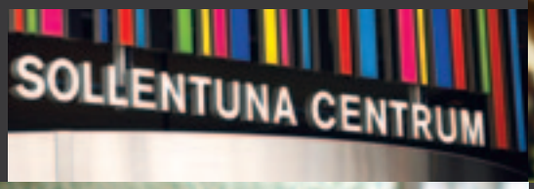




... Ceux qui les vivent.

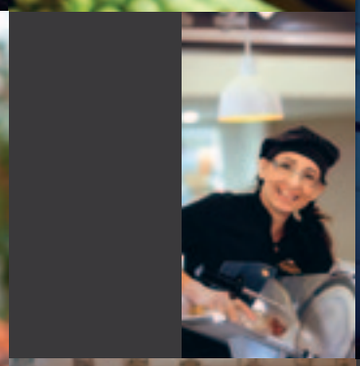
Fous rires entre copines à l'essayage d'une tenue festive, fierté des tout-petits aux manettes de l'avion du manège, plaisir du lèche-vitrines, soirée romantique ou pause-café… ces instants d'émotion, de détente, de convivialité partagée se vivent dans les centres commerciaux Klépierre, à Madrid comme à Paris, de Milan à Budapest en passant par Oslo. **Instantanés à suivre, au fil des pages.**

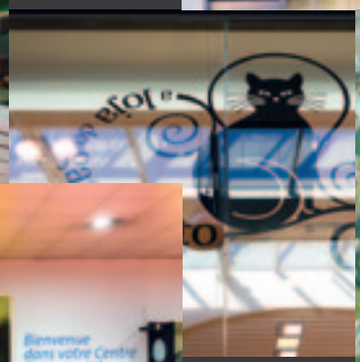
Ceux qui les font...



« Lors de l'extension-rénovation de Sollentuna, un soin particulier a été apporté au choix des matériaux et au design afin de créer un environnement de shopping unique. La métamorphose du centre a permis de multiplier par 5 le nombre de visiteurs en deux ans. »

CARL ISAKSSON /
Directeur de Sollentuna centrum /
Suède





« Dès que j'ai un petit cadeau à faire, je viens ici. C'est pratique, agréable et lumineux, et, en voiture, je trouve toujours une place pour me garer. »

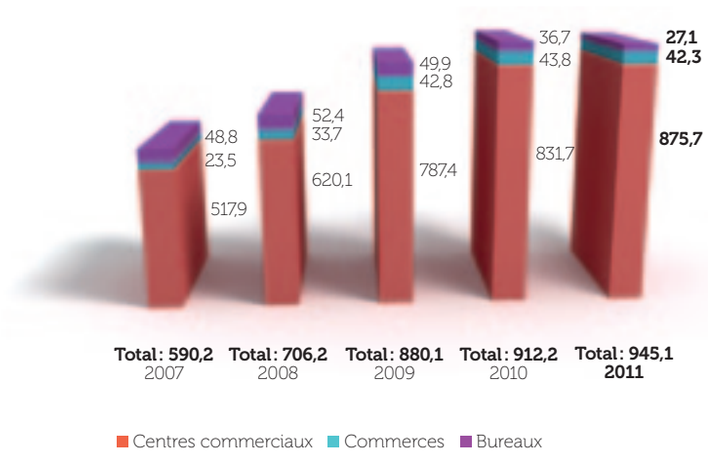
Émilie C.

... Ceux qui les vivent.

Chiffres clés

Loyers bruts

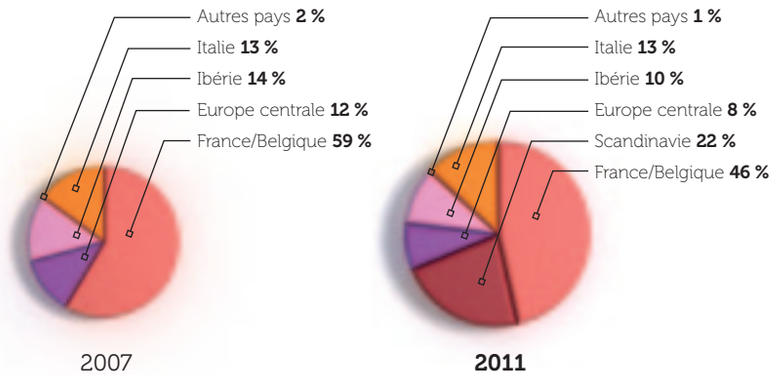
(part totale, en millions d'euros)



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

Répartition géographique

(en % des loyers bruts)



→ En 2011, la France, la Belgique, la Scandinavie et l'Italie – régions dans lesquelles le Groupe se renforcera dans les années à venir par le biais des livraisons des projets de son pipeline de développement* – représentent près de 85 % des loyers.

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

Une plate-forme européenne en constante expansion

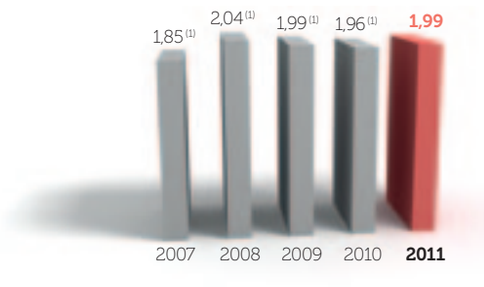
	2007	2008	2009	2010	2011
Nombre de centres détenus	240	276	274	273	271
Valeur d'expertise hors droits [1]	10 937	14 364	14 357	15 114	16 176
Effectifs	1 103	1 516	1 519	1 495	1 476
Nombre de centres gérés	342	378	374	356	335

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

Activité
97,1 %
immobilier de commerces

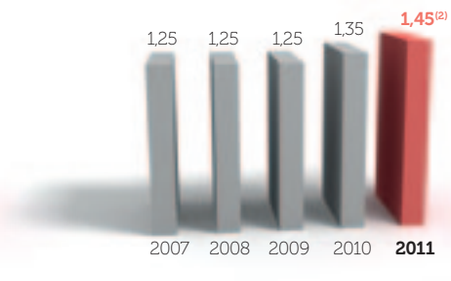
11 %
Part des nouveaux baux signés en 2011

Cash-flow net courant
(en euros par action)



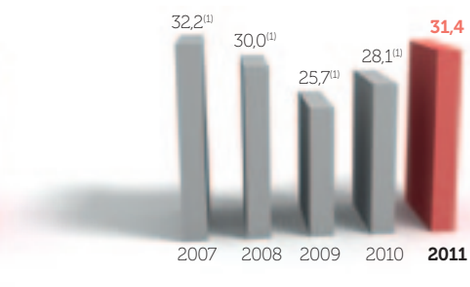
→ Le cash-flow net courant* par action s'inscrit en hausse de 1,8 % par rapport à 2010. Sur la période 2007-2011, la croissance annuelle moyenne du cash-flow net courant ressort à 5,2 %.

Dividende
(en euro par action)



→ Klépierre a décidé d'augmenter sa politique de distribution à 75 % du cash-flow net courant en proposant le versement d'un dividende de 1,45 euro par action au titre de l'exercice 2011, soit une hausse de 7,4 % par rapport à 2010. L'option d'un paiement en actions sera offerte aux actionnaires(2).

EPRA NNNAV
(en euros par action)



→ L'EPRA NNNAV* par action est en nette augmentation par rapport à fin 2010 (+ 11,5 %). Cette hausse de 3,2 euros par action est attribuable pour l'essentiel à la progression de la valeur du patrimoine du Groupe – plus forte pour les actifs récemment développés ou ayant bénéficié d'une extension –, elle-même portée par la croissance des revenus.

Effectifs
1476
salariés

16000
Baux sous gestion

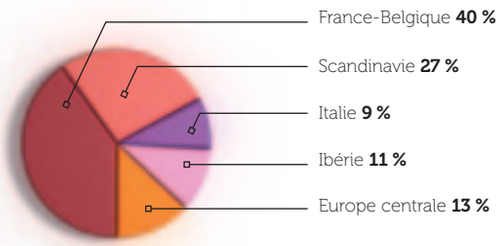
Taux d'occupation financier
96,8%

(1) Données retraitées suite aux augmentations de capital de décembre 2008 et/ou de mai 2009 et 2010 (paiement du dividende en actions).
(2) Soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 12 avril 2012.

Chiffres clés

Données sociales

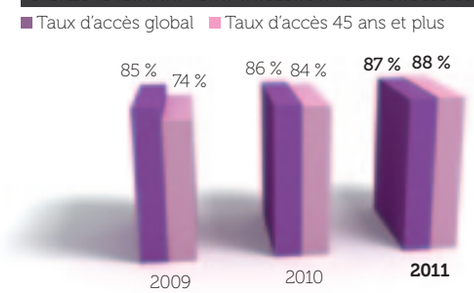
Répartition des effectifs par territoire



→ Au 31 décembre 2011, Klépierre compte 1476 collaborateurs. Avec 60 % de ses effectifs implantés hors de France, le Groupe confirme sa dimension européenne.

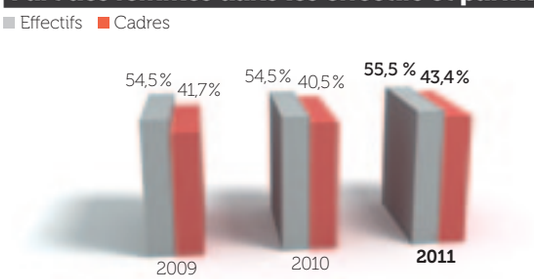
618
entretiens de carrière conduits en 2010-2011

Taux d'accès des seniors à la formation en France



→ En vertu de l'accord seniors* signé en 2009 par Ségécé France, une attention particulière est portée aux besoins de formation des collaborateurs âgés de 45 ans et plus. L'objectif visant à ramener le taux d'accès à la formation de cette tranche d'âge au même niveau que le taux global est pleinement atteint.

Part des femmes dans les effectifs et parmi les cadres



→ Klépierre mène une politique active visant à garantir la prévention des discriminations et à promouvoir l'égalité des chances dans les processus de recrutement. L'égalité de traitement dans l'évolution de carrière est également une priorité grâce à des processus de décision homogènes et objectivés, qui permettent à chacun d'être évalué selon les mêmes critères.

79 %
C'est le taux d'accès à la formation au niveau Groupe en 2011

Pour en savoir plus,
consultez les pages 139 à 158.

Données sociétales

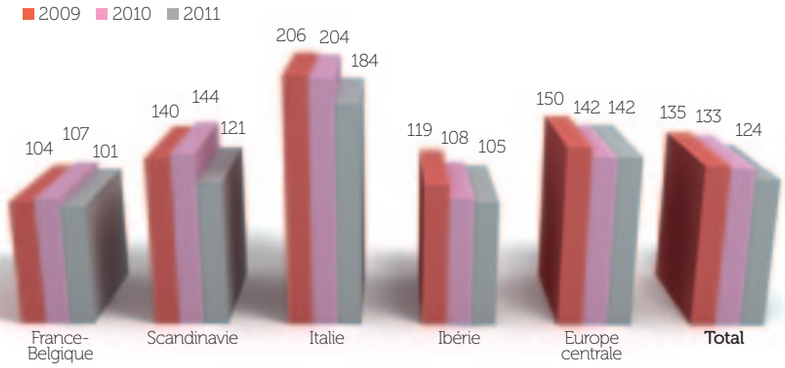
560
baux verts signés
en France en 2011.

668
emplois pourvus localement
au Millénaire, à son ouverture.

Données environnementales

Efficacité énergétique du patrimoine

(en kWh EF/m² à périmètre courant)



→ L'efficacité énergétique moyenne du patrimoine du Groupe en kWh/m² s'est améliorée de plus de 8 % de 2009 à 2011 à périmètre courant*. Les efforts réalisés sur le patrimoine sont plus visibles en 2011 après une année 2010 marquée par des conditions climatiques plus difficiles notamment en France et en Scandinavie. Plus de 20 millions de kWh ont ainsi été économisés de 2010 à 2011 malgré les extensions et les nouveaux actifs du patrimoine.

43 %

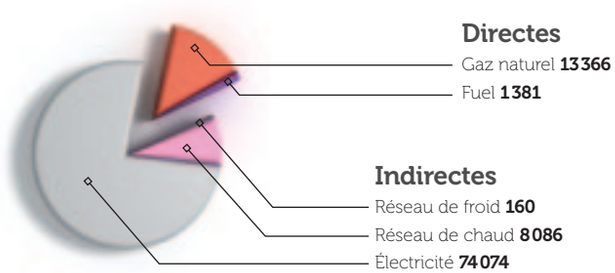
d'électricité d'origine renouvelable sur les actifs en gestion immobilière

-5,5 %

C'est la baisse de la consommation d'eau en m³/m² entre 2009 et 2011

Répartition des émissions de gaz à effet de serre

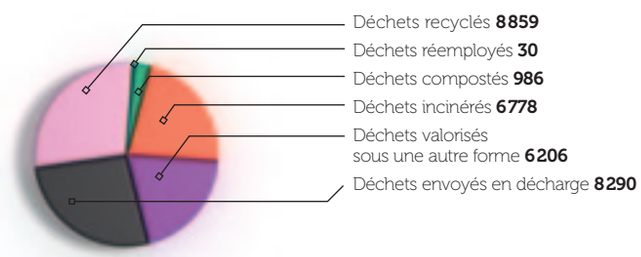
(par types d'énergies en tonnes éq. CO_2)



→ Les émissions de gaz à effet de serre* ont baissé de 6 % à périmètre constant* de 2010 à 2011.

Répartition des déchets par destination

(en tonnes)



→ En 2011, la part de déchets réutilisés, recyclés ou compostés est de 32 %. Si l'on y inclut toutes les autres formes de valorisation (incinération avec réutilisation de l'énergie ou méthanisation, par exemple), ce chiffre atteint 73 %.

Plus de

300

collaborateurs ont agi concrètement

dans le cadre d'actions philanthropiques promues par Ségénial en 2011.

Plus de

33000

clients interrogés en Europe

lors des enquêtes satisfaction menées en 2011.

8,5/10

C'est la note de satisfaction globale

de nos clients en 2011, contre 8,2 en 2010.

« L'entrée au capital de Simon Property Group ouvre des perspectives très attractives en matière de valorisation des centres et de collaboration avec les grandes enseignes internationales. »

LAURENT MOREL / Président du Directoire de Klépierre

QUEL BILAN DRESSEZ-VOUS DE L'ANNÉE 2011 ?

Laurent Morel : L'activité de nos commerçants-locataires reste globalement stable et la plupart des grandes enseignes continuent à investir dans de nouveaux points de vente, tout en se montrant plus sélectives. Nos revenus affichent une résilience prouvée d'année en année. La croissance de nos indicateurs d'activité (loyers, cash-flow net courant par action, EPRA NNNAV) a amené le Conseil de surveillance de la Société à proposer un dividende de 1,45 euro par action au titre de l'exercice 2011, en hausse de 7,4 % par rapport à 2010. Les actionnaires auront par ailleurs la possibilité d'opter pour un paiement en actions.

QUELLES ÉVOLUTIONS PERCEVEZ-VOUS AU NIVEAU DU COMPORTEMENT DES CONSOMMATEURS ?

L. M. : Deux tendances de fond s'affirment de plus en plus fortement chez les consommateurs. D'une part, le sentiment d'un environnement économique plus dur exacerbe leur sensibilité au prix. À l'échelle du continent européen, on assiste à la montée en puissance spectaculaire des enseignes de grande diffusion positionnées sur le segment *value for money*.

Les modes de consommation sont d'autre part également fortement modifiés par les évolutions technologiques. Toutes les enseignes développent des stratégies multicanal associant commerce physique et vente à distance. Au sein du dispositif commercial global d'une grande enseigne, le rôle dévolu au magasin physique se précise et se renforce. Les commerçants réclament des magasins plus grands afin d'y développer une offre plus

complète et plus spectaculaire. Le centre commercial dans son ensemble évolue pour proposer à ses clients une expérience commerciale toujours plus intense et riche. Offre de magasins temporaires et d'animations commerciales, publicité sur écrans numériques… autant de moments shopping renouvelés pour nos clients que de revenus additionnels.

QUELLE EST LA STRATÉGIE DE KLÉPIERRE ?

L. M. : Forte de son expérience et de ses équipes qualifiées, Klépierre entend tirer parti des évolutions du marché pour augmenter son avantage concurrentiel et continuer à générer une croissance régulière des revenus des centres à périmètre constant. Klépierre dispose en particulier d'une forte implantation de centres commerciaux régionaux dans des régions riches d'Europe : région parisienne, France du Sud et de l'Ouest, Italie du Nord, Scandinavie. Ces territoires offrent, de plus, des perspectives de croissance démographique supérieures à la moyenne du continent, gages de dynamisme pour les revenus futurs. Dans ces bassins de consommation riches où Klépierre exerce déjà son leadership local, notre Groupe a démontré sa capacité à saisir les meilleures opportunités de développement. Qu'il s'agisse d'extensions de centres commerciaux déjà établis ou de développement d'actifs nouveaux de taille significative, l'ensemble des opérations engagées représente un supplément de loyers de 70 millions d'euros en année pleine, à fin 2016. Ces projets de développement, choisis par Klépierre sur des zones de croissance, bénéficient de l'intérêt réel des grandes enseignes attractives, et sont réalisés dans de bonnes conditions de rentabilité initiales. L'expérience montre de plus que les centres de conception récente délivrent une croissance supérieure à la moyenne, et ce, durant de longues années après leur ouverture. Le modèle économique Klépierre, basé notamment sur le développement pour compte propre, se trouve ainsi confirmé.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ?

L. M. : Côté gestion, les revenus, et par voie de conséquence les valeurs, sont en croissance, reflétant d'une part la solidité des fondamentaux des zones d'implantation du Groupe mais aussi la qualité de la gestion locative et la valorisation du mail, le tout dans un environnement de consommation difficile. Au niveau du développement, l'année 2011 inaugure une séquence exceptionnelle de grandes réalisations à l'image du Millénaire à Paris, plus grand développement commercial en France des dix dernières années, et d'Aqua Portimão au cœur de l'Algarve, région touristique du Portugal. Outre leurs qualités architecturales, ces deux nouveaux équipements structurants témoignent d'un enrichissement de l'offre d'enseignes, fruit d'une commercialisation transeuropéenne.

COMMENT ABORDEZ-VOUS L'ANNÉE 2012 ?

L. M. : KLépierre a décidé d'accélérer son programme de rotation d'actifs en procédant à des ventes d'un montant de un milliard d'euros d'ici à fin 2013. Elles lui permettront notamment de réorienter son capital vers le développement et, ainsi, de renforcer le profil de son patrimoine. Avec St.Lazare Paris, tout juste inauguré et qui sera suivi à l'automne par Emporia en Suède, l'année 2012 verra la poursuite de la livraison de nouveaux actifs aux profils de croissance supérieurs, fortement créateurs, complétés dans les années à venir par des ouvertures d'extensions-rénovations et d'autres nouveaux centres très attendus par les enseignes et les consommateurs. Les cessions permettront également au Groupe de renforcer sa structure financière pour viser une amélioration du coût de sa dette. Le début de l'année 2012 est marqué par une évolution majeure du capital de Klépierre. L'entrée au capital de Simon Property Group, principal opérateur de centres commerciaux aux États-Unis et désormais premier actionnaire du Groupe, associée à la présence de BNP Paribas, conforte notre base d'actionnaires. Au-delà de l'aspect capitalistique, cette opération ouvre pour Klépierre des perspectives très attractives de collaboration avec Simon Property Group, qu'il s'agisse de relations commerciales avec les grandes enseignes internationales ou d'échanges sur les meilleures pratiques en matière de valorisation des centres.

LE DIRECTOIRE ASSURE LA DIRECTION OPÉRATIONNELLE DE KLÉPIERRE. IL FORME AVEC LES 7 PRINCIPAUX DIRIGEANTS DE LA SOCIÉTÉ LE COMITÉ DE DIRECTION, QUI PARTICIPE À L'ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE. CE COMITÉ SE RÉUNIT AU MOINS UNE FOIS PAR SEMAINE.

1. Laurent MOREL

Membre du Directoire depuis le 1er juin 2005 et Président depuis le 1er janvier 2009 / Après avoir débuté sa carrière à la Compagnie Bancaire, Laurent Morel participe, en 1989, à la création du groupe Arval, puis à son développement international en tant que Directeur Financier. En 1999, il prend en charge, dès sa création, la Direction Générale d'Artegy, filiale de BNP Paribas spécialisée dans la location de véhicules industriels, qu'il développe en France et au Royaume-Uni. Il rejoint le groupe Klépierre en 2005.

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

2. Jean-Michel GAULT

Membre du Directoire depuis le 1er juin 2005 et Directeur Général Délégué en charge des finances et du pôle Bureaux depuis le 1er janvier 2009 / Jean-Michel Gault débute sa carrière chez GTM International (groupe Vinci) comme Contrôleur Financier avant d'intégrer Cogedim en tant que Responsable des Services Financiers, puis Directeur Financier. En 1996, il rejoint le département Investissement Immobilier de Paribas et assume notamment la Direction Financière de la Compagnie Foncière, où il supervise en 1998 sa fusion avec Klépierre, dont il devient Directeur Financier à cette date.

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

3. Éric DEGOUY

Directeur Gestion et Valorisation du Patrimoine. Membre du Comité de direction depuis le 1er avril 2008 / Entré chez Ségécé en 1976 en tant que Directeur de centre, Éric Degouy occupe ensuite les fonctions de Directeur de Programme, puis de Directeur de l'Exploitation, Directeur Général Adjoint en charge de la France, avant de prendre en charge la Direction Gestion et Valorisation du Patrimoine de l'ensemble du Groupe en Europe, en janvier 2005.

60 ans – Diplômé de l'IUT de Paris.

4. Bernard DESLANDES

Directeur du Développement Membre du Comité de direction depuis le 1er avril 2008 / Bernard Deslandes a rejoint Ségécé en 1992. Il y occupe les fonctions de Directeur de Programme puis, en 1998, de Directeur du Développement International avant de devenir Directeur du Développement Groupe en août 2007.

51 ans – DESS d'urbanisme de l'Université Bordeaux-III.

5. Frédéric de KLOPSTEIN

Directeur des Investissements Membre du Comité de direction depuis le 1er avril 2008 / Après avoir travaillé chez L'Oréal, où il participe, comme Contrôleur de gestion à la création de la filiale tchèque, Frédéric de Klopstein intègre la Direction de la Gestion Financière de Paribas en 1996, en tant que chargé de mission. En 2000, il rejoint Klépierre pour y piloter les opérations de croissance externe (Carrefour, Finiper, Europe centrale…). Depuis septembre 2006, il est Directeur des Investissements.

41 ans – Diplômé d'HEC.

6. Marie-Thérèse DIMASI

Directeur Juridique et Ressources Humaines Groupe. Membre du Comité de direction depuis le 1er avril 2008 / Après avoir travaillé au sein d'une SEM, où elle était en charge des relations public/privé dans le cadre du montage d'une nouvelle infrastructure de transport, Marie-Thérèse Dimasi rejoint une filiale immobilière de la Caisse des Dépôts où, en tant que Directeur Juridique, elle pilote

plusieurs opérations complexes en France et à l'international.
Elle entre dans le groupe Klépierre en 2001 en tant que Directeur Juridique Corporate et prend par la suite la Direction Juridique du Groupe. Depuis juin 2011, ses fonctions sont étendues à la Direction des Ressources Humaines Groupe.

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

7. Sandrine QUESNEL

Directeur Communication et Marketing. Membre du Comité de direction depuis le 1er février 2012 / Après avoir travaillé dix ans en agence de communication pour des marques de grande consommation, Sandrine Quesnel rejoint le groupe GrandVision en 1998 en tant que Directrice de la communication.
Elle se voit confier à partir de 2003 le marketing stratégique au sein de la centrale d'achat GrandVision pour le compte des différentes enseignes et rejoint, en 2007, l'équipe dirigeante de l'enseigne GrandOptical en tant que Directrice Marketing-Communication. Fonction qu'elle exerce désormais au sein du groupe Klépierre.

47 ans – Diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris.

8. Gontran THURING

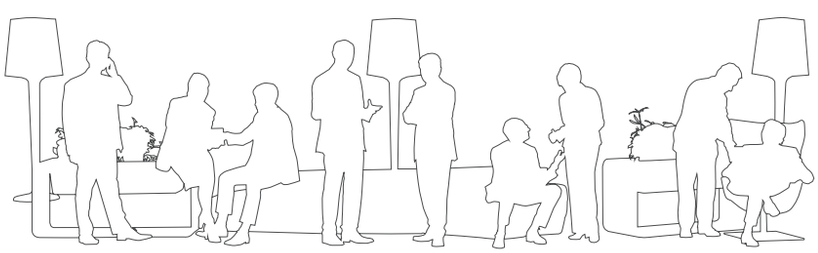
Directeur Commercial Groupe. Membre du Comité de direction depuis le 1er janvier 2012 / Après avoir débuté sa carrière au Poste d'Expansion Économique de New York, il rejoint le groupe Bernard Krief en tant que consultant et participe ensuite à l'introduction du concept de centres de magasins d'usines en France sous enseigne Usines Center.
Il regagne Ségécé en 1988 où il occupe différentes fonctions dans les domaines du développement, marketing et commercial. En janvier 2012, il prend la Direction Commerciale du Groupe.

53 ans – Diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Paris, de l'Institut d'Études Politiques de Paris, Licence en droit de l'Université Paris 13, MBA Georgia State University.

9. Bruno VALENTIN

Directeur des Comptabilités, du Contrôle de Gestion et des Systèmes d'Information. Membre du Comité de direction depuis le 1er avril 2008 / Bruno Valentin débute sa carrière en tant qu'auditeur chez Conseils Associés avant de rejoindre le département Grande Entreprise d'Ernst & Young Audit au sein du pôle Banque et Immobilier. Après 14 ans d'audit, il rejoint Klépierre en 2004 pour prendre en charge la Direction des Comptabilités. Ses fonctions sont élargies à la Direction du Contrôle de Gestion en 2006 et à la Direction des Systèmes d'Information et au Contrôle Permanent en juillet 2010.

46 ans – Maîtrise de sciences de gestion de l'Université Paris-Dauphine, expert-comptable.



5 7 9 1 2 4 6 8 3

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

LES MISSIONS

Le rôle du Conseil de surveillance est d'exercer un contrôle sur la direction opérationnelle de la Société exercée par le Directoire, qui lui rend compte de l'activité et des orientations stratégiques sur une base trimestrielle.

Afin d'accomplir au mieux cette mission et de veiller aux intérêts des actionnaires, le Conseil s'appuie sur les travaux de 4 comités spécialisés.

→ Nombre de réunions en 2011 : **11**

→ Taux de participation : **96,97 %**

LA COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Michel CLAIR**
  Président du Conseil de surveillance
  (jusqu'au 14 mars 2012)
- **Vivien LÉVY-GARBOUA**
  Vice-Président du Conseil de surveillance
- **Jérôme BÉDIER**
- **Bertrand de FEYDEAU**
- **Bertrand JACQUILLAT**
- **Bertrand LETAMENDIA**
- **Dominique AUBERNON**
- **Dominique HOENN**
  (jusqu'au 14 mars 2012)
- **Philippe THEL**
  (jusqu'au 14 mars 2012)

Le 14 mars 2012, la Société a annoncé des modifications au sein de son Conseil de surveillance, suite à la réalisation définitive de la cession par BNP Paribas à Simon Property Group d'une participation de 28,7 % de Klépierre, intervenue le même jour. À compter de cette date, le Conseil de surveillance est composé des membres suivants : David SIMON (Président)[1][4], Vivien LÉVY-GARBOUA (Vice-Président), Dominique AUBERNON, Jérôme BÉDIER, Bertrand de FEYDEAU, Steven FIVEL[2][4], Bertrand JACQUILLAT, François KAYAT[3][4], Bertrand LETAMENDIA[5].

(1) Nommé membre du Conseil de surveillance par voie de cooptation en remplacement de Michel CLAIR, démissionnaire de ses mandats de membre et de Président du Conseil de surveillance avec effet au 14 mars 2012. Nommé par le Conseil de surveillance en qualité de Président du Conseil de surveillance.
(2) Nommé par voie de cooptation en remplacement de Philippe THEL, démissionnaire.
(3) Nommé par voie de cooptation en remplacement de Dominique HOENN, démissionnaire.
(4) La ratification de ces cooptations sera soumise au vote des actionnaires réunis en assemblée générale le 12 avril 2012.
(5) Le mandat de Bertrand LETAMENDIA arrive à échéance le 12 avril 2012. Nomination de Rose-Marie VAN LERBERGHE proposée en remplacement.

LES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

LE COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

(Règlement intérieur modifié le 6 février 2009)

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

→ Nombre de réunions en 2011 : **9**
→ Taux de participation : **96,30 %**

Composition :
Bertrand de FEYDEAU (Président)[1], Jérôme BÉDIER, Michel CLAIR[2], Dominique HOENN[3], Philippe THEL[4], Dominique AUBERNON.

LE COMITÉ D'AUDIT

(Règlement intérieur modifié le 8 avril 2004)

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

→ Nombre de réunions en 2011 : **4**
→ Taux de participation : **81,25 %**

Composition :
Bertrand JACQUILLAT (Président), Dominique HOENN[3], Bertrand LETAMENDIA[5], Vivien LÉVY-GARBOUA.

LE COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

(Règlement intérieur modifié le 8 avril 2004)

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

→ Nombre de réunions en 2011 : **4**
→ Taux de participation : **93,75 %**

Composition :
Bertrand LETAMENDIA (Président)[5], Bertrand de FEYDEAU[6], Dominique HOENN[4], Vivien LÉVY-GARBOUA.

LE COMITÉ DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

(Règlement intérieur modifié le 31 octobre 2008)

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

→ Nombre de réunions en 2011 : **4**
→ Taux de participation : **81,25 %**

Composition :
Jérôme BÉDIER (Président), Michel CLAIR[3], Vivien LÉVY-GARBOUA, Philippe THEL[4].

(1) David SIMON (Président), à compter du 14 mars 2012.
(2) Démissionnaire, remplacé par David SIMON, à compter du 14 mars 2012.
(3) Démissionnaire, remplacé par François KAYAT, à compter du 14 mars 2012.
(4) Démissionnaire, remplacé par Steven FIVEL, à compter du 14 mars 2012.
(5) Le mandat de Bertrand LETAMENDIA arrive à échéance le 12 avril 2012. Nomination de Rose-Marie VAN LERBERGHE proposée en remplacement.
(6) Président à compter du 14 mars 2012.

Pour en savoir plus :
- **sur le parcours professionnel des membres du Conseil de surveillance, consultez les pages 129 à 133 ;**
- **sur les missions du Conseil de surveillance et sur les travaux de ses comités spécialisés, consultez le rapport du Président du Conseil de surveillance (page 264 et suivantes).**

Une année boursière en deux temps

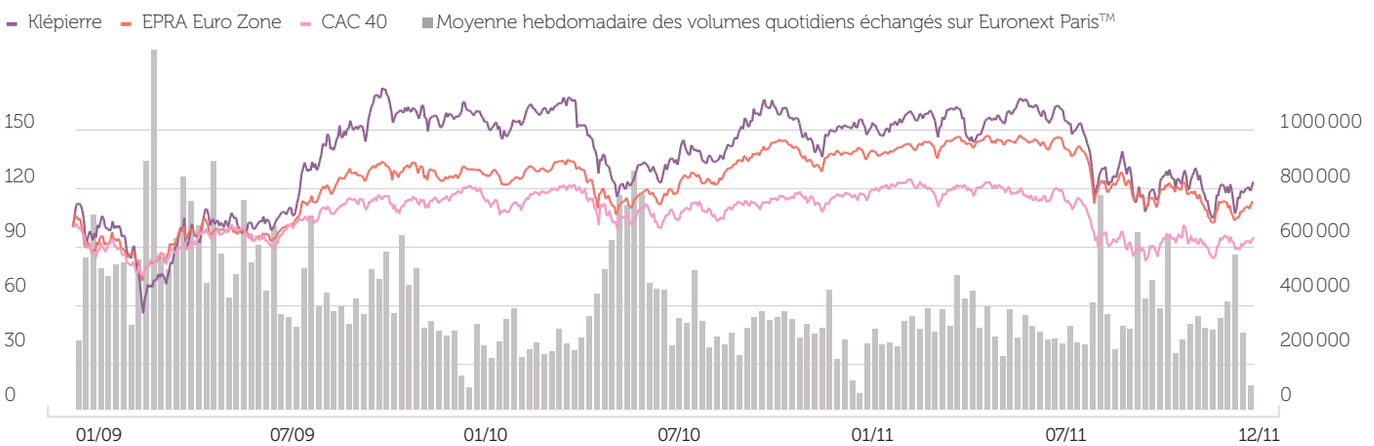
Après un premier semestre caractérisé par un relatif optimisme de la part des investisseurs, les craintes liées aux dettes souveraines ont refait surface à la fin de l'été sous fond de révision à la baisse des prévisions de croissance économique en zone euro, notamment. Dans ce contexte, les marchés boursiers, après avoir été orientés à la hausse en début d'année, se sont soudainement retournés au cours du mois d'août. Le titre Klépierre a suivi une évolution comparable à celle du marché actions : il termine l'année à 22,04 euros, soit une baisse de 18,37 % par rapport à fin 2010, en ligne avec celle de l'indice EPRA* Euro Zone (- 18,36 %).

Les volumes quotidiens moyens échangés sur Euronext Paris™ sont en léger retrait par rapport à 2010 (environ 359 000 titres contre 363 000 titres en 2010) mais sont à mettre en parallèle avec un nombre croissant d'opérations réalisées sur les plates-formes de négociation alternatives qui concentrent désormais près de 40 % des volumes négociés sur le titre.
L'action Klémurs, filiale cotée de Klépierre à 84,1 %, termine l'année à 15,42 € (- 10,87 %).

Fiche signalétique de l'action

Code ISIN : FR0000121964/**Code mnémonique :** LI/**Marché :** Euronext Paris™ – Compartiment A/**Nombre de titres :** 189 648 240/**Indices :** SBF80, SBF120, SBF250, EURONEXT 100, SIIC FRANCE, CAC AllShares, CAC Financials, CAC Real Estate, Next Prime, DJ STOXX 600, EPRA Euro Zone, GPR 250 Index/**Indices développement durable :** Dow Jones Sustainability Index World, Dow Jones Sustainability Index Europe, FTSE4Good Index, ASPI Eurozone. **Membre des registres d'investissement :** Ethibel Excellence et Ethibel Pioneer.

Performance de l'action Klépierre



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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cours de clôture	21,13	25,71	46,37	34,01	17,50	28,39	27,00	22,04
% de progression	36,6 %	21,7 %	80,4 %	- 26,6 %	- 48,6 %	62,2 %	- 4,9 %	- 18,37 %
Progression du CAC 40	7,4 %	23,4 %	17,5 %	1,3 %	- 42,7 %	22,3 %	- 3,3 %	- 16,95 %
Progression de l'indice EPRA Euro Zone	31,0 %	23,5 %	45,5 %	- 26,5 %	- 45,4 %	34,4 %	8,8 %	- 18,36 %

Source : Thomson Reuters.

Pour Klépierre et ses actionnaires, une relation fondée sur la transparence

Le Groupe veille à produire une information détaillée, accessible et compréhensible par le plus grand nombre. Des communiqués de presse sont publiés à intervalles réguliers, exposant les résultats financiers, la stratégie ainsi que les grands événements qui rythment la vie de la Société. Le site internet constitue une interface privilégiée utilisée pour communiquer vers les actionnaires et les investisseurs.
Klépierre s'attache également à adopter les meilleures pratiques de marché afin d'améliorer sans cesse la qualité de l'information financière qu'elle diffuse. En 2011, la Société a ainsi reçu un Silver Award pour la deuxième année consécutive et été classée au premier rang français des foncières à l'issue de l'EPRA* Annual Report Survey 2010/11 conduite par le cabinet Deloitte, chargé d'analyser les rapports annuels de 83 sociétés foncières européennes.
Les assemblées générales annuelles constituent des rendez-vous privilégiés pour les actionnaires particuliers alors que des réunions semestrielles, des conférences téléphoniques trimestrielles et des road-shows sont organisés à l'intention des analystes financiers et investisseurs institutionnels. Ces derniers prennent part chaque année à deux journées destinées à leur faire découvrir une partie du patrimoine du Groupe : l'édition 2011 des Investors' days les a emmenés à la rencontre des équipes de terrain chargées de gérer et d'animer les centres commerciaux du Groupe en Île-de-France.

AUGMENTATION DE LA POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Le paiement d'un dividende de 1,45 euro par action au titre de l'exercice 2011 sera soumis au vote des actionnaires réunis en assemblée générale le 12 avril 2012. Klépierre tient à récompenser la fidélité de ses actionnaires : le dividende proposé au titre de l'exercice 2011 s'inscrit ainsi en hausse de 7,4 % par rapport à l'exercice précédent (1,35 euro par action) et représente 75 % du cash-flow net courant*. L'option d'un paiement en actions sera également offerte.

www.klepierre.com
Les informations concernant les modalités de cette distribution sont disponibles sur le site internet de la Société.

Agenda 2012

Résultats annuels 2011	07/02/2012 (2)
Assemblée générale	12/04/2012
Date de détachement du dividende (1)	20/04/2012
Période d'option pour le paiement du dividende en actions (1)	20/04/2012 – 04/05/2012
Chiffre d'affaires du 1er trimestre 2012	25/04/2012
Création et cotation des actions nouvelles remises en paiement du dividende (1) Paiement du dividende en espèces (1)	21/05/2012
Résultats semestriels 2012	24/07/2012 (2)
Chiffre d'affaires du 3e trimestre 2012	22/10/2012 (2)

(1) Soumis à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale le 12/04/2012.
(2) Communiqué de presse et téléconférence après Bourse.

18 STRATÉGIE

20 Implantations

23 Développement

24 Gestion

28 Marketing

32 Gestion financière

34 Démarche responsable

Stratégie

IMPLANTATIONS

Cibler les régions à fort potentiel

Klépierre a choisi de concentrer ses actifs en Europe continentale, en cohérence avec les enjeux industriels de ses clients-enseignes. Le Groupe investit en priorité dans les bassins de consommation identifiés comme porteurs selon trois critères clés : la croissance démographique, le pouvoir d'achat (PIB par habitant) et, dans une moindre mesure, l'attractivité touristique. Des déterminants qui bien souvent se rejoignent, les régions les plus riches affichant en général un fort dynamisme démographique. Le Groupe a ainsi identifié pas moins de 42 bassins de consommation prioritaires totalisant près de 80 millions d'habitants *(voir carte ci-contre)*.

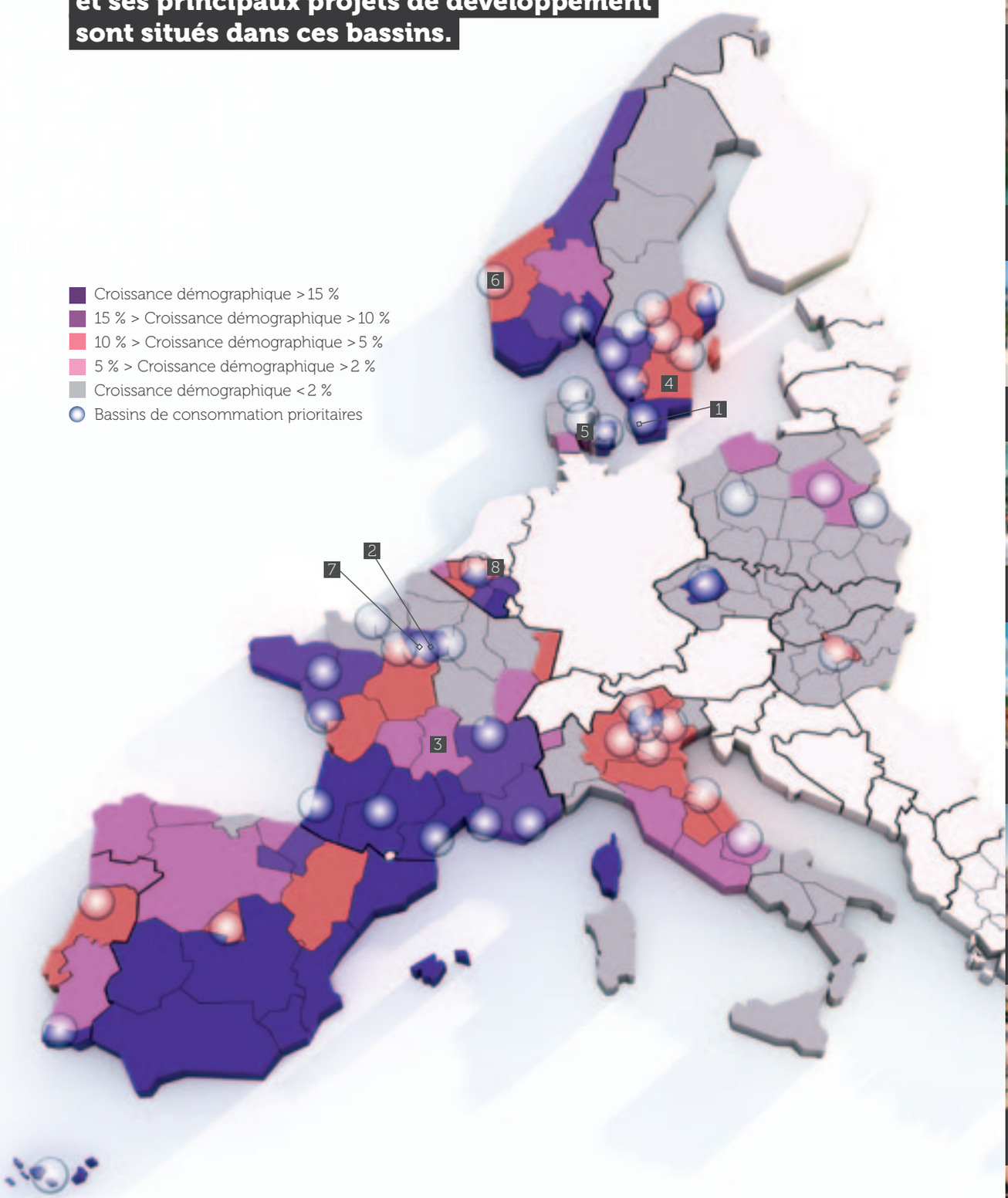
À fin 2011, ces régions les plus dynamiques d'Europe continentale, principalement situées en France, Scandinavie et Italie du Nord, ainsi que dans les grandes métropoles européennes, rassemblaient la quasi-totalité du patrimoine du Groupe. Dans les pays scandinaves, où Klépierre est présent depuis 2008 avec le rachat de Steen & Strøm, première foncière de centres commerciaux scandinave, la population devrait croître dans une fourchette allant de 10 à 30 % d'ici à 2030. En France, où la population devrait augmenter de près de 10 % à horizon 2030, le Groupe renforce sa présence dans les aires urbaines les plus prometteuses en termes de consommation, d'emploi et d'évolution démographique, à l'image de la façade atlantique et du Sud du pays – en particulier les agglomérations de Bordeaux, de Toulouse et de Montpellier – ainsi que la région parisienne. Dans les années à venir, Klépierre entend poursuivre cette stratégie géographique ciblée, comme en témoigne la répartition géographique de son pipeline de développement* pour la période 2012-2016 : plus de la moitié (52 %) des projets engagés* et maîtrisés* se situent en France, 42 % concernent la Scandinavie *(voir carte ci-contre)*.

•••

52 %

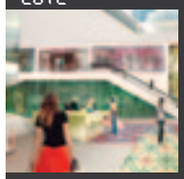
des projets de développement se situent en France et 42 % en Scandinavie

Klépierre a identifié 42 bassins de consommation prioritaires rassemblant près de 80 millions d'habitants. Les 66 centres premium du Groupe et ses principaux projets de développement sont situés dans ces bassins.



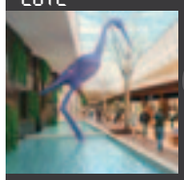
Les projets de développement

EMPORIA
2012



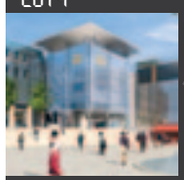
1

CLAYE-SOUILLY
2012



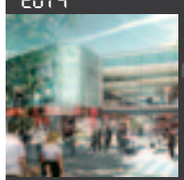
2

JAUDE
2014



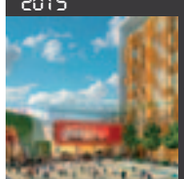
3

KRISTIANSTAD
2014



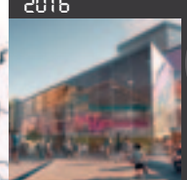
4

VIVA
2015



5

ÅSANE
2016

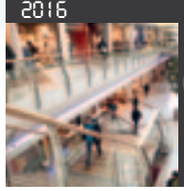


6

VAL D'EUROPE
2016

7

L'ESPLANADE
2016



8

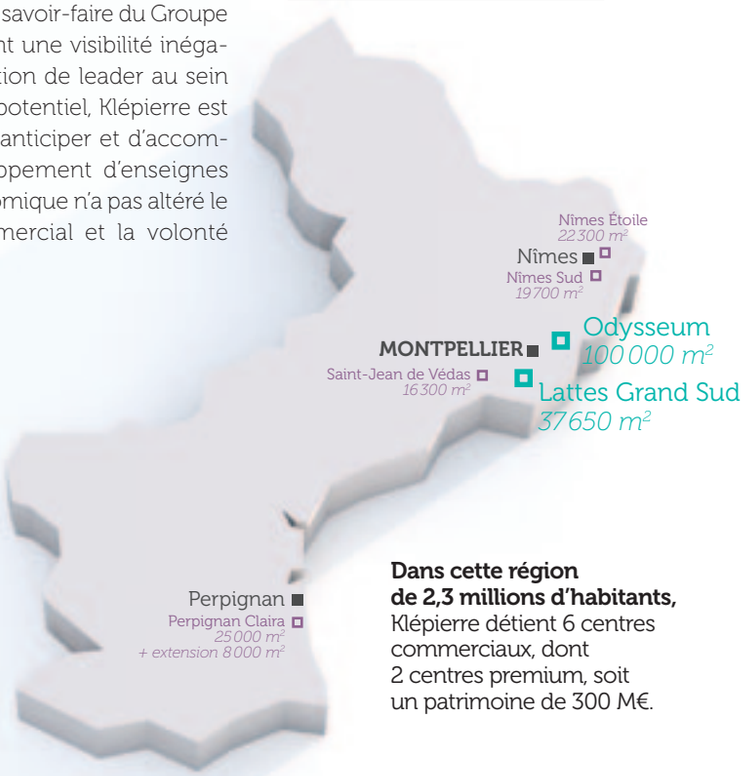
Complément d'information
Voir le pipeline de développement 2012-2016 en pages 91 et 92.

•••

FAIRE ÉMERGER DE VÉRITABLES CLUSTERS RÉGIONAUX

En plus de la sélectivité des emplacements, Klépierre s'attache à construire une offre multiple et diversifiée pour les enseignes. Sa stratégie ? Gérer et développer un mix de centres commerciaux* premium accompagnés de centres de proximité. Ses objectifs ? Asseoir ses positions au niveau régional, rester un acteur de poids du développement local, gagner en efficacité de gestion grâce à un capital et des moyens humains concentrés à l'échelle régionale *(lire l'encadré ci-dessous)*. Klépierre détient ainsi 205 centres de proximité renforcés par la présence et le rayonnement régional de 66 centres premium. Répartis sur les bassins de consommation les plus dynamiques, ces derniers représentent 69 % de la valeur de son patrimoine. À l'instar de Val d'Europe et du Millénaire en région parisienne, de Nový Smíchov à Prague, de La Gavia à Madrid, de Field's à Copenhague ou encore de Milanofiori à Milan, les centres premium drainent des millions de visiteurs par an. Moteurs de la croissance, ils sont aussi emblématiques du savoir-faire du Groupe auquel ils confèrent une visibilité inégalée. Par cette position de leader au sein des régions à fort potentiel, Klépierre est ainsi en mesure d'anticiper et d'accompagner le développement d'enseignes dont la crise économique n'a pas altéré le dynamisme commercial et la volonté d'expansion.

Le bassin de consommation de Montpellier (France)



Dans cette région de 2,3 millions d'habitants, Klépierre détient 6 centres commerciaux, dont 2 centres premium, soit un patrimoine de 300 M€.

GILLES LATINI / Directeur Développement Sud-Est, Klépierre

Centres commerciaux

Ceux qui les font

Le bassin de Montpellier concentre de multiples atouts pour notre développement.

Cette région du Sud-Est de la France bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité des plages, et d'une croissance démographique galopante. Elle s'organise autour des 3 grands pôles urbains que sont Montpellier, Perpignan et Nîmes, et comptera plus de 2,6 millions d'habitants en 2020. L'agglomération de Montpellier en particulier, qui accueille chaque année quelque 600 000 touristes, fait l'objet d'une ambitieuse politique d'aménagement urbain. Klépierre a récemment consolidé ses positions dans la région en procédant à l'ouverture d'Odysseum, en septembre 2009, et en se portant acquéreur d'un ensemble de commerces et de restaurants à proximité immédiate de ce centre l'année suivante. Conçu comme une extension du centre-ville de Montpellier auquel il est directement relié par le tramway, Odysseum a attiré près de 6 millions de visiteurs en 2011. Autre centre majeur, celui de Lattes en périphérie sud de Montpellier. Ces 2 centres premium prennent place au sein d'un cluster régional, qui comprend 4 autres centres de proximité – dont Claira à Perpignan pour lequel nous réalisons actuellement une extension-rénovation – et fait de Klépierre un acteur incontournable pour les enseignes qui souhaitent s'implanter et/ou se développer dans la région.

DÉVELOPPEMENT

Exploiter un savoir-faire de bâtisseur

Forte d'une expérience et d'une expertise mises en œuvre dans le développement de centres commerciaux depuis près de soixante ans, Klépierre privilégie autant que possible la création d'actifs. Qu'il s'agisse de construction de centres, d'extensions ou de rénovations, le développement fait intrinsèquement partie de son *business model*. Le Groupe est en effet l'un des rares acteurs à maîtriser l'ensemble des étapes allant de la construction d'un centre commercial, de l'identification de la zone d'implantation à son lancement et à sa gestion. Aujourd'hui, aux côtés des chantiers en cours, une dizaine de projets sont en phase de développement maîtrisé* – opérations à un stade avancé pour lesquelles Klépierre maîtrise le foncier – tant en France qu'à l'international. Important réservoir de croissance pour les années à venir, le pipeline de développement* pour la période 2012-2016 comprend pour 3,3 milliards d'euros de projets.

DES DÉVELOPPEMENTS SÉLECTIFS

À côté des implantations phare qui rythment l'activité du Groupe (Aqua Portimão et Le Millénaire livrés en 2011, St.Lazare Paris et Emporia en 2012, et Odense en 2015…), les investissements prévisionnels du Groupe pour la période 2012-2016 correspondent pour 50 % à des extensions-rénovations décidées suite à un passage au crible régulier des actifs significatifs. Ces derniers font tous l'objet d'un plan stratégique à moyen terme. Il traduit l'ambition à cinq ans de chaque site d'un point de vue architectural, marketing et commercial. Le plan est réactualisé tous les ans, l'expertise des équipes de terrain permettant de prendre le pouls du centre commercial* au quotidien. L'extension d'un actif, souvent accompagnée d'un programme de rénovation, s'appuie sur trois critères essentiels : l'analyse de la zone d'attractivité, études quantitatives et qualitatives à l'appui, les prévisions de croissance démographique, l'analyse des rendements au mètre carré reflétant les performances commerciales des enseignes. Sont privilégiées les extensions-rénovations dans les bassins de consommation qui ont prouvé leur commercialité. Objectif : garantir un haut niveau de rentabilité tout en maîtrisant les risques engagés – immobiliers, fonciers ou commerciaux – grâce, notamment, à une précommercialisation efficace. C'est le cas des projets récents développés par Klépierre : l'intégralité des surfaces de l'espace commercial de la gare Saint-Lazare a ainsi trouvé preneur plusieurs mois avant son inauguration, et, à fin 2011, les actifs prochainement livrés enregistrent des taux de précommercialisation élevés : Emporia (Suède) 86 %, Claye-Souilly (région parisienne) et Perpignan (Sud de la France) 60 et 71 %.

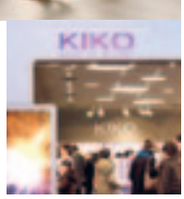
GESTION

Accompagner les enseignes dans leur expansion

L'organisation, l'expertise et la solide implantation paneuropéenne de Klépierre en font une plate-forme privilégiée pour le développement des enseignes. Le Groupe a, au fil des ans, tissé des liens étroits avec ces poids lourds de la distribution désireux de se lancer à la conquête de nouveaux marchés ou de se renforcer en Europe. Il accompagne avec succès leur dynamique d'expansion en leur proposant de nouvelles surfaces commerciales dans les centres qu'il construit, qu'il rénove ou qu'il étend, et ce, dans des emplacements identifiés comme les plus stratégiques par les équipes du Groupe. Inditex, H&M, McDonald's et Sephora figurent au rang de ces partenaires clés. En témoigne leur montée en puissance au sein du patrimoine, tant en termes de chiffre d'affaires que de mètres carrés occupés. Entre 2005 et 2011, l'enseigne H&M a par exemple multiplié par plus de 6 le nombre de ses boutiques et la surface qu'elle occupe dans les actifs du Groupe *(voir le graphique p. 25)*.

GARANTIR UN MIX COMMERCIAL ATTRACTIF

Klépierre s'efforce de rassurer le consommateur par des valeurs sûres tout autant que de l'étonner par de nouveaux concepts. Aux produits *everyday low price* proposés par des acteurs, comme Primark, Hema ou encore Kiko, font écho des concepts exclusifs permettant au final de proposer un mix commercial sélectif. Ces concepts gagnants, toujours plus présents en Europe, permettent d'enrichir l'offre pour, *in fine*, créer des centres commerciaux* particulièrement qualitatifs et attractifs, tant pour le client final que pour les enseignes. À titre d'exemple, Le Millénaire, ouvert en 2011 aux portes de Paris, offre un savant équilibre entre marques leaders (Zara, H&M, Carrefour), enseignes inédites en centre commercial (Boulanger, Toys'R'Us, ConfoDECO, Hema) et premières implantations en France (A Loja do Gato Preto, OVS Industry…). Le Groupe fait également découvrir des marques inconnues à ses clients, à l'image de la marque-enseigne milanaise Kiko (présente en Espagne depuis 2008 et en France depuis 2010), du néerlandais Hema (depuis 2005 en Belgique et 2009 en France) et de l'espagnol Marypaz, dont il accompagne les premiers pas en France. Après deux implantations réussies dans la péninsule Ibérique en 2008, Klépierre renforce par ailleurs son partenariat avec Primark, nouvel acteur structurant du commerce en Europe : le géant irlandais de l'habillement s'est installé avec succès à Aqua Portimão (Portugal) en avril 2011.



EXPLOITER LE FORMIDABLE VIVIER OFFERT PAR LE CENTRE COMMERCIAL

Le Groupe est également un partenaire de choix pour des marques qui souhaitent accroître leur notoriété ou créer l'événement à l'occasion du lancement d'un nouveau produit. Les enseignes ont, en effet, l'assurance d'investir dans des centres dynamiques, soucieux d'enrichir chaque jour le parcours client. Elles ont, qui plus est, la possibilité d'exploiter le potentiel important que représente un centre commercial au profit de leur propre communication. Galae, filiale dédiée de Klépierre, ou Steen & Strøm Media Partner en Scandinavie, mettent à leur disposition des outils

Centres commerciaux

Ceux qui les font

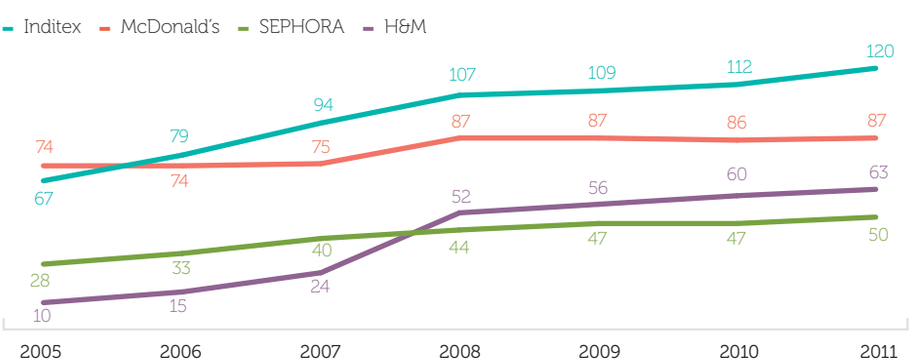
Nous contribuons activement au développement de la marque-enseigne Kiko en France.

Déjà bien présent au sein de notre patrimoine italien, avec 18 points de vente, ce spécialiste du maquillage à prix abordables s'est montré très attiré par le marché français, qui présente de nombreux atouts : une demande importante, peu d'acteurs sur ce créneau des produits cosmétiques à bas prix, à l'exception notable d'Yves Rocher dont le succès témoigne d'un vrai potentiel. Très attachés à valoriser nos centres commerciaux par des concepts gagnants détectés parmi les enseignes européennes, nous avons accueilli Kiko à Val d'Europe et à Belle Épine en 2010, et au Millénaire en 2011. Deux autres points de vente ouvriront d'ici à fin 2012 dans nos centres français. Le succès est manifeste : le rendement au mètre carré des boutiques Kiko y est jusqu'à 2 fois supérieur à la moyenne. Grâce à notre présence dans 13 pays européens, nous offrons aux enseignes une plate-forme unique pour leur développement.

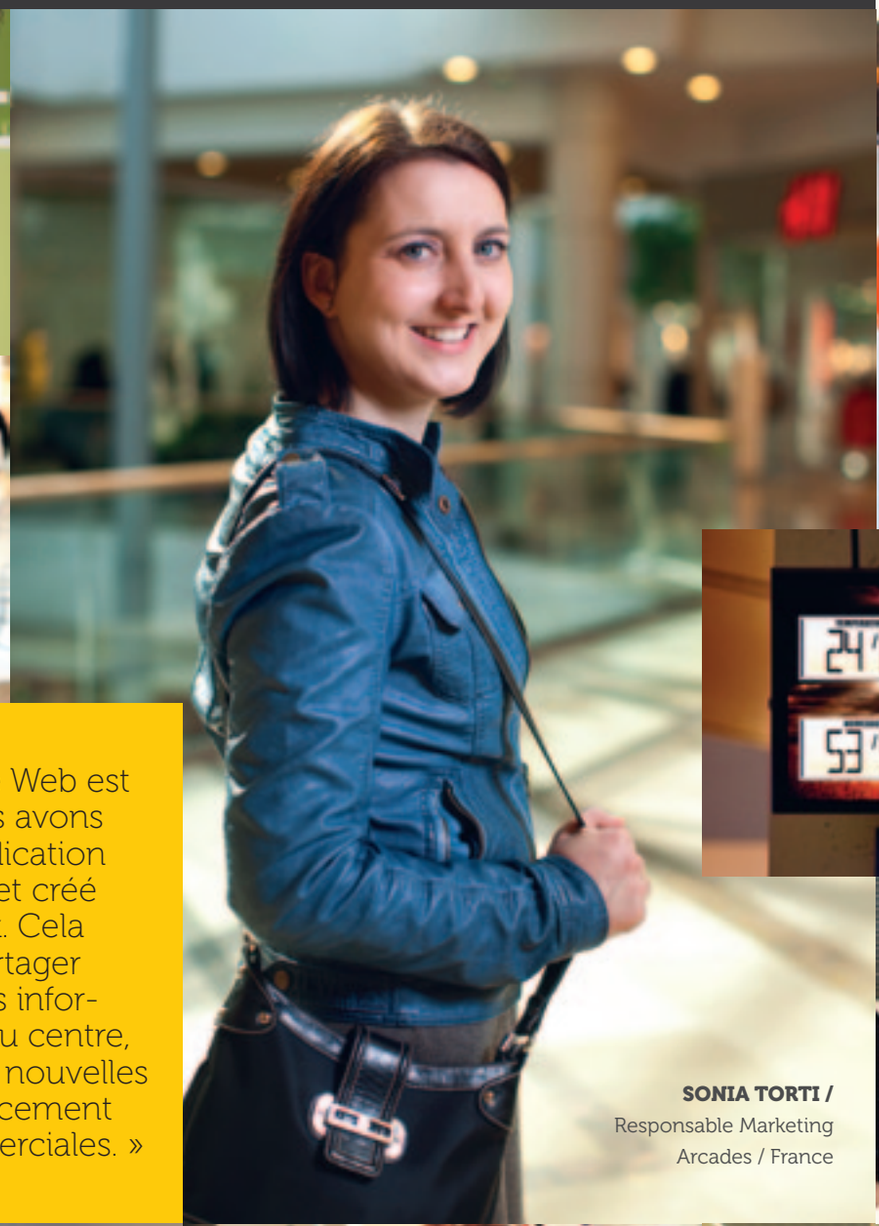
de promotion clés en main. Galae a notamment conçu une campagne de communication virale, *via* le site Internet, la page Facebook et le compte Twitter du centre Val d'Europe, pour promouvoir l'opération lancée par la boutique Adidas Original dans le centre. Une démarche similaire a été déployée dans 3 autres centres français pour la Nintendo 3DS. En Scandinavie, des marques aussi diverses que Panasonic, Toyota ou Carlsberg ont eu recours à la plate-forme Steen & Strøm Media Partner pour mettre en place des campagnes de communication ou des événements *via* l'utilisation d'écrans plasma, la distribution d'échantillons ou la location d'un espace pour installer une boutique temporaire au sein d'un ou de plusieurs centres commerciaux… Source de revenus additionnels pour le Groupe, cette activité permet aussi d'enrichir le parcours client et de fidéliser les consommateurs.

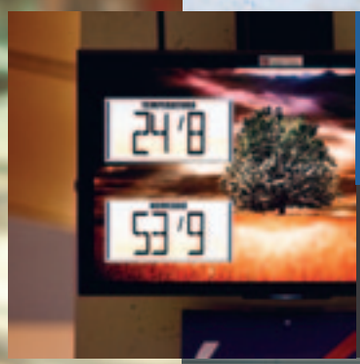
MURIEL DECHAUME / Directrice adjointe
Coordinations Commerciales Internationales

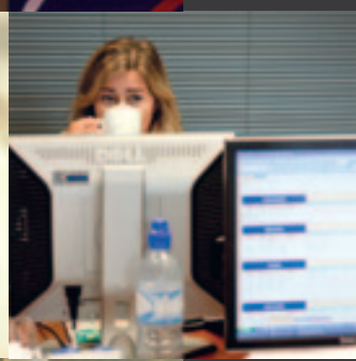
Évolution du nombre de points de vente



Ceux qui les font...

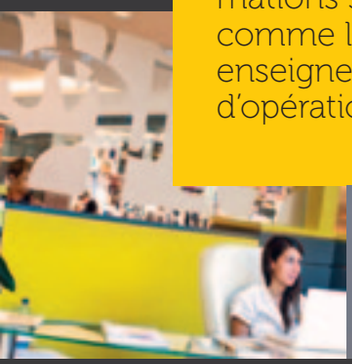


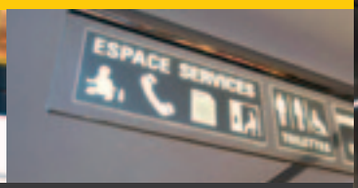


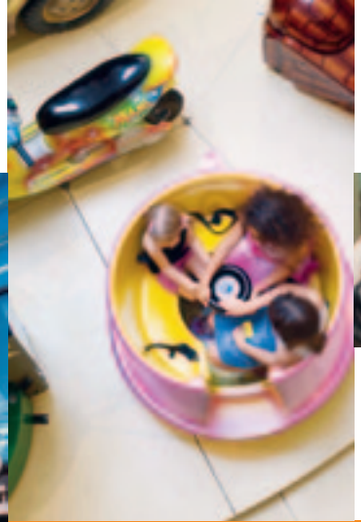


« Être présent sur le Web est indispensable. Nous avons développé une application pour smartphones et créé une page Facebook. Cela nous permet de partager avec nos clients des informations sur la vie du centre, comme l'arrivée de nouvelles enseignes ou le lancement d'opérations commerciales. »

SONIA TORTI /
Responsable Marketing
Arcades / France

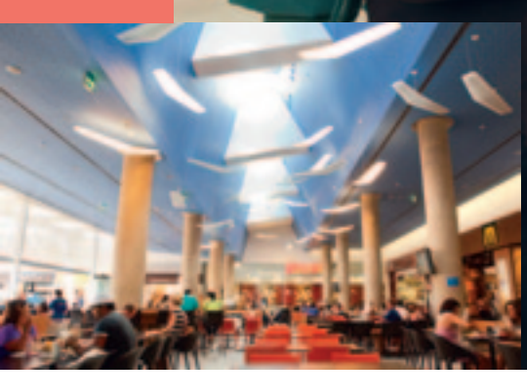




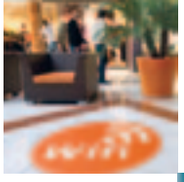


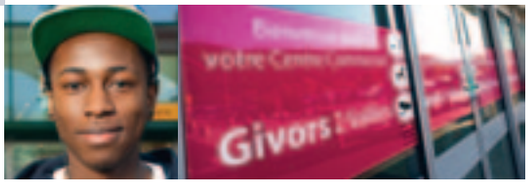
« Je viens régulièrement à Val d'Europe. J'y suis en quelques stations de train, c'est très facile d'accès. Aujourd'hui, j'ai fait le plein de BD, de livres et de CD. »

Florestan B.



... Ceux qui les vivent.





MARKETING

Concevoir des centres à la pointe des nouvelles tendances

Face à des consommateurs de plus en plus mobiles et pressés, les centres commerciaux* se doivent d'innover en permanence. Fervent adepte du numérique, le consommateur d'aujourd'hui exprime des attentes toujours aussi fortes en termes de proximité. Mais, c'est la signification même du mot proximité qui a changé. L'espace commercial doit-il être situé près du domicile ? Du lieu de travail ? À proximité des lieux de transit ou de villégiature ? Pour répondre à un besoin devenu pluriel, Klépierre s'attache à faire évoluer ses centres commerciaux dans leur organisation, leurs équipements et leur localisation.

UNE PROXIMITÉ « MOBILE »

La notion d'accessibilité est une composante importante de la réflexion du Groupe, et, dans ce domaine, le défi s'accélère : il faut sans cesse renforcer l'interconnectivité des moyens de transport et réduire les temps d'accès. Le site d'Emporia est représentatif de la démarche de Klépierre : situé dans une région phare de la Scandinavie, il bénéficie d'un accès direct par un nouveau périphérique et d'un réseau de trains de banlieue qui s'arrêtent à 50 mètres seulement de l'entrée du centre ! L'espace commercial St.Lazare Paris, inauguré à Paris le 21 mars 2012, au plus près des lieux d'échanges et de transit, est lui aussi un bon exemple de cette nouvelle proximité. Porte d'entrée de l'un des quartiers commerçants les plus importants d'Europe, la gare Saint-Lazare – deuxième du continent en termes de fréquentation – est un pôle de convergence majeur qui accueille tous les jours 450 000 voyageurs et 1,2 million de personnes. L'ambition de Klépierre ? Être un facilitateur de vie dans une société où le rapport au temps évolue. À St.Lazare Paris, le client peut gagner du temps en faisant ses courses avant de rentrer chez lui ou prendre son temps et flâner pour ses achats plaisir. L'offre proposée est adaptée aux besoins exprimés par cette diversité de visiteurs. Les formats dédiés à une clientèle

citadine, mobile et pressée – Carrefour City, Monop', restauration à emporter – s'expriment idéalement dans les centres commerciaux situés près des lieux de transit. St.Lazare Paris accueillera aussi une boutique Muji to Go en avril 2012. Ce nouveau concept de la chaîne japonaise, présent dans les grands aéroports internationaux, est une première en Europe.

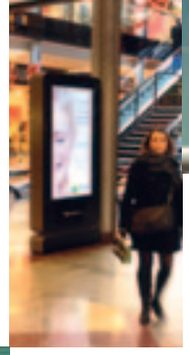
DES APPLICATIONS INTERNET MOBILES POUR DES CLIENTS NOMADES

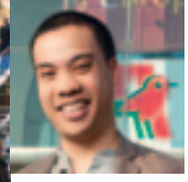
Klépierre développe une approche multicanal afin de prendre en compte ces nouveaux modes de consommation. Galae, filiale de Klépierre, conçoit et propose aux enseignes et aux centres des outils multimédias performants pour renforcer l'interactivité et la relation *one to one*. En 2011, elle a procédé à la refonte d'une cinquantaine de sites web de centres commerciaux, personnalisés selon leur positionnement. Le site internet d'un centre de taille moyenne enregistre chaque mois jusqu'à 10 000 visiteurs uniques (600 000 par an pour Val d'Europe), de plus en plus souvent à partir d'un smartphone. Pour cette raison, les sites web se font mobiles afin de répondre aux attentes d'un client nomade qui souhaite disposer d'informations de façon immédiate.

Des applications pour smartphones sont testées et développées en interne pour faciliter le parcours du client sur une dizaine de centres. À Val d'Europe, l'application propose aux clients des fonctionnalités de géolocalisation et de géonotification et leur offre la possibilité de se repérer dans le centre, d'être guidés vers la boutique de leur choix, de localiser des amis ou encore de retrouver leur voiture sur le parking. Ces applications permettent également d'envoyer des messages « push », par exemple une information sur une promotion en cours lorsque le visiteur passe devant une boutique ou des messages de bienvenue

600 000

visiteurs uniques par an sur le site internet de Val d'Europe





73

centres français seront équipés d'écrans du réseau Clear Channel à fin 2012

•••

ou d'accueil à l'arrivée au parking. Ces dispositifs viennent en appui des bornes Wi-Fi gratuites et des écrans d'informations tactiles de plus en plus utilisés par les visiteurs, en lieu et place des panneaux d'information traditionnels.

UNE PLUS GRANDE PROXIMITÉ RELATIONNELLE

Les nouvelles technologies, et en particulier le Web 2.0, qui introduit la notion d'échange et de partage, s'imposent également comme d'excellents outils relationnels. Alors qu'elles bouleversent le commerce, Klépierre les considère comme de véritables opportunités pour développer une proximité qui n'est plus seulement d'ordre spatio-temporel mais s'exprime désormais dans les signes relationnels envoyés au consommateur. À ce titre, la création d'une dynamique de viralité est l'un des grands enjeux du parcours client digital. L'année 2011 est marquée par le renforcement de la présence de Klépierre sur les réseaux et les médias sociaux. En France, plus de la moitié des centres disposent d'une page Facebook, la quasi-totalité des centres commerciaux scandinaves et tous les centres d'Europe centrale en sont dotés. Aqua Portimão, ouvert en avril 2011, s'inscrit pleinement dans cette démarche ; il tire profit de tous les nouveaux moyens de communication pour dialoguer avec ses visiteurs : site web, blog, Facebook, Twitter et SMS. Les réseaux sociaux permettent d'élargir la visibilité du centre commercial et sa notoriété, de partager des informations avec le consommateur… L'année 2012 sera consacrée à affiner et à renforcer

JEAN-FRANÇOIS BOUVIER /
Directeur Général Galae

Centres commerciaux

Ceux qui les font

Le Millénaire est totalement entré dans l'ère numérique et de la mobilité.

Le centre commercial* répond aux nouveaux modes de vie et de consommation des clients par un ensemble d'outils offrant services et informations : site internet (50 000 connexions par mois), site web dédié aux mobiles, bornes libre-service pour surfer sur le Web, grand écran de 40 m² sur la place centrale… Plus de 5 000 visiteurs ont par ailleurs téléchargé l'application pour smartphone. Partout, les clients ont la possibilité de se connecter grâce au Wi-Fi gratuit. Plus d'une trentaine de *directories** ont été installés tout au long du parcours client. Ces bornes d'information et de guidage permettent par exemple aux visiteurs de trouver rapidement une boutique. En 2012, le centre commercial renforcera sa présence sur les réseaux sociaux – Facebook, Twitter, Youtube – et proposera de nouveaux services, comme les fonctions de géolocalisation depuis un smartphone.

cette présence, notamment *via* des plans média adaptés aux différents supports déployés à l'aide de *community managers*[1].

UNE EXPÉRIENCE DE SHOPPING UNIQUE

Face à la dématérialisation des modes de consommation, les clients sont en quête de sens et d'émotion lorsqu'ils pénètrent dans un centre commercial. Plus qu'un simple acte d'achat, la visite devient une expérience à part entière que Klépierre entend rendre inoubliable. Tel est le sens de la démarche USE® *(Unique Shopping Experience*)*, initiée en 2009, qui consiste à améliorer en permanence le parcours client (fluidité, ambiance…) et la relation au consommateur en multipliant les messages à son intention. Des espaces de détente adaptés à la clientèle du centre sont imaginés à cet effet : ils s'adressent en priorité aux parents à L'esplanade (Louvain-la-Neuve, Belgique), dont la clientèle est majoritairement familiale, ils offrent des facilités de connexion à Internet et un mobilier adapté aux étudiants à Écully (Lyon, France), centre situé près d'un pôle universitaire. À Parque Nascente (Porto, Portugal), fréquenté à 60 % par des femmes, ce sont des boudoirs cosy à l'abri des regards qui ont été installés. Lieu de vie, de rencontre et de loisirs, le centre commercial s'avère propice à l'accueil d'animations commerciales, culturelles ou sociales. Il joue la carte de la convivialité et de la proximité relationnelle grâce à une identité et un positionnement qui lui sont propres. En France, des centres tels que Val d'Europe (Marne-la-Vallée), Rives d'Arcins (Bègles -Bordeaux) et bientôt Claye-Souilly (région parisienne), témoignent bien de ce climat de sérénité, subtile alchimie entre conception architecturale, ambiance sonore, voire olfactive.

UN PARCOURS CLIENT ENRICHI

Pour renforcer toujours plus la relation avec le client, Galae et Clear Channel France ont conclu un partenariat en juin 2011 qui a fait naître le premier réseau de supports publicitaires digitaux français, mais aussi la plus importante plate-forme de publicité digitale en centre commercial en Europe. Près de 1 000 écrans – totems, écrans TV, murs d'images – sont en cours de déploiement : à fin 2012, les 73 centres français concernés par l'accord seront équipés. Installés à l'intérieur des galeries commerciales, ces supports diffuseront des films publicitaires, des messages d'informations portant sur le centre commercial, ainsi qu'un contenu de divertissement, d'actualités et de sport, élaboré par l'un des grands groupes de TV-Médias français.

(1) Personnes chargées d'animer, de fédérer les échanges et de faire respecter les règles de bonne conduite d'une communauté d'internautes utilisant les services web 2.0 tels que les réseaux sociaux.

GESTION FINANCIÈRE

Garantir un modèle et une structure financière solides

Les centres commerciaux* garantissent des revenus particulièrement récurrents et sécurisés car étroitement liés au chiffre d'affaires des commerçants, donc à la consommation des ménages, un agrégat peu volatil. Cette classe d'actifs spécifique, moins risquée que l'immobilier de bureaux, bénéficie également d'une importante diversité en termes de locataires et d'une forte capacité de résistance de la part des enseignes occupant les centres commerciaux. Malgré la crise économique, de nouveaux noms ne cessent en effet d'apparaître et les poids lourds du secteur (H&M, Zara, Primark…) restent très profitables et affichent une volonté de développement intacte. En témoignent le taux d'occupation* des centres commerciaux qui reste élevé en 2011 (96,8 %) ainsi que le faible taux d'impayés* (1,8 %). Pour toutes ces raisons, Klépierre a fait le choix stratégique de concentrer son développement et ses investissements au profit de l'immobilier de commerces* tout au long des douze dernières années. Au fil des acquisitions, des développements et du travail de gestion locative accompli sur son portefeuille, le Groupe a constitué un patrimoine valorisé à 16,2 milliards d'euros hors droits, désormais quasi exclusivement constitué d'actifs de commerces (96,6 %).

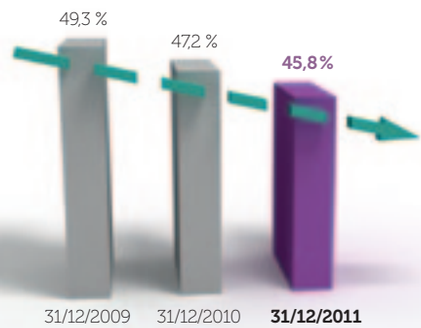
96,8 %

c'est le taux d'occupation des centres en 2011

UN PROFIL FINANCIER EN CONSTANTE AMÉLIORATION

Klépierre finance ses investissements à l'aide de son cash-flow libre (flux de trésorerie dégagé par l'activité après paiement du dividende à ses actionnaires), de cessions d'actifs, d'un recours à l'endettement et par des augmentations de capital. La surface financière du Groupe et la robustesse de son *business model* lui permettent de lever des financements diversifiés à maturité longue afin d'assurer ses développements futurs. Les ressources financières

Évolution du Loan-to-Value



de Klépierre se répartissent entre les différents marchés (bancaire, obligataire, hypothécaire…), et ses emprunts s'étalent sur une durée raisonnable, en moyenne inférieure à six ans pour un coût de 4,17 %, en baisse de 10 points de base par rapport à fin 2010. Le Groupe fait aujourd'hui partie des quelques acteurs capables de saisir des opportunités nouvelles en termes de développement, à des conditions attractives, dans un contexte où le recours à la dette se fait plus difficile. Condition essentielle d'accès aux sources de financement, la qualité de la notation financière de Klépierre, BBB+ (Standard & Poor's), inchangée depuis 2001, est plus que jamais un élément clé de la stratégie et de la croissance du Groupe. Afin de la préserver et de l'améliorer, Klépierre s'efforce de réduire son ratio endettement (Loan-to-Value*) d'année en année avec pour objectif de ramener ce ratio à 40 % à moyen terme *(voir graphique p. 32)*.

Centres commerciaux

Ceux qui les font

Notre ambition est d'assurer la liquidité et la diversité des ressources.

En 2011, malgré un environnement financier difficile, le Groupe a confirmé son bon accès à la dette en levant environ 900 millions d'euros de nouveaux financements. Ces opérations ont permis de diversifier et de rééquilibrer la répartition des sources de financement notamment au profit du marché obligataire, désormais premier poste avec 35 % des ressources à fin 2011. Cette diversification se veut également cohérente avec l'exposition géographique du portefeuille d'actifs : ainsi, à fin 2011, 71 % de la dette était libellée en euros, 29 % en monnaies scandinaves. Autre opération réalisée début 2012 : le refinancement des principales échéances en euro pour les deux années à venir. Klépierre a procédé au rééchelonnement d'une ligne de 1 milliard d'euros due au cours du premier semestre 2013. Au final, Klépierre n'a plus d'échéance de refinancement significative avant 2014, les 420 millions d'euros de lignes de crédit désormais disponibles couvrent les 244 millions d'euros à échéance 2012-2013.

Pour y parvenir, Klépierre a notamment annoncé un programme de cessions d'un montant de 1 milliard d'euros à horizon fin 2013 et proposé à ses actionnaires de recevoir leur dividende au titre de l'exercice 2011 sous la forme d'actions.

Complément d'information
Lire la section Politique financière en pages 101 à 103.

GUY DE VILLENAUT / Responsable Financements et Trésorerie

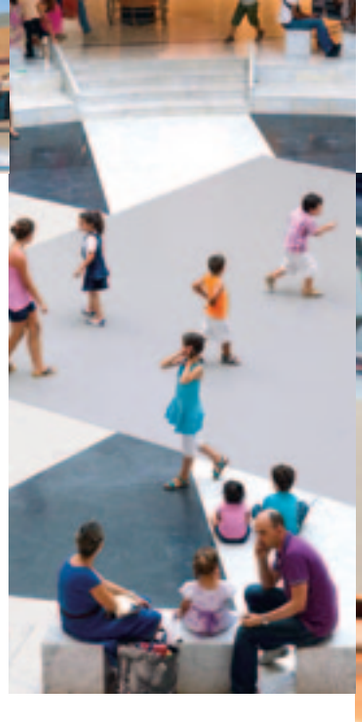
DÉMARCHE RESPONSABLE

S'engager pour le développement des territoires

Depuis près de soixante ans, Klépierre œuvre à développer l'attractivité des villes par la création d'espaces de vie et de lieux d'échange modernes et conviviaux. Parties intégrantes du tissu urbain, les centres commerciaux sont des éléments moteurs en matière d'aménagement du territoire. Partenaires de long terme, aptes à dialoguer avec les pouvoirs publics et les acteurs locaux, les équipes de développement de Klépierre privilégient une approche multicritère pour bâtir un espace durable, respectueux du site et de son évolution... Corvin, ouvert, en octobre 2010, à Budapest, est à ce titre exemplaire. Intégré à un quartier empreint d'histoire, ce nouveau centre a permis de recréer du lien social entre les habitants. Il a contribué à la redynamisation urbaine d'un quartier au cœur de la capitale hongroise.

Beaucoup plus qu'un simple équipement, le centre commercial crée véritablement la ville. Le Millénaire, ouvert, en avril 2011, aux portes de Paris, révolutionne lui aussi positivement un ancien site industriel longtemps resté à l'abandon. C'est désormais une entrée de ville à l'architecture remarquable, lieu de promenade, de détente et de loisirs au sein d'un quartier en plein renouveau.

Complément d'information
Lire le Rapport de développement durable disponible sur le site internet de la Société.



UN NIVEAU D'EXIGENCE ÉLEVÉ

Parce qu'ils sont des éléments structurants de l'aménagement du territoire, les centres commerciaux se doivent de répondre à des critères de durabilité toujours plus exigeants, qu'il s'agisse de performances environnementales, d'accessibilité (proximité, transports, aménagements dédiés aux personnes à mobilité réduite), de services ou d'intégration urbaine. Le Groupe s'attache à réduire au maximum l'impact environnemental de ses centres, tant dans leur conception que dans leur exploitation, et mise sur une amélioration permanente et innovante de l'accueil et des services offerts aux consommateurs. L'obtention de certifications des plus exigeantes en matière de développement durable* est une des preuves tangibles de l'implication, des initiatives et des actions mises en œuvre par Klépierre. Depuis 2008, Klépierre a fait le choix de la certification BREEAM* *(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)* pour l'ensemble de ses nouveaux développements, avec pour objectif *a minima* le niveau *Very Good*. Une méthode d'évaluation qui fait référence dans l'univers de l'immobilier commercial, y compris à l'international. En France, elle peut être complétée par une certification HQE® (Haute Qualité Environnementale*). Partout en Europe, les nouveaux centres sont par ailleurs gérés dans le respect des principes de développement durable, à l'instar de l'Espagne et du Portugal, où la certification ISO 14001* est visée pour l'ensemble des sites gérés et des sièges sociaux. Klépierre développe par ailleurs des relations suivies avec les agences de notation extrafinancière afin de faire évaluer ses performances en matières sociale et environnementale, reconnaissant ainsi le lien fort entre responsabilité de l'entreprise et performances économique et financière.

DES COLLABORATEURS IMPLIQUÉS

Désireux de promouvoir l'épanouissement de ses collaborateurs et le développement de leurs compétences, le Groupe conduit une politique proactive dans le domaine de la gestion des ressources humaines : baromètre social annuel pour mesurer leur perception de l'entreprise et leurs attentes, politique visant à favoriser la mobilité, formation, actions de sensibilisation à la diversité et au handicap… Son ambition ? Pouvoir compter sur des salariés engagés, dont l'implication et les talents sont reconnus à leur juste valeur et peuvent s'exprimer pleinement au sein de l'entreprise.

36 ACTIVITÉS

38 Centres commerciaux

40 France-Belgique

46 Scandinavie

50 Italie

54 Ibérie

56 Europe centrale

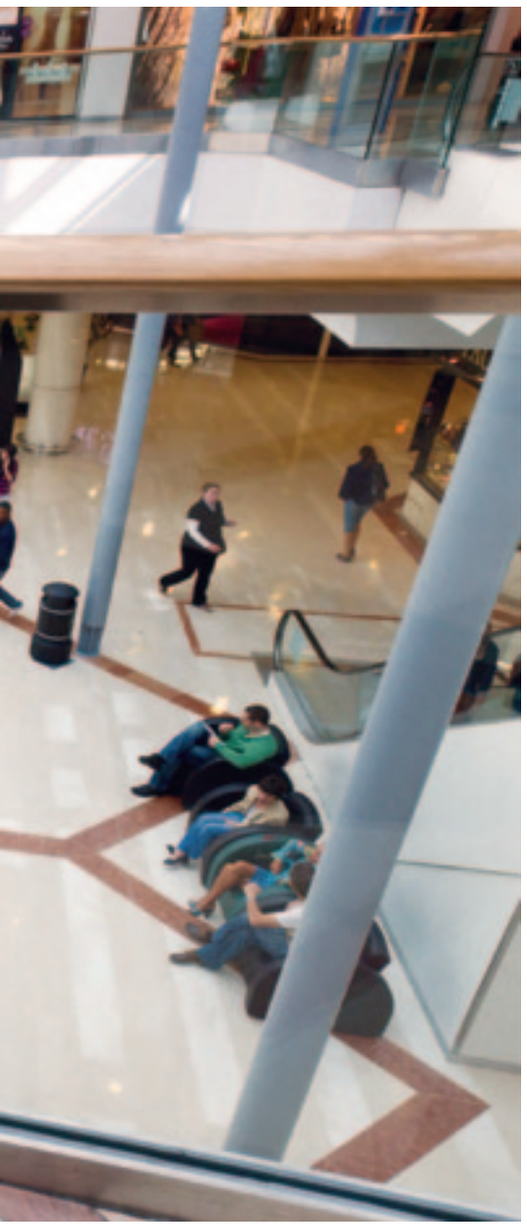
58 Commerces

60 Bureaux

Activités

Centres commerciaux

Klépierre, ce sont 271 centres commerciaux dont l'attractivité ne faiblit pas. Preuve en est le renouvellement en profondeur du mix commercial en 2011 avec 2 028 baux signés et une créativité marketing qui font des centres Klépierre de véritables lieux de vie et de partage.



15,0 Md€

(92,7 % de la valeur du patrimoine)

875,7 M€

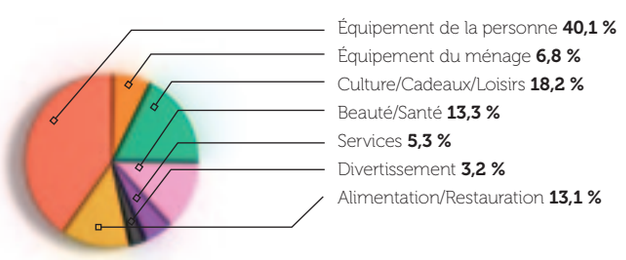
(92,7 % des loyers consolidés)

10 premiers actifs : 3,4 Md€ [1]
(loyers bruts en millions d'euros, part totale)

Créteil Soleil, Créteil (France)	32,7
Field's, Copenhague (Danemark)	22,4
Val d'Europe, Marne-la-Vallée (France)	22,1
Blagnac, Toulouse (France)	16,2
La Gavia, Vallecas-Madrid (Espagne)	16,1
Arcades, Noisy-le-Grand (France)	16,0
Bruun's Galleri, Århus (Danemark)	15,6
L'esplanade, Louvain-la-Neuve (Belgique)	14,0
Nový Smíchov, Prague (République tchèque)	13,1
Allum, Partille (Suède)	12,2

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

Répartition par activités
(en % des loyers)



10 premiers locataires
(en % des loyers)

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

France-Belgique

Top 5 actifs

3 - BLAGNAC – TOULOUSE, FRANCE

Galerie d'hypermarché leader sur sa zone de chalandise, Blagnac, rénové et agrandi en octobre 2009, est désormais le centre régional dominant de l'agglomération toulousaine.

48 165 m² Surface totale SCU | 7,7 millions de visiteurs en 2011 | 16,2 M€ de loyers bruts

4 - ARCADES – NOISY-LE-GRAND, FRANCE

Rénové et étendu en 2010, Arcades, centre urbain du troisième pôle tertiaire d'Île-de-France, a accueilli, en 2012, la 25e boutique de Kiko – une marque-enseigne milanaise de maquillage – au sein des centres du Groupe.

58 900 m² Surface totale SCU | 14,7 millions de visiteurs en 2011 | 16,0 M€ de loyers bruts

1 - CRÉTEIL SOLEIL – CRÉTEIL, FRANCE

Hema, acteur incontournable du chic et pas cher aux Pays-Bas, a choisi Créteil Soleil pour faire ses premiers pas en France. Développé par le Groupe, le centre est l'un des plus importants pôles commerciaux de France.

125 500 m² Surface totale SCU | 18,4 millions de visiteurs en 2011 | 32,7 M€ de loyers bruts

5 - L'ESPLANADE – LOUVAIN-LA-NEUVE, BELGIQUE

Depuis son ouverture en octobre 2005, L'esplanade affiche un dynamisme ininterrompu. Le Groupe prévoit de doubler la taille de la galerie commerciale de ce centre de cœur de ville à horizon 2016.

55 650 m² Surface totale SCU | 7,7 millions de visiteurs en 2011 | 14,0 M€ de loyers bruts

2 - VAL D'EUROPE – MARNE-LA-VALLÉE, FRANCE

Désigné « Meilleure opération commerciale des vingt dernières années » par le Procos en janvier 2012, Val d'Europe est devenu, en l'espace d'une dizaine d'années, le pôle commercial de référence de l'Est parisien.

98 397 m² Surface totale SCU | 15,5 millions de visiteurs en 2011 | 22,1 M€ de loyers bruts

103 centres – 1 289 469 m² SCUL

Valeur du patrimoine (part totale, hors droits) : **7,0 Md€**
Loyers bruts (part totale) : **369,2 M€**
Taux d'occupation financier : **98,8 %**
Taux de rendement (hors droits) : **5,9 %**

Complément d'information
Consulter la liste du patrimoine en page 106.

Premier pays d'implantation du Groupe, la France compte 102 centres commerciaux*, représentant un patrimoine valorisé à 6,7 milliards d'euros à fin 2011. Dans un contexte de consommation atone, le portefeuille confirme sa résistance : les loyers affichent une hausse de 2,0 % à champ constant, le taux d'occupation* demeure à un niveau élevé (98,8 %) ; le taux de réversion moyen s'établit à + 18,8 % à l'issue des 429 renouvellements et recommercialisations de baux signés au cours de l'année.
Les centres récemment ouverts et développés par le Groupe affichent de bonnes performances. Inauguré en septembre 2009, Odysseum (Montpellier) monte en puissance : près de 6 millions de visiteurs se sont rendus dans le centre en 2011 et ses ventes sont en hausse de 10,0 %. Blagnac (Toulouse), étendu et rénové en octobre 2009, renforce son leadership sur l'agglomération toulousaine et a accueilli près de 8 millions de visiteurs sur l'année. Val d'Europe (région parisienne), ouvert en 2001, a été désigné « Meilleure opération commerciale des vingt dernières années » par le Procos. Le Groupe a par ailleurs obtenu l'autorisation d'étendre la galerie de ce pôle commercial en constant développement sur 16 000 m².
Enfin, les enseignes montrent toujours un intérêt accru pour les nouvelles surfaces créées par le Groupe : toutes les boutiques de St.Lazare Paris avaient été louées plusieurs mois avant leur ouverture, et les extensions de Claye-Souilly et de Perpignan Claira affichent des taux de précommercialisation élevés. En Belgique, le dynamisme de L'esplanade (Louvain-la-Neuve) ne se dément pas : les loyers sont en hausse de 3,1 %, les chiffres d'affaires des commerçants de 4,6 %. Le Groupe prévoit d'étendre la galerie du centre d'une surface supplémentaire de 30 000 m².

UN CENTRE EMBLÉMATIQUE VOIT LE JOUR

L'ouverture du Millénaire à Paris (porte d'Aubervilliers), en avril 2011, représente l'événement le plus marquant de l'année. Plus grand développement commercial français des dix dernières années, il rassemble 140 boutiques – dont 7 restaurants et 18 moyennes unités* – dans un site à l'architecture remarquable. Doté d'une offre riche et attractive, Le Millénaire est aussi le premier centre commercial du Groupe à recevoir une double certification environnementale : HQE®* commerces et BREEAM* *(Very Good)*. Sur une ancienne

•••

BERNARD DESLANDES / Directeur du Développement, Membre du Comité de direction

Centres commerciaux

Ceux qui les font

St.Lazare Paris offre un potentiel exceptionnel en plein de cœur de Paris.

Le caractère unique du site et les qualités architecturales de l'édifice historique de la gare Saint-Lazare ont permis de créer un magnifique espace de commerces, résolument moderne, convivial, lumineux et fonctionnel. Ce développement est une illustration de la capacité de Klépierre à mener à bien la rénovation complète d'un site existant dans un environnement particulièrement complexe puisque la gare a continué à fonctionner et à accueillir les voyageurs pendant toute la durée des travaux. Ceci est le fruit d'un partenariat réussi avec la SNCF et Spie Batignolles. Klépierre a investi 160 millions d'euros pour la création de cet espace qui a rapidement séduit les enseignes par son implantation au cœur du premier quartier commerçant et d'affaires de Paris. Nous avons ainsi pu composer une offre innovante qui mêle enseignes de proximité, concepts connus remodelés spécifiquement pour le commerce en gare et nouveautés, comme Muji to Go, le maroquinier portugais, Parfois, ou l'enseigne néerlandaise Hema.

6

millions de visiteurs pour la première année d'exploitation du Millénaire

friche industrielle, Klépierre a su créer un équipement commercial qui accueillera près de 6 millions de visiteurs lors de ses douze premiers mois d'exploitation.

DE NOUVELLES ENSEIGNES POUR ENRICHIR L'OFFRE COMMERCIALE

En 2011, le Groupe a démontré une fois de plus sa capacité à attirer des concepts novateurs et des enseignes leaders. Crocs (chaussures) réalise sa première implantation en centre commercial* à Val d'Europe. Subway, Swarovski, Jack & Jones et Kiko viennent compléter l'offre commerciale d'Arcades (Noisy-le-Grand, région parisienne). À Rennes, H&M arrive à Colombia, tandis que Bègles Rives d'Arcins accueille le premier magasin Cultura au sein du patrimoine Klépierre. Ouvert en juin 2011 sur plus de 6 000 m², il est la plus vaste surface de biens culturels de l'agglomération bordelaise. Boulanger s'est pour sa part installé à Créteil Soleil. Le britannique Lush, fabricant de cosmétiques bio récemment installé en France, a choisi le centre Coty du Havre ainsi que St.Lazare Paris. Klépierre propose au quotidien des animations qui enrichissent le parcours client et accroissent la fréquentation. En 2011, Galae, filiale dédiée du Groupe, a multiplié les événements. Au mois de septembre, elle a, par exemple, conçu une campagne de marketing viral pour promouvoir la démonstration de skate organisée par Adidas Original, boutique récemment installée à Val d'Europe. Teasing avant l'événement pour recruter des participants, messages pour susciter les réactions le jour J et prolonger l'opération ensuite… Les trois temps de la campagne, relayés sur un éventail de médias et réseaux sociaux (sites web et mobile du centre, Facebook, Twitter, Youtube, Foursquare…) ont permis de créer le dialogue et de générer du trafic. Une opération du même type a eu lieu dans 2 autres centres (Créteil Soleil et Grand Vitrolles) afin de promouvoir la nouvelle console de jeux de Nintendo. Suite à un accord signé avec Clear Channel au mois de juin, le déploiement d'écrans et de totems diffusant un contenu publicitaire et informatif a débuté : à terme 73 centres français seront équipés.

Claye-Souilly, Île-de-France, France

Un centre réinventé de A à Z

Site, architecture, signalétique, histoire du centre, offre et qualité de la relation proposées aux clients… Tous ces éléments sont constitutifs de l'identité d'un centre commercial. À l'occasion de son extension-rénovation, le centre de Claye-Souilly fait l'objet d'un *rebranding* intégral pour mieux le positionner dans son environnement. Sont visées en priorité les familles, grâce à un positionnement axé sur la nature. Le centre commercial s'inspire de la forêt, toute proche, et la fait pénétrer dans ses bâtiments : bassins d'eau, aquarium géant, sculptures monumentales d'animaux… Sans oublier une offre commerciale revisitée : la surface de la galerie, multipliée par 2, accueillera 50 boutiques supplémentaires ainsi que des espaces dédiés (espaces enfants…). Petits et grands pourront en profiter dès l'automne 2012.

DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT PHARE

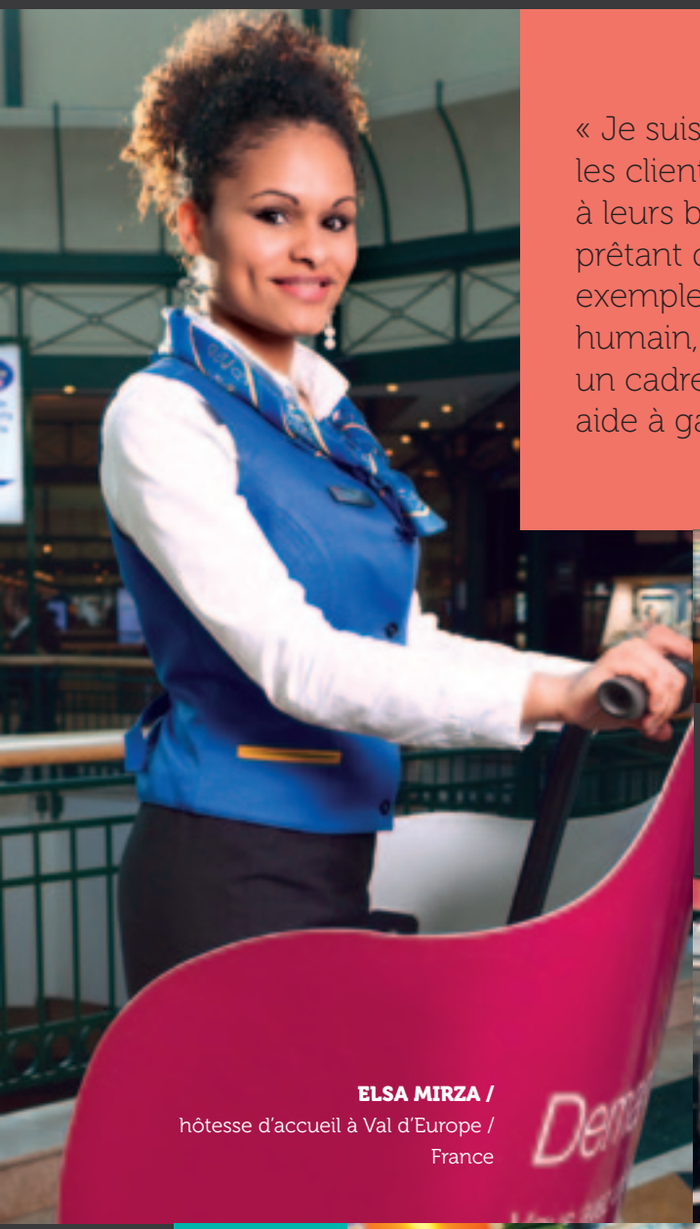
L'année 2011 a vu la poursuite des travaux et l'achèvement de la commercialisation de l'espace commercial de la gare Saint-Lazare, qui a été inauguré le 21 mars 2012. Dans ce site implanté au cœur d'un des plus grands quartiers commerçants d'Europe, Klépierre propose aux 450 000 visiteurs quotidiens un mix d'enseignes associant marques leaders et concepts spécifiquement adaptés au commerce en gare sur une surface de 10 000 m² *(lire l'encadré)*. À Claye-Souilly, c'est une expérience shopping inédite que Klépierre entend proposer au public *(lire l'encadré)*. L'extension rénovation de cette galerie commerciale, inaugurée en 1972, en fera à fin 2012 un centre majeur grâce à ses 13 000 m² de surfaces supplémentaires. Le projet a par ailleurs reçu la certification BREEAM* *(Very Good)*. Parmi les autres extensions rénovations en cours, citons le centre Claira à Perpignan (40 boutiques supplémentaires d'ici à mi-2013), Marseille Bourse (plus de 5 000 m² additionnels d'ici à 2014), Rives d'Arcins à Bègles (une offre élargie sur 12 500 m² supplémentaires dès 2013)...

UNE STRATÉGIE ACTIVE DE ROTATION DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS

La France est représentative de la politique d'asset management de Klépierre. Le Groupe réinvestit le produit des cessions d'actifs rentables, mais à faible potentiel de croissance, dans des projets ou, plus marginalement, dans des acquisitions ciblées, destinés à renforcer le profil du patrimoine. En 2011, Klépierre a ainsi cédé plusieurs galeries commerciales (Melun Boissénart, Aire-sur-la-Lys, notamment) et a, en parallèle, poursuivi ses investissements dans ses projets de développement ou récemment ouverts (Le Millénaire, St.Lazare Paris, Claye-Souilly, Perpignan Claira, Clermont Jaude...). Au mois de novembre, le Groupe a procédé à l'acquisition de la galerie commerciale de Roques-sur-Garonne (Toulouse). Adossée à un puissant hypermarché E. Leclerc elle rayonne sur une aire urbaine puissante, au fort dynamisme économique et démographique.

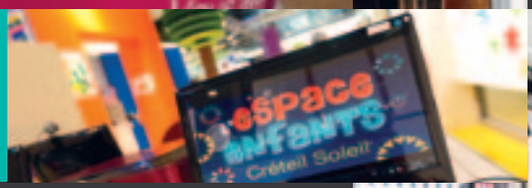
Complément d'information
Lire le chapitre Activité locative en page 83.

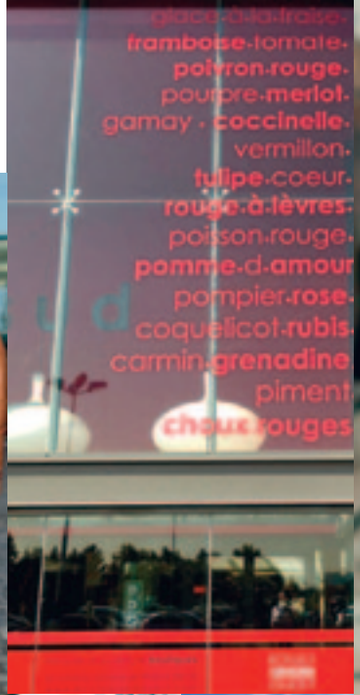
Ceux qui les font…

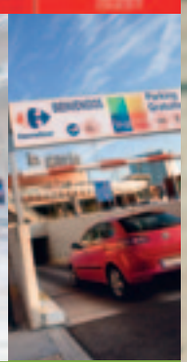


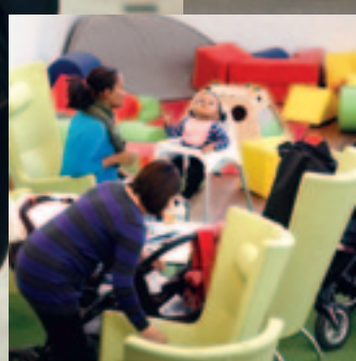
« Je suis là pour orienter les clients et répondre à leurs besoins en leur prêtant des poussettes, par exemple. J'aime le contact humain, et travailler dans un cadre aussi agréable, ça aide à garder le sourire ! »

ELSA MIRZA /
hôtesse d'accueil à Val d'Europe / France



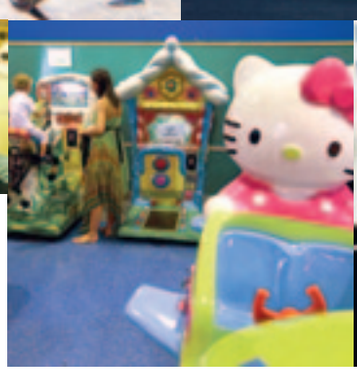


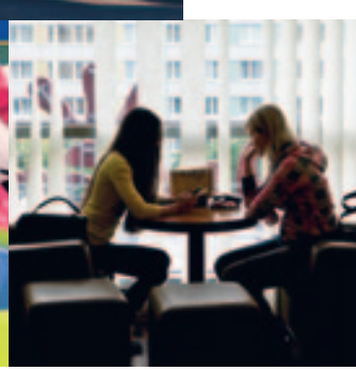




« Ma fille grandit vite et il faut souvent renouveler sa garde-robe. En venant ici, on trouve tout ce dont elle a besoin avec une visite de l'aquarium en prime ! »

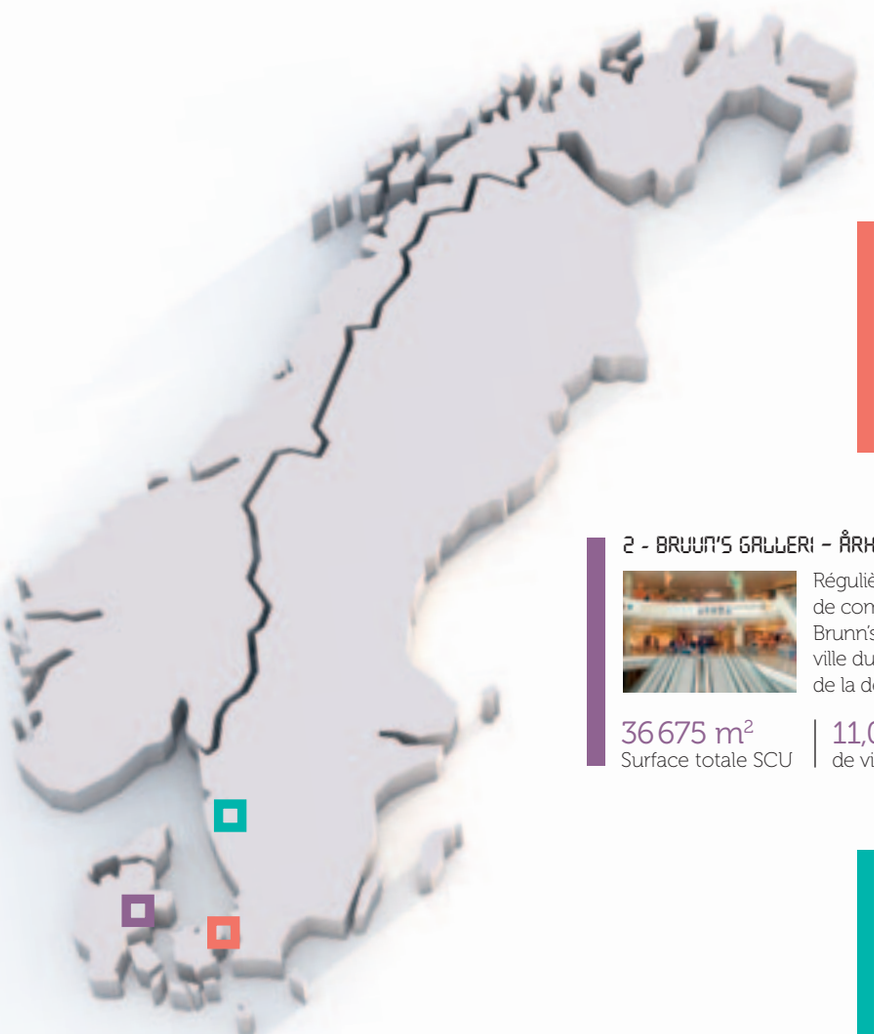
Frédéric E. et sa fille, Lilou





... Ceux qui les vivent.

Scandinavie



Top 3 actifs

1 - FIELD'S – COPENHAGUE, DANEMARK

Ouvert en 2004, Field's a été construit concomitamment à la nouvelle ville d'Ørestad, à 5 kilomètres de Copenhague. En 2010, le centre a inauguré « Hi'street », nouvel espace tendance dédié à la mode des jeunes.

91 342 m² Surface totale SCU | 6,9 millions de visiteurs en 2011 | 22,4 M€ de loyers bruts

2 - BRUUN'S GALLERI – ÅRHUS, DANEMARK

Régulièrement distingué pour ses opérations de communication et de marketing audacieuses, Brunn's Galleri, plus grand centre de cœur de ville du Danemark, est intégré à la principale gare de la deuxième agglomération danoise.

36 675 m² Surface totale SCU | 11,0 millions de visiteurs en 2011 | 15,6 M€ de loyers bruts

3 - ALLUM – PARTILLE, SUÈDE

Centre régional dominant de l'est de Göteborg, deuxième ville de Suède, Allum propose 113 boutiques au demi-million d'habitants de sa zone de chalandise. Sa surface de vente sera augmentée de près de 15 000 m² d'ici à 2015.

61 705 m² Surface totale SCU | 5,5 millions de visiteurs en 2011 | 12,2 M€ de loyers bruts

28 centres – 864 027 m² SCUL

Valeur du patrimoine (part totale, hors droits) : **3,7 Md€**
Loyers bruts (part totale) : **202,8 M€**
Taux d'occupation financier : **95,7 %**
Taux de rendement (hors droits) : **6,0 %**

Complément d'information
Consulter la liste du patrimoine en page 109.

Ceux qui les font

Deuxième territoire d'implantation du Groupe avec près d'un quart des loyers consolidés, la Scandinavie a de nouveau confirmé sa solidité en 2011 : les loyers y sont en hausse de 3,2 % à champ et change constants*. Cette performance est portée par 3 pays d'implantation aux solides fondamentaux : dynamisme démographique, économique et fort pouvoir d'achat.

DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT CRÉATEURS DE VALEUR

En prenant le contrôle de Steen & Strøm en 2008, le Groupe a aussi enrichi son pipeline de développement* de nombreux projets qui renforceront sa présence en Scandinavie dans les années à venir : à fin 2011, ils représentaient 42 % des opérations engagées* et maîtrisées*. Parmi les plus significatifs, citons notamment l'extension-restructuration d'Åsane en Norvège. Le projet vise à réunir deux espaces commerciaux afin de former un véritable cœur de ville dédié au shopping pour les 400 000 habitants de l'agglomération de Bergen, deuxième pôle urbain norvégien. Åsane va poser les jalons d'un environnement urbain très qualitatif mêlant cafés, espaces de promenade et de loisirs, centre culturel, école, bureaux, ainsi qu'une offre de commerces rassemblant 170 boutiques. Les travaux d'Emporia *(lire encadré)*, plus important centre commercial en cours de construction en Scandinavie, se sont poursuivis. Lors de son ouverture au public le 25 octobre 2012, 200 boutiques et restaurants animeront le nouvel équipement commercial de Malmö, troisième ville de Suède. De nombreux services y faciliteront la vie du visiteur : *personal shoppers**, crèche, parking avec service de lavage de véhicules… Précommercialisé à près de 90 %, Emporia s'annonce d'ores et déjà comme un succès. À Odense (Danemark) avec Viva, c'est une nouvelle génération de centres commerciaux qui verra le jour en 2015, tant du point de vue de l'architecture, du design que du mix commercial *(lire l'encadré p. 49)*.

Steen & Strøm a par ailleurs procédé à la cession de la galerie commerciale de Sjøsiden Senter à Mosjøen au mois de novembre (7 783 m²).

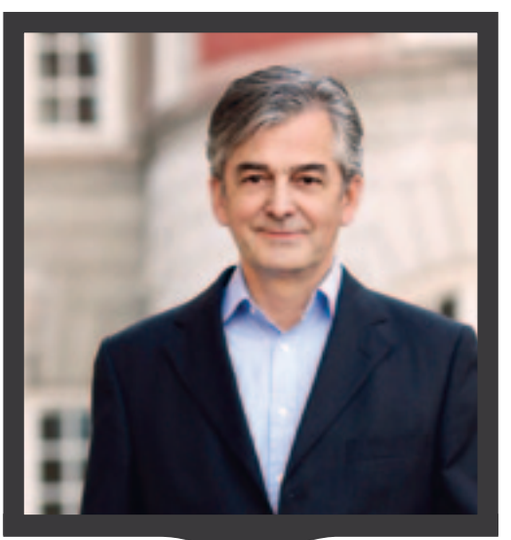
DES CENTRES VIVANTS ET ATTRACTIFS

En novembre 2011, H&M ouvrait une nouvelle boutique à Metro Senter à Lørenskog (Norvège), ce qui porte à 23 le nombre de magasins de la chaîne de vêtements en

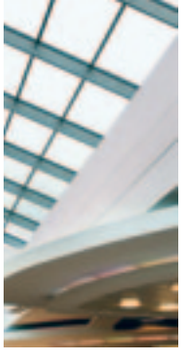
•••

> Emporia, c'est une architecture unique et un emplacement stratégique.

Le centre Emporia, qui ouvrira ses portes le 25 octobre 2012, est situé dans l'Øresund, l'une des régions les plus denses et les plus dynamiques d'Europe en termes de croissance démographique. Implanté au sud-est de Malmö, troisième ville de Suède, ce futur temple du shopping prend vie au cœur d'un centre économique particulièrement actif, idéalement desservi par les infrastructures routières et ferroviaires (à 7 minutes en train de Malmö et à 25 minutes de Copenhague). Chaque jour, quelque 20 000 personnes empruntent le pont reliant Copenhague à la Suède pour venir y travailler ou y étudier. Emporia sera le plus grand centre commercial jamais bâti en Scandinavie, un havre d'acier et de verre, dans un environnement stratégique susceptible d'attirer les enseignes les plus prestigieuses, et notamment les grandes marques internationales. Une douzaine d'entre elles ont d'ores et déjà réservé leur emplacement, à l'instar du londonien Hamleys. Ce spécialiste du jouet, déjà présent à Copenhague, a choisi Emporia pour faire ses premiers pas en Suède.



WILNER ANDERSON / Directeur
Steen & Strøm Suède



23
magasins H&M dans les centres scandinaves

Scandinavie, dont 13 dans les centres norvégiens. Toujours en Norvège, Steen & Strøm a signé un partenariat avec Wayne's Coffee, chaîne de café leader en Scandinavie avec près de 30 000 clients servis par jour : un premier point de vente a été inauguré à Lillestrøm (Skedsmo). Concepts inédits ou marques reconnues, internationales ou nationales, les enseignes peuvent compter sur la créativité des équipes de Steen & Strøm pour générer de l'animation au sein des centres commerciaux* et du buzz sur les médias sociaux. Après six ans de succès, l'opération *Street Tour*, tournoi de football destiné aux 9-15 ans, a franchi les frontières danoises pour être étendue à l'ensemble des centres scandinaves du Groupe en partenariat avec plusieurs sponsors (Disney, Canon, Nokia...). D'autres opérations marketing, organisées durant les périodes traditionnellement plus calmes, ont permis d'accroître la fréquentation des centres et de générer une hausse sensible des ventes, à l'image des *Crazy Days* du 18 au 22 octobre en Norvège ou de la *WOW Campaign* au Danemark du 28 octobre au 6 novembre. La Suède, de son côté, a misé sur la campagne *Jeans Days* qui s'est tenue du 17 septembre au 13 novembre, pour attirer les clients. À cette occasion, près de 2 000 jeans ont été recueillis au profit d'une œuvre de charité. Relayé sur les réseaux sociaux, l'événement a généré un véritable rush sur Facebook avec près de 20 000 fans.

UNE CRÉATIVITÉ MARKETING RÉCOMPENSÉE

La plate-forme Steen & Strøm Media Partner, qui permet aux enseignes et aux annonceurs d'organiser des animations dans l'ensemble des centres scandinaves du Groupe, a remporté une médaille d'or aux ICSC* Solal Marketing Awards pour son concours de SMS organisé au Danemark, en partenariat avec le livre *Guinness des records*. L'objectif était de distinguer le participant le plus rapide à composer et à envoyer un SMS. L'événement, plus particulièrement destiné aux 15-35 ans, a concerné l'ensemble des centres danois et a fait l'objet d'une importante couverture médiatique. Également saluée lors des ICSC Solal Marketing Awards, la campagne *Rebel fashion week*, qui mêlait art, musique et mode autour de la figure du « rebelle », vaut la médaille d'argent au centre danois de Bruun's Galleri (Århus).
En Norvège, le centre Markedet (Haugesund) a été distingué à plusieurs reprises lors de compétitions nationales et internationales pour son site Internet, ses campagnes ou ses services. Il a notamment reçu le Digital Media Award 2011 du Norwegian Council of Shopping Centers,

Viva, Odense, Danemark
Créer un équipement commercial structurant au cœur de la troisième aire urbaine danoise

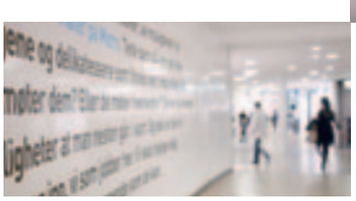
En mars 2011, Steen & Strøm s'est portée acquéreur d'un terrain et de droits à construire d'un ensemble immobilier d'une surface de 50 000 m², partie intégrante d'une vaste entreprise d'aménagement urbain initiée par la municipalité d'Odense. Implanté au cœur même de l'agglomération et du réseau de transports en commun (gare desservant les villes de l'agglomération, bus), le complexe, baptisé Viva, comprendra 35 000 m² de commerces et 15 000 m² de bureaux et rayonnera sur une zone de chalandise de plus de 500 000 habitants. Ce projet représente une opportunité unique pour les grandes enseignes désireuses de s'implanter dans un espace commercial moderne et contemporain bénéficiant d'un emplacement idéal, en plein centre-ville de la troisième agglomération danoise.

qui vient récompenser sa stratégie de communication digitale auprès des moins de 25 ans.

UNE RESPONSABILITÉ SOCIALE EXERCÉE AU CŒUR DES TERRITOIRES

À la pointe en matière d'efficacité énergétique et de respect de l'environnement, les centres scandinaves se distinguent aussi par leur dynamisme dans l'organisation d'événements citoyens. Sensibilisation des clients et des enseignes aux enjeux environnementaux, opérations caritatives, actions de prévention, dialogue avec les acteurs publics locaux… Les exemples sont nombreux. En septembre 2011, Field's (Copenhague) a par exemple donné à ses clients la possibilité de tester des véhicules électriques, anticipant la mise à disposition progressive de bornes de recharge dans l'ensemble des centres danois en 2012. En Norvège, Metro a conduit une opération de sensibilisation au tri sélectif et au recyclage des déchets auprès de 45 élèves de l'école primaire locale. La responsabilité sociale et environnementale se décline auprès de l'ensemble des parties prenantes, le plus souvent sur des projets structurants pour le territoire. En Suède, par exemple, les équipes de Torp collaborent avec la municipalité autour de la mise en place d'un nouveau plan de déplacements. Objectif : doubler la part des transports publics dans les déplacements, notamment en multipliant par 2 le nombre d'arrêts de bus et en construisant un parking près de la gare routière.

Tout comme Klépierre, Steen & Strøm a été distinguée en 2011 à l'occasion d'une étude sur le développement durable menée à l'échelle européenne par GRESB*. Elle se classe au quinzième rang des 67 foncières considérées dans cette étude et a été incluse dans le compartiment Green Stars.



Italie

Top 3 actifs

1 - MILANOFIORI – ASSAGO (MILAN), ITALIE

Ouvert en 2004, Milanofiori rayonne sur une zone de chalandise de près de 1,5 million d'habitants, au sud-est de Milan. Il est facilement accessible depuis le centre-ville de Milan grâce à une station de métro dédiée.

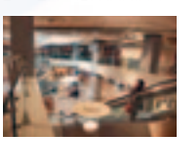
47 485 m² Surface totale SCU | 4,5 millions de visiteurs en 2011 | 11,8 M€ de loyers bruts

2 - ROMAGNA CENTER – SAVIGNANO (RIMINI), ITALIE

Ce pôle commercial dominant de la région touristique de Rimini rassemble une galerie abritant 57 boutiques et un hypermarché IPER auxquels s'ajoute un parc d'activités commerciales acquis en janvier 2011.

107 268 m² Surface totale SCU | 6,3 millions de visiteurs en 2011 | 8,8 M€ de loyers bruts

3 - LA ROMANINA – ROME, ITALIE



L'opération d'extension-rénovation, finalisée en décembre 2009, a permis à La Romanina de renforcer son leadership, grâce à une offre commerciale renouvelée et une visibilité accrue depuis l'autoroute Rome-Naples.

32 089 m² Surface totale SCU | 4,4 millions de visiteurs en 2011 | 7,8 M€ de loyers bruts

35 centres – 418 077 m² SCUL

Valeur du patrimoine (part totale, hors droits) : **1,8 Md€**
Loyers bruts (part totale) : **120,4 M€**
Taux d'occupation financier : **99,1 %**
Taux de rendement (hors droits) : **6,6 %**

Complément d'information
Consulter la liste du patrimoine en page 110.

En 2011, et malgré un contexte économique assez défavorable, les loyers affichent une progression de 2,4 % à périmètre constant* et près de 200 nouveaux baux ont été signés à des conditions financières en hausse de 11,5 %, confirmant ainsi la bonne résistance du portefeuille. Près des trois quarts des actifs de Klépierre sont en effet implantés dans les régions du Nord de l'Italie concentrant plus de 40 % du produit intérieur brut du pays et affichant des revenus par habitant supérieurs d'environ 20 % à la moyenne nationale.

DE NOUVELLES ENSEIGNES ANIMENT LES CENTRES COMMERCIAUX

Les équipes de gestion ont continué à renouveler en profondeur l'offre des centres commerciaux*, qu'il s'agisse d'accueillir des enseignes inédites ou encore d'accompagner le développement des grands noms du commerce déjà bien implantés dans le pays. En avril 2011, Guess s'installait simultanément dans les centres commerciaux Milanofiori et Metropoli (Milan), un site qui a procédé à une refonte de son offre commerciale à l'occasion de sa rénovation *(lire encadré)*. Tommy Hilfiger, Lush, Piquadro (sacs et bagages) et l'enseigne canadienne Aldo (chaussures) signaient quant à eux pour la première fois avec Klépierre en Italie. Le Groupe a par ailleurs renforcé son partenariat étroit avec l'enseigne Kiko, accueillie au sein de 2 centres commerciaux supplémentaires (Il Leone di Lonato et Mare e Monti), ce qui porte à 18 le nombre de boutiques de la marque de cosmétiques milanaise dans les actifs italiens de Klépierre. L'ouverture d'un nouveau point de vente est souvent l'occasion de générer de l'animation et de créer le buzz sur les réseaux sociaux. Au mois de juillet, Kiko a ainsi organisé un défilé de mode-maquillage dans la galerie commerciale de Mare e Monti pour fêter l'inauguration d'une nouvelle boutique. C'est sur Facebook qu'ont été sélectionnées les 30 jeunes femmes, mannequins d'un jour, qui ont participé à cet événement inédit. D'autres centres, à l'image de Milanofiori, La Romanina et Montebello développent également leur communication sur le Web, *via* Facebook et Youtube.

PESCARA NORD CONFIRME SON RENOUVEAU

Pescara Nord, dont l'extension-rénovation a été inaugurée en décembre 2010, affiche d'excellentes performances : les chiffres d'affaires des commerçants y sont en progression de 19,0 %. Centre commercial de référence de la région des Abruzzes, il accueille désormais 30 boutiques supplémentaires.

DES POSITIONS RENFORCÉES DANS LE NORD DU TERRITOIRE

En janvier 2011, Klépierre s'est porté acquéreur d'un parc d'activités commerciales de près de 40 000 m² à Savignano (Rimini). Cet ensemble immobilier est situé à proximité immédiate du centre Romagna Center, propriété du Groupe. Cette opération permet non seulement à Klépierre d'accroître son emprise foncière dans une région touristique puissante, dont la population triple quasiment durant la période estivale, mais également d'envisager un projet d'extension de la galerie commerciale qui portera la taille totale du complexe à près de 100 000 m².

200

nouveaux baux signés à des conditions financières en hausse de 11,5 %

Metropoli, Novate Milanese, Italie

Le centre milanais fait le plein d'enseignes prestigieuses

Le centre commercial Metropoli, situé au nord de Milan, au cœur d'une zone en plein développement, a fait l'objet d'un important programme de rénovation, lancé en 2009. L'opération, stratégique, doit permettre à cet actif qui vient de fêter ses 12 ans, de renforcer son leadership. Outre un relooking complet des façades et un parcours client entièrement revu, l'offre commerciale a été restructurée en profondeur afin de gagner en attractivité : de nouvelles boutiques sont arrivées, les plus anciennes ont été rénovées… La surface consacrée à la restauration et à 2 enseignes de textile de taille moyenne a diminué pour pouvoir accueillir des marques très attendues par la clientèle. Aujourd'hui, le centre propose 86 boutiques dont 12 nouvelles enseignes particulièrement qualitatives, parmi lesquelles Guess, Calvin Klein, Tommy Hilfiger, Sergent Major… Sans oublier les locomotives* OVS Industry et Conbipel.

Ceux qui les font...

« Pour fêter l'ouverture de la boutique Kiko, nous avons organisé un grand défilé de mode-maquillage et sélectionné nos 30 mannequins d'un jour grâce à Facebook. Ce type d'événement crée de l'animation et du trafic : c'est agréable pour les clients et profitable pour les enseignes. »

FEDERICO LENSI /
Directeur du centre
Mare e Monti / Italie

« J'aime flâner dans les boutiques de vêtements et de déco. Comme je travaille juste à côté, c'est l'occasion de faire une pause entre 2 réunions. »

Marie-Pierre H.

... Ceux qui les vivent.

Ibérie

Top 3 actifs

1 - LA GAVIA – VALLECAS (MADRID), ESPAGNE

Inauguré en novembre 2008, La Gavia s'est rapidement imposé comme le pôle commercial dominant de la région de Madrid : fréquentation, chiffres d'affaires des commerçants et loyers sont en hausse régulière depuis l'ouverture.

94 285 m² Surface totale SCU | 11,5 millions de visiteurs en 2011 | 16,1 M€ de loyers bruts

2 - PARQUE NASCENTE – GONDOMAR (PORTO), PORTUGAL

Relié au réseau de transport de la deuxième agglomération du pays par une station de métro dédiée, Parque Nascente propose depuis 2011, des séances de cinéma gratuites tous les dimanches à des clients toujours plus nombreux.

63 500 m² Surface totale SCU | 11,8 millions de visiteurs en 2011 | 8,3 M€ de loyers bruts

3 - MERIDIANO – SANTA CRUZ DE TENERIFE, CANARIES

Touristes comme résidents profitent, à Meridiano, de la plus large offre en Équipement de la personne de tout l'archipel des Canaries. En juillet 2011, il accueillait notamment un nouveau magasin Mango.

44 650 m² Surface totale SCU | 6,5 millions de visiteurs en 2011 | 8,2 M€ de loyers bruts

76 centres – 1 276 189 m² SCUL

Valeur du patrimoine (part totale, hors droits) : **1,4 Md€**
Loyers bruts (part totale) : **96,8 M€**
Taux d'occupation financier : **90,8 %**
Taux de rendement (hors droits) : **7,4 %**

Complément d'information
Consulter la liste du patrimoine en page 112.

En une douzaine d'années, Klépierre est devenu un acteur de référence en Espagne et au Portugal, où le Groupe détient aujourd'hui 76 centres commerciaux* et en gère 97. Malgré un contexte économique toujours difficile en 2011, les loyers sont restés stables à périmètre constant. Les équipes de gestion ont œuvré à renforcer l'attractivité des centres, notamment en renouvelant l'offre commerciale des sites. Près de 400 nouveaux baux ont été signés en 2011, une année rythmée par l'inauguration du centre commercial Aqua Portimão, implanté au cœur de l'Algarve *(lire encadré)*.

UN IMPORTANT PROGRAMME DE RÉNOVATION ET D'EXTENSIONS

Pas moins de 22 centres commerciaux espagnols ont vu leurs parties communes rénovées dans le cadre d'une démarche conduite conjointement par Klépierre et Carrefour, à l'occasion du déploiement du concept Carrefour Planet. Au Portugal, les centres Minho Center et Gaia se sont offert un lifting complet en 2011 – signalétique et revêtements des façades revisités, plantation d'arbustes, ajout de bancs et de mobilier de jardin… – tandis que Parque Nascente (Porto) est désormais équipé d'un gymnase de 1 400 m².

Les équipes de la péninsule Ibérique poursuivent par ailleurs le déploiement du concept USE®*. Il agrémente le parcours client des centres de Gaia (Portugal), de La Gavia et de Peñacastillo (Espagne), où l'accueil des visiteurs commence dès les abords du centre avec une signalétique plus lisible, en particulier au niveau des parkings.

Enfin, en Espagne, des accords signés avec Carrefour se sont traduits par la cession de la galerie de Huelva et permettent à Klépierre d'envisager des opérations d'extension-rénovation sur 3 sites : San Juan de Aznalfarache (Séville), Elche (Alicante), sans oublier le centre de La Gavia (Madrid), pour lequel Klépierre a acquis 4 nouvelles parcelles foncières à destination commerciale.

Inauguré en novembre 2008, La Gavia confirme désormais sa position de leader sur la capitale espagnole : sur l'ensemble de l'année, le nombre de visiteurs atteint près de 12 millions et les loyers sont en hausse de 8,2 %.

À LA POINTE DE LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

Le Groupe souhaite généraliser la certification environnementale ISO 14001* à l'ensemble des actifs de la péninsule Ibérique. Après La Gavia et Parque Nascente, 2 autres centres, Los Prados et Augusta, ont été certifiées en 2011. Au Portugal, le centre Aqua Portimão vise la certification ISO 14001* dès sa première année pleine d'exploitation. Cette démarche de certification s'accompagne de nombreuses actions de sensibilisation autour des grands enjeux environnementaux et sociétaux. À La Gavia, par exemple, où un important chantier sur l'accessibilité est mené, une campagne dédiée aux espaces de stationnement pour les personnes à mobilité réduite a été organisée.

DES SITES RICHES EN NOUVELLES TECHNOLOGIES

Le centre de Meridiano a lancé une initiative pionnière dans les îles Canaries : les visiteurs peuvent profiter de bornes interactives et ainsi accéder à un ensemble d'informations en 8 langues, interagir avec le support, télécharger des coupons et des promotions *via* Bluetooth avec leurs téléphones portables. Par ailleurs, c'est grâce à Facebook qu'a été choisie la candidate du centre commercial pour concourir au titre de reine du carnaval 2012 de Santa Cruz de Tenerife.

Aqua Portimão, Portugal

Un centre au cœur de l'Algarve, région touristique du pays

Un mix commercial unique, un haut niveau d'accueil et de services, une situation exceptionnelle à l'entrée de la ville de Portimão, tout près des côtes portugaises de l'Algarve… Situé dans l'une des régions les plus dynamiques du Portugal, ce nouveau centre ouvert en avril 2011 jouit d'une offre particulièrement attractive composée de 117 magasins. Les enseignes locales y côtoient les grandes marques nationales ou internationales (H&M, Primark…) autour d'un hypermarché Jumbo (groupe Auchan). Les visiteurs, résidents ou touristes, peuvent y trouver un espace de restauration, des animations pour les enfants ainsi qu'une multitude de services pour assurer leur

confort : accès Wi-Fi gratuits, bornes de rechargement pour portables et pour voitures électriques, chaises de massage, zones de repos… Aqua Portimão est également doté des moyens de communication les plus modernes pour dialoguer avec ses visiteurs : site internet, blog, Facebook, Twitter et SMS. Il a par ailleurs été le premier centre portugais à proposer des applications iPhone, iPad et Android.

Europe centrale

Top 3 actifs

1 - NOVÝ SMÍCHOV – PRAGUE, RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

En plein cœur de la capitale tchèque, Nový Smíchov est desservi par la station de métro la plus fréquentée de la ville et par 7 lignes de tramway. À l'occasion de son dixième anniversaire, le centre a été totalement métamorphosé.

57 165 m² Surface totale SCU | 19,1 millions de visiteurs en 2011 | 13,1 M€ de loyers bruts

2 - POZNAŃ PLAZA – POZNAŃ, POLOGNE

Ouvert en 2005, Poznań Plaza est devenu un des équipements commerciaux leaders du cinquième pôle urbain polonais, proposant une offre commerciale alliant grandes enseignes internationales et concepts locaux.

29 408 m² Surface totale SCU | 5,7 millions de visiteurs en 2011 | 8,0 M€ de loyers bruts

3 - SADYBA BEST MALL – VARSOVIE, POLOGNE

Le dynamisme de ce pôle commercial de l'est de la capitale polonaise s'est traduit par une hausse des loyers de 10,4 % sur l'année 2011 notamment suite à une importante opération de renouvellement de son mix commercial.

25 686 m² Surface totale SCU | 6,9 millions de visiteurs en 2011 | 7,2 M€ de loyers bruts

23 centres – 457 632 m² SCUL

Valeur du patrimoine (part totale, hors droits) : **1,1 Md€**
Loyers bruts (part totale) : **79,7 M€**
Taux d'occupation financier : **94,9 %**
Taux de rendement (hors droits) : **7,0 %**

Complément d'information
Consulter la liste du patrimoine en page 114

Klépierre est présente depuis 2003 en Europe centrale, région marquée par des réalités contrastées. En 2011, la Pologne et la République tchèque (près de 70 % des loyers de la région) ont continué d'afficher de bonnes performances : loyers en hausse de 2,8 % à périmètre et change constants*, valeur des actifs en progression de 9,5 % et taux d'occupation* à 98,0 %. La Hongrie enregistre des résultats affectés par la crise économique qui touche le pays.

DES ACTIFS ATTRACTIFS POUR LES ENSEIGNES

Les grandes enseignes se montrent toujours aussi dynamiques dans la région, comme l'indiquent le succès des campagnes de renouvellement de baux et les nombreuses nouvelles implantations intervenues en 2011. En République tchèque, Lindex, enseigne de prêt-à-porter scandinave, s'est installée à Novodvorska Plaza et bientôt à Nový Smíchov, tandis que H&M inaugurait une nouvelle boutique à Plzeň Plaza juste avant les fêtes de fin d'année, aux côtés d'autres nouveaux venus (Destroy, Euronics, Costa Coffee…). Ouvert en octobre 2010, le centre commercial Corvin à Budapest (Hongrie) a accueilli 11 nouvelles marques : Adidas, Charles Vögele, Camaïeu, Euronics viennent enrichir une offre commerciale déjà attractive (Mango, H&M, New Yorker, C&A, Müller, Alexandra…). En Pologne, Starbucks, Intessimi et Subway notamment ont ouvert des boutiques à Poznań Plaza.

DES CENTRES « CONNECTÉS »

Depuis mars 2011, les 7 centres commerciaux* polonais mettent à la disposition de leurs clients des applications gratuites pour smartphones (Android et iPhone) : une première dans le pays. L'outil permet aux utilisateurs de rester en contact permanent avec leur centre et d'être informés à tout moment des horaires, promotions, animations ou événements. Les équipes marketing des centres sont particulièrement actives sur Facebook : les *fanpages* des centres de tous les pays comptent un nombre de membres toujours plus important de mois en mois. Commerce électronique et commerce physique cohabitent souvent avec bonheur. À Corvin, une opération de déstockage organisée conjointement avec Fashion Weeks, acteur spécialisé dans la vente d'articles de prêt-à-porter sur Internet, a attiré près de 10 000 clients. Alba Plaza a proposé à ses visiteurs de se prêter à une expérience de réalité augmentée en partenariat avec la chaîne de télévision National Geographic. Petits et grands pouvaient se voir interagir sur un écran géant au milieu des dinosaures, des léopards et des dauphins. Un tour de force technologique reposant sur l'utilisation d'hologrammes en 3D. Il s'agissait d'une première mondiale désormais exportée au Koweït, en Afrique du Sud et en France dans le centre commercial Le Millénaire.

CRÉER DU LIEN SOCIAL

Corvin s'est montré très dynamique en termes d'animations. En avril, pendant deux jours, plus de 40 000 étudiants et demandeurs d'emploi ont pu rencontrer des entreprises qui, le temps d'un forum emploi européen, avaient pris place dans la galerie commerciale. En mai, le centre a accueilli une exposition consacrée à l'euro, appuyée par l'Union européenne et inaugurée par le représentant de l'activité économique au Parlement européen, et, en octobre, un lancer de ballons, un concert X Factor gratuit et un concours de dessins étaient organisés pour fêter le premier anniversaire du centre. Toujours en Hongrie, à Kaposvár Plaza, une exposition originale proposait de « voir avec les mains » les peintures de Gyüre László, pour sensibiliser le public au quotidien des malvoyants.

Nový Smíchov, Prague, République tchèque

Dix ans de succès !

Le 26 septembre 2011, le centre praguois Nový Smíchov a fêté son dixième anniversaire au terme d'un ambitieux relooking destiné à renforcer sa place de leader dans la capitale tchèque. Au programme : un style contemporain plus attrayant et une amélioration significative de l'expérience commerciale afin de répondre aux attentes exprimées par les clients. Un défi relevé avec succès. Le nouveau Nový Smíchov offre plus de lumière, des espaces réaménagés facilitant la circulation entre les étages, une meilleure gestion des flux, un maximum de confort et une gamme de services élargie. Jardins grimpants sur des colonnes verticales hautes de 15 mètres, éclairage dynamique avec une palette de couleurs adaptées aux saisons et aux événements, accès Wi-Fi, espaces de repos dotés de mobilier design, signalétique revisitée… Le nouveau centre est de plus à l'origine d'une véritable émulation, certaines boutiques ayant engagé leur propre lifting dans son sillage.

Commerces

Klépierre propose aux enseignes des secteurs de la grande distribution, de la restauration, du commerce de détail une solution d'externalisation de leur patrimoine immobilier *via* sa filiale Klémurs, détenue à 84,1 %.

Complément d'information
Télécharger le document de référence de Klémurs ou visitez le site internet de Klémurs :
www.klemurs.fr

630 M€

(3,9 % de la valeur du patrimoine)

339 actifs

dans les zones commerciales françaises

Introduite en Bourse en décembre 2006, Klémurs est une Société d'investissements immobiliers cotée* (SIIC) dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris™.

UN MODÈLE PERTINENT

Klémurs s'appuie sur l'expérience et la connaissance du secteur de l'immobilier de commerces* de Klépierre, la gestion de ses actifs étant assurée par Ségémurs, département dédié de Ségécé (détenue par Klépierre à 100 %), développeur et gestionnaire de sites commerciaux depuis 1956.
Principalement composé d'actifs immobiliers situés dans les zones commerciales périurbaines françaises, et, dans une moindre mesure, de commerces de pied d'immeubles en centre-ville, le patrimoine de Klémurs est valorisé à 630 millions d'euros à fin 2011. La société compte une quarantaine d'enseignes parmi ses locataires dont des grandes enseignes leaders sur leurs segments d'activité respectifs à l'image de Buffalo Grill, du groupe Vivarte, de King Jouet ou encore de Sephora.
Les baux de Klémurs, associant durées longues et clauses de loyers variables, permettent à la société de bénéficier des performances commerciales de ses locataires et offrent ainsi une récurrence et une forte visibilité des revenus.

DES FONDAMENTAUX SOLIDES

Dans un contexte de consommation ralentie, Klémurs affiche, à fin 2011, un taux d'occupation financier* de 99,0 % et un taux d'impayés* quasi-nul (0,4 %) reflétant la bonne qualité de ses actifs.
En 2011, Klémurs a procédé à l'acquisition de 4 jardineries Delbard et d'un restaurant en bail à construction pour 10,8 millions d'euros. En parallèle, la société a cédé une cafétéria située à Saint-Malo, ainsi qu'un local commercial à Montesson pour un montant total de 2,3 millions d'euros.

Bureaux

À fin 2011, les bureaux représentaient 3,4 % de la valeur des actifs du Groupe. Ce patrimoine, constitué d'immeubles de standing situés à Paris ou en première couronne, est occupé quasi exclusivement par des grands groupes ou des administrations publiques.

547 M€

(3,4 % de la valeur du patrimoine)

10 immeubles

à Paris et en 1re couronne

En une douzaine d'années, Klépierre s'est progressivement désengagée de son métier historique pour se concentrer quasi exclusivement sur l'immobilier de commerces, segment offrant des revenus plus sécurisés et moins cycliques. Le Groupe tient toutefois à rester présent sur le marché des bureaux en y conduisant, si l'occasion se présente, des opérations associant des profils de risque locatif faibles à des niveaux de rendement attractifs.

UNE STRATÉGIE OPPORTUNISTE

Dans les années à venir, le Groupe se réserve la possibilité de se positionner sur des opérations mixtes ciblées, rassemblant commerces et bureaux. L'édification, l'entrée en exploitation et la montée en puissance d'un centre commercial* génèrent une attractivité nouvelle, source de création de valeur susceptible d'être captée au bénéfice de l'immobilier de bureaux. La décision d'imbriquer 17 000 m² d'espaces de bureaux voisins aux 56 000 m² de commerces du centre commercial Le Millénaire, ouvert en avril 2011 aux portes de Paris, illustre bien ces nouvelles opportunités.

UNE GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE

Principal fait marquant intervenu en 2011 : la prise à bail au mois de juillet de l'intégralité des surfaces de l'immeuble Séreinis à Issy-les-Moulineaux par Veolia Transdev, acteur de référence du transport collectif de voyageurs. Cet actif, d'une surface de 12 025 m² distribuée sur 7 étages, a été développé par Klépierre. Le Groupe a par ailleurs acheté des baux emphytéotiques et des parkings supplémentaires au 43, quai de Grenelle (Paris 15e) lui assurant la maîtrise foncière complète de l'assiette foncière de cet ensemble immobilier. Dans l'hypothèse du départ de l'actuel locataire à l'échéance de son bail, Klépierre prévoit une rénovation lourde de cet immeuble.

Complément d'information
Lire le chapitre Activité locative en page 88.

62 RESPONSABILITÉ

64 Gouvernance et organisation

66 Dialogue et concertation

68 Actions

Resp

onsabilité

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Une démarche participative

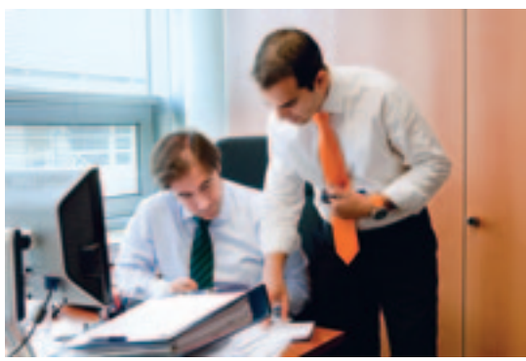
La mission de la Direction du Développement durable est de mettre en œuvre les orientations stratégiques du Groupe, mais aussi de conseiller et d'informer sur les enjeux liés aux problématiques environnementales, sociales et sociétales en France et en Europe. Elle s'appuie sur une organisation claire, formalisée depuis 2007 au sein de structures dédiées :

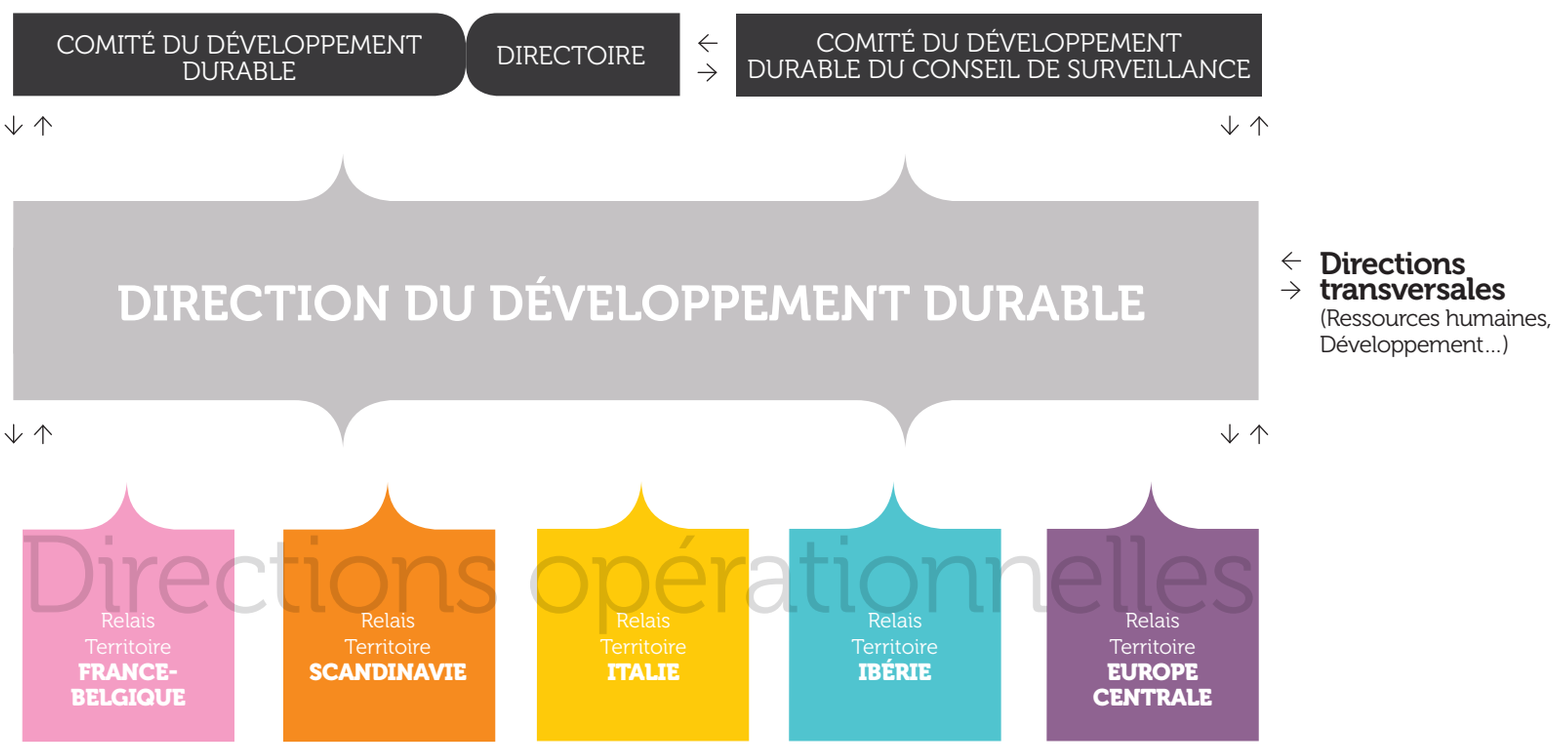
- Un Comité du développement durable du Conseil de surveillance présidé par Jérôme Bédier, administrateur indépendant ;
- un Comité du développement durable exécutif, qui réunit 6 fois par an le Directoire ainsi qu'une dizaine de collaborateurs concernés par les thématiques étudiées ;
- un réseau de relais identifiés sur l'ensemble des territoires et permettant de conduire les actions au niveau local.

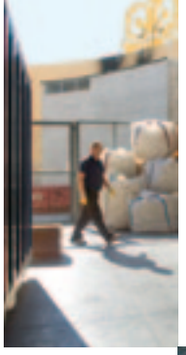
Grâce à ce schéma décisionnel, Klépierre a la garantie que les préoccupations environnementales, sociales et sociétales sont partagées par l'ensemble de ses collaborateurs, tant en France que dans les 12 autres pays européens où le Groupe est présent.

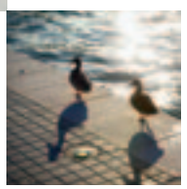
UNE DIMENSION EUROPÉENNE

Harmoniser les pratiques au sein d'un groupe européen, composé de plus de 20 nationalités différentes, est un









impératif pour Klépierre. Pour autant, il s'agit aussi de respecter les obligations et les législations locales en vigueur, et de prendre des mesures cohérentes par rapport aux législations françaises (dont celles issues du Grenelle de l'Environnement*) et européennes dans le domaine du développement durable. C'est vrai en particulier en matière de recyclage des déchets ou d'efficacité énergétique. Chaque pays a donc défini ses priorités avec des objectifs précis à horizon 2015. Puis Klépierre a formalisé son plan d'action 2010-2015 à partir des différents plans nationaux. Par ailleurs, depuis 2010, la démarche de Steen & Strøm, la filiale scandinave, a été intégrée à l'action du Groupe. Particulièrement en pointe sur les sujets environnementaux notamment, Steen & Strøm partage ses bonnes pratiques et ses retours d'expérience, créant ainsi une dynamique supplémentaire parmi les équipes. Ce plan d'action 2010-2015 observe la même durée que les plans stratégiques de valorisation des actifs. De cette façon, les objectifs de performance environnementale sont directement liés aux objectifs économiques du Groupe. Pour plus de transparence vis-à-vis des parties prenantes*, le plan défini par Klépierre s'accompagne d'outils de mesure et d'un reporting renforcés. Un bilan est effectué chaque année. Il permet d'évaluer l'état d'avancement des actions mises en œuvre et de prendre des mesures en conséquence pour devancer ou respecter les engagements internationaux.

INFORMER ET MOBILISER

Depuis 2007, Klépierre publie *Quintessence**, une lettre trimestrielle faisant état des réalisations et des projets du Groupe en matière de développement durable. Destiné aux parties prenantes* ainsi qu'à tous les collaborateurs, cet outil de communication peut aussi être librement consulté sur le site internet de Klépierre. Pour créer davantage de cohésion et compléter la diversité d'informations disponibles, un blog a également été mis en place depuis 2009. Accessible à tous les collaborateurs, il leur permet de s'informer et d'échanger sur les projets du Groupe. Enfin, des modules de formation spécifiques conçus par Ségé-Campus*, l'École des Métiers du Groupe, permettent aux collaborateurs d'acquérir une culture commune et fournissent des pistes d'action pour agir concrètement dans le domaine du développement durable.

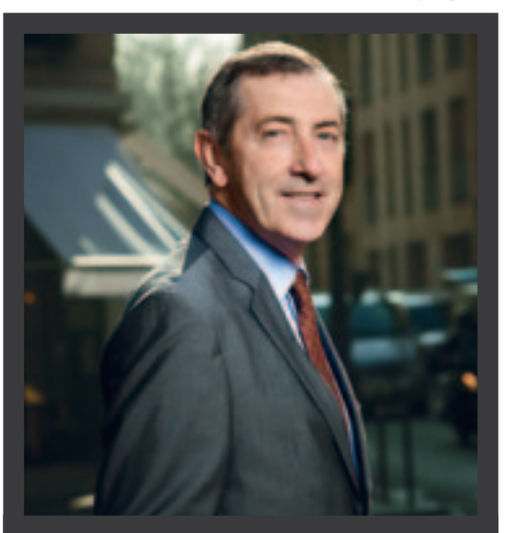
Centres commerciaux

Ceux qui les font

Un séminaire pour échanger et entretenir la dynamique.

Depuis la création de la cellule Développement durable en 2007, nous nous employons à déployer la stratégie du Groupe. Pour ce faire, nous avons mis en place un réseau de correspondants européens qui, à ce jour, compte plus de 30 personnes réparties dans nos 13 pays d'implantation. Comment communiquer ? Comment animer ce réseau et échanger sur les bonnes pratiques et les initiatives de chacun sans forcément passer par le siège ?

Pour apprendre à nous connaître, nous avons décidé d'organiser notre premier séminaire du développement durable fin juin 2011.
Une vingtaine de participants de toutes nationalités ont pu se rencontrer.
Cela a permis d'enclencher une dynamique. Beaucoup ont pu vérifier à cette occasion que la stratégie du Groupe prenait corps. Nous allons renouveler l'expérience en 2012, nous avons en effet beaucoup de choses à partager !
De nombreuses actions initiées sur la base des échanges d'expérience du premier séminaire seront à l'ordre du jour.



PIERRE-YVES LE SCANFF / Directeur du Développement durable

Des parties prenan

INTERLOCUTEURS	PRINCIPAUX SUJETS ABORDÉS	EXEMPLES DE DIALOGUES ET D'ACTIONS SIGNIFICATIVES EN 2011
Locataires • Associations de commerçants • Groupements d'intérêt économique • Enseignes nationales et internationales • Commerçants indépendants, franchisés • Locataires des bureaux	• LOYER, CHARGES, BAIL VERT • VIE DU CENTRE • DÉVELOPPEMENT INTERNATIONAL • PARTAGE DE BONNES PRATIQUES	• Renforcement de la collaboration entre locataires et équipes sur site sur les sujets environnementaux : 1) déploiement du bail vert* sur la France, puis sur les autres pays européens 2) diffusion d'un guide reprenant les principales préconisations pour l'aménagement durable des commerces • Présentation des possibilités offertes aux enseignes pour se déployer à l'international sur les actifs du Groupe
Clients des centres • Consommateurs • Visiteurs	• QUALITÉ D'ACCUEIL ET DU SERVICE • ACCESSIBILITÉ • OFFRE COMMERCIALE	• Formation théorique et pratique de l'ensemble des équipes d'exploitation et de développement suédoises à l'accessibilité des centres (mise en situation à Sollentuna avec étude du parcours type du client en situation de handicap) • Note globale des audits mystère en progression de 11 % sur les actifs français cette année • Amélioration de la signalétique dans le cadre de la démarche USE*
Pouvoirs publics • Mairies, communautés d'agglomérations, préfectures • Chambres de commerce et d'industrie, chambres des métiers, Bâtiments de France • Police, pompiers • Directions Départementales de l'Équipement	• RÉGLEMENTATION • SÉCURITÉ • AUTORISATION • URBANISME	• Contribution à la réflexion sur l'aménagement, l'organisation et l'animation des quartiers des gares reliés par le Grand Paris Express • Création d'une zone naturelle protégée aux abords du centre Krakow Plaza en Pologne en collaboration avec les pouvoirs publics locaux
Organismes d'intérêt public et monde associatif • Pôle Emploi, Mission locale, Maison de l'emploi… • Associations de consommateurs, associations de riverains • ONG, associations, fondations • Écoles, hôpitaux, maisons de retraite	• DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL LOCAL • ACTIONS SOCIÉTALES	• 7 projets philanthropiques impliquant plus de 300 collaborateurs réalisés au travers de l'association Ségénial* • Marché local à Alba Plaza en Hongrie : mise à disposition d'un local pour que plusieurs dizaines d'associations de la ville viennent présenter leurs actions aux clients des centres • Près de 700 emplois pourvus localement dans le centre Le Millénaire

tes impliquées

INTERLOCUTEURS	PRINCIPAUX SUJETS ABORDÉS	EXEMPLES DE DIALOGUES ET D'ACTIONS SIGNIFICATIVES EN 2011
Actionnaires et partenaires financiers • Actionnaires, investisseurs • Agences de notation financière et extrafinancière • Analystes • Associés, co-investisseurs • Prêteurs	• RENTABILITÉ, VALORISATION, SITUATION FINANCIÈRE, PERSPECTIVES ET PROJETS • POLITIQUE DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	• 29 visites d'actifs dans 6 pays pour plus de 90 investisseurs institutionnels • Rapport annuel 2010 primé par l'EPRA* : Silver Award, pour l'application des meilleures pratiques européennes en matière de reporting des foncières cotées • Distinction reçue par GRESB* catégorie *Green Stars* en septembre 2011, pour son approche organisationnelle intégrée en matière de développement durable*
Médias • Presse nationale • Presse quotidienne régionale • Presse économique et financière • Télévision, radio, Internet • Agences de communication	• ATTRACTIVITÉ • PROMOTION • GESTION DE CRISE	• Galae : campagne de rénovation des sites internet sur une cinquantaine de centres commerciaux • Partenariat avec un groupe de média pour la diffusion de contenus qualitatifs sur les supports publicitaires de 73 centres en France
Partenaires économiques • Prestataires de services des centres commerciaux et des bureaux (sécurité, nettoyage, maintenance, espaces verts…) • Bureaux d'étude, promoteurs, architectes	• BONNE TRADUCTION DES ATTENTES DU GROUPE • ACCUEIL CLIENT (CONFORT/SÉCURITÉ)	• Plus de 600 prestataires formés à l'amélioration de la qualité de l'accueil dans 32 centres français • Intégration des prestataires dans les démarches environnementales des centres dans le cadre des certifications ISO 14001* ou *Eco-Lighthouse* • Revue des prestataires référencés avec notamment contrôle du respect des critères sociaux : droit du travail, conventions de l'OIT…
Collaborateurs • Collaborateurs • Ligne managériale • Représentants du personnel et des syndicats	• GESTION DES PARCOURS PROFESSIONNELS, FORMATION, MOBILITÉ • RECRUTEMENT, RÉMUNÉRATION • NÉGOCIATIONS COLLECTIVES • DIVERSITÉ ET LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS	• 95 % d'entretiens d'évaluation professionnelle et 618 entretiens de carrière réalisés • Généralisation de l'enquête de climat social annuelle à l'ensemble des pays du Groupe (hors Steen & Strøm) • Diffusion d'un livret d'accueil harmonisé au niveau du Groupe • Déploiement d'un module de sensibilisation à la diversité en France : près de 200 collaborateurs concernés dont le Comité de direction

Actions

ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

• *Axe 1*
Adopter les référentiels les plus exigeants

• *Axe 2*
Agir pour réduire l'impact environnemental

ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX

• *Axe 3*
Progresser avec nos parties prenantes

• *Axe 4*
Transmettre des valeurs

ENGAGEMENTS SOCIAUX

• *Axe 5*
Écouter, valoriser et fidéliser nos collaborateurs

• *Axe 6*
Cultiver la diversité

Depuis le lancement de son plan d'action développement durable 2010-2015, Klépierre a mis en place de nombreuses initiatives et mesure les progrès accomplis tant au niveau de l'amélioration de l'efficacité énergétique des centres, de l'accueil des clients que de l'accompagnement de ses collaborateurs. Dans chacun des pays du Groupe, la diffusion des bonnes pratiques participe à l'émergence d'un modèle de centre plus durable, totalement intégré dans son environnement urbain et sociétal.

ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX : Des centres commerciaux pensés, conçus et construits de façon exemplaire. Telle est

• Axe 1
Adopter les référentiels les plus exigeants

Implanté dans 13 pays, le Groupe a fait le choix de s'appuyer sur une méthode d'évaluation particulièrement exigeante et reconnue en matière d'immobilier commercial, tant en France qu'à l'international : la certification BREEAM* avec *a minima* le niveau *Very Good*. Le Millénaire, ouvert en avril 2011 aux portes de Paris, a ainsi obtenu la double certification BREEAM* et HQE®* Commerce. Premier site à pousser aussi loin la démarche développement durable, il inaugure une nouvelle génération de centres commerciaux, tant dans sa conception que dans son exploitation : le bâtiment a été pensé pour réduire de 28 % sa facture énergétique et de 30 % sa consommation d'eau ; la signature de baux verts* avec les boutiques et restaurants garantit également un meilleur pilotage global des consommations d'énergie et de fluides. À l'instar du Millénaire, une quinzaine d'autres projets de développement ont adopté la même démarche. En Scandinavie, le futur centre commercial Emporia (Suède) devrait obtenir la certification BREEAM* *(Very Good)* dès son ouverture à l'automne 2012, ainsi que celui d'Åsane (Norvège) en 2015.

UN NIVEAU D'EXIGENCE ÉLEVÉ

Partout en Europe, Klépierre s'attache à renforcer le management environnemental de ses sites (centres commerciaux et sièges sociaux) dans le but d'améliorer durablement leurs performances énergétiques et de lutter contre le réchauffement climatique. La péninsule Ibérique s'avère particulièrement à la pointe sur ce sujet. En Espagne, les équipes ont en effet l'ambition de généraliser la certification ISO 14001* à l'ensemble des actifs gérés. Elles ont dans un premier temps développé un système de management environnemental (SME*) sur mesure. D'abord appliqué à l'activité de gestionnaire de Ségécé España, certifiée en 2010, ce SME* a ensuite été déployé dans les bureaux du siège, puis testé avec succès dans le centre commercial La Gavia. Ce processus par étapes a facilité en 2011 l'obtention de la certification ISO 14001* pour les centres commerciaux Los Prados et Augusta. Même logique au Portugal, où le centre Parque Nascente a été certifié en 2010. Nombreux sont désormais les centres à s'engager dans ce sens. Klépierre vise cette certification pour l'ensemble de son patrimoine en Scandinavie (à horizon 2014), en Europe centrale et en Ibérie (d'ici à 2015).

DES RÉFÉRENTIELS INTERNATIONAUX COMPLÉTÉS PAR DES LABELS LOCAUX

Cette approche est complétée, selon les pays, par des standards locaux, à l'instar du label *Eco-Lighthouse* en Norvège et de la certification *Key2Green* au Danemark. Créé en 1996 et reconnu dans l'ensemble de la Scandinavie, le label *Eco-Lighthouse* est apposé sur l'ensemble des centres norvégiens (16 centres et plus de 300 enseignes). Tous les sites danois ont obtenu, par ailleurs, la certification *Key2Green*, qui vise la mise en place d'une approche respectueuse de l'environnement, avec une attention spéciale portée à la gestion et à la valorisation des déchets.

l'ambition de Klépierre, qui adopte des normes et certifications reconnues au niveau international, développe des systèmes de mesure performants et limite sa consommation de ressources naturelles afin de minimiser son empreinte environnementale.

• Axe 2
Agir pour réduire l'impact environnemental

Afin de minimiser son empreinte environnementale, Klépierre suit une logique qui a fait ses preuves. Le Groupe développe des systèmes de mesure performants et limite sa consommation de ressources naturelles grâce à un ensemble d'investissements et d'initiatives. Minimiser son empreinte énergétique exige au préalable une connaissance fine de ses consommations. Klépierre se consacre à ce chantier important *via* la réalisation régulière d'audits énergétiques de ses centres commerciaux et le choix d'outils de mesure fiables et efficaces des consommations. Le Groupe peut aujourd'hui capitaliser sur une expérience importante. En Scandinavie, où la totalité des centres commerciaux est d'ores et déjà équipée d'une comptabilité énergétique, les consommations annuelles ont diminué de 30 millions de kWh. À Louvain-la-Neuve, en Belgique, l'instauration d'un système de comptage des consommations par types d'usage, associée à des travaux d'économies d'énergie, a débouché sur une réduction de 42 % des dépenses énergétiques du centre commercial. L'amélioration de la mesure de la performance des actifs va se poursuivre : des travaux identiques vont être lancés en 2012 sur une trentaine de centres commerciaux représentant près de 50 % de la consommation d'énergie du Groupe.

CONSOMMER MIEUX ET MOINS

Au quotidien, les équipes multiplient les initiatives destinées à améliorer l'efficacité énergétique des sites en exploitation et à utiliser de façon raisonnée les ressources naturelles, qu'il s'agisse d'exploiter les échanges thermiques pour récupérer des frigories ou des calories, comme à Gulskogen, en Norvège, de limiter la consommation d'eau par la récupération des eaux pluviales ou d'accroître l'utilisation d'énergies renouvelables. En Belgique, en Norvège et en Suède, ainsi que pour quelques sites en Espagne et au Portugal, les centres consomment aujourd'hui 100 % d'électricité verte. La gestion des déchets représente elle aussi un gisement de progrès significatifs. En 2011, la part des déchets valorisés s'élève en moyenne à 73 % en Europe. L'ingéniosité, l'implication et la compétence des équipes en place sont souvent à l'origine d'économies importantes. À titre d'exemple, le centre Brest Iroise affiche une baisse de 20 % de ses consommations d'énergie grâce à une étude approfondie et une utilisation plus efficace des équipements en place. En Scandinavie, 120 collaborateurs se sont mobilisés un soir de novembre, dans une véritable chasse au trésor énergétique, pour arpenter de nuit les moindres recoins des centres commerciaux à la recherche des équipements restés en fonctionnement et des éclairages superflus.

PROMOUVOIR LA BIODIVERSITÉ

Centre commercial peut aussi rimer avec biodiversité, comme le prouve l'expérience conduite au Millénaire : 6 ruches ont été installées sur la toiture-terrasse du centre, dans le cadre du programme mené par l'Union Nationale des Apiculteurs de France, pour protéger les abeilles qui subissent actuellement une baisse importante de leur population.

ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX : La réussite d'un centre commercial tient pour beaucoup à son intégration au cœur de la cité et aux autour des grands enjeux environnementaux et sociétaux est indispensable. Klépierre s'attache ainsi à

• Axe 3
Progresser avec nos parties prenantes

Parce qu'il ne saurait y avoir d'action efficace sans mobiliser les parties prenantes, Klépierre s'efforce d'impliquer le plus possible ses locataires dans sa démarche de développement durable. Véritables partenaires du Groupe, les enseignes sont en effet au cœur de la gestion et de la performance des centres commerciaux. La généralisation du bail vert*, en France, représente une avancée décisive. À partir du 1er janvier 2012, l'annexe environnementale s'impose à tous les nouveaux baux signés entre locataires et gestionnaires de centres commerciaux. Ce document intègre un ensemble d'obligations et de droits destinés à améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Au-delà de la contrainte réglementaire, Klépierre considère ce dispositif comme l'occasion de nouer des liens plus étroits avec ses enseignes. Le Groupe a d'ailleurs anticipé cette obligation en signant ses premiers baux verts* dès juillet 2009 sur le site du Millénaire. La démarche se poursuit désormais de façon systématique : en 2011, 560 baux verts* ont été conclus sur l'ensemble du patrimoine français.

LE CLIENT AU CENTRE DES ATTENTIONS

L'attention développée par Klépierre à l'égard des clients est tout entière résumée dans la démarche USE*, mise en place dès 2008 et généralisée à l'ensemble des sites. USE*, a pour vocation d'améliorer l'accueil dans chacun des centres commerciaux, qu'il s'agisse de parcours client ou de relation client. Objectif : faire de chaque visite au sein d'un centre commercial une expérience unique pour le visiteur. En 2011, la démarche s'est structurée avec la mise en place de filières USE* sur l'ensemble des territoires. Au total, ce sont 20 collaborateurs qui réalisent désormais un travail de veille des tendances et des bonnes pratiques. Pour favoriser le partage d'expérience, des sites intranet traduits et adaptés au contexte local ont été lancés au Portugal, en Hongrie, en Espagne et en Pologne. Ils s'accompagnent d'objectifs pour chaque centre, de la mise en place d'un dispositif de contrôle de l'amélioration de la qualité (client mystère) et d'une équipe dédiée à l'animation du programme. Un module de formation spécifique a de plus été conçu par SégéCampus* en vue d'impliquer les collaborateurs qui agissent au cœur de la relation client. En 2011, plus de 700 prestataires (hôtes et hôtesses d'accueil, agents de sécurité, personnel d'entretien) ont également été formés sur l'ensemble des centres. Ces efforts sont salués par des résultats concrets : entre 2010 et 2011, l'indice de satisfaction exprimée par les visiteurs a augmenté de 3,8 %.

RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DES CENTRES

L'adaptation du patrimoine aux personnes en situation de handicap et aux publics fragiles fait partie intégrante de la démarche de responsabilité du Groupe. En France, où des audits ont été réalisés sur l'ensemble des actifs, 67 % des réserves ont été levées à fin 2011. En Suède, tous les centres commerciaux sont équipés de panneaux en braille, tandis que l'Espagne s'est engagée sur la voie d'une démarche exemplaire au centre La Gavia qui vise, en 2012, la certification d'accessibilité universelle régie par la norme UNE 170 001-2.

relations étroites que Klépierre sait nouer avec ses parties prenantes : enseignes et partenaires locaux. L'aptitude à les impliquer faire vivre ses partenariats dans le cadre d'actions profitables à tous et entend faire la différence auprès des visiteurs.

• Axe 4
Transmettre des valeurs

Lieu de vie à part entière, un centre commercial est toujours au cœur des enjeux de la ville durable, parfois au point de devenir le moteur de sa redynamisation urbaine et sociale. L'implantation du Millénaire à Aubervilliers, aux portes de Paris, en lieu et place d'une friche industrielle, illustre parfaitement cet exemple. Au-delà du renouveau urbain et architectural généré par ce centre commercial de nouvelle génération, c'est une véritable dynamique économique et sociale qui s'installe. En collaboration avec Icade, le Groupe a, en effet, piloté un projet de réinsertion, 100 chances 100 emplois, destiné aux jeunes issus de quartiers défavorisés. Les candidats, repérés par la Maison de l'emploi locale, bénéficient d'un accompagnement dans la durée par l'une des 20 entreprises partenaires. 28 jeunes ont été suivis en 2011, 15 ont retrouvé un emploi, dont les deux tiers en contrat à durée indéterminée.

EXERCER SA RESPONSABILITÉ SOCIALE AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ

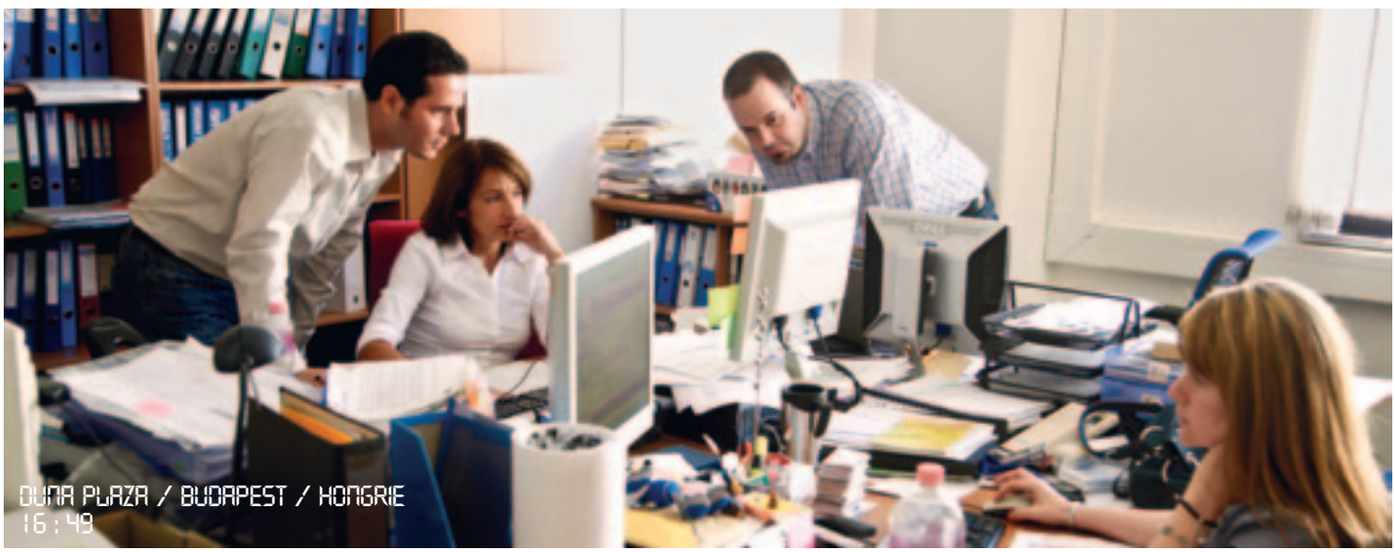
Les centres commerciaux sont aussi des lieux de rencontre et d'échange particulièrement propices à l'organisation d'événements citoyens. Actions de prévention, forums emploi, manifestations caritatives, sensibilisation au respect de l'environnement et de la biodiversité… Chaque année, Klépierre accueille des dizaines d'opérations au sein de son patrimoine. En Pologne, l'opération *Happy Mammy*, réalisée en partenariat avec des enseignes de vêtements pour enfants et de cosmétiques, a par exemple permis à des jeunes femmes de bénéficier de consultations médicales gratuites et d'un ensemble de conseils liés à la maternité et à l'éducation des jeunes enfants. Au centre danois Bruun's, c'est un célèbre conteur qui a fait partager à un jeune public les aventures de Svante le cygne et de Maggy flower. L'histoire est extraite d'un livre publié par Ecolabelling Denmark, société de certification des deux labels verts – Swan et Eco-flower – reconnus dans le pays.

SOUTENIR L'ENGAGEMENT CITOYEN DES COLLABORATEURS

Klécœur, fonds de dotation de Klépierre, et l'association Ségénial, respectivement créés en novembre 2010 et juillet 2009, sont nés de la volonté d'incarner l'engagement sociétal du Groupe. Cette stratégie de mécénat est tout entière dédiée au soutien actif des projets philanthropiques initiés et portés par les collaborateurs. Ségénial centralise les initiatives et les transmet pour validation à Klécœur qui décide, si besoin, de soutenir financièrement le projet. En 2011, 7 projets ont ainsi été validés. À titre d'exemple, au mois de décembre dernier, en France et en Espagne, une trentaine de collaborateurs s'est mobilisée pour offrir un « petit-déjeuner de Noël » aux personnes sans abri dans les métros et les rues de Paris et de Madrid. Quelque 80 salariés de la filiale hongroise ont œuvré pendant deux jours à la remise en état du camp de vacances de Bator Tabor, organisation qui accueille des enfants gravement malades. Dans le même registre, suite à l'engagement d'une centaine de collaborateurs, Klécœur s'est engagé à renouveler son soutien pendant trois ans à l'association La Lampe Magique, qui agit pour l'amélioration du quotidien des enfants hospitalisés.

ENGAGEMENTS SOCIAUX : Soucieux de promouvoir une entreprise à dimension humaine et de créer un environnement propice et s'est engagé dans une démarche volontariste qui allie sensibilisation et actions concrètes en faveur

• Axe 5
Écouter, valoriser et fidéliser nos collaborateurs



À l'écoute de ses collaborateurs, Klépierre réalise chaque année une enquête de climat social pour recueillir leurs attentes et leur perception de l'entreprise. Leur implication ne se dément pas d'année en année. Ainsi, près de 90 % des collaborateurs interrogés expriment leur fierté de travailler pour Klépierre et vont au-delà du travail demandé pour assurer le succès de l'entreprise. Le dialogue, la clarté des missions et l'évaluation professionnelle font partie des engagements forts pris par le Groupe dans son plan d'action développement durable 2010-2015. En 2011, 95 % des collaborateurs ont ainsi fait l'objet d'un entretien d'évaluation.

OPTIMISER LES PARCOURS AU SEIN DU GROUPE

Afin de faciliter l'évolution professionnelle des collaborateurs, une stratégie active de mobilité interne a permis à 97 d'entre eux de changer de poste en 2011. L'année a également été celle des premiers mouvements de collaborateurs entre filiales. Dans la même logique, le Groupe a instauré un dispositif de détection des hauts potentiels en vue de leur proposer un accompagnement personnalisé. En alliant leadership, multiculturalisme et niveau de performance élevé, ces talents assurent la relève managériale d'un Groupe qui affirme toujours plus sa dimension internationale. Cette tendance s'affirme également en matière de ressources humaines : l'homogénéisation des pratiques et outils à l'échelle européenne a permis de rapprocher les équipes locales et de favoriser l'émergence d'une communauté RH au sein de l'entreprise.

DÉVELOPPER LE PROFESSIONNALISME ET LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS

Dans un environnement en évolution permanente, Klépierre s'engage à accompagner ses collaborateurs, à contribuer au développement de leur performance et à améliorer leur employabilité. Avec un taux d'accès de 79 %, le Groupe confirme cet engagement en faveur de la formation. SégéCampus*, l'École des Métiers du Groupe qui vient de fêter ses cinq années d'existence a dispensé, en 2011, 125 sessions de formation à plus de 900 personnes dont 160 en filiales. En plus des sujets déjà proposés, l'offre de formation s'est enrichie de nouveaux modules pour répondre aux besoins des collaborateurs et suivre l'évolution des métiers (programmation fonctionnelle et technique d'un centre, maîtrise des risques…). La thématique « Communication, stratégie marketing et e-marketing » représente désormais 17 % du volume horaire des formations SégéCampus* contre 6,5 % en 2010. Le Groupe accorde également une place importante au développement et à l'épanouissement professionnel de ses collaborateurs, en leur proposant de nombreuses formations en développement personnel, linguistique, management…

à l'implication et à l'épanouissement de ses collaborateurs, le groupe Klépierre mène une politique de formation ambitieuse de l'égalité professionnelle, de l'intégration des travailleurs handicapés et de l'emploi des seniors.

• Axe 6
Cultiver la diversité

Forte de 20 nationalités et d'autant de cultures, Klépierre s'attache naturellement à promouvoir la diversité parmi ses collaborateurs. Formalisé par la signature de la Charte de la diversité, cet engagement est relayé par de nombreuses actions de sensibilisation des salariés proposées par la Direction des Ressources Humaines et SégéCampus*. En 2011, près de 200 collaborateurs – y compris les membres du Comité de direction – ont suivi le module « La diversité chez Klépierre » alternant saynètes jouées par des comédiens et réflexion en groupes de travail sur un ensemble de sujets : handicap, gestion des âges, égalité hommes/femmes, diversité des origines…

ENCOURAGER L'INSERTION PROFESSIONNELLE DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

Soucieuse de diversifier ses sources de recrutement, Klépierre participe à des événements dédiés au sourcing de travailleurs handicapés (Forum emploi/handicap, Handicafés…) et s'associe à des sites internet spécialisés. Parallèlement, le Groupe encourage le recours au secteur protégé pour des prestations de services. Les filiales polonaise et tchèque en particulier déploient cette politique de manière active.

FAVORISER LE MAINTIEN DANS L'EMPLOI DES SENIORS

En 2011, une brochure spécifique a été conçue pour rappeler l'engagement du Groupe à l'égard des seniors* en France, qui s'articule autour de trois grands axes : le développement des compétences et l'accès à la formation, le suivi et l'aménagement des carrières, la transmission des savoirs. Des modules de préparation au départ à la retraite sont proposés aux collaborateurs français et danois. Des systèmes de tutorat et de transfert de compétences sont par ailleurs déployés en Italie ou en Hongrie.

PROMOUVOIR L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE HOMMES/FEMMES

Klépierre s'engage à garantir l'égalité des chances dans l'évolution professionnelle de ses collaborateurs et déploie des mesures concrètes pour atteindre cet objectif. À niveau équivalent d'expérience, de responsabilité et de performance, le Groupe garantit un même niveau de rémunération à l'embauche et conduit chaque année une étude pour supprimer les éventuels écarts existants. Les processus de recrutement et d'évolution cherchent également à favoriser la féminisation de certaines filières traditionnellement plus masculines et l'accession des femmes aux plus hauts postes.

Le Comité de direction de Klépierre a ainsi récemment accueilli une deuxième collaboratrice.

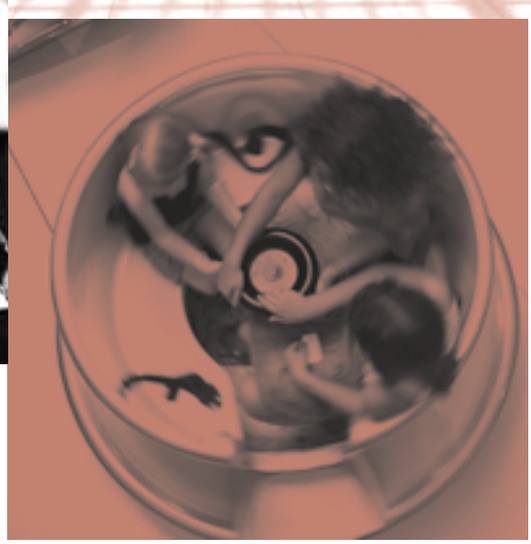
CRÉER DES PASSERELLES ENTRE VIE PRIVÉE ET VIE PROFESSIONNELLE

Groupe de réflexion né de l'initiative spontanée de collaborateurs, CARE* (Concrétiser des Actions pour la Responsabilité et l'Égalité) est à l'origine du programme complet de services à la personne lancé en 2011 : une offre de CESU abondée par l'entreprise ainsi qu'un service de conciergerie par téléphone. En décembre une journée de la famille a par ailleurs été organisée en France, au Danemark et en Pologne. L'occasion pour les enfants de découvrir le lieu de travail de leurs parents et pour les managers de mieux appréhender la sphère parentale et personnelle de leurs collaborateurs.

ÉCULLY GRAND OUEST / FRANCE
19:12

Rapport financier

CRÉTEIL SOLEIL / FRANCE
14:50



Sommaire

1	ACTIVITÉ DE L'EXERCICE	81
2	PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011	105
3	FACTEURS DE RISQUE	119
4	GOUVERNEMENT D 'ENTREPRISE	127
5	INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	139
6	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011	159
7	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011	225
8	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL	247
9	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	263
10	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	287
11	GLOSSAIRE	299

DUNA PLAZA / BUDAPEST / HONGRIE
11:28

Activité de l'exercice

1.1.	Environnement économique	82
1.2.	Activité locative	83
1.3.	Développement - cessions	89
1.4.	Résultats et cash-flows consolidés	92
1.5.	Perspectives 2012	97
1.6.	Résultat social et distribution	97
1.7.	Actif net réévalué (ANR)	98
1.8.	Politique financière	101
1.9.	Informations diverses	103
1.10.	Événements postérieurs à la date de clôture	104

1.1. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Les perspectives économiques se sont sensiblement dégradées au 2nd semestre 2011 : les incertitudes liées aux dettes publiques se sont étendues au système financier, puis à l'économie réelle. Les prévisions de croissance en Europe pour 2012, fortement révisées à la baisse, s'annoncent désormais faibles (+ 0,2 % en moyenne en zone euro, contre + 2,0 % avant l'été). Dans les pays d'implantation de Klépierre, la situation est néanmoins contrastée : l'atonie est surtout attendue en France, en Espagne et en Italie (avec une légère détérioration). En Europe centrale, les croissances des PIB seront encore significatives en Pologne (+ 2,5 %) et en République tchèque (+ 1,6 %). La croissance conservera également une certaine vigueur en Scandinavie et notamment en Norvège (+ 2,0 %). Le contexte restera plus difficile en Grèce et au Portugal.

Prévisions de croissance pour 2012

France-Belgique		Scandinavie			Italie	Ibérie		Europe centrale			Autres pays	
France	Belgique	Norvège	Suède	Danemark		Espagne	Portugal	Pologne	Hongrie	Rép. tchèque	Grèce	Slovaquie
0,3 %	0,5 %	2,0 %	1,3 %	0,7 %	- 0,5 %	- 1,5 %	- 3,2 %	2,5 %	- 0,6 %	1,6 %	- 3,0 %	1,8 %

1.1.1. Évolution des chiffres d'affaires des commerçants

Les chiffres d'affaires des commerçants, portés par la France, la Scandinavie et l'Europe centrale, sont en hausse de 0,7 % sur l'ensemble de l'année 2011.

À périmètre comparable (hors nouvelles surfaces : extensions et nouveaux centres), l'année 2011 démontre à nouveau la capacité de résistance et les qualités intrinsèques des centres commerciaux du Groupe : les ventes des galeries s'inscrivent à un niveau quasi stable (- 0,8 %) par rapport à celui constaté à fin 2010. Au 4e trimestre 2011, les chiffres d'affaires des commerçants marquent un léger repli (- 0,7 %).

France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	Autres pays	TOTAL
0,2 %	1,9 %	- 6,0 %	- 4,8 %	2,2 %	- 10,5 %	**- 0,8 %**

Par secteur, la Beauté/Santé demeure bien orientée, avec une progression annuelle de 1,5 %. L'Équipement de la personne, principal secteur en termes de ventes, affiche des résultats équivalents à ceux de l'an dernier (- 0,2 %). Le chiffre d'affaires de la Restauration est également resté quasi stable (- 0,5 %). Les autres secteurs sont en revanche en recul : Culture/Cadeaux/Loisirs (- 1,9 %), et de manière plus marquée, l'Équipement du ménage (- 7,4 %).

1.1.1.1. France-Belgique

Au mois de décembre, les ventes des galeries françaises (+ 2,2 %) ont bénéficié de conditions calendaires et climatiques favorables, permettant ainsi une stabilisation des ventes au cours du 4e trimestre (+ 0,1 %) : les chiffres d'affaires des commerçants s'inscrivent ainsi à un niveau stable par rapport à celui constaté en 2010 (0,0 %). Les grands centres régionaux enregistrent le meilleur bilan annuel (+ 1,2 %), notamment portés par le dynamisme de Val d'Europe (+ 4,6 % pour sa 10e année d'activité) de Créteil Soleil (+ 2,0 %) en région parisienne, et de celui des centres Odysseum à Montpellier ouvert en septembre 2009 (+ 10,0 %) ou encore de Blagnac à Toulouse (+ 7,2 %) rénové et étendu en octobre 2009.

En Belgique, L'esplanade (Louvain-la-Neuve), a poursuivi son expansion avec une nouvelle hausse annuelle des ventes (+ 4,6 %).

1.1.1.2. Scandinavie

La croissance de l'activité s'est poursuivie au 4e trimestre dans les trois pays d'implantation du Groupe : Norvège (+ 0,2 %), Suède (+ 2,0 %), Danemark (+ 1,4 %). Les ventes de l'ensemble de l'année sont en légère hausse en Norvège (+ 0,4 %). Parmi les centres en progression, Gulskogen (Drammen) continue de bénéficier des effets positifs de sa rénovation (+ 28,7 %). En Suède (+ 3,8 % sur l'année), tous les centres affichent des progressions de chiffres d'affaires significatives, et en particulier Sollentuna à Stockholm (+ 8,8 %). Au Danemark (+ 3,6 %), les ventes sont en hausse dans les trois centres du Groupe : Field's à Copenhague (+ 3,3 %), Brunn's Galleri à Århus (+ 1,2 %) et Bryggen à Vejle (+ 11,4 %).

1.1.1.3. Italie

L'Italie enregistre une baisse annuelle assez marquée (- 5,9 %), qui est à comparer à des niveaux de chiffres d'affaires relativement élevés en 2010 où les ventes annuelles avaient en effet progressé de 5,6 % par rapport à 2009. Cet effet de base est observé sur l'ensemble des secteurs d'activité, et principalement en Équipement du ménage, qui avait été particulièrement dynamique en 2010 en raison du passage à la télévision numérique. Seul le secteur Beauté/Santé demeure en croissance en 2011.

1.1.1.4. Ibérie

En Espagne, les ventes sont en repli de 5,0 % dans un contexte macroéconomique fortement marqué par le ralentissement économique : le taux de chômage est revenu aux niveaux de 2006 et dépasse les 20 % de la population active.

Au Portugal, en dépit de l'entrée en vigueur de sévères mesures d'austérité, la baisse d'activité des galeries reste limitée (- 3,9 % en cumul sur 2011), notamment en raison d'un bon niveau de fréquentation, en progression sur tous les sites. Parque Nascente à Porto conserve un chiffre d'affaires proche de celui de l'an dernier (- 0,5 %). Hors périmètre d'analyse, Aqua Portimão en Algarve affiche des résultats satisfaisants. À fin décembre 2011 et depuis son ouverture intervenue le 14 avril 2011, le centre a accueilli 4,5 millions de visiteurs.

1.1.1.5. Europe centrale

En Pologne, les ventes du 4e trimestre sont en hausse par rapport au 4e trimestre 2010 (+ 0,2 %). Sur l'ensemble de l'année, les chiffres d'affaires des galeries sont stables par rapport à 2010 (- 0,1 %).

En Hongrie, les nouvelles mesures d'austérité ont eu un impact négatif sur la consommation au 4e trimestre (- 4,1 %). L'année se solde par un recul de 3,7 %, avec des disparités selon les sites : Duna Plaza à Budapest (+ 9,1 %) et Alba à Székesfehérvar (+ 1,1 %) voient leurs chiffres d'affaires progresser, notamment grâce à l'ouverture de points de vente H&M au cours de l'année ; à l'opposé, les ventes sont en baisse à Szeged Plaza (- 21,4 %). Hors périmètre d'analyse, Corvin

à Budapest (ouvert le 27 octobre 2010) enregistre des résultats satisfaisants : aux mois de novembre et de décembre 2011, les ventes ont été supérieures de plus de 30 % à celles constatées en 2010, sur la même période, la fréquentation est supérieure de 16 %.

En République tchèque, les chiffres d'affaires des commerçants sont en léger repli (- 1,3 %) : les ventes de Nový Smíchov à Prague, principal contributeur en termes de chiffres d'affaires, enregistrent en effet l'impact de l'opération de rénovation du centre réalisée au cours de l'année. Novodvorská Plaza à Prague (+ 5,8 %) et Plzeň Plaza à Plzeň (+ 3,3 %) poursuivent leur croissance.

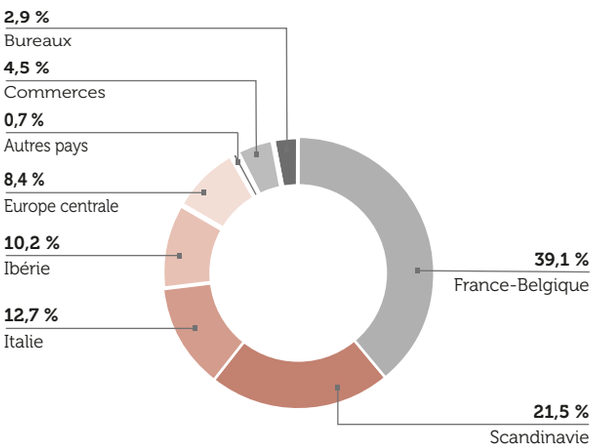
1.1.1.6. Autres pays

Les chiffres d'affaires des commerçants de Danubia (Bratislava, Slovaquie) s'inscrivent en baisse de 8,1 % notamment sous l'effet du recul des ventes en Équipement du ménage (35 % du chiffre d'affaires du centre).

En Grèce, le commerce de détail reste fortement pénalisé par un contexte de crise économique et sociale. La baisse s'est poursuivie au 4e trimestre pour les cinq centres du pays (- 11,6 %) et l'ensemble de l'année se solde par un recul de 12,0 %.

1.2. ACTIVITÉ LOCATIVE

RÉPARTITION DES LOYERS PAR ZONE/ACTIVITÉ : 945,1 MILLIONS D'EUROS



1.2.1. Pôle Centres commerciaux (92,7 % des loyers consolidés)

En 2011, les équipes de gestion ont œuvré à renforcer l'attractivité des centres en procédant notamment à un renouvellement très marqué du mix commercial des centres (2 028 nouveaux baux signés, soit un renouvellement d'environ 11 % des baux en valeur) et en multipliant les opérations marketing et les animations dans les centres.

(en millions d'euros)	Δ CA des commerçants (1)	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. et change constants (2)	Taux d'occupation financier* 31/12/2011	Taux d'occupation financier* 31/12/2010	Taux d'impayés*(3) 31/12/2011	Taux d'impayés*(3) 31/12/2010
France-Belgique	0,2 %	369,2	356,7	3,5 %	2,1 %	98,8 %	98,9 %	0,9 %	0,9 %
Scandinavie	1,9 %	202,8	183,8	10,3 %	3,2 %	95,7 %	95,8 %	0,3 %	0,6 %
Italie	- 5,9 %	120,4	110,9	8,6 %	2,4 %	99,1 %	98,8 %	2,5 %	2,5 %
Ibérie	- 4,8 %	96,8	95,0	1,9 %	- 0,6 %	90,8 %	92,7 %	3,0 %	2,0 %
Europe centrale	- 2,2 %	79,7	76,3	4,5 %	1,0 %	94,9 %	96,1 %	4,0 %	5,5 %
Autres pays	- 10,5 %	6,9	9,1	- 24,7 %	- 24,7 %	90,9 %	94,0 %	25,7 %	6,0 %
TOTAL	**- 0,8 %**	**875,7**	**831,7**	**5,3 %**	**1,6 %**	**96,8 %**	**97,1 %**	**1,8 %**	**1,7 %**

(1) À périmètre constant (hors extensions et nouveaux centres), sur l'ensemble de l'année 2011.*
(2) À périmètre constant et change courant, les loyers de la Scandinavie sont en hausse de 6,2 %, en baisse de 0,2 % pour l'Europe centrale et en hausse de 2,0 % pour les Centres commerciaux.*
(3) Taux à 6 mois.

Les loyers du pôle Centres commerciaux sont en hausse de 1,6 % à périmètre et change constants :

- l'impact moyen de l'indexation est de 1,2 % sur l'ensemble du pôle Centres commerciaux ;
- la plupart des pays d'implantation du Groupe affichent des progressions positives à champ constant à l'exception principalement du Portugal et de la Hongrie.

Le niveau élevé du taux d'occupation (+ 10 pbs par rapport au 30/09/2011) **et le maintien d'un taux d'impayés* faible** (- 10 pbs par rapport au 30/09/2011) attestent de la qualité et de l'attractivité du portefeuille.

* *Cf. glossaire.*

À champ courant, la hausse des loyers provient des opérations de développement à l'image du Millénaire (Paris) et d'Aqua Portimão (Portugal) ouverts en avril 2011 et, dans une moindre mesure des acquisitions réalisées : retail park* adjacent au centre Romagna center au mois de janvier 2011 (Italie) et centre commercial régional* Roques-sur-Garonne fin novembre 2011 (Toulouse, France). Les loyers bénéficient également en année pleine de l'impact de l'ouverture de Corvin à Budapest (Hongrie) en octobre 2010 ainsi que de la finalisation de l'extension de Gulskogen à Drammen (Norvège) en novembre 2010.

1.2.1.1. France - Belgique (39,1 % des loyers consolidés)

(en millions d'euros)	Δ CA des commerçants (1)	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. constant*	Taux d'occupation financier* 31/12/2011	Taux d'occupation financier* 31/12/2010	Taux d'impayés*(2) 31/12/2011	Taux d'impayés*(2) 31/12/2010
France	0,0 %	355,3	343,1	3,5 %	2,0 %	98,8 %	98,9 %	0,8 %	0,8 %
Belgique	4,6 %	14,0	13,6	3,1 %	3,1 %	99,2 %	99,6 %	2,2 %	3,0 %
FRANCE-BELGIQUE	**0,2 %**	**369,2**	**356,7**	**3,5 %**	**2,1 %**	**98,8 %**	**98,9 %**	**0,9 %**	**0,9 %**

(1) À périmètre constant (hors extensions et nouveaux centres), sur l'ensemble de l'année 2011.*
(2) Taux à 6 mois.

La qualité du portefeuille des centres français (40,6 % des loyers centres commerciaux) est une nouvelle fois confirmée en 2011 : les loyers sont en hausse de 2,0 % à périmètre constant*, dans un contexte d'indexation quasi nulle (+ 0,1 %) et de consommation atone. Outre une amélioration du mix commercial des centres, les campagnes de revalorisation locative ont permis de porter la progression des loyers : 429 recommercialisations et renouvellements de baux ont été signés avec des conditions financières en hausse de 18,8 %. De nouvelles enseignes ont été introduites dans les centres commerciaux français à l'instar de H&M à Rennes Colombia, Cultura à Bègles Arcins (Bordeaux), Crocs à Val d'Europe (région parisienne), Boulanger à Créteil Soleil (région parisienne), Lush au Havre-Coty (Normandie) ou encore de Subway, Swarovski, Jack & Jones et Kiko à Noisy Arcades (région parisienne).

La surperformance par rapport à l'indexation (+ 190 points de base en moyenne) se retrouve aussi bien sur les actifs phares du patrimoine comme Créteil Soleil ou Val d'Europe (région parisienne), ou encore Blagnac (Toulouse), dont le dynamisme ne se dément pas depuis l'opération d'extension-rénovation finalisée au mois d'octobre 2009 (7,7 millions de visiteurs accueillis en 2011), que sur les galeries d'hypermarché*.

À périmètre courant*, les loyers sont portés par l'acquisition, fin novembre 2011, de la galerie et de 6 moyennes unités extérieures dans le centre commercial régional* E.Leclerc de Roques-sur-Garonne (36 200 m² ; Toulouse) et par l'ouverture au public, le 27 avril 2011, du Millénaire (56 000 m²), plus important développement commercial en France depuis 10 ans. Élément structurant d'une vaste opération de revitalisation urbaine aux portes de Paris (créations de bureaux, de logements, extension du réseau de transport en commun...), ce centre commercial a accueilli près de 4 millions de visiteurs entre son ouverture et le 31/12/2011.

Klépierre enregistre par ailleurs, les contributions des opérations de développement finalisées au cours du 4e trimestre 2010 : extension réalisée à Auchy-les-Mines (Nord-Pas-de-Calais), acquisition de la moyenne surface alimentaire Monoprix à Annecy Courier et entrée dans le portefeuille d'un ensemble de commerces et de restaurants à proximité immédiate du centre Odysseum à Montpellier. Ce dernier, ouvert en novembre 2009, est désormais bien installé dans le paysage commercial montpelliérain : sa fréquentation atteint désormais 5,9 millions de visiteurs (+ 6,8 % sur un an) et les chiffres d'affaires de ses commerçants sont en hausse de 10,0 % par rapport à la fin 2010.

En cumul, ces opérations ont généré un montant de loyers supplémentaires de 6,5 millions d'euros.

L'impact des cessions réalisées en 2010 (Flers-en-Escrebieux principalement) et 2011 (Aire-sur-la-Lys, La Roche-sur-Yon, Melun-Boissénart) est de - 1,3 million d'euros.

En Belgique, le dynamisme de L'esplanade (Louvain-la-Neuve) se caractérise par une hausse des loyers supérieure à l'impact de l'indexation et une progression des chiffres d'affaires des commerçants (+ 4,6 %). Le centre a accueilli près de 8 millions de visiteurs en 2011.

1.2.1.2. Scandinavie (21,5 % des loyers consolidés)

(en millions d'euros)	Δ CA des commerçants (1)	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. et change constants*(2)	Taux d'occupation financier* 31/12/2011	Taux d'occupation financier* 31/12/2010	Taux d'impayés*(3) 31/12/2011	Taux d'impayés*(3) 31/12/2010
Norvège	0,4 %	94,3	90,5	4,1 %	1,7 %	96,4 %	97,5 %	0,1 %	0,1 %
Suède	3,8 %	66,0	56,5	16,9 %	5,3 %	97,0 %	96,2 %	0,4 %	0,8 %
Danemark	3,6 %	42,4	36,8	15,5 %	3,5 %	93,0 %	91,5 %	0,8 %	1,4 %
SCANDINAVIE	**1,9 %**	**202,8**	**183,8**	**10,3 %**	**3,2 %**	**95,7 %**	**95,8 %**	**0,3 %**	**0,6 %**

(1) À périmètre constant (hors extensions et nouveaux centres), sur l'ensemble de l'année 2011.*
(2) À périmètre constant et change courant, les loyers de la Norvège sont en hausse de 4,5 %, en hausse de 11,2 % pour la Suède et de 3,4 % au Danemark, soit une hausse cumulée de 6,2 % pour l'ensemble de la Scandinavie.*
(3) Taux à 6 mois.

Les loyers des centres norvégiens progressent de 1,7 % à périmètre et change constants. Les 175 renouvellements de baux et recommercialisations ont été signés à des conditions financières en hausse de 8,1 %. En novembre 2011, H&M a inauguré son 15e magasin dans les centres norvégiens du Groupe à Metro Senter (Lørenskog). Un partenariat prévoyant le déploiement de l'enseigne Wayne's Coffee (leader en Scandinavie) a également été signé et

* *Cf. glossaire.*

s'est concrétisé par l'installation d'un premier point de vente à Lillestrøm à Skedsmo au mois de novembre 2011.

À périmètre courant*, les loyers augmentent de 3,8 millions d'euros. Ils bénéficient notamment de l'ouverture de l'extension de Gulskogen (Drammen) au mois de novembre 2010 ; ils enregistrent par ailleurs l'impact de la cession de la galerie commerciale de Sjøsiden (Mosjøen), réalisée en novembre 2011.

En Suède, la forte hausse à périmètre et change constants (+ 5,3 %, pour un impact de l'indexation de 1,5 %) est notamment portée par les résultats enregistrés à Marieberg (Örebro), Kupolen (Borlänge) et Allum (Partille). Dans ces deux derniers centres, d'importantes campagnes de renouvellement et de recommercialisation ont été réalisées : au total et sur l'ensemble de l'année, 204 baux ont été renouvelés ou recommercialisés à des conditions financières en hausse de 7,8 %.

La progression des loyers danois à champ et change constants est également plus importante que l'impact de l'indexation (+ 3,5 % contre + 2,4 %). Le taux d'occupation est en hausse de 150 points de base par rapport à 2010 : neuf locaux vacants ont ainsi été commercialisés à Field's (Copenhague) qui a accueilli une moyenne unité* Intersport (1 150 m²). La fréquentation du centre est en hausse régulière depuis l'ouverture, en octobre 2010, d'un nouvel espace dédié à la mode des jeunes au 2e étage du centre : baptisé « Hi'street », il rassemble de nouvelles enseignes très « tendance » à l'instar de Gina Tricot, Noa Noa, Jack & Jones ou encore Vero Moda aux côtés du magasin H&M existant, agrandi simultanément. À Bruun's Galleri (Århus), un seul local est désormais vacant. Le taux de réversion moyen suite aux renouvellements et recommercialisations réalisés en 2011 est de + 11,7 %.

1.2.1.3. Italie (12,7 % des loyers consolidés)

(en millions d'euros)	Δ CA des commerçants (1)	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. constant*	Taux d'occupation financier* 31/12/2011	Taux d'occupation financier* 31/12/2010	Taux d'impayés*(2) 31/12/2011	Taux d'impayés*(2) 31/12/2010
ITALIE	**- 5,9 %**	**120,4**	**110,9**	**8,6 %**	**2,4 %**	**99,1 %**	**98,8 %**	**2,5 %**	**2,5 %**

(1) À périmètre constant (hors extensions et nouveaux centres), sur l'ensemble de l'année 2011.*
(2) Taux à 6 mois.

À périmètre constant*, les loyers italiens affichent une hausse (+ 2,4 %) supérieure à celle de l'indexation (+ 1,5 %) sous l'effet de l'impact des renégociations de baux intervenues en 2010 et en 2011 sur plusieurs centres particulièrement dynamiques comme Le Rondinelle (Brescia), La Romanina (Rome). Les équipes de gestion ont procédé à un renouvellement en profondeur du mix commercial de Metropoli (Milan) en y installant de nouvelles enseignes à l'instar de Tommy Hilfiger (1re implantation dans un centre commercial du Groupe), Guess ou encore Calvin Klein. Le Groupe a renforcé son partenariat avec Kiko (maquillage) qui a pris à bail des locaux à Il Leone di Lonato (Lonato) et à MareMonti (Massa) : l'enseigne milanaise est désormais présente dans 18 des 35 centres italiens.

Le maintien d'un taux d'occupation élevé et les gains locatifs* conséquents (+ 11,5 %) consécutifs aux 193 opérations de valorisation locative réalisées en 2011 attestent de la qualité du portefeuille italien du Groupe dans un contexte macroéconomique assez défavorable au 2nd semestre 2011.

À champ courant, les loyers sont portés par l'acquisition en janvier 2011 d'un *retail park** adjacent au centre Romagna Center, pôle commercial dominant de la région de Rimini (Émilie-Romagne) et par l'ouverture en décembre 2010 de l'extension de Pescara Nord (+ 7 000 m² SCU*) dont l'élargissement de l'offre commerciale (arrivée de 30 boutiques supplémentaires parmi lesquelles : OVS Industry, Piazza Italia, Tally Weijl, Stradivarius, Geox ou encore Kiko) a permis de faire progresser la fréquentation pour atteindre 5,7 millions de visiteurs sur l'ensemble de l'année. Au total, l'ensemble de ces opérations a un impact de + 6,8 millions d'euros sur les loyers.

1.2.1.4. Ibérie (10,2 % des loyers consolidés)

(en millions d'euros)	Δ CA des commerçants (1)	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. constant*	Taux d'occupation financier* 31/12/2011	Taux d'occupation financier* 31/12/2010	Taux d'impayés*(2) 31/12/2011	Taux d'impayés*(2) 31/12/2010
Espagne	- 5,0 %	78,6	78,8	- 0,3 %	- 0,6 %	90,0 %	92,5 %	3,1 %	1,8 %
Portugal	- 3,9 %	18,3	16,2	12,9 %	- 0,8 %	95,1 %	94,1 %	2,4 %	2,8 %
IBÉRIE	**- 4,8 %**	**96,8**	**95,0**	**1,9 %**	**- 0,6 %**	**90,8 %**	**92,7 %**	**3,0 %**	**2,0 %**

(1) À périmètre constant (hors extensions et nouveaux centres), sur l'ensemble de l'année 2011.*
(2) Taux à 6 mois.

En dépit d'un contexte économique toujours maussade, les centres commerciaux de Klépierre en Espagne résistent globalement bien. Équipements commerciaux de proximité, les galeries d'hypermarché* répondent à l'attente numéro un du consommateur espagnol en termes de prix. À périmètre constant*, les loyers sont pratiquement stables (- 0,6 %).

Les gains retirés d'une indexation positive (+ 2,7 %) sont compensés par la progression de la vacance. Les renégociations de baux intervenues en 2011 ont toutefois été réalisées à des conditions financières en légère hausse (+ 1,8 % en moyenne). Côté grands centres régionaux, La Gavia (Vallecas-Madrid), inauguré en novembre 2008, confirme désormais sa position de leader sur la capitale espagnole : en 2011, le centre a accueilli près de 12 millions de visiteurs et ses loyers sont en hausse de 8,2 %.

Les loyers portugais affichent une quasi-stabilité à champ constant dans un contexte macroéconomique également difficile. La hausse du taux d'occupation financier* a été permise par la recommercialisation de 13 locaux vacants. Les retards de paiement ont également été réduits. À périmètre courant*, la progression est portée par l'ouverture d'Aqua Portimão (35 500 m²) le 14 avril 2011 qui a accueilli les premières implantations de Primark et de H&M dans la région touristique de l'Algarve et plus de 4,5 millions de visiteurs sur l'ensemble de l'année.

* *Cf. glossaire.*

1.2.1.5. Europe centrale (8,4 % des loyers consolidés)

(en millions d'euros)	Δ CA des commerçants [1]	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. et change constants*[2]	Taux d'occupation financier* 31/12/2011	Taux d'occupation financier* 31/12/2010	Taux d'impayés*[3] 31/12/2011	Taux d'impayés*[3] 31/12/2010
Pologne	- 0,1 %	34,7	33,1	5,1 %	3,1 %	97,9 %	98,2 %	3,1 %	3,6 %
Hongrie	- 3,7 %	25,1	23,7	5,8 %	- 3,1 %	88,4 %	93,2 %	5,9 %	7,2 %
République tchèque	- 1,3 %	19,9	19,5	1,9 %	2,2 %	98,3 %	96,3 %	3,0 %	6,4 %
EUROPE CENTRALE	**- 2,2 %**	**79,7**	**76,3**	**4,5 %**	**1,0 %**	**94,9 %**	**96,1 %**	**4,0 %**	**5,5 %**

(1) À périmètre constant (hors extensions et nouveaux centres), sur l'ensemble de l'année 2011.*

(2) À périmètre constant et change courant, les loyers de la Pologne sont en hausse de 1,5 %, en baisse de 4,2 % pour la Hongrie et en progression de 1,9 % pour la République tchèque, soit une baisse cumulée de 0,2 % pour l'ensemble de l'Europe centrale.*

(3) Taux à 6 mois.

Les loyers des pays d'Europe centrale progressent de 5,7 % à périmètre courant* et change constant principalement sous l'effet de l'ouverture du centre commercial Corvin (Budapest). Depuis son ouverture, réalisée le 27 octobre 2010, ce centre commercial a accueilli plus de 10 millions de visiteurs.

Les centres polonais dans leur ensemble sont à l'image du dynamisme économique du pays et affichent des loyers en forte hausse, supérieure à l'impact de l'indexation (+ 120 points de base). Les performances sont notamment tirées par les effets positifs des campagnes de renouvellements de baux et de recommercialisations à Sadyba Plaza et à Poznan Plaza réalisées avec des taux de réversion respectifs de + 18 % et + 13 %. Ces opérations ont permis l'arrivée de Starbucks, Intessimi, Calzedonia, Claire's ou encore Levi's à Poznan Plaza.

En Hongrie, les performances sont plus contrastées : face aux bons résultats de Corvin (qui affiche un taux d'occupation en hausse) dont les équipes ont renforcé l'offre commerciale en accueillant notamment 12 nouvelles enseignes à l'image d'Adidas, de Charles Vögele, de Camaïeu ou encore d'Euronics au cours du 4e trimestre 2011, les autres centres pâtissent davantage de la crise économique qui frappe le pays. La vacance est ainsi en hausse et les retards de paiement plus importants sous l'effet des mesures d'austérité qui pénalisent la consommation privée.

Les centres tchèques affichent de bonnes performances : la fréquentation est en effet en progression de 4 %. C'est notamment le cas à Nový Smíchov (Prague), centre entièrement rénové à l'occasion de son 10e anniversaire qui a vu sa fréquentation et ses loyers variables progresser en 2011. L'enseigne suédoise Lindex (prêt-à-porter) a ouvert deux magasins dans les centres pragois du Groupe au cours de l'année (Nový Smíchov et Novodvorská Plaza).

1.2.1.6. Autres pays

(en millions d'euros)	Δ CA des commerçants [1]	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. constant*	Taux d'occupation financier* 31/12/2011	Taux d'occupation financier* 31/12/2010	Taux d'impayés*[2] 31/12/2011	Taux d'impayés*[2] 31/12/2010
Grèce	- 12,0 %	5,2	7,4	- 29,5 %	- 29,5 %	91,0 %	94,2 %	32,1 %	5,8 %
Slovaquie	- 8,1 %	1,6	1,7	- 3,5 %	- 3,5 %	90,6 %	92,9 %	7,7 %	6,9 %
AUTRES PAYS	**- 10,5 %**	**6,9**	**9,1**	**- 24,7 %**	**- 24,7 %**	**90,9 %**	**94,0 %**	**25,7 %**	**6,0 %**

(1) À périmètre constant (hors extensions et nouveaux centres), sur l'ensemble de l'année 2011.*

(2) Taux à 6 mois.

Les centres grecs, représentant 0,6 % des loyers consolidés et 0,4 % du portefeuille Centres commerciaux en valeur, continuent de pâtir d'un contexte économique de crise à l'ampleur exceptionnelle.

* *Cf. glossaire.*

Échéancier des baux du pôle Centres commerciaux au 31/12/2011

Pays/Zone	≤ 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020+	Total	Durée moyenne des baux*
France	11,8 %	5,4 %	5,8 %	5,3 %	9,0 %	9,3 %	8,0 %	8,3 %	37,2 %	100,0 %	6,1
Belgique	1,4 %	0,6 %	68,0 %	7,8 %	4,8 %	2,1 %	2,6 %	11,5 %	1,2 %	100,0 %	3,5
FRANCE-BELGIQUE	**11,4 %**	**5,2 %**	**8,0 %**	**5,4 %**	**8,9 %**	**9,0 %**	**7,8 %**	**8,4 %**	**35,9 %**	**100,0 %**	**6,0**
Danemark											
Norvège	18,5 %	20,4 %	13,9 %	18,3 %	16,1 %	3,5 %	6,9 %	1,0 %	1,4 %	100,0 %	3,1
Suède	35,9 %	21,3 %	18,3 %	11,7 %	5,5 %	4,5 %	0,9 %	1,7 %	0,2 %	100,0 %	2,1
SCANDINAVIE	**25,7 %**	**20,8 %**	**15,7 %**	**15,6 %**	**11,7 %**	**3,9 %**	**4,4 %**	**1,3 %**	**0,9 %**	**100,0 %**	**2,7**
ITALIE	**13,1 %**	**9,6 %**	**10,7 %**	**10,3 %**	**14,9 %**	**8,8 %**	**5,6 %**	**4,3 %**	**22,7 %**	**100,0 %**	**5,1**
Espagne	16,9 %	8,0 %	8,7 %	9,1 %	9,8 %	4,1 %	12,0 %	3,2 %	28,3 %	100,0 %	6,2
Portugal	14,6 %	7,5 %	6,2 %	15,1 %	12,0 %	20,2 %	5,0 %	0,8 %	18,6 %	100,0 %	5,5
IBÉRIE	**16,4 %**	**7,9 %**	**8,1 %**	**10,4 %**	**10,2 %**	**7,4 %**	**10,5 %**	**2,7 %**	**26,3 %**	**100,0 %**	**6,1**
Pologne	37,1 %	9,1 %	4,1 %	28,9 %	7,0 %	10,6 %	0,2 %	0,0 %	3,0 %	100,0 %	2,6
Hongrie	17,4 %	16,0 %	18,1 %	32,2 %	8,0 %	2,8 %	1,7 %	0,0 %	3,8 %	100,0 %	3,8
Rép. tchèque	30,5 %	6,2 %	6,7 %	11,9 %	24,0 %	6,6 %	2,0 %	1,6 %	10,6 %	100,0 %	4,2
EUROPE CENTRALE	**28,8 %**	**10,7 %**	**9,4 %**	**25,7 %**	**11,7 %**	**6,9 %**	**1,2 %**	**0,4 %**	**5,2 %**	**100,0 %**	**3,4**
Grèce	21,5 %	1,0 %	13,5 %	0,9 %	1,2 %	4,3 %	2,6 %	3,1 %	51,8 %	100,0 %	6,0
Slovaquie	38,7 %	8,1 %	3,4 %	36,0 %	13,8 %	-	-	-	-	100,0 %	2,2
AUTRES PAYS	**24,9 %**	**2,4 %**	**11,5 %**	**7,8 %**	**3,7 %**	**3,5 %**	**2,1 %**	**2,5 %**	**41,7 %**	**100,0 %**	**5,3**
TOTAL	**16,4 %**	**9,3 %**	**9,9 %**	**10,3 %**	**10,6 %**	**7,7 %**	**6,6 %**	**5,2 %**	**24,2 %**	**100,0 %**	**5,1**

1.2.2. Pôle commerces – Klémurs (4,5 % des loyers consolidés)

(en millions d'euros)	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. constant*	Taux d'occupation financier* 31/12/2011	Taux d'occupation financier* 31/12/2010	Taux d'impayés*(1) 31/12/2011	Taux d'impayés*(1) 31/12/2010
COMMERCES-KLÉMURS	**42,3**	**43,8**	**- 3,6 %**	**0,0 %**	**99,0 %**	**99,7 %**	**0,4 %**	**0,1 %**

(1) Taux à 6 mois.

À périmètre constant*, l'impact moyen de l'indexation (+ 0,8 % ; 65 % des loyers ayant été indexés sur l'Indice du coût de la construction du 2e trimestre 2010, en progression de 1,27 %) et la hausse des compléments de loyers variables assis sur les chiffres d'affaires des locataires sont effacés par une légère augmentation de la vacance.

Les loyers s'inscrivent en baisse de 3,6 % à champ courant sous l'effet des cessions réalisées en 2010 (actif Castorama, Paris 19e, et patrimoine Rouen Candé) et 2011 (magasin Saint Maclou à Montesson et cafétéria à Saint-Malo). Klémurs s'est par ailleurs portée acquéreur de quatre jardineries sous enseigne Delbard et des murs d'un restaurant au mois d'octobre 2011. L'impact cumulé de ces opérations est de - 1,5 million d'euros.

Échéancier des baux du pôle Commerces au 31/12/2011

≤ 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020+	Total	Durée moyenne des baux*
1,5 %	2,0 %	1,0 %	54,6 %	5,2 %	5,5 %	6,9 %	4,2 %	19,1 %	100 %	5,7

* *Cf. glossaire.*

1.2.3. Pôle Bureaux (2,9 % des loyers consolidés)

Klépierre a poursuivi en 2011 une gestion active de son portefeuille bureaux : amélioration de la situation locative de certains immeubles, cessions d'immeubles récemment loués en bénéficiant de niveaux de valorisation attractifs, avancement dans le montage d'opérations de rénovation lourde sur deux immeubles du portefeuille, études d'opportunités nouvelles d'investissement.

(en millions d'euros)	Loyers 31/12/2011	Loyers 31/12/2010	Δ périm. courant*	Δ périm. constant*	Taux d'occupation financier*(1) 31/12/2011	Taux d'occupation financier*(1) 31/12/2010	Taux d'impayés*(2) 31/12/2011	Taux d'impayés*(2) 31/12/2010
BUREAUX	**27,1**	**36,7**	**- 26,1 %**	**6,3 %**	**95,0 %**	**79,5 %**	**0,1 %**	**0,1 %**

(1) Hors Equilis (Issy-les-Moulineaux) en rénovation en 2011.
(2) Taux à 6 mois.

À périmètre constant*, les loyers sont en hausse de 6,3 % (+ 1,5 M€) sous l'effet conjugué de l'indexation (+ 0,2 M€) et des opérations de valorisation locative intervenues en 2010 et 2011 (+ 1,3 M€). Cette progression provient essentiellement de la commercialisation de l'immeuble Séreinis (Issy-les-Moulineaux) au 1er septembre 2011 et de la location des surfaces vacantes début 2011 dans l'immeuble Anatole France (Levallois-Perret).

À périmètre courant*, les loyers enregistrent l'effet des cessions réalisées :

- en 2010, pour un montant total de 214,6 millions d'euros hors droits ;
- en 2011, pour un montant global de 64,2 millions d'euros hors droits, à savoir Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt) le 31 mai et Le Barjac (Paris, 15e arrondissement) le 30 juin.

Cette évolution prend également en compte la location progressive de l'immeuble Collines de l'Arche à La Défense suite à la rénovation achevée fin 2010. Cet immeuble est aujourd'hui entièrement loué. Par ailleurs, les loyers enregistrent également la contribution provenant des Bureaux du Canal jouxtant le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers. En effet, la DIRECCTE, principal locataire de cet immeuble, a pris possession de ses locaux le 1er juillet 2011.

Le taux d'occupation financier* s'établit à 95,0 % au 31 décembre 2011 contre 79,5 % un an plus tôt. La vacance représente 4 230 m² au 31 décembre 2011 contre 17 579 m² un an plus tôt et est répartie principalement sur deux immeubles :

- 1 454 m² au 192, Charles-de-Gaulle (Neuilly-sur-Seine) ; cet immeuble fait l'objet d'un projet de restructuration et est actuellement proposé à la location précaire ;
- 2 664 m² pour Les Bureaux du Canal à Aubervilliers.

Les loyers attendus de la location de ces surfaces s'élèvent à 1,3 million d'euros.

Le taux d'occupation n'intègre pas l'immeuble Equilis à Issy-les-Moulineaux (libéré par Steria le 31 octobre 2011) qui fait l'objet d'une campagne de rénovation devant s'achever en juin 2012. Si cet immeuble est matériellement indisponible à la location au 31 décembre 2011, il fait néanmoins d'ores et déjà l'objet de marques d'intérêt soutenues de deux candidats locataires. Les loyers attendus de cette location sont de 6,8 millions d'euros.

Klépierre poursuivra en 2012 la valorisation locative de son portefeuille bureaux avec pour objectif principal la location de l'immeuble Equilis. La cession d'immeubles ayant fait l'objet de locations récentes sera recherchée. À cet égard un immeuble du portefeuille est déjà sous promesse. Par ailleurs, fin 2011, Klépierre a acheté des baux emphytéotiques ainsi que des parkings supplémentaires au 43, quai de Grenelle (Paris, 15e arrondissement) lui permettant d'avoir dorénavant la maîtrise complète de l'assiette foncière de cet ensemble immobilier. En effet, dans l'hypothèse d'un départ d'Hachette à l'issue de son bail, Klépierre prévoit une rénovation lourde de cet immeuble. Dans cette perspective, un permis de construire pourrait être déposé courant 2012.

Enfin, Klépierre n'exclut pas de tirer parti de l'environnement actuel, pour réaliser de façon très opportuniste un ou deux investissements nouveaux présentant des profils de risque locatif faibles et des niveaux de rendement attractifs sans sortir de son périmètre d'intervention de Paris et de la première couronne.

Échéancier des baux du pôle Bureaux au 31/12/2011

(en millions d'euros)	≤ 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018+	Total	Durée moyenne des baux*
Par date de prochaine option de sortie	**6,0**	**10,7**	**1,3**	**0,0**	**0,5**	**0,5**	**7,6**	**26,7**	**3,2**
en % du total	*22,6 %*	*40,1 %*	*4,9 %*	*0,1 %*	*2,0 %*	*2,0 %*	*28,4 %*	*100,0 %*	
Par date de fin de bail	**5,7**	**7,6**	**0,3**	**0,0**	**2,3**	**0,4**	**10,5**	**26,7**	**4,2**
en % du total	*21,2 %*	*28,3 %*	*0,9 %*	*0,0 %*	*8,5 %*	*1,5 %*	*39,5 %*	*100,0 %*	

L'échéance 2012 concerne principalement Ingenico qui a donné congé au 192, Charles-de-Gaulle (Neuilly-sur-Seine) et Lexisnexis au 141, rue de Javel (Paris, 15e arrondissement) dont le bail est en cours de renouvellement.

1.2.4. Honoraires

Les honoraires atteignent 85,1 millions d'euros contre 76,4 millions d'euros à fin 2010, soit une hausse de 11,4 % due à la progression des honoraires de gestion immobilière en France et des honoraires de développement sous l'effet de l'avancement du chantier d'Emporia (Malmö, Suède), notamment.

* *Cf. glossaire.*

1.3. DÉVELOPPEMENT - CESSIONS

1.3.1. Le marché de l'investissement en immobilier commercial en 2011

1.3.1.1. Le marché de l'investissement en immobilier de commerces en Europe continentale (1)

Au cours de l'année 2011, le montant total des transactions sur le marché de l'immobilier de commerces* en Europe continentale a atteint 19,1 milliards d'euros, soit une progression de 36 % par rapport à 2010 (14,1 Md€).

Les volumes restent en hausse malgré les difficultés de financement. Les investisseurs privilégient toujours les actifs *prime* qui restent rares. L'activité a été soutenue pour les petits volumes, plus faciles à financer et à la portée des investisseurs privés très présents.

L'Allemagne reste le marché le plus actif avec 40 % des transactions réalisées au cours de l'année. La France (12 %) vient en deuxième position, suivie de la Suède (9 %), puis de la Pologne (6 %), de la République tchèque (6 %) et de l'Italie (6 %). Le 4e trimestre se caractérise par une recrudescence des transactions, avec pour les marchés au sein desquels Klépierre opère, l'acquisition d'un portefeuille de supermarchés français auprès de Carrefour par La Française AM pour un montant de 365 millions d'euros et de trois centres commerciaux suédois par le fonds de pension AMF pour 450 millions d'euros.

Après une année 2010 riche en transactions, le marché français est marqué par un retour à l'assèchement de l'offre de produits de qualité, et de grande taille ; en conséquence :

- le volume des transactions (2,2 Md€) s'inscrit en nette baisse (- 24 %) par rapport à 2010 ;
- le décalage entre l'offre et la demande de produits *prime* persiste, la sélectivité des investisseurs est plus marquée ;
- après une forte baisse d'environ 100 points de base en l'espace d'une année, les taux de rendement* se stabilisent à des niveaux bas ;
- même si les investisseurs domestiques restent majoritaires, le marché français demeure toutefois prisé par les étrangers, notamment anglo-saxons et néerlandais.

1.3.1.2. Le marché de l'investissement en immobilier de bureaux en Île-de-France (2)

Avec plus de 2,4 millions de m² commercialisés, la demande placée augmente de 14 % par rapport à 2010. 2011 est la troisième année consécutive de hausse. Le segment des grandes surfaces (> 5 000 m²) a été le plus dynamique avec une progression de 31 % sur un an (1 million de m²). La part du neuf ou du restructuré est en hausse par rapport à l'année précédente et représente 39 % (contre 32 % en 2010) des surfaces placées. Le croissant Ouest, à l'exception de La Défense, enregistre la plus importante part de marché en termes de commercialisations de grandes surfaces (25 %). Les secteurs industriels et la banque/assurance ont été les principaux acteurs du marché avec respectivement 24 % et 21 %.

Avec 3,6 millions de m², l'offre immédiate est stable depuis fin 2009 : le marché a absorbé les surfaces équivalentes aux livraisons et libérations de l'année. La part de l'offre neuve ou restructurée est en baisse et est passée de 27 % à 23 %. Le taux de vacance francilien moyen est stable (6,6 %), celui de Paris Centre Ouest baisse de 5,6 % à 4,5 %. Le taux de vacance du croissant Ouest reste élevé avec 10 %.

Les loyers moyens faciaux en Île-de-France sont en légère baisse (- 1,3 %) et s'établissent à 298 euros/m². En revanche, le loyer moyen *prime* Paris Centre Ouest a progressé de 2 %, s'élevant à 748 euros/m². Les aménagements commerciaux sont toujours significatifs et dépassent généralement un mois de franchise par année d'engagement.

En 2011, le volume d'investissement sur le segment des Bureaux a enregistré une hausse de 49 % avec 11,9 milliards d'euros en Île-de-France. Le 4e trimestre concentre à lui seul 42 % des engagements (5 Md€). Paris et le croissant Ouest concentrent environ 58 % des engagements franciliens. Les investisseurs privilégient notamment la localisation et la qualité des actifs. Les taux de rendement* pour les actifs *prime* ont baissé et se situent à 4,5 %. Pour les autres catégories d'actifs, les taux de rendement* constatés sont plutôt stables avec une légère hausse pour les moins qualitatifs.

* *Cf. glossaire.*

(1) Source : Jones Lang LaSalle.

(2) Source : CBRE.

1.3.2. Investissements réalisés en 2011

En 2011, Klépierre a réalisé des investissements privilégiant des actifs ou des projets de développement situés dans des régions offrant à la fois une assise solide en termes de pouvoir d'achat et des perspectives démographiques favorables pour les années à venir : ils ont ainsi concerné à près de 95 % la France, la Scandinavie et l'Italie du Nord.

(en millions d'euros)	Total	Actifs en exploitation à fin 2011	Projets de développement
CENTRES COMMERCIAUX	638,6	343,0	295,5
		242,4	**102,5**
France-Belgique	**344,9**	dont Le Millénaire [1] - développement (Paris ; 56 000 m² - ouverture le 27/04/2011) Roques-sur-Garonne - acquisition (Toulouse ; 36 200 m²)	dont Saint-Lazare Paris (10 000 m²) Clermont Jaude (13 800 m²) Claye-Souilly (extension-rénovation) Perpignan Claira (extension-rénovation) L'esplanade (extension)
		-	**165,4**
Scandinavie	**165,4**	-	dont Emporia (79 000 m²) ; Odense (50 000 m²)
		73,1	**13,6**
Italie	**86,7**	Retail park* Romagna Center - acquisition (37 000 m²) Pescara Nord - développement (extension-rénovation ouverte le 01/12/2010)	Montebello
		14,4	**14,1**
Ibérie	**28,5**	Aqua Portimão [1] - développement (ouverture le 14/04/2011)	dont La Gavia (terrains)
		13,1	**-**
Europe centrale	**13,1**	Corvin - développement (Budapest ; ouverture le 27/10/2010)	-
COMMERCES	10,8	10,8	-
BUREAUX	2,4	-	2,4
TOTAL	**651,9**	**353,9**	**298,0**

(1) Quote-part Klépierre (50 %).

100,0 millions d'euros ont été investis dans des actifs en exploitation à fin 2011 ou ouverts récemment à l'image des centres commerciaux suivants :

- Le Millénaire (56 000 m² ; Paris, France), plus grand développement commercial en France depuis 10 ans et qui a ouvert ses portes le 27 avril 2011 ;
- l'extension-rénovation du centre Pescara Nord (+ 7 000 m²) situé dans les Abruzzes (Italie) inaugurée en décembre 2010 ;
- Aqua Portimão (35 500 m²), situé dans la région touristique de l'Algarve (Portugal), ouvert le 14 avril 2011 ;
- Corvin (34 700 m²), à Budapest (Hongrie) inauguré le 26 octobre 2010.

253,9 millions d'euros ont été dédiés à des acquisitions ciblées :

- le 20 janvier 2011, un retail park* adjacent au centre commercial Romagna Center en Émilie-Romagne (Italie), propriété de Klépierre. À horizon 2014, après restructuration, le site deviendra le pôle commercial dominant de l'agglomération touristique de Rimini ;
- le 29 novembre 2011, le centre régional E.Leclerc Roques-sur-Garonne à Toulouse (36 200 m²), qui permet au Groupe de renforcer ses positions dans une zone urbaine en forte croissance démographique et économique.

Pour plus d'informations, veuillez consulter les communiqués de presse publiés sur le site internet de la Société (rubrique Espace Infos) : www.klepierre.com

298,0 millions d'euros ont été consacrés aux projets de développement du Groupe, pour l'essentiel en France et en Scandinavie (voir section 1.3.3. ci-après).

* *Cf. glossaire.*

1.3.3. Pipeline de développement 2012-2016

Le Groupe dispose d'un pipeline global représentant 3,3 milliards d'euros en valeur de projets, dont 924 millions d'euros de projets engagés et 1,4 milliard d'euros de projets maîtrisés. Ramenés en part du groupe, ces montants sont respectivement de 2,8 milliards d'euros, 699 millions d'euros et 1,1 milliard d'euros.

Pour la période 2012-2016, le Groupe prévoit d'investir 2,7 milliards d'euros (part totale) soit 0,4 milliard d'euros pour les projets engagés [1], 1,2 milliard d'euros pour les projets maîtrisés [2] et 0,9 milliard d'euros pour les projets identifiés [3].

	Prix de revient estimé [1]	Montants à investir 2012-2016	Taux de rendement* initial net attendu [2]	Surface SCU* (m^2)	Date d'ouverture prévisionnelle	Taux de précommercialisation	
(en millions d'euros)						LMG [3]	Surfaces
Saint-Lazare Paris	157,6	30,4	8,2 %	10 000	1T 2012	100 %	100 %
Emporia (Malmö, Suède)	353,3	123,4	7,5 %	79 000	4T 2012	86 %	77 %
Claye-Souilly (extension/rénovation - France)	101,7	47,5	7,0 %	13 000	4T 2012	60 %	60 %
Perpignan Claira (extension/rénovation - France)	35,0	20,0	8,3 %	8 200	2T 2013	71 %	70 %
Bègles Rives d'Arcins (extension - France)	62,1	40,9	8,0 %	12 900	3T 2013	26 %	20 %
Carré Jaude 2 (extension, Clermont-Ferrand - France)	100,0	76,1	7,5 %	13 800	1T 2014	-	-
Autres opérations							
TOTAL OPÉRATIONS ENGAGÉES	**924,0**	**412,3**	**7,5 %**	**187 353**			
Marseille Bourse (extension/rénovation - France) [4]	16,4	15,7	-	2 700	4T 2013	-	-
Chaumont (France)	36,3	35,8	-	28 800	4T 2013	-	-
Grand Portet (extension/rénovation - France)	50,6	47,7	-	8 000	3T 2015	-	-
Romagna Center (extension - Italie)	34,3	34,2	-	8 000	1T 2014	-	-
Kristianstad (Suède)	100,4	74,7	-	25 000	2014	-	-
Allum (extension/ rénovation - Suède)	55,6	54,5	-	14 500	2015	-	-
Torp (extension/rénovation - Suède)	119,1	115,4	-	56 000	2015	-	-
Odense (Danemark)	181,2	146,0	-	47 800	1T 2015	-	-
Asane (extension/rénovation - Norvège)	106,5	102,2	-	52 000	2016	-	-
Val d'Europe (extension - France)	88,6	87,9	-	16 000	1T 2016	-	-
Louvain-la-Neuve (extension - Belgique)	141,5	127,4	-	30 400	2016-2017	-	-
TOTAL OPÉRATIONS MAÎTRISÉES	**1 413,4**	**1 221,5**	**≈ 8 %**	**479 214**			
TOTAL OPÉRATIONS IDENTIFIÉES	**989,3**	**913,2**	**-**	**447 891**			
TOTAL	**3 326,6**	**2 696,9**	**-**	**1 114 458**			

(1) Prix de revient estimé après provisions, hors frais financiers.
(2) Loyers nets attendus/investissement prévisionnel total, hors frais financiers.
(3) LMG : loyer minimum garanti.
(4) Quote-part Klépierre (50 %).

(1) Opérations engagées : opérations en cours de réalisation pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires.
(2) Opérations maîtrisées : opérations au stade d'étude avancée pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise foncière (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liée à l'obtention des autorisations administratives).
(3) Opérations identifiées : opérations pour lesquelles les montages et les négociations sont en cours.
** Cf. glossaire.*

Les investissements prévisionnels engagés et maîtrisés du Groupe sur la période 2012-2016 resteront concentrés sur la France-Belgique (52 %) et la Scandinavie (42 %) et consacrés soit à la réalisation de projets de centres commerciaux dominants, ayant pour la plupart trouvé la faveur des enseignes avant leur lancement, soit à des chantiers d'extension-rénovation de centres commerciaux existants, d'ores et déjà dominants sur leur zone de chalandise*, bénéficiant d'une commercialité avérée et d'un potentiel de croissance clairement identifié. C'est notamment le cas du centre commercial Val d'Europe (région parisienne), développé et géré par Klépierre, lauréat du prix Procos « Meilleure opération commerciale des 20 dernières années », pour lequel une extension de 16 000 m² est envisagée à horizon 2016.

La progression des taux de précommercialisation des principaux projets en cours de développement atteste de l'appétence des enseignes pour des emplacements de qualité, situés dans des bassins de consommation puissants :

- l'espace commercial de la gare Saint-Lazare, entièrement commercialisé et qui sera inauguré le 21 mars 2012, comprendra un mix commercial sur mesure alliant enseignes internationales puissantes (Kiko, Hema, Desigual, L'Occitane, Sephora, Swarovski, Guess, Virgin…), nouveaux concepts (Esprit, Mujo to go, Lush…) et offre alimentaire particulièrement qualitative (Carrefour City, Monop', restauration à emporter…), notamment ;
- à huit mois de son ouverture (prévue pour le 25 octobre 2012), le centre commercial Emporia (Malmö, Suède) est commercialisé à hauteur de 86 % et rassemblera les grands noms de la distribution scandinave (Clas Ohlsson, Cubus, KappAhl, Gina Tricot, Lindex, Willys…) aux côtés de grandes enseignes internationales initiant ou intensifiant leur développement en Scandinavie (H&M, G-Star, Levis, Ralph Lauren, Esprit, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Jack & Jones, Desigual, Gant, Deichman…).

Pour plus d'informations sur ces projets, reportez-vous à la section « Projets » du site internet : www.klepierre.com

1.3.4. Cessions réalisées en 2011

Au cours de l'exercice, Klépierre a réalisé un volume de cessions de 187,1 millions d'euros (hors droits). Ces ventes concernent essentiellement des immeubles de bureaux et des galeries commerciales en France et à l'international offrant des rendements sécurisés pour lesquels le Groupe n'a pas détecté de potentiel de création de valeur additionnel.

Ces transactions ont été réalisées à des montants supérieurs de 5,5 % en moyenne par rapport aux dernières valeurs d'expertise externes.

Actifs	Prix de cession *(M€, hors droits)*	Date
Aire-sur-la-Lys (France)		1T 2011
Huelva (Espagne)		2T 2011
Jardinerie - Val d'Europe (France)		3T 2011
La Roche-sur-Yon (France)		4T 2011
Sjøsiden (Norvège)		4T 2011
Melun-Boissénart (France)		4T 2011
Participations minoritaires diverses (France)		4T 2011
Centres commerciaux	**120,7**	
Saint Maclou - Montesson (France)		2T 2011
Cafétéria - Saint-Malo (France)		4T 2011
Commerces	**2,3**	
Jardins des Princes Boulogne-Billancourt (France)		2T 2011
Barjac Boulevard Victor Paris 15e (France)		2T 2011
Bureaux	**64,2**	
TOTAL	**187,1**	

1.4. RÉSULTATS ET CASH-FLOWS CONSOLIDÉS

1.4.1. Résultats sectoriels

1.4.1.1. Pôle Centres commerciaux

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Loyers	875,5	831,7	5,3 %
Autres revenus locatifs	13,5	16,4	- 17,8 %
Revenus locatifs	**889,0**	**848,1**	**4,8 %**
Charges locatives et immobilières	- 102,6	- 97,0	5,7 %
Loyers nets	**786,5**	**751,1**	**4,7 %**
Revenus de gestion et autres produits	103,5	96,9	6,9 %
Frais de personnel et frais généraux	- 126,3	- 119,1	6,1 %
Excédent brut d'exploitation	**763,6**	**728,8**	**4,8 %**
Amortissements et provisions	- 298,1	- 408,5	- 27,0 %
Résultat de cessions	43,4	21,0	107,3 %
Quote-part résultat des SME	1,5	1,7	- 14,5 %
RÉSULTAT SECTORIEL	**510,5**	**343,0**	**48,8 %**

* *Cf. glossaire.*

Les revenus locatifs s'élèvent à 889,0 millions d'euros, en hausse de 40,9 millions d'euros (+ 4,8 %).

La variation observée sur les autres revenus locatifs provient notamment de la fin de l'étalement des droits d'entrée facturés sur les extensions de Saint-Orens à Toulouse et de Saran à Orléans (France).

Les charges locatives et immobilières augmentent de 5,6 millions d'euros. Cette évolution provient notamment du lancement de nouveaux actifs comme Le Millénaire (Aubervilliers) ou Aqua Portimão (Portugal). Le coût du risque clients, en légère hausse, demeure maîtrisé. Les effets liés au contexte économique difficile en Grèce et en Hongrie ont été en partie neutralisés par une amélioration du recouvrement sur le reste du patrimoine.

Les revenus de gestion et autres produits affichent une hausse de 6,7 millions d'euros qui porte notamment sur les honoraires de gestion immobilière en France et sur les honoraires de développement liés à l'avancement du projet Emporia en Suède.

Les frais de personnel et frais généraux s'élèvent à 126,3 millions d'euros en hausse de 6,1 % par rapport au 31 décembre 2010.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 763,6 millions d'euros, en hausse de 34,8 millions d'euros.

Les amortissements et provisions des immeubles de placement et d'arbitrage s'établissent à 298,1 millions d'euros, en diminution de 110,4 millions d'euros. La variation résulte principalement des dotations aux provisions pour dépréciation d'actifs, en retrait de 126 millions d'euros par rapport à la période précédente. La variation résiduelle provient du développement du patrimoine en partie neutralisé par l'effet des cessions.

Les provisions pour risques et charges sont de 2,8 millions d'euros.

Le résultat de cessions de 43,4 millions d'euros intègre l'effet de la vente des centres de Melun-Boissénart (France), Sjøsiden (Norvège), Huelva (Espagne) et Aire-sur-la-Lys (France) pour un montant de 120,7 millions d'euros.

Après prise en compte du résultat des sociétés mises en équivalence (groupe Progest) de 1,5 million d'euros, le résultat sectoriel des centres commerciaux est de 510,5 millions d'euros, en augmentation de 48,8 %.

(en millions d'euros)	France-Belgique		Scandinavie		Italie		Ibérie		Europe centrale		Autres pays	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	**369,1**	**356,7**	**202,8**	**183,8**	**120,4**	**110,9**	**96,8**	**95,0**	**79,7**	**76,3**	**6,9**	**9,1**
Autres revenus locatifs	11,1	11,7	0,2	0,0	2,0	1,7	0,2	0,1	0,1	3,0	0,0	-
Revenus locatifs	**380,1**	**368,4**	**203,0**	**183,8**	**122,4**	**112,6**	**97,0**	**95,0**	**79,8**	**79,2**	**6,9**	**9,1**
Charges locatives et immobilières	- 28,6	- 25,7	- 33,1	- 32,8	- 11,0	- 10,1	- 10,7	- 9,3	- 16,0	- 16,3	- 3,2	- 2,7
Loyers nets	**351,5**	**342,6**	**169,8**	**150,9**	**111,4**	**102,5**	**86,3**	**85,7**	**63,8**	**63,0**	**3,7**	**6,4**
Revenus de gestion et autres produits	57,1	47,6	28,3	28,5	7,1	8,7	6,5	7,5	4,4	4,5	0,2	0,1
Frais de personnel et autres frais généraux	- 53,5	- 53,4	- 38,6	- 32,5	- 11,3	- 10,5	- 13,3	- 13,5	- 9,1	- 8,9	- 0,5	- 0,4
Excédent brut d'exploitation	**355,1**	**336,8**	**159,6**	**146,9**	**107,2**	**100,7**	**79,4**	**79,8**	**59,0**	**58,6**	**3,4**	**6,1**
Amortissements et provisions	- 99,1	- 84,9	- 91,3	- 117,9	- 33,1	- 26,8	- 41,6	- 43,2	- 24,1	- 130,6	- 8,9	- 5,1
Résultat de cessions	38,1	4,0	2,6	17,6	0,0	0,0	3,0	0,0	- 0,3	- 0,7	-	-
Quote-part résultat des SME	1,5	1,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT SECTORIEL	**295,6**	**257,7**	**70,9**	**46,6**	**74,0**	**73,8**	**40,9**	**36,5**	**34,6**	**- 72,7**	**- 5,5**	**1,1**

1.4.1.2. Pôle Commerces - Klémurs

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Loyers	**42,3**	**43,8**	**- 3,6 %**
Autres revenus locatifs	0,1	1,6	- 91,8 %
Revenus locatifs	**42,4**	**45,4**	**- 6,6 %**
Charges locatives et immobilières	- 1,6	- 1,4	13,4 %
Loyers nets	**40,8**	**44,0**	**- 7,2 %**
Revenus de gestion et autres produits	0,2	1,2	- 85,9 %
Frais de personnel et frais généraux	- 2,0	- 2,3	- 12,3 %
Excédent brut d'exploitation	**38,9**	**42,9**	**- 9,2 %**
Amortissements et provisions	- 9,7	2,3	
Résultat de cessions	0,3	15,7	- 98,0 %
RÉSULTAT SECTORIEL	**29,6**	**60,8**	**- 51,4 %**

Les loyers sont en baisse de 3,6 % (- 1,5 M€) à 42,3 millions d'euros en raison des cessions d'actifs réalisées en juin 2010 (commerces en pieds d'immeuble à Rouen) et en novembre 2010 (magasin Castorama à Paris, 19e arrondissement).

Les autres revenus locatifs enregistraient en 2010 le droit d'entrée versé par Castorama.

Les charges locatives et immobilières s'élèvent à 1,6 million d'euros et comprennent essentiellement des honoraires versés à des prestataires externes. Les honoraires de gestion locative et d'administration versés à Klépierre Conseil sont éliminés dans cette présentation.

Les frais de personnel et frais généraux sont de 2,0 millions d'euros et tiennent notamment compte de l'affectation analytique du coût des personnels en charge de la gestion et du développement du secteur Commerces.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 38,9 millions d'euros en diminution de 4,0 millions d'euros.

Les dotations aux amortissements diminuent de 1,0 million d'euros sous l'effet des cessions. La progression des valeurs de marché des immeubles détenus par Klémurs permet d'enregistrer une reprise de provision sur actifs de placement de 4,2 millions d'euros contre 17,2 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le secteur Commerces dégage un résultat de cession de 0,3 million d'euros. En 2011, Klémurs a cédé un magasin sous enseigne Saint Maclou à Montesson en juin et les murs d'une cafétéria à Saint-Malo en novembre.

Le résultat sectoriel présente un bénéfice de 29,6 millions d'euros.

1.4.1.3. Pôle Bureaux

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Loyers	**27,3**	**36,7**	**- 25,5 %**
Revenus locatifs	27,3	36,7	- 25,5 %
Charges locatives et immobilières	- 2,9	- 4,0	- 26,5 %
Loyers nets	**24,4**	**32,7**	**- 25,4 %**
Revenus de gestion et autres produits	1,7	0,3	x 5,6
Frais de personnel et frais généraux	- 0,9	- 1,0	- 8,4 %
Excédent brut d'exploitation	**25,3**	**32,1**	**- 21,2 %**
Amortissements et provisions	- 9,6	- 11,8	- 18,2 %
Résultat de cessions	22,6	88,8	- 74,6 %
RÉSULTAT SECTORIEL	**38,2**	**109,1**	**- 65,0 %**

Les revenus locatifs diminuent de 25,5 % à 27,3 millions d'euros, principalement sous l'effet des cessions réalisées en 2010, Marignan-Marbeuf (Paris, 8e arrondissement) et Diderot (Paris, 12e arrondissement), et en 2011, Le Barjac, (Paris, 15e arrondissement) et Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt).

Les charges locatives et immobilières enregistrent notamment l'amortissement du bail à construction de l'immeuble 43, quai de Grenelle, le coût de la vacance, en retrait du fait de la location de l'immeuble Séreinis (Issy-les-Moulineaux), ainsi que des honoraires versés à des prestataires externes.

Les revenus de gestion et autres produits sont de 1,7 million d'euros et intègrent des indemnités de remise en état des locaux.

Les frais de personnel et frais généraux sont de 0,9 million d'euros.

L'excédent brut d'exploitation atteint 25,3 millions d'euros, en baisse de 21,2 %.

Les dotations aux amortissements diminuent de 2,2 millions d'euros du fait des cessions réalisées.

Le secteur Bureaux dégage un résultat de cessions de 22,6 millions d'euros, suite à la vente des immeubles Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt) le 31 mai et Le Barjac (Paris, 15e arrondissement) le 30 juin pour un montant de 64,2 millions d'euros. En 2010, un montant global de cessions de 214,6 millions d'euros avait permis de dégager un résultat de cessions de 88,8 millions d'euros.

Le résultat sectoriel s'élève à 38,2 millions d'euros, en retrait de 70,9 millions d'euros.

1.4.2. Résultat consolidé et cash-flow

1.4.2.1. Résultat

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation M€	Variation %
Revenus locatifs	**958,7**	**930,2**	**28,6**	**3,1 %**
Charges locatives et immobilières	- 107,1	- 102,4	- 4,7	4,6 %
Loyers nets	**851,6**	**827,8**	**23,9**	**2,9 %**
Revenus de gestion et d'administration	85,1	76,5	8,6	11,3 %
Autres produits d'exploitation	20,4	22,0	- 1,7	- 7,6 %
Frais de personnel	- 109,9	- 104,6	- 5,3	5,1 %
Autres charges d'exploitation	- 40,2	- 39,4	- 0,8	2,0 %
Excédent brut d'exploitation	**807,0**	**782,3**	**24,8**	**3,2 %**
Dotations aux amortissements et provisions sur immeubles	- 314,2	- 417,4	103,2	- 24,7 %
Dotations aux provisions risques et charges	- 3,7	- 0,9	- 2,8	NA
Résultat de cessions	66,3	125,5	- 59,1	- 47,1 %
Résultat opérationnel	**555,4**	**489,4**	**66,0**	**13,5 %**
Coût de l'endettement net	- 315,9	- 296,1	- 19,8	6,7 %
Variation de valeur des instruments financiers	- 21,4	- 1,0	- 20,4	NA
Quote-part de SME	1,5	1,7	- 0,3	- 14,5 %
Résultat avant impôt	**219,7**	**194,1**	**25,5**	**13,2 %**
Impôt sur les sociétés	- 21,9	- 11,7	- 10,2	87,2 %
Résultat net	**197,8**	**182,4**	**15,3**	**8,4 %**
Participations ne donnant pas le contrôle	55,4	57,9	- 2,5	- 4,3 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**142,4**	**124,6**	**17,8**	**14,3 %**

Les loyers nets s'établissent à 851,6 millions d'euros, en progression de 2,9 % par rapport au 31 décembre 2010. Les revenus locatifs sont de 958,7 millions d'euros et se répartissent comme suit : 889,0 millions d'euros pour les centres commerciaux, 42,4 millions d'euros pour les commerces et 27,3 millions d'euros pour les bureaux. Par rapport au 31 décembre 2010, les loyers des centres commerciaux progressent de 5,3 % à champ courant (+ 1,6 % à périmètre constant*), les loyers des commerces enregistrent une baisse de 3,6 % (stables à périmètre constant*) et les loyers des bureaux sont en retrait de 26,1 % à périmètre courant* (+ 6,3 % à périmètre constant*).

Les honoraires provenant de l'activité des sociétés de services atteignent 85,1 millions d'euros, en hausse de 8,6 millions d'euros. Ils se composent à 76 % d'honoraires provenant d'activités récurrentes de gestion immobilière et de gestion locative pour compte de tiers.

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

Les charges locatives et immobilières sont de 107,1 millions d'euros, en augmentation de 4,7 millions d'euros, soit 4,6 %. Cette évolution provient notamment de l'entrée en exploitation de nouveaux actifs.

Les frais de personnel s'élèvent à 109,9 millions d'euros contre 104,6 millions d'euros pour la période précédente. L'effectif est globalement stable et s'établit à 1 476 personnes au 31 décembre 2011 contre 1 495 personnes un an plus tôt.

Les autres charges d'exploitation se maintiennent à 40,2 millions d'euros.

L'ensemble des charges rapporté aux produits d'exploitation nets donne un coefficient d'exploitation de 15,7 % contre 15,5 % pour l'exercice précédent.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 807,0 millions d'euros, en progression de 3,2 % par rapport au 31 décembre 2010.

Les dotations aux amortissements et provisions sur immeubles sont de 314,2 millions d'euros, en retrait de 103,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2010. Cette évolution intègre une dotation pour dépréciation d'actifs de 19,0 millions d'euros, en retrait de 112,7 millions d'euros. L'évolution des dotations aux amortissements (9,5 M€) provient du développement du patrimoine en partie atténué par l'effet des cessions d'actifs.

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont de 3,7 millions d'euros contre 0,9 million d'euros au 31 décembre 2010.

Le résultat de cessions s'élève à 66,3 millions d'euros alors qu'il était de 125,5 millions d'euros au 31 décembre 2010. Ce poste enregistre notamment le résultat de la vente des centres de Melun-Boissénart (France), Sjøsiden (Norvège), Aire-sur-la-Lys (France) et Huelva (Espagne) ainsi que des immeubles de bureaux Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt) et Le Barjac (Paris, 15e arrondissement).

Le résultat opérationnel s'élève à 555,4 millions d'euros, en augmentation de 13,5 % par rapport au 31 décembre 2010.

Le coût de l'endettement net est de 315,9 millions d'euros à comparer à 296,1 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette évolution reflète avant tout l'augmentation des encours, l'endettement net affichant une hausse de 293 millions d'euros sur la période. Le coût de la dette de Klépierre constaté sur l'exercice – rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières – est en légère baisse à 4,17 %.

* *Cf. glossaire.*

Le poste « Variation de valeur des instruments financiers » enregistre une charge de 21 millions d'euros provenant du passage en résultat des variations de juste valeur constatées antérieurement sur certains instruments financiers. En effet, la diminution annoncée de l'endettement de Klépierre est venue interrompre des relations de couverture, entraînant la déqualification des instruments concernés en instruments de trading.

La politique et la structure financière de Klépierre sont plus amplement décrites à la section 11. (« Politique financière »).

La charge d'impôt est de 21,9 millions d'euros, en hausse de 10,2 millions d'euros :

- l'impôt exigible s'élève à 24,1 millions d'euros contre 23,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 ;
- les produits d'impôt différé sont de 2,2 millions d'euros contre 12,0 millions d'euros pour l'exercice précédent. La variation est essentiellement liée aux produits d'impôts différés enregistrés sur les dotations aux provisions pour dépréciation d'actifs.

Le résultat net consolidé s'élève à 197,8 millions d'euros, en hausse de 8,4 % comparé au 31 décembre 2010.

La part des minoritaires est de 55,4 millions d'euros et provient essentiellement du secteur Centres commerciaux : le résultat net part du groupe s'établit ainsi à 142,4 millions d'euros, en progression de 14,3 %.

1.4.2.2. Évolution du cash-flow net courant

			Variation	
(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	M€	%
Excédent brut Centres commerciaux	763,6	728,8	34,8	4,8 %
Excédent brut Bureaux	25,3	32,1	- 6,8	- 21,2 %
Excédent brut Commerces	38,9	42,9	- 3,9	- 9,2 %
Frais de siège et charges communes	- 20,8	- 21,5	0,7	- 3,2 %
Excédent brut d'exploitation part totale	**807,0**	**782,3**	**24,8**	**3,2 %**
Retraitement frais de personnel/charges étalées	3,2	4,6	- 1,4	- 30,6 %
Cash-flow d'exploitation part totale	**810,2**	**786,9**	**23,4**	**3,0 %**
Coût de l'endettement net	- 315,9	- 296,1	- 19,8	6,7 %
Retraitement amortissements financiers	17,2	15,2	2,0	12,9 %
Cash-flow courant avant impôt part totale	**511,6**	**506,0**	**5,6**	**1,1 %**
Quote-part de SME	1,5	1,7	- 0,3	- 14,5 %
Impôt courant	- 22,3	- 22,7	0,4	- 1,7 %
CASH-FLOW NET COURANT PART TOTALE	490,8	485,1	5,7	1,2 %
Cash-flow d'exploitation part groupe	643,5	624,6	18,9	3,0 %
CASH-FLOW NET COURANT PART GROUPE	371,1	365,3	5,8	1,6 %
Retraitement frais de personnel (engagements sociaux, stock-options)	- 3,0	- 3,9	1,0	
Retraitement amortissement d'exploitation et provisions risques et charges	- 10,7	- 7,7	- 3,0	
Autres retraitements liés à l'impôt	- 0,3	- 0,5	0,2	
EPRA EARNINGS	357,2	353,3	3,9	1,1 %
Nombre d'actions	186 336 909	186 738 812		
CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION *(EN EURO)*	**1,99**	**1,96**		**1,8 %**
EPRA EARNINGS PAR ACTION *(EN EURO)*	**1,92**	**1,89**		**1,3 %**

Calculé après impôt, le cash-flow net courant* global ressort à 490,8 millions d'euros, soit + 1,2 %. En part du groupe, il atteint 371,1 millions d'euros, soit 1,99 euro par action, en hausse de 1,8 % par rapport au 31 décembre 2010.

* *Cf. glossaire.*

1.5. PERSPECTIVES 2012

Le Groupe confirme d'année en année, sa position d'acteur leader dans le développement de centres commerciaux en Europe. Pour les années à venir, la dynamique du Groupe sera notamment portée par les ouvertures de nouvelles surfaces qui vont se succéder en France, en Scandinavie et en Belgique.

Grâce aux marges de manœuvre dont il s'est doté, le Groupe dispose d'une excellente visibilité sur sa liquidité et le coût de ses ressources financières.

Pour l'année 2012, les revenus de Klépierre devraient progresser de l'ordre de 4 %, dont 2 à 2,5 % à périmètre constant*.

Après prise en compte d'un léger renchérissement du coût de la dette et hors augmentation du nombre d'actions liée à l'option de paiement du dividende en actions, le cash-flow net courant* par action 2012 devrait légèrement progresser, avec une hausse attendue à un niveau comparable à celle enregistrée en 2011.

1.6. RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION

Compte de résultat simplifié de Klépierre SA

			Variation	
(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	M€	%
Produits d'exploitation	31,1	37,3	- 6,2	- 16,6 %
Charges d'exploitation	- 27,4	- 29,9	2,6	- 8,6 %
Résultat d'exploitation	**3,7**	**7,3**	**- 3,6**	**- 49,4 %**
Quote-part de résultat des filiales	201,2	192,6	8,5	4,4 %
Résultat financier	**37,0**	**- 150,5**	**187,5**	**NA**
Résultat courant avant impôt	241,8	49,4	192,4	x 4,9
Résultat exceptionnel	**- 1,2**	**71,9**	**- 73,2**	**NA**
Impôt sur les sociétés	- 0,3	- 0,2	- 0,1	31,2 %
RÉSULTAT NET	**240,3**	**121,1**	**119,2**	**98,4 %**

Le résultat net comptable de Klépierre SA s'élève à 240,3 millions d'euros contre 121,1 millions d'euros en 2010. La hausse constatée par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par :

- une amélioration du résultat financier provenant essentiellement de la réduction des provisions pour dépréciations de titres ; le reste de la variation s'expliquant par la comptabilisation de bonis de fusion sur la société CB Pierre (l'actif 141, rue de Javel est désormais détenu directement par Klépierre SA) et sur les sociétés Barjac et Jardins des Princes principalement dû à la cession de leur actif ;
- une diminution du résultat exceptionnel : l'exercice 2010 intégrant les plus-values de cession consécutives à la vente des immeubles de bureaux Marignan-Marbeuf (Paris, 8e arrondissement) et Diderot (Paris, 12e arrondissement).

L'obligation de distribution est de 172,2 millions d'euros après apurement dans l'exercice de l'obligation afférente aux plus-values de cession.

Le Conseil de surveillance proposera à l'assemblée générale du 12 avril 2012 le versement d'un dividende de 1,45 euro par action au titre de l'exercice 2011 contre 1,35 euro par action au titre de l'exercice 2010 (+ 7,4 %) traduisant la volonté du Groupe de porter le taux de distribution de 70 à 75 % du montant du cash-flow net courant* part du groupe. L'option d'un paiement en actions sera offerte aux actionnaires.

BNP Paribas a d'ores et déjà fait part de son intention d'opter pour cette modalité de règlement [1].

* *Cf. glossaire.*

(1) *À confirmer en fonction du cours de l'action pendant la période d'option.*

1.7. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

1.7.1. Expertise des actifs du Groupe

1.7.1.1. Méthodologie

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

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur [1]		En %	Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre
	France (commerces inclus)	254	5 620	34 %		résumé	détaillé + résumé
	Italie	34	1 989	12 %		résumé	détaillé + résumé
	Espagne : KFE et KFV	37	747	4 %		résumé	détaillé + résumé
	Rép. tchèque et Slovaquie	4	325	2 %		résumé	détaillé + résumé
	Portugal	7	306	2 %		résumé	détaillé + résumé
	Grèce	5	67	0 %		résumé	détaillé + résumé
RCG Expertise	Hongrie	4	124	1 %	55 %	résumé	détaillé + résumé
	France : Progest, Scoo, Le Havre Coty, Odysseum, Le Millénaire	23	1 533	9 %		résumé	détaillé + résumé
	Pologne	6	387	2 %		résumé	détaillé + résumé
	Espagne : KFI	33	363	2 %		résumé	détaillé + résumé
	Hongrie	8	225	1 %		résumé	détaillé + résumé
Jones Lang LaSalle	Belgique	1	250	1 %	16 %	résumé	détaillé + résumé
	Danemark	3	826	5 %		résumé	détaillé + résumé
	Norvège	9	838	5 %		résumé	détaillé + résumé
DTZ	Suède	6	630	4 %	14 %	résumé	détaillé + résumé
	Norvège	7	897	5 %		résumé	détaillé + résumé
NEWSEC	Suède	3	362	2 %	8 %	résumé	détaillé + résumé
Auguste-Thouard/BNPP Real EstateValuation	Bureaux + commerces	181	1 272	8 %	8 %	résumé	détaillé + résumé

(1) Montants droits compris en millions d'euros.

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

1.7.1.2. Honoraires versés aux experts

La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs et est présentée dans le tableau ci-dessous.

Une somme de 7 500 euros hors taxes a été versée à RCG au titre d'honoraires de conseil au cours de l'exercice.

Experts *(en milliers d'euros hors taxes)*	Honoraires d'expertise
RCG Expertise	1 075,7
Jones Lang LaSalle	499,9
DTZ	121,9
NEWSEC	57,9
Auguste-Thouard	253,7
TOTAL	**2 009,1**

* *Cf. glossaire.*

1.7.1.3. Résultats des expertises

La valeur du patrimoine immobilier hors droits s'élève à 16,2 milliards d'euros en part totale et à 12,8 milliards d'euros en part du groupe. Les centres commerciaux représentent en part totale 92,7 %, l'activité commerces représente 3,9 % et les bureaux 3,4 %. En part du groupe, ces ratios sont respectivement de 91,6 %, 4,1 % et 4,3 %.

Conformément à l'évolution du périmètre d'application de la norme IAS 40, le Groupe valorise ses projets en développement suffisamment avancés, à partir d'expertises établies par les équipes internes. Sont notamment concernés les projets Saint-Lazare Paris, Carré Jaude à Clermont-Ferrand (France) et Emporia à Malmö (Suède). Les projets non expertisés sont valorisés à leur prix de revient. Il s'agit principalement des projets scandinaves : Kristianstad (Suède) et Odense (Danemark), notamment. Les projets en développement représentent 4,5 % de la valeur du patrimoine.

Les actifs achetés au cours du 2nd semestre 2011 sont repris pour leur valeur d'acquisition.

Appréciée à périmètre et change constants, la progression de la valeur des actifs sur 6 mois est de 2,4 % dans le secteur Centres commerciaux, de 2,0 % dans le secteur Commerces et de 5,1 % dans le secteur Bureaux. Sur 12 mois, la hausse s'établit à 4,9 % sur les centres commerciaux, 4,2 % sur l'activité commerces et 5,5 % sur les bureaux.

Valeur du patrimoine en part totale (hors droits)

(en millions d'euros)	31/12/2011	En % du patrimoine total	30/06/2011	Variation sur 6 mois À périmètre courant*	Variation sur 6 mois À périmètre constant*(1)	31/12/2010	Variation sur 12 mois À périmètre courant*	Variation sur 12 mois À périmètre constant*(1)
France	6 704	41,4 %	6 354	5,5 %	4,5 %	6 156	8,9 %	6,9 %
Belgique	250	1,5 %	246	1,9 %	1,9 %	235	6,6 %	6,6 %
France-Belgique	**6 954**	**43,0 %**	**6 599**	**5,4 %**	**4,4 %**	**6 391**	**8,8 %**	**6,8 %**
Norvège	1 503	9,3 %	1 514	- 0,7 %	1,1 %	1 460	2,9 %	3,8 %
Suède	1 308	8,1 %	1 180	10,9 %	2,5 %	1 087	20,3 %	6,8 %
Danemark	892	5,5 %	890	0,3 %	- 0,7 %	844	5,7 %	1,1 %
Scandinavie	**3 703**	**22,9 %**	**3 584**	**3,3 %**	**1,0 %**	**3 392**	**9,2 %**	**4,0 %**
Italie	**1 779**	**11,0 %**	**1 746**	**1,9 %**	**0,9 %**	**1 638**	**8,6 %**	**3,3 %**
Espagne	1 110	6,9 %	1 099	1,0 %	1,3 %	1 066	4,2 %	3,8 %
Portugal	266	1,6 %	271	- 1,9 %	0,0 %	272	- 2,2 %	- 4,6 %
Ibérie	**1 376**	**8,5 %**	**1 370**	**0,4 %**	**1,1 %**	**1 338**	**2,9 %**	**2,3 %**
Pologne	431	2,7 %	422	2,0 %	2,0 %	401	7,5 %	7,5 %
Hongrie	363	2,2 %	380	- 4,3 %	- 3,9 %	405	- 10,4 %	- 6,1 %
République tchèque	310	1,9 %	299	3,5 %	3,5 %	275	12,5 %	12,5 %
Europe centrale	**1 104**	**6,8 %**	**1 101**	**0,3 %**	**0,5 %**	**1 082**	**2,1 %**	**4,8 %**
Autres pays	**83**	**0,5 %**	**92**	**- 10,4 %**	**- 10,4 %**	**98**	**- 15,4 %**	**- 15,4 %**
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	14 999	92,7 %	14 493	3,5 %	2,4 %	13 937	7,6 %	4,9 %
TOTAL COMMERCES	630	3,9 %	608	3,5 %	2,0 %	597	5,5 %	4,2 %
TOTAL BUREAUX	547	3,4 %	522	4,8 %	5,1 %	580	- 5,8 %	5,5 %
TOTAL PATRIMOINE	**16 176**	**100,0 %**	**15 623**	**3,5 %**	**2,5 %**	**15 114**	**7,0 %**	**4,9 %**

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

Valeur du patrimoine en part du groupe (hors droits)

(en millions d'euros)	31/12/2011	En % du patrimoine total	30/06/2011	Variation sur 6 mois À périmètre courant*	Variation sur 6 mois À périmètre constant*(1)	31/12/2010	Variation sur 12 mois À périmètre courant*	Variation sur 12 mois À périmètre constant*(1)
France	5 443	42,6 %	5 119	6,3 %	4,6 %	4 937	10,3 %	7,0 %
Belgique	250	2,0 %	246	1,9 %	1,9 %	235	6,6 %	6,6 %
France-Belgique	**5 693**	**44,6 %**	**5 364**	**6,1 %**	**4,4 %**	**5 172**	**10,1 %**	**6,9 %**
Norvège	843	6,6 %	849	- 0,7 %	1,1 %	819	2,9 %	3,8 %
Suède	734	5,7 %	662	10,9 %	2,5 %	610	20,3 %	6,8 %
Danemark	501	3,9 %	499	0,3 %	- 0,7 %	474	5,7 %	1,1 %
Scandinavie	**2 078**	**16,3 %**	**2 011**	**3,3 %**	**1,0 %**	**1 903**	**9,2 %**	**4,0 %**
Italie	**1 523**	**11,9 %**	**1 518**	**0,3 %**	**0,9 %**	**1 414**	**7,7 %**	**3,3 %**
Espagne	967	7,6 %	958	1,0 %	1,4 %	928	4,2 %	3,9 %
Portugal	266	2,1 %	271	- 1,9 %	0,0 %	272	- 2,2 %	- 4,6 %
Ibérie	**1 233**	**9,6 %**	**1 229**	**0,4 %**	**1,2 %**	**1 200**	**2,7 %**	**2,1 %**
Pologne	431	3,4 %	422	2,0 %	2,0 %	401	7,5 %	7,5 %
Hongrie	363	2,8 %	380	- 4,3 %	- 3,9 %	405	- 10,5 %	- 6,1 %
République tchèque	310	2,4 %	299	3,5 %	3,5 %	275	12,5 %	12,5 %
Europe centrale	**1 104**	**8,6 %**	**1 101**	**0,3 %**	**0,5 %**	**1 082**	**2,0 %**	**4,8 %**
Autres pays	**72**	**0,6 %**	**81**	**- 10,7 %**	**- 10,7 %**	**86**	**- 15,7 %**	**- 15,7 %**
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	11 703	91,6 %	11 303	3,5 %	2,4 %	10 857	7,8 %	4,9 %
TOTAL COMMERCES	530	4,1 %	512	3,5 %	2,0 %	502	5,5 %	4,2 %
TOTAL BUREAUX	547	4,3 %	522	4,8 %	5,1 %	580	- 5,8 %	5,5 %
TOTAL PATRIMOINE	**12 779**	**100,0 %**	**12 337**	**3,6 %**	**2,5 %**	**11 939**	**7,0 %**	**4,9 %**

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

* *Cf. glossaire.*

Centres commerciaux

La valeur du portefeuille des centres commerciaux s'élève à 14 999 millions d'euros (11 703 M€ en part du groupe), en augmentation de 506 millions d'euros par rapport au 30 juin 2011 (+ 3,5 %). Sur 12 mois, le portefeuille enregistre une progression de 1 062 millions d'euros (+ 7,6 %).

40 actifs ont une valeur unitaire supérieure à 100 millions d'euros et représentent 55,6 % de la valeur estimée de ce portefeuille ; 47 ont une valeur comprise entre 50 et 100 millions d'euros (23,8 %) ; 75 ont une valeur comprise entre 15 et 50 millions d'euros (15,0 %); 109 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros (5,6 %).

À périmètre et change constants, la valeur hors droits des centres commerciaux augmente de 2,4 % (+ 356 M€) sur 6 mois, dont + 0,2 % provenant de la baisse des taux de rendement* et + 2,2 % provenant de la hausse des loyers. Sur un an, la hausse de 4,9 % (+ 624 M€) résulte à hauteur de 1,7 % d'une baisse des taux de rendement* et de 3,2 % de la hausse des loyers.

L'évolution à périmètre courant* intègre un effet change lié à une légère appréciation des devises scandinaves depuis le 31 décembre 2010 pour 17 millions d'euros.

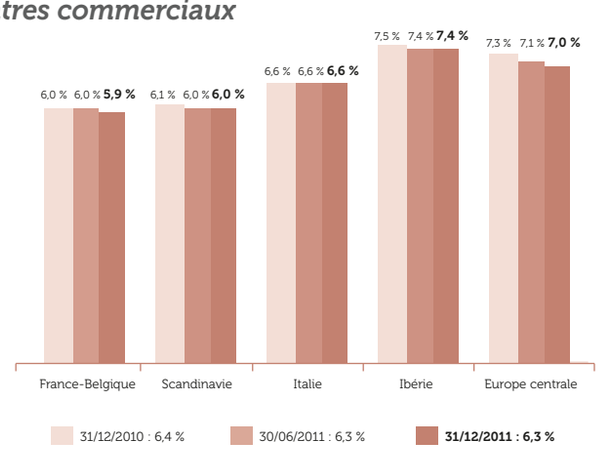
La croissance externe participe à la progression sur 12 mois du patrimoine à périmètre courant* à hauteur de 544 millions d'euros. La variation provient notamment des développements et acquisitions en France (+ 271 M€), en Scandinavie (+ 191 M€), en Italie (+ 89 M€) et en Espagne (+ 11 M€). Les variations significatives concernent :

- en France, l'avancement du projet Paris Saint-Lazare et l'acquisition d'un centre régional à Roques-sur-Garonne (Toulouse) ;
- en Espagne, l'acquisition d'une extension à Elche ;
- en Italie, l'acquisition d'un parc d'activités commerciales jouxtant le centre Romagna Center à Savignano ;
- en Suède, l'avancement du projet Emporia ;
- au Danemark, l'acquisition d'un terrain à Odense.

Cette évolution est notamment compensée par des cessions ayant eu lieu au cours de l'année 2011 (- 122 M€) notamment en France avec la cession du centre Boissénart à Melun, d'une jardinerie à Val d'Europe, du centre d'Aire-sur-la-Lys ; en Espagne avec le centre Huelva et en Norvège avec la cession du centre de Sjøsiden.

Le taux de rendement moyen hors droits du portefeuille s'établit à 6,3 %, stable par rapport au 30 juin 2011 et en baisse de 11 points de base par rapport au 31 décembre 2010 (6,4 %).

Évolution des taux de rendement du pôle Centres commerciaux



Commerces

La valeur du portefeuille des commerces s'élève à 629,5 millions d'euros (529,5 M€ en part du groupe), soit une hausse de 3,5 % sur 6 mois et de 5,5 % sur 12 mois.

À périmètre constant*, la valeur hors droits des commerces augmente de 2,0 % (+ 12,1 M€) sur 6 mois, provenant de la hausse des loyers (+ 4,2 % sur 12 mois, soit + 1,1 % provenant de la baisse des taux de rendement* et + 3,1 % de la hausse des loyers).

À périmètre courant*, la variation des actifs intègre les cessions du local Saint Maclou à Montesson et d'une cafétéria à Saint-Malo (- 2,2 M€) ; ainsi que l'acquisition d'un ensemble de jardineries Delbard au 2nd semestre 2011 (+ 10,1 M€).

Le taux de rendement* moyen hors droits du portefeuille s'établit à 7,0 % au 31 décembre 2011, en augmentation de 6 points de base par rapport au 30 juin 2011 (7,0 %) et en baisse de 11 points de base comparativement au 31 décembre 2010 (7,1 %).

Bureaux

La valeur du portefeuille de bureaux s'élève à 546,8 millions d'euros.

4 ont une valeur unitaire estimée supérieure à 75 millions d'euros et représentent 62,9 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; 7 ont une valeur inférieure à 50 millions d'euros.

À périmètre constant*, la valeur hors droits des actifs en part totale progresse de 5,1 % sur 6 mois, dont 4,8 % provenant de la baisse des taux de rendement* et 0,3 % résultant de la hausse des loyers (+ 5,5 % sur 12 mois, soit + 3,2 % provenant de la baisse des taux de rendement* et + 2,3 % provenant de la hausse des loyers).

À périmètre courant*, la variation est de + 4,8 % sur 6 mois (- 5,8 % sur 12 mois). La baisse sur 12 mois tient compte des cessions des immeubles Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt) et Le Barjac (Paris, 15e arrondissement) au 1er semestre 2011.

Le taux de rendement* hors droits du portefeuille s'établit à 6,3 %, en baisse de 28 points de base par rapport au 30 juin 2011 (6,6 %) et en baisse de 20 points de base par rapport au 31 décembre 2010 (6,5 %).

* *Cf. glossaire.*

1.7.1.4. Évolution de l'EPRA NNNAV par action

(en millions d'euros)	31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010	Variation 6 mois		Variation 12 mois	
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	**2 101**	**2 301**	**2 398**	**- 200**	**- 8,7 %**	**- 297**	**- 12,4 %**
Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	3 880	3 420	3 084	460	13,5 %	797	25,8 %
Juste valeur des instruments financiers	306	171	221	135	78,9 %	85	38,5 %
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	320	320	327	- 1	- 0,2 %	- 8	- 2,4 %
ANR de remplacement	**6 607**	**6 212**	**6 030**	**394**	**6,3 %**	**577**	**9,6 %**
Droits et frais de cession effectifs	- 381	- 335	- 328	- 46	13,7 %	- 53	16,1 %
EPRA NAV	**6 226**	**5 877**	**5 701**	**349**	**5,9 %**	**525**	**9,2 %**
Impôts effectifs sur plus-values latentes	- 235	- 226	- 214	- 9	3,9 %	- 21	9,8 %
Juste valeur des instruments financiers	- 306	- 171	- 221	- 135	78,9 %	- 85	38,5 %
Juste valeur de la dette à taux fixe	123	- 22	- 17	145	- 658,6 %	140	- 838,1 %
ANR DE LIQUIDATION (EPRA NNNAV)	**5 808**	**5 458**	**5 250**	**350**	**6,4 %**	**558**	**10,6 %**
Nombre d'actions fin de période	*185 250 832*	*186 779 092*	*186 768 082*				
ANR DE REMPLACEMENT PAR ACTION *(EN EUROS)*	**35,7**	**33,3**	**32,3**	**2,4**	**7,2 %**	**3,4**	**10,5 %**
EPRA NAV PAR ACTION *(EN EUROS)*	**33,6**	**31,5**	**30,5**	**2,1**	**6,8 %**	**3,1**	**10,1 %**
ANR DE LIQUIDATION - EPRA NNNAV - PAR ACTION *(EN EUROS)*	**31,4**	**29,2**	**28,1**	**2,1**	**7,3 %**	**3,2**	**11,5 %**

L'actif net de liquidation (EPRA NNNAV) [1] s'élève à 31,4 euros par action contre 29,2 euros au 30 juin 2011 et 28,1 euros au 31 décembre 2010.

Cette hausse de 3,2 euros par action sur un an provient à hauteur de 2,9 euros de la hausse des plus-values latentes sur le patrimoine.

1.8. POLITIQUE FINANCIÈRE

1.8.1. Ressources financières

1.8.1.1. Évolution de l'endettement net

L'endettement net consolidé de Klépierre au 31 décembre 2011 s'élève à 7 618 millions d'euros, contre 7 325 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Hors effet de change, l'endettement net s'inscrit en hausse de 293 millions d'euros :

- les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (652 M€), les rachats d'actions propres (31 M€) et par la mise en paiement du dividende à distribuer au titre de l'année 2010, soit 252 millions d'euros ;
- les ressources propres ont couvert une large part du besoin de financement de l'année et ont été réparties entre les cessions (187 M€), la part des minoritaires (nette de dividende) dans l'augmentation de capital de Steen & Strøm (702 MNOK, soit 88 M€) et le cash-flow libre ;
- la conversion en euros de l'endettement net libellé en devises génère un effet de change positif de 7 millions d'euros. Il traduit l'appréciation des devises scandinaves contre l'euro.

1.8.1.2. Ressources disponibles

Afin de conserver une certaine flexibilité dans la gestion de ses liquidités, Klépierre a poursuivi en 2011 sa stratégie d'anticipation de ses besoins de financement. Malgré un environnement financier difficile, Klépierre aura confirmé au cours de l'exercice son bon accès à la dette publique ou bancaire en levant près de 900 millions d'euros sur une durée moyenne supérieure à six ans avec un *spread* moyen de l'ordre de 140 points de base au-delà de l'Euribor 3 mois.

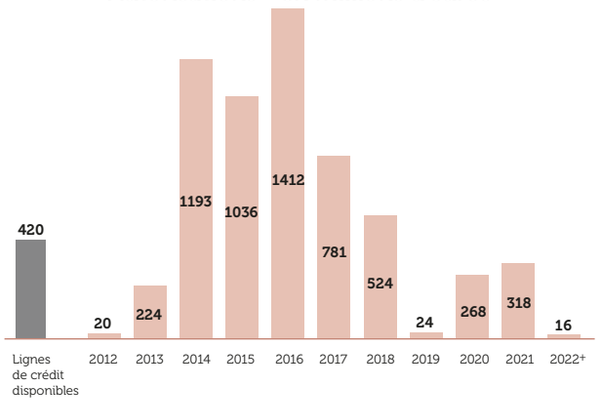
- Klépierre a ainsi profité des bonnes conditions du marché obligataire au cours du 1er semestre pour lever sur des maturités longues (9-10 ans) 400 millions d'euros sous forme de placements privés dans le cadre de son programme EMTN.
- Ces opérations ont été complétées au mois d'octobre par la mise en place d'un nouveau crédit bancaire à cinq ans de 200 millions d'euros et d'un prêt hypothécaire de 140 millions d'euros à trois ans en Italie.
- Par ailleurs, Klépierre a levé un financement bancaire de 1 milliard de couronnes suédoises (112 M€) pour financer le programme de développement de Steen & Strøm en Suède. Klépierre a ainsi amélioré la couverture de son exposition au risque de change sur ses investissements dans ce pays (« *net investment hedge* »).

Depuis le 1er janvier 2012, Klépierre a conclu deux accords avec BNP Paribas qui lui ont permis de se dégager de la quasi-totalité de ses échéances bancaires 2012 et 2013 en euros :

- le Groupe a renoncé à une ligne de crédit non utilisée d'un montant de 425 millions d'euros qui arrivait à échéance en juin 2012 ;
- par ailleurs, le Groupe a négocié un accord de rééchelonnement de la ligne de crédit d'un montant de 1 milliard d'euros due au cours du 1er semestre 2013. Deux nouvelles lignes de crédit de 500 millions d'euros chacune ont été mises en place : l'une à échéance 2016 et l'autre à échéance 2018.

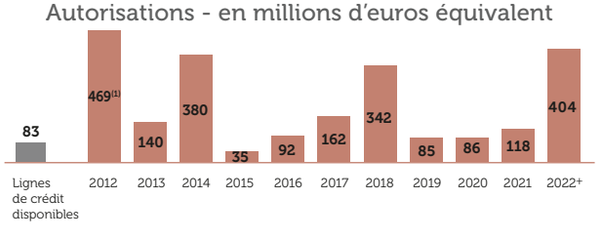
Le montant des financements bancaires en euros restant dû sur la période 2012-2013 a été ainsi ramené à 244 millions d'euros.

ÉCHÉANCIER DES DETTES DU GROUPE KLÉPIERRE LIBELLÉES EN EUROS
Autorisations - en millions d'euros



Concernant la Scandinavie, la principale échéance sur 2012 se situe au 4e trimestre et concerne un prêt hypothécaire de 2 milliards de couronnes norvégiennes (258 M€) pour lequel des discussions sont en cours avec plusieurs banques. D'une manière générale, l'accès du Groupe aux marchés scandinaves reste très satisfaisant, Steen & Strøm disposant par ailleurs de 83 millions d'euros de lignes disponibles en couronnes norvégiennes et suédoises.

ÉCHÉANCIER DES DETTES DU GROUPE KLÉPIERRE LIBELLÉES EN DEVISES SCANDINAVES
Autorisations - en millions d'euros équivalent

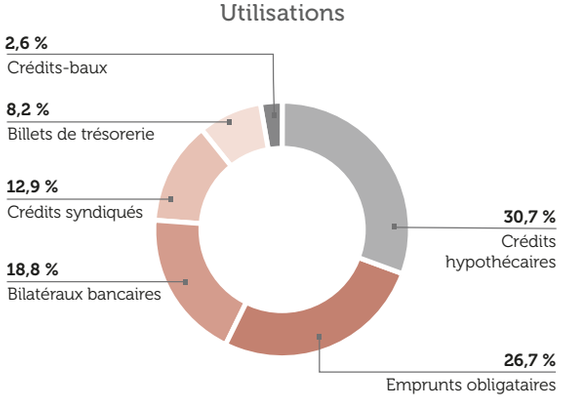


(1) Dont 136 millions d'euros équivalent en billets de trésorerie.

1.8.1.3. Structure et durée de la dette

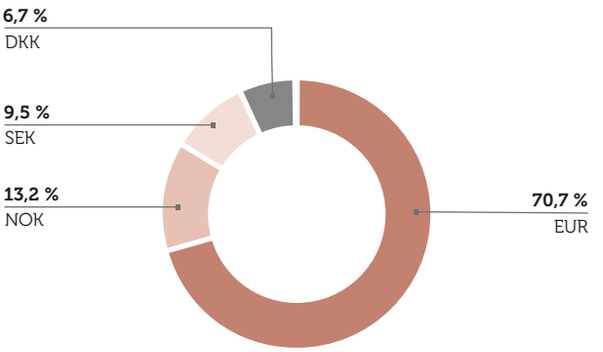
Les émissions obligataires réalisées en 2010 et au cours du 1er semestre 2011 ont permis au Groupe de diversifier et de rééquilibrer la répartition de ses sources de financement au profit du marché obligataire (emprunts obligataires et billets de trésorerie), qui représente désormais 35 % des ressources.

ÉCHÉANCIER DES DETTES DU GROUPE KLÉPIERRE PAR TYPE DE RESSOURCE
Utilisations



La répartition des devises reste cohérente avec la répartition géographique du portefeuille d'actifs du Groupe.

RÉPARTITION DES FINANCEMENTS DU GROUPE KLÉPIERRE PAR TYPE DE RESSOURCE
Montants utilisés



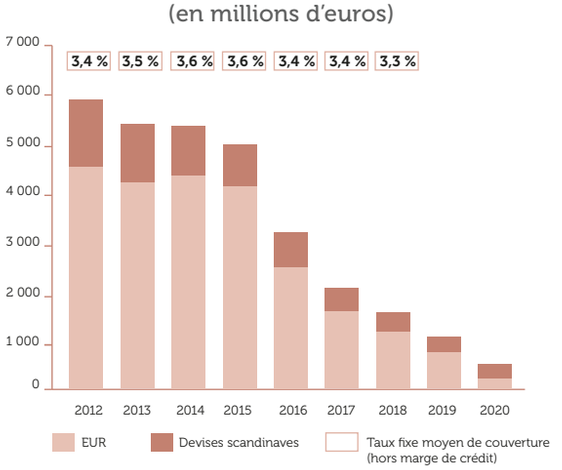
Avec la mise en place des nouveaux crédits bilatéraux, la durée moyenne de la dette s'établira à 5,5 ans contre 4,9 ans au 31 décembre 2011.

1.8.2. Couverture du risque de taux

Au cours de l'exercice, Klépierre a profité de la baisse des taux d'intérêt pour poursuivre sa politique de consolidation de la couverture de taux à moyen-long terme notamment sur l'euro et sur la couronne suédoise.

Depuis le début de l'année 2012 et suite à la décision prise de céder 1 milliard d'euros d'actifs d'ici fin 2013, Klépierre a procédé à l'annulation de 600 millions d'euros de *swaps*. À l'issue de ces opérations, le taux de couverture du Groupe s'établit à 76 %, et devrait rester au-delà de 70 % au cours des prochains exercices.

PROFIL DE COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX
ENCOURS MOYEN DE SWAPS ET DETTES À TAUX FIXES
(en millions d'euros)



1.8.3. Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Klépierre constaté sur l'exercice – rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières – est en baisse de 10 points de base par rapport à l'exercice 2010, à 4,17 %. Sur la base de la structure des taux au 31 décembre 2011, le coût de la dette du Groupe varierait de 0,12 % en cas d'évolution des taux monétaires de 0,50 %, soit un impact sur le coût de l'endettement de 9 millions d'euros.

Après réaménagement de la dette bancaire, le coût de la dette pour 2012 est anticipé autour de 4,3 %.

1.8.4. Ratios financiers et notation financière

Au 31 décembre 2011, l'ensemble des ratios du Groupe reste conforme aux engagements applicables au titre de ses contrats de financement.

La notation financière de Klépierre par l'agence Standard & Poor's a été maintenue en octobre 2011 à BBB+/A-2 (notes à long terme et court terme respectivement), avec une perspective stable.

Une partie de l'endettement de Steen & Strøm est assortie d'un covenant financier portant sur la nécessité de maintenir des fonds propres représentant au minimum 20 % de l'actif réévalué. Au 31 décembre 2011, ce ratio s'élevait à 32,6 %.

Financements concernés	Ratios/covenants	Limite [1]	31/12/2011	31/12/2010
	Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine (« *Loan-to-Value* »)	≤ 60 %	45,8 %	47,2 %
	EBITDA/Frais financiers nets	≥ 2,0	2,5	2,6
	Dettes financières sécurisées/Valeur réévaluée du patrimoine	≤ 20 %	14,5 %	14,8 %
	Patrimoine réévalué part du groupe	≥ 6 Md€	13,2 Md€	12,3 Md€
Crédits syndiqués et bilatéraux Klépierre SA	Ratio de la dette financière des filiales (hors Steen & Strøm) sur la dette financière brute totale	≤ 30 %	7,9 %	10,7 %
Emprunts obligataires Klépierre SA	Pourcentage des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers sur l'actif net réévalué (hors Steen & Strøm) [2]	≤ 50 %	9,2 %	8,4 %

(1) Limite du contrat le plus contraignant.
(2) ANR droits compris après fiscalité latente.*

1.9. INFORMATIONS DIVERSES

1.9.1. Bilan du programme de rachat d'actions (établi en application de l'article L. 225-211 du Code de commerce)

Sur l'ensemble de l'année 2011, 4 036 843 actions ont été achetées au prix moyen de 23,97 euros par action et 2 519 593 actions ont été vendues au prix moyen de 25,62 euros par action. Au 31 décembre 2011, Klépierre détient directement ou indirectement 4 397 408 actions propres, représentant une valeur de 101,08 millions d'euros sur la base de la valeur comptable et 6,16 millions d'euros en valeur nominale.

		Plans de stock-options existants							
Klépierre SA	Animation boursière	Plan de 2006	Plan de 2007	Plan de 2009	Plan de 2010	Plan de 2011	Stock-options futures	Croissance externe	Total
En nombre d'actions autodétenues									
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2010	197 418	558 593	414 534	456 812	488 500	0	764 301	0	2 880 158
Affectation de plans de stock-options						606 000	- 606 000		0
Ajustements de plans de stock-options [1]		- 18 770	- 15 729	- 11 500	- 9 000	- 3 000	57 999		0
Levées d'options au cours de l'exercice									0
Achats	2 576 002	0	0	0	0		0	1 460 841	4 036 843
Ventes	- 2 519 593	0	0	0	0		0		- 2 519 593
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2011	**253 827**	**539 823**	**398 805**	**445 312**	**479 500**	**603 000**	**216 300**	**1 460 841**	**4 397 408**
En pourcentage du capital (189 648 240 actions)	0,13 %	0,28 %	0,21 %	0,23 %	0,25 ,%	0,32 %	0,11 %	0,77 %	2,32 %

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

1.9.2. Résultats des cinq derniers exercices (données renseignées en application de l'article R. 225-102 du Code de commerce)

Nature des indications *(en euros)*	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Capital en fin d'exercice					
Capital social	265 507 536	265 507 536 (1)	254 761 023 (2)	232 700 203 (3)	193 889 761
Nombre d'actions ordinaires existantes	189 648 240	189 648 240 (1)	181 972 159 (2)	166 214 431 (3)	138 492 687
Opérations et résultats des exercices					
Chiffre d'affaires hors taxes	28 575 435	33 082 883	44 666 344	49 093 264	45 808 719
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	187 635 662	259 470 314	446 756 018	219 551 284	316 842 226
Impôts sur les bénéfices	301 213	229 379	1 774 181	- 8 077 108	245 762
Résultat après impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	240 306 181	121 138 449	396 113 665	172 937 402	300 872 009
Résultat distribué (4)	274 989 948	256 025 124	227 465 199	207 768 039	172 115 859
Résultats par action (5)					
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	0,99	1,37	2,46	1,32	2,29
Résultat après impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	1,27	0,64	2,18	1,04	2,17
Dividende net attribué à chaque action	1,45 (6)	1,35	1,25	1,25	1,25
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice, montant de la masse salariale et des avantages sociaux			Néant		

(1) Création de 7 676 081 actions le 14 mai 2010 suite à l'option pour le paiement du dividende en actions.
(2) Création de 15 757 728 actions le 15 mai 2009 suite à l'option pour le paiement du dividende en actions.
(3) Création de 3 976 826 actions le 7 mai 2008 suite à l'option pour le paiement du dividende en actions et de 23 744 918 actions le 2 décembre 2008 suite à l'augmentation de capital.
(4) Sans prendre en compte l'annulation des dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement.
(5) Données 2006 non retraitées de la division par 3 du nominal intervenue le 3 septembre 2007.
(6) Sous réserve de l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale le 12 avril 2012.

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

Le 28 juillet 2011, Klépierre a acquis 100 % des titres Ségécé España auprès de Ségécé France, pour un montant de 13,4 millions d'euros.

1.9.4. Délai moyen de paiement des fournisseurs (données renseignées en application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce)

Le délai moyen de paiement des fournisseurs par rapport à la date d'émission de la facture est d'environ 30 jours. Klépierre n'a pas de dette vis-à-vis des fournisseurs au 31 décembre 2011.

1.10. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

En date du 14 mars 2012, le groupe BNP Paribas a procédé à la réalisation définitive de la cession d'une quote-part de 28,7 % du capital de Klépierre à Simon KP I S.à.r.l. et Simon KP II S.à.r.l. (groupe Simon Property Group). À la suite de cette opération, le groupe BNP Paribas détient 22,2 % du capital de Klépierre.

En date du 14 mars 2012, le Conseil de surveillance de Klépierre s'est réuni au siège de la Société. Au cours de cette séance, le Conseil a pris acte de la démission de Monsieur Michel CLAIR de ses mandats de membre et de Président du Conseil de surveillance, ainsi que de la démission de Messieurs Dominique HOENN et Philippe THEL de leur mandat de membre dudit Conseil. Le Conseil a nommé par voie de cooptation, Messieurs David SIMON, Steven FIVEL et François KAYAT aux fonctions de membre du Conseil de surveillance. La ratification de ces cooptations sera soumise au vote des actionnaires réunis en assemblée générale le 12 avril 2012. Le Conseil de surveillance a également nommé Monsieur David SIMON en qualité de Président du Conseil de surveillance. A la suite de ces modifications, le Conseil de surveillance de Klépierre est constitué des personnalités suivantes : Monsieur David SIMON (Président), Monsieur Vivien LÉVY-GARBOUA (Vice-Président), Madame Dominique AUBERNON, Monsieur Jérôme BÉDIER, Monsieur Bertrand de FEYDEAU, Monsieur Steven FIVEL, Monsieur Bertrand JACQUILLAT, Monsieur François KAYAT et Monsieur Bertrand LETAMENDIA.

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

Patrimoine
au 31 décembre 2011

2.1.	Centres commerciaux	106
2.2.	Commerces	116
2.3.	Bureaux	117

2.1. CENTRES COMMERCIAUX

FRANCE-BELGIQUE

103 centres commerciaux*

6,95 Md€ (43 % de la valeur du patrimoine [1])

369,2 M€ de loyers (39,1 % des loyers consolidés)

FRANCE

Région	Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Alsace										
	Illzach (Mulhouse), Île Napoléon	68	1978	R/E 1999	2001	Carrefour, 60 unités	31 852	10 454	100,0 %	83 %
	Strasbourg, La Vigie	67	1990	R 1996	1990	Conforama, 6 unités	16 215	16 215	99,6 %	37,5 %
Aquitaine										
	Bègles, Rives d'Arcins	33	1995	2010	1996	Carrefour, 88 unités	54 706	40 514	100,0 %	52 %
	Bègles, Rives d'Arcins, Les Arches de l'Estey	*33*	*2010*			*Retail park*, 12 unités*	*15 543*	*15 543*	*95,6 %*	*52 %*
	Bordeaux, Saint-Christoly	33	1985	R 1999/ 2004	1995	Monoprix, 23 unités	10 765	8 417	90,2 %	100 %
	Libourne, Verdet	33	1973		2001	Carrefour, 44 unités	20 945	2 648	100,0 %	83 %
	Lormont, Rive Droite	33	1973	R 1997	2002	Carrefour, 88 unités	29 851	1 799	100,0 %	83 %
Auvergne										
	Clermont-Ferrand, Jaude	63	1980	R 1990 E/R 2008	1990	Fnac, C&A, 78 unités	24 400	20 135	100,0 %	100 %
	Moulins	03	1978		2001	Carrefour, 20 unités	16 615	1 516	100,0 %	83 %
Basse-Normandie										
	Condé-sur-Sarthe (Alençon)	61	1972	R 1999	2001	Carrefour, 31 unités	15 301	3 918	93,6 %	83 %
	Hérouville, Saint Clair	14	1976	R/E 1995	2001	Carrefour, 81 unités	40 469	11 866	88,7 %	83 %
Bourgogne										
	Beaune, Saint Jacques	21	1975		2003	Carrefour, 23 unités	10 000	3 722	100,0 %	83 %
	Marzy (Nevers)	58	1969	R 1999	2001	Carrefour, 42 unités	24 172	9 926	100,0 %	83 %
	Quétigny (Dijon), Grand Quétigny	21	1968	E 1992 R/E 2005	2001	Carrefour, 65 unités	46 568	12 772	100,0 %	83 %
Bretagne										
	Brest, Iroise	29	1969	R/E 2007	2001	Carrefour, 45 unités	33 256	10 925	100,0 %	83 %
	Guingamp	22	1974		2001	Carrefour, 10 unités	11 836	1 532	100,0 %	83 %
	Langueux (Saint-Brieuc)	22	1973	R/E 1998	2001	Carrefour, 36 unités	15 574	6 007	100,0 %	83 %
	Lorient, K2	56	1981		2001	Carrefour, 27 unités	19 840	4 475	100,0 %	83 %
	Paimpol	22	1978		2001	Carrefour, 8 unités	10 349	1 580	100,0 %	83 %
	Quimper, Kerdrezec	29	1978		2002	Carrefour, 36 unités	23 710	7 770	100,0 %	83 %
	Rennes, Colombia	35	1986		2005	Monoprix, Fnac, H&M, 70 unités	23 200	16 767	99,4 %	100 %
	Vannes, Le Fourchêne	64	1969		2002	Carrefour, 65 unités	26 000	14 825	100,0 %	83 %
Centre										
	Bourges	18	1969		2001	Carrefour, 19 unités	21 834	1 672	100,0 %	83 %
	Chartres, La Madeleine	28	1967		2001	Carrefour, 16 unités	22 239	7 068	100,0 %	83 %
	Châteauroux	36	1995		2001	Carrefour, 20 unités	18 901	3 473	89,9 %	83 %
	Saran (Orléans), Cap Saran	45	1971	R/E 2007	2001	Carrefour, 50 unités	26 600	9 420	94,9 %	83 %
Champagne-Ardenne										
	Cernay (Reims)	51	1981		2001	Carrefour, 26 unités	18 120	3 132	94,4 %	83 %
	Charleville-Mézières, La Croisette	8	1985		2001	Carrefour, 23 unités	14 325	2 470	100,0 %	83 %
	Saint-André-les-Vergers (Troyes)	10	1975		2001	Carrefour, 28 unités	13 000	890	100,0 %	83 %
	Tinqueux (Reims), Mont Saint-Pierre	51	1969		2004	Carrefour, 22 unités	29 000	6 049	73,6 %	83 %

* *Cf. glossaire.*

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

FRANCE

Région	Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Haute-Normandie										
	Guichainville (Évreux)	27	1970		2001	Carrefour, 15 unités	20 900	1 985	100,0 %	83 %
	Le Havre, Espace Coty	76	1999		2000	Fnac, Monoprix, 81 unités	27 000	18 190	100,0 %	50 %
Île-de-France										
	Athis-Mons	91	1971	R 1999	2001	Carrefour, 23 unités	18 398	3 688	99,5 %	83 %
	Aubervilliers, Le Millénaire	93	2011		2011	Carrefour, Fnac, H&M, Zara, 140 unités	55 467	55 467	95,0 %	50 %
	Boissénart, Maisonément	*77*	*2008*		*2008*	*Retail park*, 45 unités*	*42 000*	*40 364*	*94,6 %*	*50 %*
	Boulogne-Billancourt, Les Passages de l'Hôtel de Ville	92	2001		2001	Inno, Fnac, 61 unités	23 229	23 229	99,9 %	50 %
	Champs-sur-Marne	77	1981		2001	Carrefour, 16 unités	14 748	1 778	100,0 %	83 %
	Claye-Souilly	77	1992		2001	Carrefour, 74 unités	48 152	20 918	100,0 %	83 %
	Créteil, Créteil Soleil	94	1974	R/E 2000	1991	Carrefour, 221 unités	125 500	92 649	95,8 %	80 %
	Drancy, Avenir	93	1995		2008	Carrefour, 53 unités	27 386	11 326	100,0 %	100 %
	Flins-sur-Seine	78	1973		2001	Carrefour, 60 unités	41 191	1 656	100,0 %	83 %
	Marne-la-Vallée - Serris, Val d'Europe	77	2000	E 2003 E 2009	2000	Auchan, 171 unités	98 400	72 829	100,0 %	55 %
	Montesson	78	1973	R/E 1985, 1999, 2005	2001	Carrefour, 55 unités	40 276	10 746	100,0 %	83 %
	Noisy-le-Grand, Arcades	93	1978	R 1992 E 2009	1995	Carrefour, 160 unités	63 000	40 772	99,9 %	53,6 %
	Pontault-Combault	77	1993	R/E 1993	2001	Carrefour, Alinea, 71 unités	46 666	34 116	100,0 %	83 %
	Rambouillet, Bel Air	78	1976	R/E 2007	2001	Carrefour, 53 unités	27 000	10 515	94,4 %	83 %
	Sartrouville, Le Plateau	78	1976	E 1999	2001	Carrefour, 35 unités	25 274	5 570	97,6 %	83 %
	Sevran, Beau Sevran	93	1973		2003	Carrefour, 96 unités	43 809	26 012	87,4 %	83 %
	Stains	93	1972		2001	Carrefour, 23 unités	20 120	1 941	100,0 %	83 %
	Villejuif, Villejuif 7	94	1980	R/E 2008	2001	Carrefour, 31 unités	13 871	3 078	100,0 %	83 %
	Villiers-en-Bière	77	1990	R 2005	2001	Carrefour, Fnac, 100 unités	65 849	28 455	99,9 %	83 %
Languedoc-Roussillon										
	Lattes, Grand Sud	34	1986	R/E 1993	2002	Carrefour, 68 unités	37 650	14 356	100,0 %	83 %
	Montpellier, Odysseum	34	2009		2009	Géant Casino, 96 unités	45 000	12 234	99,3 %	50 %
	Montpellier, Saint-Jean-de-Védas	34	1986		2001	Carrefour, 28 unités	16 240	2 363	100,0 %	83 %
	Nîmes, Nîmes Étoile	30	1981	R 1997 E 2009	2001	Carrefour, 46 unités	22 300	4 843	99,6 %	83 %
	Nîmes Sud, Portes de Camargue	30	1980		2002	Carrefour, 18 unités	19 655	1 795	100,0 %	83 %
	Perpignan, Claira	66	1983	R/E 1997	2002	Carrefour, 27 unités	24 985	3 470	100,0 %	83 %
Lorraine										
	Épinal, Jeuxey	88	1983		2001	Carrefour, 11 unités	14 517	1 917	100,0 %	83 %
Midi-Pyrénées										
	Portet-sur-Garonne, Grand Portet	31	1972	R/E 1990	2001	Carrefour, 106 unités	60 600	24 671	99,9 %	83 %
	Roques-sur-Garonne	31	1995	E 2008-2009	2011	E. Leclerc, 100 unités, 6 moyennes unités	50 679	36 179	98,7 %	100,0 %
	Toulouse, Blagnac	31	1993	E 2009	2004	Leclerc, 122 unités	48 165	48 165	99,9 %	53,6 %
	Toulouse, Purpan	31	1991		2006	Carrefour, 42 unités	23 600	7 693	100,0 %	83 %
	Toulouse, Saint-Orens	31	1991	R/E 2008	2004	Leclerc, 110 unités	58 100	37 557	96,7 %	53,6 %
Nord-Pas-de-Calais										
	Auchy-les-Mines, Porte de Flandres	62	1993		2001	Carrefour, 24 unités	10 731	2 511	99,9 %	83 %
	Aulnoy-lez-Valenciennes, La Briquette	59	1972		2001	Carrefour, 27 unités	20 456	5 247	99,3 %	83 %
	Calais, Mivoix	62	1973		2001	Carrefour, 22 unités	17 576	4 301	95,8 %	83 %
	Denain, Jean Bart	59	1979		2003	Carrefour, 21 unités	13 006	387	67,5 %	83 %
	Fourmies	59	1985		2001	Carrefour, 16 unités	11 000	1 841	100,0 %	83 %
	Hazebrouck	59	1983		2001	Carrefour, 16 unités	8 799	1 295	100,0 %	83 %
	Lomme	59	1984	R 2009	2001	Carrefour, 42 unités	30 204	6 533	100,0 %	83 %
	Saint-Martin-au-Laërt	62	1991		2001	Carrefour, 12 unités	8 452	943	84,3 %	83 %
	Valenciennes, Place d'Armes	59	2006		2006	Match, 60 unités	15 779	15 779	99,9 %	100 %

FRANCE

Région	Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Pays de la Loire										
	Angers, St Serge	49	1969	E 2006	2001	Carrefour, 28 unités	21 800	4 096	100,0 %	83 %
	Cholet	49	1970		2001	Carrefour, 29 unités	12 225	4 656	100,0 %	83 %
	La Roche-sur-Yon, Sud Avenue	*85*	*2008*		*2008*	*Retail park*, 25 unités*	*16 266*	*16 266*	*86,2 %*	*100 %*
	Nantes, La Beaujoire	44	1972		2001	Carrefour, 35 unités	28 662	3 653	100,0 %	83 %
	Nantes, Saint-Herblain	44	1969		2001	Carrefour, 9 unités	15 067	644	96,3 %	83 %
Picardie										
	Amiens	80	1973		2001	Carrefour, 21 unités	20 434	3 258	100,0 %	83 %
	Château-Thierry	02	1972		2001	Carrefour, 35 unités	16 920	644	100,0 %	83 %
	Laon, Espace Romanette	02	1990	R/E 2008	2001	Carrefour, 35 unités	16 920	4 749	100,0 %	83 %
	Venette (Compiègne)	60	1974		2001	Carrefour, 35 unités	28 476	5 109	100,0 %	83 %
Poitou-Charentes										
	Angoulême, Galerie Champ de Mars	16	2007		2007	Monoprix, H&M, Zara, 42 unités	16 122	16 122	94,2 %	100 %
	Angoulins	17	1973		2002	Carrefour, 35 unités	23 679	4 088	100,0 %	83 %
Provence-Alpes - Côte d'Azur										
	Aix-les-Milles, La Pioline	13	1971	R 1997	2001	Carrefour, 34 unités	32 617	4 772	98,8 %	83 %
	Antibes	06	1973		2001	Carrefour, 34 unités	29 880	4 160	100,0 %	83 %
	Châteauneuf-les-Martigues	13	1973		2001	Carrefour, 18 unités	20 931	12 210	85,8 %	83 %
	Marseille, Bourse	13	1977	R 1991, 1997	1990	Galeries Lafayette, Fnac, 64 unités	29 320	17 320	99,9 %	50 %
	Marseille, Le Merlan	13	1976	R 2006	2003	Carrefour, 60 unités	32 330	7 959	96,9 %	100 %
	Nice, Lingostière	06	1978	R 1998	2001	Carrefour, 49 unités	37 100	7 645	100,0 %	83 %
	Orange	84	1986	R 1996	2001	Carrefour, 36 unités	18 086	3 984	100,0 %	83 %
	Trans-en-Provence (Draguignan)	83	1970	R 1993	2001	Carrefour, 29 unités	15 330	3 684	100,0 %	83 %
	Vitrolles, Grand Vitrolles	13	1970	R 2007	2001	Carrefour, 80 unités	61 111	24 260	100,0 %	83 %
Rhône-Alpes										
	Annecy, Courier	74	2001		2001	Monoprix, Fnac, H&M, 39 unités	19 106	19 106	99,9 %	58 %
	Bassens (Chambéry)	73	1969	E 1996	2001	Carrefour, 20 unités	12 237	2 637	100,0 %	83 %
	Bourg-en-Bresse, Site de Brou	01	1977		2003	Carrefour, 34 unités	17 000	2 232	42,6 %	83 %
	Échirolles (Grenoble)	38	1969		2001	Carrefour, 118 unités	58 945	4 707	100,0 %	83 %
	Écully, Grand Ouest	69	1972	R/E 1997	2001	Carrefour, 88 unités	46 078	13 375	100,0 %	83 %
	Givors, 2 Vallées	69	1976	R 1997	2001	Carrefour, Castorama, 38 unités	31 958	19 558	100,0 %	83 %
	Meylan (Grenoble)	38	1972		2001	Carrefour, 12 unités	11 442	1 602	100,0 %	83 %
	Saint-Égrève (Grenoble)	38	1986	R 2006	2001	Carrefour, 28 unités	19 300	4 502	100,0 %	83 %
	Valence, Victor Hugo	26	1 994		2007	Fnac, H&M, Zara, 38 unités	12 674	10 431	100,0 %	100 %
	Vaulx-en-Velin, Les 7 chemins	69	1988	E 2009	2001	Carrefour, 45 unités	36 000	6 038	100,0 %	83 %
	Vénissieux	69	1966	R/E 2000-2002	2002	Carrefour, 24 unités	21 151	3 151	100,0 %	83 %
TOTAL FRANCE							**2 910 083**	**1 233 482**	**98,8%**	

BELGIQUE

Région	Ville, centre	Dépt	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Brabant-Wallon										
	Louvain-la-Neuve, L'esplanade		2005		2005	Delhaize, UGC, 132 unités	55 987	55 987	99,2 %	100 %
TOTAL BELGIQUE							**55 987**	**55 987**	**99,2 %**	
TOTAL FRANCE-BELGIQUE							**2 966 070**	**1 289 469**	**98,8 %**	

Équipements divers							
Région	Nom de l'actif	Dépt	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Aquitaine							
	Mérignac	33	Darty, Flunch, McDonald's	7 591	7 591	100 %	83,00 %
Bretagne							
	Vannes Le Fourchêne Pac 2	56	Fnac, Darty	5 511	5 511	100 %	100,00 %
	Vannes Nouvelle Coutume	56	Mim, Pimkie	1 325	1 325	100 %	100,00 %
Franche-Comté							
	Besançon	25	Monoprix	4 604	4 604	100 %	100,00 %
Languedoc-Roussillon							
	Carcassonne	11	Centre commercial Salvaza	15 642	4 941	100 %	36,70 %
			McDonald's	1 662	1 662	100 %	36,70 %
	Montpellier	34	Pizza Pino	565	565	100 %	50,00 %
	Sète Balaruc	34	Centre commercial Carrefour	16 620	3 418	100 %	38,00 %
Picardie							
	Creil (Beauvais)	60	Centre commercial Cora	23 235	4 070	100 %	100,00 %
	Creil - Forum Rebecca		Boîtes commerciales	18 578	18 578	100 %	70,00 %
Seine-Maritime							
	Dieppe	76	Centre commercial Belvédère	35 500	5 729	100 %	19,65 %
	Tourville-la-Rivière (Rouen)	76	Centre commercial Carrefour	27 480	7 761	100 %	85,00 %
TOTAL				**158 313**	**65 755**		

SCANDINAVIE

28 centres commerciaux*

3,7 Md€ (22,9 % de la valeur du patrimoine [1])

202,8 M€ de loyers (21,5 % des loyers consolidés)

NORVÈGE								
Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Ås, Vinterbro Senter	1996	1999	2008	Coop, Bohus, Elkjop, G sport, 78 unités	37 064	34 224	99,7 %	56,1 %
Bergen, Åsane Storsenter	1985/1976	2007, 2009	2008	H&M, Meny, Clas Ohlson, KappAhl, 130 unités	55 881	46 099	98,2 %	28,0 %
Drammen, Gulskogen Senter	1985	1986, 2000, 2008, 2009, 2010	2008	Meny, H&M, Cubus, Clas Ohlson, G-Sport, Lefdal, XXL, Torshov Bilrekv., Match, Home& Cottage, Kappahl, Lindex, Kiwi, 105 unités	51 119	38 119	97,8 %	56,1 %
Fredrikstad, Torvbyen	1988	1995, 2009	2008	Clas, Ohlson, Cubus, KappAhl, Lindex, 53 unités	19 092	13 597	88,5 %	56,1 %
Halden, Halden Storsenter	1998		2008	ICA, Posten, Cubus, Lindex, G Sport, 35 unités	14 207	9 214	97,1 %	56,1 %
Hamar, Hamar Storsenter	1933	1987, 1988, 1992, 2000, 2006	2008	ICA, H&M, Go Sport, Clas Ohlson, Cubus, 71 unités	24 632	21 269	100 %	56,1 %
Haugesund, Amanda	1997		2008	H&M, KappAhl, Lindex, Cubus, 63 unités	22 612	14 500	98,1 %	56,1 %
Haugesund, Markedet	1988	1995	2008	H&M, Cubus, Vinmonopolet, 25 unités	17 006	9 868	93,3 %	56,1 %
Larvik, Nordbyen	1991	1995, 1997, 2007, 2009	2008	Meny, H&M, KappAhl, Cubus, Clas Ohlson, 52 unités	20 089	15 792	99,3 %	56,1 %
Lrenskog, Metro Senter	1988	2007, 2008, 2009	2008	H&M, Coop, Ica, G-Sport, Cubus, Møbelringen, SATS, 103 unités	65 382	54 517	87,9 %	28,1 %
Oslo, Arkaden	1993	2005, 2010	2008	H&M, Cubus, Lindex, KappAhl, 55 unités	27 592	20 841	98,2 %	56,1 %
Oslo, Økernsenteret	1969		2008	Bertel O. Steen, Expert, Kiwi, Posten, 30 unités	56 417	37 857	87,8 %	28,1 %
Oslo, Stovner Senter	1975	1998	2008	Ultra Stovner, H&M, Rimi, Posten, 105 unités	51 005	37 598	97,3 %	56,1 %
Skedsmo, Lillestrøm Torv	1985	1997, 2006	2008	H&M, Cubus, ICA, 78 unités	36 424	21 071	94,5 %	56,1 %
Tønsberg, Farmandstredet	1997	2002, 2006, 2008	2008	H&M, Meny, Clas Ohlson, KappAhl, 113 unités	54 375	34 848	95,9 %	56,1 %
Tromsø, Nerstranda	1998		2008	H&M, KappAhl, Notabene, 45 unités	15 637	11 460	99 %	56,1 %
TOTAL NORVÈGE					**568 534**	**420 874**	**96,4 %**	

* *Cf. glossaire.*

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

SUÈDE

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Åstorp, Familia	2006		2008	H&M, Gina Tricot, Lindex, Cassels, Intersport, 55 unités	19 669	15 711	84,0 %	56,1 %
Borlänge, Kupolen	1989	1995, 2005	2008	Jula, ICA, H&M, Gina Tricot, Lindex, Ahlens, Stadium, KappAhl, 84 unités	52 277	35 405	96,2 %	56,1 %
Karlstad, Mitt i City	2006		2008	Clas Ohlson, Gina Tricot, Intersport, Konsum, 51 unités	20 082	15 796	99,2 %	56,1 %
Norrköping, Hageby	1966	2000, 2010	2008	ICA, Willys, H&M, Lindex, Systembolaget, 78 unités	27 378	20 080	85,2 %	56,1 %
Örebro, Marieberg	1991	2009	2008	Clas Ohlson, Intersport, Gina Tricot, Lindex, H&M, Jula, 102 unités	44 307	32 712	99,3 %	56,1 %
Partille, Allum	2006		2008	ICA, H&M, Gina Tricot, Lindex, Clas Ohlson, Systembolaget, Åhlens, Willys, Intersport, Stadium, 113 unités	61 705	51 660	98,9 %	56,1 %
Sollentuna, Sollentuna centrum	1975	1993, 1999, 2010	2008	ICA, Lindex, Gina Tricot, H&M, Systembolaget, 126 unités	105 000	88 600	87,9 %	56,1 %
Trollhättan, Etage	2004		2008	Harald Nyborg, Expert, Intersport, Cervera, 39 unités	20 996	16 544	93,2 %	56,1 %
Uddevalla, Torp	1991	1998, 2000, 2001	2008	H&M, Gina Tricot, Lindex, Intersport, Stadium, Jula, Ica, Systembolaget, 72 unités	37 435	31 578	95,4 %	56,1 %
TOTAL SUÈDE					**388 849**	**308 086**	**97,0 %**	

DANEMARK

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Ahrus, Bruun's Galleri	2003		2008	Kvikly, Cinemaxx, H&M, Stadium, Bahne, 100 unités	36 675	33 638	98,5 %	56,1 %
Copenhague, Field's	2004		2008	Bilka, Magasin, H&M, Elgiganten, Fitnessdk, 152 unités	91 342	79 839	90,8 %	56,1 %
Viejle, Bryggen	2008		2008	Kvikly, Inspiration, Intersport, Matas Bestseller, 75 unités	25 613	21 590	90,0 %	56,1 %
TOTAL DANEMARK					**153 630**	**135 067**	**93,0 %**	
TOTAL SCANDINAVIE					**1 111 013**	**864 027**	**95,7 %**	

ITALIE

35 centres commerciaux*

1,78 Md€ (11 % de la valeur du patrimoine [1])

120,4 M€ de loyers (12,7 % des loyers consolidés)

ITALIE

Région	Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Abruzzes									
	Citta S. Angelo, Pescara Nord	1995	R/E 2010	2002	IPER, 74 unités	34 125	19 635	100,0 %	83 %
	Colonnella (Teramo), Val Vibrata	2000	R/E 2007	2002	IPER, 55 unités	29 182	15 789	99,6 %	71,3 %
Basilicate									
	Matera	1999		2003	Ipercoop, 7 unités	10 093	1 637	100,0 %	100 %
Campanie									
	Capodrise (Caserta), I Giardini Del Sole	1992		2002	Despar, 25 unités	18 997	6 327	70,1 %	83,0 %

* *Cf. glossaire.*

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

ITALIE

Région	Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Émilie-Romagne									
	Savignano s. Rubicone (Rimini), Romagna Center	1992		2002	IPER, 57 unités	69 813	52 136	97,1 %	71,3 %
	Savignano s. Rubicone (Rimini), Parco Romagna	*2004*		*2011*	*Retail park*, 44 unités*	*37 455*			*71,3 %*
Latium									
	Rome, La Romanina	1992	R/E 2009	2002	Carrefour, 125 unités	32 089	19 538	98,2 %	83 %
	Rome, Tor Vergata	2004		2005	Carrefour, 63 unités	25 740	11 659	98,6 %	100 %
Lombardie									
	Assago (Milan)	1988	E 2004/ 2005	2005	Carrefour, 96 unités	47 485	24 871	99,3 %	100 %
	Bergame, Brembate	1977	R 2002	2002	IPER, 20 unités	11 054	2 084	100,0 %	71,3 %
	Bergame, Seriate, Alle Valli	1990	R/E 2001, 2008	2002	IPER, 52 unités	33 106	10 865	100,0 %	71,3 %
	Côme, Grandate	1999		2002	IPER, 16 unités	13 732	2 310	100,0 %	71,3 %
	Cremona (Gadesco), Cremona Due	1985		2002	IPER, 61 unités	19 458	6 340	99,7 %	71,3 %
	Gran Giussano (Milan)	1997	E 2006	2002	Carrefour, 44 unités	19 087	8 210	97,6 %	83,0 %
	Lonato, Il Leone di Lonato	2007		2008	IPER, 110 unités	45 959	30 242	100,0 %	50,0 %
	Novate Milanese, Metropoli	1999	R 2011	1999	Ipercoop, 85 unités	30 608	16 609	98,7 %	85,0 %
	Paderno Dugnano (Milan), Brianza	1975	R/E 1995 R 2006	2002	Carrefour, 68 unités	36 129	15 302	99,2 %	83,0 %
	Pavie, Montebello della Battaglia, Montebello	1974	E 2005	2002	IPER, 58 unités	33 353	28 985	100,0 %	71,3 %
	Pavie, Montebello della Battaglia, Parco Montebello			*2011*	*Retail park*, 10 unités*	*27 183*		*100,0 %*	*71,3 %*
	Roncadelle (Brescia), Le Rondinelle	1996		1998	Auchan, 78 unités	36 880	13 727	100,0 %	85,0 %
	Settimo Milanese, Settimo	1995	2003	1999	Coop, 31 unités	9 461	9 460	100,0 %	85,0 %
	Solbiate Olona, Le Betulle	2002	R 2006	2005	IPER, 22 unités	17 390	4 257	100,0 %	100 %
	Varese, Belforte	1988	E 2006	2002	IPER, 40 unités	24 860	8 290	100,0 %	71,3 %
	Vignate (Milan), Acquario center	2002		2003	Ipercoop, 62 unités	40 753	20 057	99,4 %	85,0 %
	Vittuone, Il Destriero	2009		2009	IPER, 65 unités	32 500	15 697	100,0 %	50,0 %
Marches									
	Pesaro, Rossini Center	2000	R 2008	2002	IPER, 36 unités	19 807	8 600	99,5 %	71,3 %
Piémont									
	Burolo (Turin)	1995		2002	Carrefour, 13 unités	10 581	968	94,5 %	83,0 %
	Collegno (Turin), La Certosa	2003		2003	Carrefour, 40 unités	19 982	6 336	96,4 %	100 %
	Moncalieri (Turin)	1998	R/E 2000, R 2009	2002	Carrefour, 29 unités	11 290	7 293	95,5 %	83,0 %
	Montecucco (Turin)	1989		2002	Carrefour, 11 unités	9 670	1 122	100,0 %	83,0 %
	Serravalle Scrivia, Serravalle	2003		2004	IPER, 30 unités	20 977	8 015	96,3 %	100 %
	Vercelli	1987		2002	Carrefour, 21 unités	12 528	1 747	100,0 %	83,0 %
Pouilles									
	Bari, Viale Pasteur	1997	E 2002, E 2007-2008	2003	Ipercoop, 24 unités	18 562	4 881	89,1 %	100 %
	Lecce, Cavallino	2001		2005	Conad Leclerc, 27 unités	18 826	5 806	97,0 %	100 %
Toscane									
	Massa Carrara, Mare e Monti	1995	R 2007	2002	Carrefour, 41 unités	17 467	7 250	100,0 %	83,0 %
Vénétie									
	Thiene (Vicenza)	1993		2002	Carrefour, 37 unités	20 930	5 691	95,9 %	83,0 %
	Verona, Le Corti Venete	2006		2008	IPER, 67 unités	31 165	16 344	99,0 %	50,0 %
TOTAL ITALIE						**948 277**	**418 077**	**99,1 %**	

IBÉRIE

76 centres commerciaux*

1,38 Md€ (8,5 % de la valeur du patrimoine [1])

96,8 M€ de loyers (10,2 % des loyers consolidés)

ESPAGNE

Région	Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Andalousie									
	Almería	1987	R 2011	2000	Carrefour Planet, 28 unités	8 483	990	98,4 %	83,0 %
	Cordoue, Córdoba-Zahira	1977	R 2011	2000	Carrefour, 17 unités	11 804	944	76,5 %	83,0 %
	Grenade	1990	R 2011	2000	Carrefour Planet, 31 unités	13 315	2 024	94,6 %	83,0 %
	Jerez de la Frontera-Cádiz, Jerez Norte	1997	R 2011	2000	Carrefour Planet, 46 unités	16 958	6 950	96,1 %	83,0 %
	Jerez de la Frontera-Cádiz, Jerez Sur	1989		2000	Carrefour, 34 unités	17 744	3 330	84,3 %	83,0 %
	La Línea de la Concepción (Gibraltar Nord)-Cádiz, Gran Sur	1991	R E 2007	2000	Carrefour, Inditex, 58 unités	29 477	7 457	77,7 %	83,0 %
	Los Barrios (Gibraltar Ouest)-Cádiz, Algeciras I	1980		2000	Carrefour, 30 unités	11 406	1 748	97,7 %	83,0 %
	Lucena	2002		2003	Carrefour, 17 unités	6 980	785	82,7 %	83,0 %
	Málaga, Los Patios	1975	R 2004-2011	2000	Carrefour Planet, C&A, 57 unités	19 547	4 350	68,7 %	83,0 %
	Málaga, Málaga I-Alameda	1987		2000	Carrefour, 37 unités	18 541	7 550	95,8 %	83,0 %
	Seville, Sevilla I-San Pablo	1979	R 2011	2000	Carrefour Planet, 34 unités	14 062	2 404	95,7 %	83,0 %
	Seville, Sevilla II-San Juan de Aznalfarache	1985	R 2011	2001	Carrefour Planet, 46 unités	17 931	4 223	78,0 %	83,0 %
	Séville, Sevilla III-Macarena	1992		2000	Carrefour, 30 unités	11 393	1 883	79,0 %	83,0 %
	Seville, Sevilla IV-Dos Hermanas	1993		2000	Carrefour, 22 unités	10 320	1 465	98,7 %	83,0 %
	Seville, Sevilla V-Montequinto	1999		2003	Carrefour, 18 unités	7 387	879	100,0 %	83,0 %
Aragon									
	Saragosse, Actur	1990		2000	Carrefour, 31 unités	18 273	5 085	63,2 %	83,0 %
	Saragosse, Augusta	1995		2000	Carrefour, H&M, AKI, Kiabi, PC City, 119 unités	62 447	24 337	77,5 %	83,0 %
Asturies									
	Lugones, Azabache	1977	R 2011	2003	Carrefour Planet, Decathlon, Toys R Us, Kiabi, 36 unités	18 750	4 304	95,3 %	83,0 %
	Oviedo, Los Prados	2002		2003	Carrefour, Saturn, Yelmo Cineplex, 88 unités,	35 627	24 699	78,4 %	83,0 %
Baléares									
	Palma de Mallorca, General Riera	1977		2000	Carrefour, 25 unités	9 358	592	95,3 %	83,0 %
Canaries									
	Santa Cruz de Tenerife, Meridiano	2003		2003	Carrefour, Inditex, C&A, Yelmo Cineplex, 119 unités	44 650	26 928	95,6 %	83,0 %
Cantabrie									
	Santander, El Alisal	2004		2004	Carrefour, Worten, AKI, 37 unités	25 338	14 463	86,8 %	83,0 %
	Santander, Peñacastillo	1982	R 2011	2001	Carrefour Planet, 57 unités	28 491	10 203	95,7 %	83,0 %
	Torrelavega	1996		2000	Carrefour, 16 unités	15 000	901	100,0 %	83,0 %
Castille-et-Léon									
	León	1990	R 2011	2003	Carrefour Planet, 25 unités	13 247	2 466	84,0 %	83,0 %
	Salamanque	1989		2000	Carrefour, 15 unités	11 548	794	99,2 %	83,0 %
	Valladolid I, Parquesol	1981	R 2011	2000	Carrefour Planet, C&A, 32 unités	21 450	3 221	91,8 %	83,0 %
	Valladolid II	1995		2000	Carrefour, 22 unités	14 161	3 395	74,0 %	83,0 %
Castilla La Mancha									
	Albacete, Los Llanos	1990		2003	Carrefour, Worten, 40 unités	19 930	5 505	91,6 %	83,0 %
Catalogne									
	Cabrera del Mar (Barcelone Nord), Cabrera	1980	R 2011	2000	Carrefour Planet, AKI, 32 unités	18 502	5 913	96,1 %	83,0 %
	Lérida	1986		2000	Carrefour, 18 unités	5 982	526	89,0 %	83,0 %

* *Cf. glossaire.*

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

ESPAGNE

Région	Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
	Reus (Tarragone Est)	1991	R 2004	2000	Carrefour, 27 unités	19 226	2 936	98,5 %	83,0 %
	Tarragone	1975	R 2011	2000	Carrefour Planet, 19 unités	12 605	1 199	90,7 %	83,0 %
Estrémadure									
	Badajoz, Granadilla	1990		2000	Carrefour, 20 unités	15 492	889	100,0 %	83,0 %
	Badajoz, Valverde	1996		2000	Carrefour, 30 unités	12 537	2 095	96,9 %	83,0 %
	Cáceres	1993		2000	Carrefour, 17 unités	9 600	1 436	100,0 %	83,0 %
	Mérida	1992		2000	Carrefour, 20 unités	9 277	1 048	96,6 %	83,0 %
	Plasencia	1998		2000	Carrefour, 13 unités	7 574	815	96,7 %	83,0 %
	Villanueva de la Serena	1995		2000	Carrefour, 14 unités	7 182	654	97,0 %	83,0 %
Galice									
	Lugo	1993		2000	Carrefour, 22 unités	9 109	1 410	83,0 %	83,0 %
	Orense	1995	R 2011	2003	Carrefour Planet, 21 unités	10 525	1 034	98,4 %	83,0 %
	Pontevedra	1998	R 2011	2003	Carrefour Planet, 21 unités	10 769	1 101	90,0 %	83,0 %
Madrid									
	Alcalá de Henares	2001		2001	Carrefour, 26 unités	9 169	1 667	93,8 %	83,0 %
	Alcobendas (Madrid Nord)	1982	R 2011	2000	Carrefour Planet, McDonald's, 49 unités	18 973	3 570	97,1 %	83,0 %
	El Pinar de Las Rozas (Madrid Nord-Ouest)	1981	R 2010	2000	Carrefour Planet, 37 unités	21 788	2 177	92,5 %	83,0 %
	Los Angeles (Madrid Sud)	1992	R 2010	2004	Carrefour, 51 unités	17 782	6 972	90,5 %	83,0 %
	Móstoles	1992	R 2010	2000	Carrefour Planet, 33 unités	15 008	2 602	83,5 %	83,0 %
	Pozuelo, Ciudad de la Imagen	1995		2000	Carrefour, 27 unités	11 266	1 936	78,3 %	83,0 %
	Rivas Vaciamadrid, Parque Rivas	1999		2002	Carrefour, 26 unités	37 005	1 522	92,7 %	83,0 %
	San Sebastian de Los Reyes	2001		2001	Carrefour Planet, Ikea, Leroy Merlin, Mediamarkt, Plaza Norte 2, 23 unités	149 697	1 455	84,5 %	83,0 %
	Vallecas, La Gavia	2008		2008	Carrefour, Ikea, Primark, Inditex, H&M, Fnac, 176 unités	94 285	47 609	98,7 %	100,0 %
Murcie									
	Cartagène, Alfonso XIII	1988		2000	Carrefour, 23 unités	11 334	1 129	96,3 %	83,0 %
	Molina de Segura, Vega Plaza	2005		2006	Oportunidades Corte Inglés, 97 unités	15 000	10 594	62,4 %	100 %
	Murcia, Zaraiche	1985	R 2005	2000	Carrefour Planet, Burger King, 27 unités	11 080	1 865	89,1 %	83,0 %
Pays basque									
	Bilbao II - Sestao	1994		2000	Carrefour, 24 unités	17 136	1 325	95,5 %	83,0 %
	Oyarzun - San Sebastian	1979	R 2011	2000	Carrefour Planet, 19 unités	10 835	745	60,2 %	83,0 %
Valence									
	Alicante, Puerta de Alicante	2002		2002	Carrefour, Inditex, Yelmo Cineplex, 83 unités	34 500	20 812	80,0 %	83,0 %
	Alzira (Valence Sud)	1991		2000	Carrefour, 25 unités	15 293	1 031	86,0 %	83,0 %
	Benidorm	1989		2000	Carrefour, 25 unités	12 909	1 627	100,0 %	83,0 %
	Castellón	1985		2000	Carrefour, 25 unités	8 722	820	70,9 %	83,0 %
	Elche	1983		2000	Carrefour, Decathlon, Kiabi, 18 unités, boîtes*	27 600	9 361	99,6 %	83,0 %
	Elda-Petrer	1989	R 2006	2001	Carrefour, 33 unités	19 370	3 427	91,9 %	83,0 %
	Gandía	1994		2000	Carrefour, 24 unités	10 758	1 460	100,0 %	83,0 %
	Sagunto	1989		2000	Carrefour, 15 unités	7 979	981	99,3 %	83,0 %
	Torrevieja	1994	R 2011	2000	Carrefour Planet, 20 unités	16 129	1 094	100,0 %	83,0 %
	Valencia I, Alfafar	1976	R 2011	2000	Carrefour Planet, Conforama, 45 unités	21 614	6 992	98,8 %	83,0 %
	Valencia II, Campanar	1987	R 2005-2011	2000	Carrefour Planet, 34 unités	16 060	2 502	100,0 %	83,0 %
	Valencia III, Paterna	1979	R 2011	2002	Carrefour, 22 unités	12 498	1 016	100,0 %	83,0 %
	Villarreal (Castellon de la Plana Ouest)	1995		2000	Carrefour, 18 unités	9 180	905	97,2 %	83,0 %
	Vinaroz	2003		2003	Carrefour, 15 unités	10 744	868	100,0 %	100 %
TOTAL ESPAGNE						**948 277**	**418 077**	**90,0 %**	

PORTUGAL								
Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Braga, Minho Center	1997	R 2011	2006	Continente, Worten, Sport Zone, Toys R Us, 68 unités	21 603	9 602	92,3 %	100 %
Gondomar (Porto), Parque Nascente	2003		2003	Jumbo, Leroy Merlin, Mediamarkt, Primark, 152 unités	63 500	47 094	95,2 %	100 %
Loures	2002		2002	Continente, Aki, Decathlon, 75 unités	39 277	17 370	96,6 %	100 %
Portimão, Aqua Portimão	2011		2011	Jumbo, Primark, H&M, Zara Home, 118 unités	35 499	23 342	92,1 %	50 %
Telheiras	1990		2003	Continente, Worten, Aki, 33 unités	31 398	13 617	98,3 %	100 %
Vila Nova de Gaia, Gaia	1990	R 2010	2003	Continente, Worten, Espaço Casa, Fabio Lucci, 36 unités	22 112	5 179	86,7 %	100 %
TOTAL PORTUGAL					**153 630**	**135 067**	**95,1 %**	
TOTAL IBÉRIE					**1 111 013**	**864 027**	**90,8 %**	

EUROPE CENTRALE

23 centres commerciaux*

1,1 Md€ (6,8 % de la valeur du patrimoine [1])

79,7 M€ de loyers (8,4 % des loyers consolidés)

POLOGNE								
Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Cracovie, Krakow Plaza	2001	R 2008	2005	Carrefour, Cinema City, Fantasy Park, Kapphal, Zara, Intersport, Smyk, 119 unités	29 593	29 593	90,6 %	100 %
Lublin, Lublin Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, H&M, Reserved, Carry Smyk, 103 unités	25 686	25 670	97,1 %	100 %
Poznan, Poznan Plaza	2005		2005	Piotr i Pawel, Cinema City, Fantasy Park, Zara, H&M, Reserved, 134 unités	29 408	29 325	99,1 %	100 %
Ruda Slaska, Ruda Slaska Plaza	2001	R 2008	2005	Carrefour, Cinema City, Fantasy Park, Kapphal, 57 unités	14 568	14 568	93,3 %	100 %
Rybnik, Rybnik Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, H&M, EURO AGD, Reserved, Delima, 72 unités	18 097	18 097	98,7 %	100 %
Sosnowiec, Sosnowiec Plaza	2007		2007	Stokrotka, Cinema City, Fantasy Park, C&A, 67 unités	13 122	13 113	97,1 %	100 %
Varsovie, Sadyba Best Mall	2000		2005	Carrefour, Cinema City, Fantasy Park, RTV EURO AGD, 105 unités	22 599	22 599	98,2 %	100 %
TOTAL POLOGNE					**153 073**	**152 966**	**97,9 %**	

* *Cf. glossaire.*

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

HONGRIE

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Budapest, Csepel Plaza	1997		2004	Match, Merkur Spilothek, 74 unités	13 834	13 834	89,0 %	100,0 %
Budapest, Duna Plaza	1996	R 2002	2004	Match, Media Saturn, Palace Cinema, H&M, 194 unités	48 520	48 520	84,2 %	100,0 %
Budapest, Corvin	2010		2009	CBA, H&M, Electro World, 127 unités	34 683	34 683	80,2 %	100,0 %
Debrecen, Debrecen Plaza	1999	R 2007	2004	Match, Cinema City, Merkur Spil, 81 unités	14 698	14 698	93,8 %	100,0 %
Gyor, Gyor Plaza	1998	R 2008	2004	Match, Cinema City, 80 unités	15 272	15 272	90,1 %	100,0 %
Kaposvar, Kaposvar Plaza	2000	E 2008	2004	Match, Hervis, Palace Cinema, 52 unités	10 126	10 102	88,8 %	100,0 %
Miskolc, Miskolc Plaza	2000		2004	C&A, Cinema City, H&M, 106 unités	14 945	14 945	91,3 %	100,0 %
Nagykanizsa, Kanizsa Plaza	2000		2004	CBA, Cinema, Jysk, 37 unités	7 397	7 397	81,1 %	100,0 %
Nyiregyhaza, Nyir Plaza	2000		2004	Cinema City, CBA, 88 unités	13 850	13 850	85,6 %	100,0 %
Szeged, Szeged Plaza	2000		2004	CBA, Cinema City, Hervis, H&M, 86 unités	16 438	16 438	82,1 %	100,0 %
Székesfehérvar, Alba Plaza	1999		2004	C&A, Hervis, Cinema City, 84 unités	15 305	15 305	95,9 %	100,0 %
Szolnok, Szolnok Plaza	2001		2004	Spar, Hervis, Cinema City, 37 unités	6 990	6 990	89,2 %	100,0 %
Zalaegerszeg, Zala Plaza	2001		2004	Cinema City, CBA, 50 unités	7 202	7 202	87,4 %	100,0 %
TOTAL HONGRIE					**219 260**	**219 236**	**88,4 %**	

RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Plzen, Plzen Plaza	2007		2008	Cinema City, H&M, Bowling Plaza, Supermarket Albert, Hervis Sport, Esprit, 107 unités	20 253	20 240	96,7 %	100 %
Prague, Novodvorska Plaza	2006		2006	Tesco, Datart, Lindex, Sportisimo, 119 unités	26753	26753	94,7 %	100 %
Prague, Novy Smichov	2001		2001	Tesco, C&A, Cinema City, H&M, Zara, M&S, 156 unités	57 165	38 437	99,7 %	100 %
TOTAL RÉPUBLIQUE TCHÈQUE					**104 171**	**85 430**	**98,3 %**	
TOTAL EUROPE CENTRALE					**476 504**	**457 632**	**94,9 %**	

AUTRES PAYS

6 centres commerciaux*

0,83 Md€ (0,5 % de la valeur du patrimoine [1])

6,9 M€ de loyers (0,7 % des loyers consolidés)

GRÈCE

Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Athènes, Athinon	2002		2003	Carrefour, 8 unités	13 600	1 588	33,9 %	83 %
Larissa	1994	E 2002	2007	Carrefour, 27 unités	26 714	13 129	79,7 %	100 %
Patras	2002		2003	Carrefour, Kotsovolos, Intersport, 25 unités	16 789	8 039	99 %	83 %
Thessalonica, Efkarpia	1995		2003	Carrefour, 14 unités	12 212	802	100 %	83 %
Thessalonica, Makedonia	2000	R 2005	2001	Carrefour, Ster Century cinema, bowling, 36 unités	26 772	13 722	94,7 %	83 %
TOTAL GRÈCE					**96 086**	**37 279**	**91,0 %**	

SLOVAQUIE								
Ville, centre	Création	Rénovation/ Extension	Acquisition Klépierre	Composition	SCU* totale	SCU locative*	Taux d'occupation financier*	Participation Klépierre
Bratislava, Danubia	2000		2000	Carrefour, Nay, McDonald's, 44 unités	25 962	12 162	90,6 %	100 %
TOTAL SLOVAQUIE					**25 962**	**12 162**	**90,6 %**	
TOTAL AUTRES PAYS					**122 048**	**49 441**	**90,9 %**	

2.2. COMMERCES

0,63 Md€ (3,9 % de la valeur du patrimoine [1])

42,3 M€ de loyers (4,5 % des loyers consolidés)

Nom de l'actif/enseigne	Localisation	Composition	SCU*(m²)
Buffalo Grill	France entière	157 restaurants Buffalo Grill.	88 727
Vivarte	France entière	95 magasins : ▪ 82 magasins sous enseigne Défi Mode ; ▪ 4 magasins sous enseigne La Halle ; ▪ 9 magasins sous enseigne La Halle aux Chaussures.	94 590
King Jouet	France entière	28 magasins : ▪ 27 magasins sous enseigne King Jouet ; ▪ 1 magasin sous enseigne Joupi.	23 804
Mondial Moquette	France entière	9 magasins : ▪ 7 magasins sous enseigne Mondial Moquette ; ▪ 2 magasins sous enseigne Saint Maclou.	9 084
Chalon Sud 2	Chalon-sur-Saône	1 retail park* comprenant 8 magasins de diverses enseignes : Boulanger, Top Office, GrandOptical, MaxiZoo, Tati, Milonga, Les relais de la Fête, Passage Bleu.	10 000
Sephora	Metz et Avignon	2 magasins sous enseigne Sephora.	1 177
Delbard	France entière	4 magasins sous enseigne Delbard.	14 260
Patrimoine divers	France entière	43 magasins : ▪ 2 magasins sous enseigne Animalis ; ▪ 2 magasins sous enseigne Chauss Expo ; ▪ 5 magasins sous enseigne Chausséa ; ▪ 3 magasins sous enseigne Feu Vert ; ▪ 2 magasins sous enseigne Gémo ; ▪ 2 magasins sous enseigne Générale d'Optique ; ▪ 2 magasins sous enseigne Heytens ; ▪ 3 supermarchés Leader Price ; ▪ 17 magasins sous enseignes diverses ; ▪ 5 magasins autres.	34 431
TOTAL	**FRANCE ENTIÈRE**	**339 ACTIFS**	**276 073**

* *Cf. glossaire.*

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

2.3. BUREAUX

0,55 Md€ (3,4 % de la valeur du patrimoine [1])

27,1 M€ de loyers (2,9 % des loyers consolidés)

Ville	Adresse	Descriptif	Surface SUP *(m²)*
Paris [9e]	7, rue Meyerbeer	Immeuble haussmannien au cœur du quartier de l'Opéra, sur 2 niveaux de sous-sol, à usage de commerces et de bureaux.	4 189
Paris [15e]	141, rue de Javel	Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de 7 et 5 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Achevé en 1993, il est entièrement climatisé.	5 969
Paris [15e]	43, quai de Grenelle	Immeuble construit en 1969 et rénové en 1995. Entièrement climatisé.	12 433
Paris [16e]	21, rue La Pérouse	Très bel immeuble de 5 étages sur 3 niveaux de sous-sol. Entièrement restructuré en 1999.	2 076
Paris [16e]	21, avenue Kléber	À proximité de l'Étoile, cet immeuble de 5 étages sur 1 niveau de sous-sol construit en 1900 a fait l'objet d'une restructuration partielle en 1999.	1 933
Issy-les-Moulineaux [92]	46, rue Camille-Desmoulins - Zac Forum Seine	2 immeubles de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Livrés le 16/12/2002 et le 08/06/2004.	17 038
Issy-les-Moulineaux [92]	32, rue Galliéni	Inauguré en avril 2009, Séreinis associe une architecture contemporaine à un confort d'utilisation optimal. Conçu dans une optique de développement durable*, cet immeuble suit les critères HQE®* et sera également éligible à la certification Breeam* in use.	12 000
La Défense [92]	Collines de l'Arche	Immeuble en indivision (30,44 %) de 9 étages sur 4 niveaux de sous-sol, construit en 1990.	2 572
Levallois [92]	105, rue Anatole-France	Immeuble construit en 1992. Il comprend 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Climatisé. En indivison (50 %).	3 127
Neuilly [92]	192, avenue Charles-de-Gaulle	Construit en 1980, ensemble immobilier de grand standing doté d'équipements modernes dans une copropriété à l'angle du pont de Neuilly.	13 517
Aubervilliers [93]	19-21-25, rue Madeleine-Vionnet	Livrés en 2011, les Bureaux du Canal (détenus à 50% par Klépierre), accolés au centre commercial* Le Millénaire, se composent de 2 bâtiments s'élevant sur 7 étages, reliés par une passerelle. Conçus dans une optique de développement durable*, ils sont certifiés HQE®* tertiaire.	13 291
TOTAL		**10 ACTIFS**	**74 854**

DRANCY AVENIR
FRANCE
17:30

PARQUE NASCENTE / GONDOMAR
PORTUGAL
10:25

Facteurs de risque

3.1. Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Klépierre 120

3.2. Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Klépierre 122

3.3. Risques juridique, fiscal et réglementaire 124

3.4. Risques liés aux filiales 124

3.5. Risques environnementaux 125

3.1. RISQUES RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À LA STRATÉGIE DE KLÉPIERRE

3.1.1. Risques liés à l'environnement économique

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

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

3.1.2. Risques liés au marché de l'immobilier

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

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

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

À titre d'illustration, on notera qu'en 2011 les experts indépendants réalisant l'évaluation du patrimoine immobilier de Klépierre ont estimé que les taux de rendement* retenus pour ces évaluations pouvaient être réduits de 11 points de base en moyenne, compte tenu de l'amélioration des marchés sur lesquels le Groupe est présent. La valeur du patrimoine de Klépierre a ainsi progressé de 4,9 % sur un an, dont 3,1 % sous l'effet de la progression des revenus et 1,8 % sous l'effet de cette compression des taux de rendement*. Cette amélioration de la valeur du patrimoine est l'un des éléments qui a contribué à la réduction du ratio *Loan-to-Value** (l'un des principaux covenants du Groupe) de 47,2 % à 45,8 % sur un an. Au 31 décembre 2011, une appréciation de 1 % de la valeur du patrimoine entraînerait une amélioration de ce ratio de 0,4 %, toutes choses égales par ailleurs.

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

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

3.1.4. Risques liés au développement de nouveaux actifs immobiliers

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

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

* *Cf. glossaire*

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

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

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

À l'expiration des baux existants, Klépierre pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels. La Société pourrait ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou d'enseignes attractives dans ses centres commerciaux et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation et la rentabilité de Klépierre (cf. partie Activité de l'exercice, section 1.2. Activité locative).

3.1.6. Risques liés à la commercialisation des sites

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

3.1.7. Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

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

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

La forme et la fréquence des travaux d'expertise réalisés sont détaillées dans la partie Activité de l'exercice (1.7. Actif net réévalué) ; la méthodologie d'évaluation est pour sa part décrite dans l'annexe aux comptes consolidés (note 11.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur).

La valeur du patrimoine immobilier de la Société est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principales hypothèses pertinentes retenues par les experts (présentées dans la note 11.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur).

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

Klépierre détient et exploite des centres commerciaux dans 13 pays d'Europe continentale. Certains de ces pays peuvent présenter des profils de risques supérieurs à ceux des principaux marchés (France, Scandinavie, Italie). Le contexte économique et politique pourrait y être moins solide et moins stable, le cadre réglementaire et les barrières à l'entrée moins favorables, et l'activité pourrait être exercée dans des devises locales plus volatiles. Les risques pays et une gestion non optimale de ces risques pourraient avoir un effet défavorable sur le résultat d'exploitation et la situation financière de Klépierre. La répartition de l'activité du Groupe ainsi que le suivi des performances par pays sont détaillés dans la partie Activité de l'exercice (1.2. Activité locative).

* *Cf. glossaire*

3.1.10. Risques liés aux pactes d'associés

Klépierre détient une partie significative de ses centres commerciaux en France, en Espagne et, dans une moindre mesure, en Italie et en Grèce dans le cadre d'un certain nombre de pactes d'associés conclus avec CNP Assurances et Écureuil Vie. Ces pactes d'associés prévoient les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement. Les principales clauses du pacte d'associés figurent dans la note 9.3. de l'annexe aux comptes consolidés.

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

3.1.11. Risques d'acquisition

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

- Klépierre pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou à ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée. Les *due diligences* exhaustives réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés ont notamment pour objectif de minimiser ces risques ;
- dans la mesure où une acquisition serait financée par la cession d'autres actifs, des conditions de marché ou des délais défavorables pourraient retarder ou compromettre la capacité de Klépierre à réaliser l'acquisition ;
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés, tels que des sous-locations, des violations par les locataires des réglementations applicables, notamment en matière d'environnement, ou une non-conformité aux plans de construction non couverts par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition. Le processus de *due diligences* évoqué ci-dessus joue également à cet égard un rôle bénéfique ;
- Klépierre pourrait rencontrer des difficultés à bien intégrer une acquisition, en raison de son impact sur son organisation interne (informatique, ressources humaines). Les impacts éventuels de toute acquisition sur ces aspects sont toutefois systématiquement évalués dans le processus de décision d'acquisition le cas échéant.

3.2. RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES DE KLÉPIERRE

L'exposition de Klépierre à l'ensemble des risques financiers et sa politique de gestion et de couverture de ses risques sont décrites plus amplement dans la note 8. de l'annexe aux comptes consolidés, ainsi que dans le rapport du Président du Conseil de surveillance.

3.2.1. Risque de liquidité

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

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

L'échéancier des financements du Groupe et la gestion du risque de liquidité font l'objet d'informations détaillées dans les annexes aux comptes consolidés (notes 5.15. et 8.).

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

Les contrats de crédit conclus par Klépierre contiennent, en plus des covenants et engagements usuels, des covenants l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques, tels que détaillés dans la partie Activité de l'exercice (section 1.8. Politique financière). Si Klépierre était amenée à manquer à l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette, voire prendre possession des actifs concernés si la dette faisait l'objet d'une sûreté. Certains contrats de prêt contiennent par ailleurs des clauses de défaut croisé permettant aux prêteurs d'exiger le remboursement anticipé des sommes dues en cas de manquement par Klépierre aux engagements contenus dans d'autres contrats de crédit (et d'absence de régularisation du manquement dans les délais impartis). En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière de Klépierre, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement (en pouvant par exemple entraver, voire empêcher certaines acquisitions) sur sa capacité à satisfaire à ses obligations et sur la valeur de ses actions.

* *Cf. glossaire*

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

La dette existante de Klépierre est périodiquement notée par l'agence de notation Standard & Poor's. À la date du présent document (et tout au long de l'année 2011), sa dette à long terme a été notée « BBB+, perspective stable » ; quant à la dette à court terme, elle est notée « A-2, perspective stable ». Ces notations sont fonction de la capacité de remboursement de Klépierre, de ses liquidités, de certains ratios financiers, de son profil opérationnel et de sa situation financière, ainsi que d'autres facteurs considérés comme étant significatifs pour le domaine d'activité de la Société, ainsi que, plus généralement, pour les perspectives économiques.

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

3.2.2. Risque de taux

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

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

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

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

Des simulations chiffrées sur les incidences des variations de taux avant et après couverture sont disponibles dans la note 8.1. de l'annexe aux comptes consolidés.

3.2.3. Risque de change

Klépierre exerce ses activités dans certains pays hors zone euro (à ce jour, le Danemark, la Hongrie, la Norvège, la Pologne, la République tchèque et la Suède). Dans ces pays, l'exposition de Klépierre au risque de change dérive des éléments suivants :

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

Les moyens mis en place par le Groupe pour réduire le risque de change sont présentés à la note 8.3. des comptes consolidés.

3.2.4. Risque de contrepartie

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

Klépierre est également exposée aux risques de contrepartie sur ses placements à court terme ; ces placements étant réalisés pour des montants réduits, sur des supports simples et des durées courtes, ce risque est toutefois peu significatif à l'échelle du Groupe.

La politique de suivi des risques et les éléments de maîtrise mis en place par Klépierre sont détaillés dans l'annexe aux comptes consolidés (note 8.4.).

* *Cf. glossaire*

3.3. RISQUES JURIDIQUE, FISCAL ET RÉGLEMENTAIRE

3.3.1. Risques liés à la réglementation applicable

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

Risque spécifique lié aux dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux

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

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

Risques relatifs au régime fiscal des SIIC

La Société bénéficie du statut de SIIC* et est à ce titre soumise à un régime fiscal spécifique, dit « régime SIIC* ». Au titre de ce régime, sous certaines conditions (se référer au glossaire présenté à la section 11. du présent document de référence pour plus d'informations), la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Bien qu'il existe d'importants avantages à opter pour le régime SIIC*, il s'agit d'un régime complexe qui comporte certains risques pour la Société et ses actionnaires :

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

Veille juridique

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

3.4. RISQUES LIÉS AUX FILIALES

3.4.1. Risques liés à la structure actionnariale de Steen & Strøm

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

3.4.2. Risques liés à Klémurs

Les contrats de crédit conclus par Klémurs prévoient le maintien, notamment, d'un ratio *Loan-to-Value** (dette financière nette sur valeur du patrimoine réévalué) maximal de 60 %. Si la valeur du portefeuille de Klémurs diminuait, cette limite pourrait être atteinte, venant ainsi limiter la capacité de Klémurs à contracter des dettes supplémentaires pour financer des acquisitions ou des projets de développement. Par ailleurs, Klémurs pourrait, le cas échéant, être contrainte de lever des capitaux supplémentaires afin de respecter ces covenants. Bien que Klépierre n'ait pas d'obligation contractuelle de souscrire aux augmentations de capital de Klémurs, toute abstention pourrait mener à la dilution de la participation de Klépierre au capital de Klémurs et pourrait entraver la capacité de Klémurs à lever des fonds.

* *Cf. glossaire*

3.5. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

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

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

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

Les familles de risques identifiées peuvent avoir des conséquences diverses :

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

Outre les couvertures d'assurance en matière de responsabilité civile qui permettent de garantir les risques de pollution accidentels, Klépierre a souscrit des polices d'assurance spécifiques pour couvrir les actifs comportant des installations classées soumises à autorisation. Elles permettent de couvrir la responsabilité de Klépierre en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs à une pollution graduelle. En matière de sécurité des personnes, les couvertures d'assurance responsabilité civile du Groupe permettent d'indemniser les tiers des sinistres qui peuvent leur être causés.

Le risque climatique peut également avoir des conséquences sur l'activité d'un ou plusieurs actifs en fonction de son intensité. Un enneigement exceptionnel pourrait par exemple exposer les bâtiments à une évacuation ou à un risque structurel empêchant la poursuite de l'activité d'un site. Les assurances dommage aux biens permettent de faire face à ce type de risque en garantissant les atteintes aux actifs.

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

La gestion des risques est assurée au moyen des mesures de Contrôle permanent et périodique. Les mesures de Contrôle permanent permettent de s'assurer grâce à un outil dit « matrice des risques », aux procédures mises en place et aux points de surveillance fondamentaux de la bonne couverture des actifs et de l'évolution de la sinistralité. En outre, les mesures de Contrôle périodique permettent de s'assurer du respect de l'application de la réglementation et des procédures mises en place – établissement de rapports, de recommandations et de plans de mise en œuvre (cf. rapport du Président du Conseil de surveillance présenté à la section 9. du présent document de référence).

ÉCULLY GRAND OUEST/ FRANCE
12:24

Gouvernement d'entreprise

4.1. Organes de direction et de surveillance 128

4.2. Rémunérations et avantages 134

4.3. Autres informations 138

4.1. ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

4.1.1. Le Directoire

4.1.1.1. Nomination, fonctionnement et pouvoirs du Directoire

La Société est dirigée par un Directoire. Le Conseil de surveillance nomme les membres du Directoire. Il en fixe le nombre dans les limites de la loi. Le Directoire est nommé pour une durée de trois ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Directoire se réunit sur une base hebdomadaire.

4.1.1.2. Liste des mandats et fonctions des membres du Directoire

Les informations relatives au parcours professionnel des membres du Directoire sont présentées en pages 12 et 13 du présent document de référence.

LAURENT MOREL - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS [1]
Président du Directoire
Date de première nomination en qualité de Président du Directoire : 1er janvier 2009 [2]
Date de première nomination en qualité de membre du Directoire : 1er juin 2005
Dates de début et fin de mandat en qualité de membre du Directoire : 22 juin 2010 – 21 juin 2013
Nationalité française
Nombre d'actions : 3 958
Gérant de SCS Ségécé

JEAN-MICHEL GAULT – ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS [1]
Membre du Directoire
Date de première nomination : 1er juin 2005
Dates de début et fin de mandat : 22 juin 2010 – 21 juin 2013
Nationalité française
Nombre d'actions : 1 975
Représentant permanent de Klépierre, membre du Conseil de surveillance de SCS Ségécé

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

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

4.1.2. Le Conseil de surveillance

4.1.2.1. Nomination, fonctionnement et pouvoirs du Conseil de surveillance

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

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

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

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

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

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit, sur convocation du Président et examine toute question inscrite à l'ordre du jour par le Président ou le Conseil statuant à la majorité simple.

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

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

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

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

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

Toutes autres informations relatives au Conseil de surveillance sont renseignées dans le rapport du Président du Conseil de surveillance établi en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce (p. 264).

4.1.2.2. Liste des mandats et fonctions des membres du Conseil de surveillance

MICHEL CLAIR - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS [1]

Parcours professionnel
Magistrat à la Cour des comptes à compter de 1975, Michel Clair a occupé différentes fonctions au sein d'agences gouvernementales et de plusieurs ministères. Il a notamment dirigé le cabinet du Ministre du Commerce de 1986 à 1988. En 1991, il rejoint la Compagnie Bancaire, dont il est Secrétaire Général et membre du Directoire. Après la fusion Paribas-Compagnie Bancaire, il devient membre du Comité exécutif de Paribas en charge des affaires immobilières et des services communs. Entré dans le groupe Klépierre en 1996 en tant que membre du Conseil d'administration, il en prend la Présidence l'année suivante. Il est Président du Directoire de 1998 à 2008.
65 ans – Diplômé de l'École Nationale d'Administration - Nationalité française

Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président d'Astria Action Logement
Fonction principale exercée dans la Société : Président du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 1er janvier 2009 [2]
Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2011 – AG 2014 [3]

Membre du Comité des investissements
Membre du Comité du développement durable

Nombre d'actions : 88 011

Mandats en cours

Président du Conseil de surveillance :
- SCA Klémurs
- SCS Ségécé
- Holding Sociale Richelieu

Président du Conseil d'administration de SGRHVS

Président :
- SAS Astria Développement (Groupe Astria)
- SAS RHVS 1 % Logement

Administrateur :
- Domaxis SA HLM
- Pax-Progrès-Pallas SA HLM (Groupe Domaxis)
- Société Immobilière du Palais des Congrès
- GIE Astria (Groupe Astria)

Censeur :
- France-Habitation SA HLM (Groupe Astria)
- Omnium de Gestion Immobilière de l'Île-de-France (Groupe Astria)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

Président du Directoire de Klépierre

Président de SAS Valéry Développement

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

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

(3) Démissionnaire avec effet le 14 mars 2012. Le Conseil de surveillance du 14 mars 2012 a coopté M. David SIMON en qualité de nouveau membre du Conseil en remplacement de M. Michel CLAIR. Ce même Conseil a nommé M. David SIMON en qualité de Président. La ratification de la cooptation de M. David SIMON en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance est proposée à l'assemblée générale des actionnaires du 12 avril 2012.

VIVIEN LÉVY-GARBOUA - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS

Parcours professionnel
Vivien Lévy-Garboua débute sa carrière professionnelle au service Recherche de la Banque de France avant de rejoindre le groupe BNP Paribas en 1980. Il y occupe des fonctions de direction dans différents départements avant d'être nommé Senior Adviser en septembre 2008.
64 ans – Diplômé de l'École Polytechnique, Ingénieur du Corps des Mines, PhD en économie de l'université de Harvard - Nationalité française

Fonction principale exercée en dehors de la Société : Senior Advisor de BNP Paribas
Fonction principale exercée dans la Société : Vice-Président du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 12 avril 2000
Dates de début et fin de mandat : 8 avril 2010 – AG 2013

Membre du Comité d'audit
Membre du Comité des nominations et des rémunérations
Membre du Comité du développement durable

Nombre d'actions : 1 800

Mandats en cours

Vice-Président du Conseil de surveillance de Linedata

Membre du Conseil de surveillance de BNP Paribas Immobilier

Administrateur :
- Société Sicovam Holding
- Société Coe-Rexecode
- Financière BNP Paribas
- Compagnie d'Investissements de Paris
- Bank of the West
- Euroclear SA
- LCH Clearnet

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

Responsable de la Conformité et Coordination du Contrôle interne de BNP Paribas

Membre du Comité exécutif de BNP Paribas

Vice-Président du Conseil de surveillance des Presses Universitaires de France

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

Administrateur :
- BNP Paribas Luxembourg
- BNP Paribas SA (Suisse)
- BNP Paribas (GB)
- BGL BNP Paribas (Luxembourg)

DOMINIQUE AUBERNON - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS

Parcours professionnel
Dominique Aubernon a occupé plusieurs fonctions de direction au sein de BNP Paribas, en particulier en matière d'activités obligataires et de financements structurés, avant de prendre la responsabilité du conseil stratégique, en charge de la définition et de l'implémentation de la politique financière du groupe BNP Paribas, en mars 2008.
55 ans – DESS Gestion-Finances et DEA de Stratégie commerciale des entreprises de l'université Paris-Dauphine - Nationalité française

Fonction principale exercée en dehors de la Société : Responsable du conseil stratégique de BNP Paribas
Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 31 mars 2010

Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2011 – AG 2014

Membre du Comité des investissements

Nombre d'actions : 60

Mandats en cours

Administrateur de BNP Paribas Nouvelle-Zélande LTD

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

Président-Directeur Général et Administrateur de Financière du Marché Saint-Honoré SA
Représentant permanent de BNP Paribas SA, Président de Capstar Partners SAS

Administrateur :
- BNP Paribas Lease Group SA
- Parilease SAS

JÉRÔME BÉDIER - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS

Parcours professionnel
Président Exécutif de la Fédération des Entreprises du Commerce et de la Distribution et Président du Conseil d'administration de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement, Jérôme Bédier a notamment été Associé au sein de Deloitte & Touche, dont il a assuré le développement à l'international. Auparavant, il a exercé des fonctions au sein de différents ministères (Industrie, Économie et Finances, et Commerce et Artisanat).
56 ans – Diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'École Nationale d'Administration - Nationalité française

Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président Exécutif de la Fédération des Entreprises du Commerce et de la Distribution
Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant

Date de première nomination : 8 avril 2004
Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2011 – AG 2014

Président du Comité du développement durable
Membre du Comité des investissements

Nombre d'actions : 3 320

Mandats en cours

Président du Conseil d'administration et Administrateur de la Fondation Œuvre de la Croix Saint-Simon

Administrateur de la Société Nationale Immobilière (SNI – groupe Caisse des Dépôts)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

Membre du bureau du conseil exécutif du Medef (échu en février 2011)

Représentant permanent de la Fédération des Entreprises du Commerce et de la Distribution, administrateur d'Éco-Emballages (échu en février 2011)

Président du Conseil de surveillance de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (échu en mars 2011)

BERTRAND DE FEYDEAU - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS

Parcours professionnel
Bertrand de Feydeau a exercé et continue d'exercer de nombreux mandats au sein de sociétés à dominante immobilière. Président de Foncière Développement Logements, il est par ailleurs Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins.
63 ans – Maîtrise de droit et diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris - Nationalité française

Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements
Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant

Date de première nomination : 21 juillet 1998
Dates de début et fin de mandat : 8 avril 2010 – AG 2013

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

Nombre d'actions : 939

Mandats en cours

Président Directeur Général de la Société des Manuscrits des Assureurs Français (SMAF)

Membre du Conseil de surveillance de SCA Klémurs

Administrateur :
- Foncière des Régions
- Affine
- Société Beaujon SAS
- Sefri Cime

Mandats associatifs :
- Président de la Fondation des Bernardins
- Président de la Fondation Palladio
- Vice-Président de la Fondation du Patrimoine
- Vice-Président des Vieilles Maisons Françaises
- Administrateur de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (F.S.I.F.)
- Administrateur du Club de l'Immobilier

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

Directeur Général des Affaires Économiques – Archevêché de Paris

Président-Directeur Général d'AXA Immobilier SAS

Administrateur :
- AXA Aedificandi
- Bail Investissement
- Gécina
- SITC SAS

DOMINIQUE HOENN - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS

Parcours professionnel
Dominique Hoenn a réalisé l'ensemble de sa carrière au sein du groupe BNP Paribas dont il a notamment été Senior Adviser jusqu'en 2009. Il a assumé les fonctions de Président du Conseil de surveillance de Klépierre et de Klémurs respectivement de 2005 à 2008 et de 2006 à 2008. Il est par ailleurs membre du Conseil de surveillance de Klémurs et membre du Collège de l'Autorité de Contrôle Prudentiel.
71 ans – Diplômé de l'ESSEC - Nationalité française

Fonction principale exercée en dehors de la Société : -
Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 8 avril 2004
Dates de début et fin de mandat : 8 avril 2010 – AG 2013 (1)

Membre du Comité des investissements
Membre du Comité d'audit
Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Nombre d'actions : 426

Mandats en cours

Membre du Conseil de surveillance de SCA Klémurs

Président du Conseil d'administration de BNP Private Equity

Administrateur de Clearstream International (Luxembourg)

Membre du Collège de l'Autorité de Contrôle Prudentiel

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

Senior Adviser de BNP Paribas

Président du Conseil d'administration de BNP Paribas International

Membre du Conseil de surveillance :
- NYSE Euronext Group
- Euronext N.V. (Amsterdam)

Administrateur :
- BNP Paribas Securities Services
- BNP Paribas Luxembourg SA
- LCH Clearnet (Londres)
- Membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers

(1) Démissionnaire avec effet le 14 mars 2012. Le Conseil de surveillance du 14 mars 2012 a coopté M. François KAYAT en qualité de nouveau membre du Conseil en remplacement de M. Dominique HOENN. La ratification de la cooptation de M. François KAYAT en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance est proposée à l'assemblée générale des actionnaires du 12 avril 2012.

BERTRAND JACQUILLAT - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS

Parcours professionnel
Président-Directeur Général d'Associés en Finance et du Cercle des Économistes, Professeur à l'Institut d'Études Politiques de Paris, Bertrand Jacquillat a publié plus d'une dizaine d'ouvrages et une centaine d'articles, dont une grande partie dans des revues scientifiques à comité de lecture.
67 ans – Diplômé de HEC, de l'Institut d'Études Politiques de Paris, MBA de l'université de Harvard, doctorat en économie et gestion financière de l'université Paris-Dauphine et agrégé de droit - Nationalité française

Fonction principale exercée en dehors de la Société : Professeur des Universités à Sciences Po Paris
Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant

Date de première nomination : 12 avril 2001
Dates de début et fin de mandat : 9 avril 2009 – 12 avril 2012 (1)

Président du Comité d'audit

Nombre d'actions : 1 545

Mandats en cours

Président et Directeur Général d'Associés en Finance

Membre du Conseil de surveillance des Presses Universitaires de France

Administrateur de Total SA

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

-

(1) Proposé au renouvellement par l'assemblée générale des actionnaires du 12 avril 2012.

BERTRAND LETAMENDIA - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS

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

Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président de AITA Conseils SAS
Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant

Date de première nomination : 21 juillet 1998
Dates de début et fin de mandat : 9 avril 2009 – 12 avril 2012 (1)

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

Nombre d'actions : 1 200

Mandats en cours

Administrateur de Sogeprom

Administrateur de SFL

Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de TEXA

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

Administrateur de Immovalor Gestion

Président :

- SAS Établissements Paindavoine
- SAS Étoile Foncière et Immobilière
- SAS Financière Cogedim Laennec
- SAS INVCO
- SAS Madeleine Opéra
- SAS Société Foncière Européenne
- SAS Société de Négociations Immobilières et Mobilières Maleville « SONIMM »
- Vernon SAS

Liquidateur de SCCV 33 La Fayette

Gérant :

- SNC AIP
- SNC Laennec Rive Gauche
- SNC AGF Immobilier
- SNC Phénix Immobilier
- Allianz Immo 3 EURL
- EURL Business Vallee II
- EURL 20/22 rue Le Peletier
- SARL Relais de la Nautique
- SCCV 48/50 Henri Barbusse
- SCCV 33 rue La Fayette
- SCI Tour Michelet
- SCI Remaupin
- SCI 3 Route de la Wantzenau « Les Portes de l'Europe »
- SC Prelloyd Immobilier
- SCI Via Pierre 1
- SCI Le Surmelin
- Société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers

(1) M. Bertrand LETAMENDIA, dont le mandat vient à expiration n'a pas exprimé le souhait d'être renouvelé. La nomination de Madame Rose-Marie VAN LERBERGHE sera proposée en remplacement à l'assemblée générale des actionnaires du 12 avril 2012.

PHILIPPE THEL - ADRESSE PROFESSIONNELLE : 21, AVENUE KLÉBER - 75116 PARIS

Parcours professionnel
Philippe Thel a effectué toute sa carrière au sein de BNP Paribas en assumant successivement des fonctions de direction au sein de l'activité Corporate Banking avant de devenir Directeur des Financements Immobiliers France. En 2000, ses responsabilités sont élargies à la Direction des Financements Immobiliers Européens de BNP Paribas.
57 ans – Diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Toulouse, licence en sciences économiques - Nationalité française

Fonction principale exercée en dehors de la Société : Directeur des Financements Immobiliers Européens BNP Paribas
Fonction principale exercée dans la Société : membre du Conseil de surveillance

Date de première nomination : 7 avril 2006
Dates de début et fin de mandat : 9 avril 2009 – 12 avril 2012 (1)

Membre du Comité des investissements
Membre du Comité du développement durable

Nombre d'actions : 805

Mandats en cours

Administrateur :

- CILGERE
- ERIGERE
- BNP Paribas Immobilier SAS

Représentant permanent :

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

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

-

(1) Démissionnaire avec effet le 14 mars 2012. Le Conseil de surveillance du 14 mars 2012 a coopté M. Steven FIVEL en qualité de nouveau membre du Conseil en remplacement de M. Philippe THEL. La ratification de la cooptation de M. Steven FIVEL en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance est proposée à l'assemblée générale des actionnaires du 12 avril 2012..

4.2. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

4.2.1. Rémunérations et avantages des membres du Directoire

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

	Laurent Morel Président du Directoire Membre du Directoire		Jean-Michel Gault Directeur Général Délégué Membre du Directoire	
(en euros)	2010	2011	2010	2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées dans le tableau n° 2)	437 505	517 173	374 607	439 536
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées dans le tableau n° 4)	177 100	244 860	151 725	209 880
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de 'exercice (détaillées dans le tableau n° 6)	–	–	–	–
TOTAL	**614 605**	**762 033**	**526 332**	**649 416**

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

	Laurent Morel Président du Directoire Membre du Directoire				Jean-Michel Gault Directeur Général Délégué Membre du Directoire			
(en euros)	2010		2011		2010		2011	
	Montants dûs	Montants versés	Montants dûs	Montants versés	Montants dûs	Montants versés	Montants dûs	Montants versés
Rémunération fixe	227 945	227 945	258 613	258 613	190 045	190 045	214 974	214 974
Rémunération variable [1]	180 000	180 000	229 000	180 000	160 000	160 000	200 000	160 000
Rémunération exceptionnelle	–	–	–	–	–	–	–	–
Jetons de présence	25 000	25 000	25 000	25 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Avantages en nature [2]	4 560	4 560	4 560	4 560	4 562	4 562	4 562	4 562
TOTAL	**437 505**	**437 505**	**517 173**	**468 173**	**374 607**	**347 607**	**439 536**	**399 536**

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

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

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

(en euros)

Laurent Morel Président du Directoire Membre du Directoire	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue dans les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
	N° 5 Date : 27 mai 2011	Achat	244 860	42 000	27,94 euros	27 mai 2015 26 mai 2019
TOTAL			**244 860**	**42 000**		

(en euros)

Jean-Michel Gault Directeur Général Délégué Membre du Directoire	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue dans les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
	N° 5 Date : 27 mai 2011	Achat	209 880	36 000	27,94 euros	27 mai 2015 26 mai 2019
TOTAL			**209 880**	**36 000**		

Les modalités d'exercice et de détermination du prix d'exercice sont présentées en pages 136 et 137 du présent document de référence.

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

Les membres du Directoire de Klépierre n'ont exercé aucune option d'achat ni levé aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2011. Les délégations consenties au Directoire ne couvrent pas l'attribution d'options de souscription d'actions.

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

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

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

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

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

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire[5]		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Laurent Morel Président du Directoire [1] Membre du Directoire Début de mandat [2] : 22/06/2010 Fin de mandat [3] : 21/06/2013		X [4]	X			X		X
Jean-Michel Gault Directeur Général Délégué Membre du Directoire Début de mandat [2] : 22/06/2010 Fin de mandat [3] : 21/06/2013	X		X			X		X

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

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

(3) En tant que membre du Directoire.

(4) Lors de la nomination de Laurent Morel en qualité de Président du Directoire, la Société a pris la décision d'appliquer les recommandations de l'AFEP-Medef, telles qu'elles figurent dans la version consolidée du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-Medef de décembre 2008 modifié en avril 2010. En ce qui concerne la recommandation relative à la cessation du contrat de travail en cas de mandat social, le code AFEP-Medef indique qu'« il est recommandé, lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la Société ou à une société du Groupe, soit par rupture conventionnelle, soit par démission… », mais que « cette recommandation ne vise pas les collaborateurs d'un groupe de sociétés qui, au sein de ce dernier, exercent des fonctions de dirigeant mandataire social dans une filiale du Groupe, qu'elle soit cotée ou non cotée ». Laurent Morel, qui est collaborateur du groupe BNP Paribas depuis 1988, a pris la Présidence du Directoire de la Société le 1er janvier 2009. Il exerçait ses activités salariées au sein de la société Ségécé, filiale à 100 % de la Société, en vertu d'un contrat de travail. Le capital de la Société étant détenu à 50,91 % par BNP Paribas et la Société étant donc une filiale de BNP Paribas au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce, le contrat de travail de Laurent Morel avec la société Ségécé, a été maintenu après sa nomination en qualité de Président du Directoire, conformément aux recommandations de l'AFEP-Medef. Laurent Morel continuait d'être rémunéré au titre de son contrat de travail avec la société Ségécé, ses fonctions de Gérant de la société Ségécé et de Président du Directoire de la Société étant exercées à titre gratuit. La Société ayant toutefois constaté que ses fonctions de Président du Directoire l'absorbaient désormais plus qu'à l'origine, elle a décidé qu'il convenait de suspendre le susdit contrat de travail à effet du 30 novembre 2011. Depuis cette date, Laurent Morel perçoit une rémunération en sa qualité de Président du Directoire qui lui est versée par la Société et continue d'exercer ses fonctions de Gérant de la société Ségécé à titre gratuit.

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

4.2.2. Rémunérations et avantages des membres du Conseil de surveillance

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

(en euros)	Montants versés au cours de l'exercice 2010 [1]	Montants versés au cours de l'exercice 2011 [1]
Michel Clair [2]	56 023 [3]	56 813 [3]
Vivien Lévy-Garboua	37 252	30 274
Jérôme Bédier	36 682	37 126
Bertrand de Feydeau [4]	53 108	50 085
Bertrand Jacquillat	30 170	30 696
Bertrand Letamendia	33 426	33 147
Dominique Aubernon [5]	–	15 150
Sarah Roussel [6]	15 456	3 876
Dominique Hoenn [4]	33 990	34 437
Philippe Thel	17 541	22 050
TOTAL	**313 648**	**313 654**

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

(2) En application de l'article L. 225-81 du Code de commerce, le Conseil de surveillance a alloué à son Président une rémunération de 250 000 euros par an (jetons de présence de la Société compris), à compter du 1er mai 2009, prorata temporis, et ce pendant trois exercices se terminant le 31 décembre 2011.

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

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

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

(6) Le mandat de membre du Conseil de surveillance de Klépierre de Sarah ROUSSEL a pris fin le 31 mars 2010.

4.2.3. Informations sur les options d'achat d'actions

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

	Plan n° 1	Plan n° 2
Date d'assemblée		
Date d'assemblée	7 avril 2006	7 avril 2006
Date du Directoire	30 mai 2006	15 mai 2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées	603 593	443 146
Dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires sociaux	*108 574*	*86 876*
Michel Clair	*46 532*	*34 130*
Laurent Morel	*31 021*	*27 924*
Jean-Michel Gault	*31 021*	*24 822*
Point de départ d'exercice des options	31 mai 2010	16 mai 2011
Date d'expiration	30 mai 2014	15 mai 2015
Prix de souscription ou d'achat	29,49 euros[1]	46,38 euros[1]
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	Voir texte ci-dessous	Voir texte ci-dessous
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2011	–	–
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	63 667	44 341
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	539 823	398 805

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

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

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

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

Au titre de cette autorisation, 195 000 options d'achat d'actions ont été attribuées le 30 mai 2006, 143 000 le 15 mai 2007 et 481 000 le 6 avril 2009, sur la base de la valeur nominale de l'action à ces dates.

Au 31 décembre 2011, compte tenu des ajustements (division du nominal intervenue en 2007 et effet de la décote consentie lors de l'augmentation de capital de décembre 2008) et des départs, les nombres d'options d'achat d'actions en cours sont respectivement de 539 823 sur le plan du 30 mai 2006, de 398 805 sur le plan du 15 mai 2007 et de 445 312 sur le plan du 6 avril 2009.

Les actions acquises par exercice des options attribuées le 30 mai 2006 et le 15 mai 2007 sont librement cessibles.

Les actions acquises par exercice des options attribuées le 6 avril 2009 sont soumises à une obligation de conservation en actions au nominatif et jusqu'à la cessation de leurs fonctions de 50 % de la plus-value nette d'acquisition réalisée lors de leur exercice par les membres du Directoire.

L'assemblée générale du 9 avril 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de 38 mois, à consentir en une ou plusieurs fois, des options d'achat d'actions de la Société provenant d'achats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi.

Le nombre d'options consenties ne peut donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1 % du capital social au jour de la décision du Directoire.

Au titre de cette autorisation, 493 000 options d'achat d'actions ont été attribuées le 21 juin 2010 et 606 000 le 27 mai 2011 sur la base de la valeur nominale des actions à ces dates.

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

Au 31 décembre 2011, compte tenu des départs, le nombre d'options d'achat d'actions en cours est respectivement de 479 500 sur le plan du 21 juin 2010 et de 603 000 sur le plan du 27 mai 2011.

Les actions acquises par exercice des options attribuées le 21 juin 2010 et le 27 mai 2011 sont soumises à une obligation de conservation en actions au nominatif et jusqu'à la cessation de leurs fonctions de 50 % de la plus-value nette d'acquisition réalisée lors de leur exercice par les membres du Directoire.

Plan n° 3		Plan n° 4		Plan n° 5	
Sans conditions de performance	Avec conditions de performance	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
7 avril 2006	7 avril 2006	9 avril 2009	9 avril 2009	9 avril 2009	9 avril 2009
6 avril 2009	6 avril 2009	21 juin 2010	21 juin 2010	27 mai 2011	27 mai 2011
378 500	102 500	403 000	90 000	492 000	114 000
–	*65 000*	–	*65 000*	–	*78 000*
–	–	–	–	–	–
–	*35 000*	–	*35 000*	–	*42 000*
–	*30 000*	–	*30 000*	–	*36 000*
6 avril 2013	6 avril 2013	21 juin 2014	21 juin 2014	27 mai 2015	27 mai 2015
5 avril 2017	5 avril 2017	20 juin 2018	20 juin 2018	26 mai 2019	26 mai 2019
22,60 euros	entre 22,60 et 27,12 euros	22,31 euros	entre 22,31 et 26,77 euros	27,94 euros	entre 27,94 et 33,53 euros
Voir texte ci-dessous		Voir texte ci-dessous		Voir texte ci-dessous	
3 750	938	–	–	–	–
31 000	–	13 500	–	3 000	–
343 750	101 562	389 500	90 000	489 000	114 000

Plan n° 3

Pour certains bénéficiaires, une fraction de l'attribution totale est soumise à une condition de performance du titre Klépierre relativement à celle de l'indice EPRA Euro Zone. Le prix d'exercice est en conséquence conditionné au résultat observé lors des mesures de la condition de performance à réaliser en 2009, 2010, 2011 et 2012. Il peut varier de 22,60 euros à 27,12 euros. Pour les membres du Directoire, l'attribution totale est soumise à la condition de performance (pour plus d'informations sur le prix d'exercice, veuillez consulter la note 10.4. des annexes aux comptes consolidés).

Plan n° 4

Pour certains bénéficiaires, une fraction de l'attribution totale est soumise à une condition de performance du titre Klépierre relativement à celle de l'indice EPRA Euro Zone. Le prix d'exercice est en conséquence conditionné au résultat observé lors des mesures de la condition de performance à réaliser en 2010, 2011, 2012 et 2013. Il peut varier de 22,31 euros à 26,77 euros. Pour les membres du Directoire, l'attribution totale est soumise à la condition de performance (pour plus d'informations sur le prix d'exercice, veuillez consulter la note 10.4. des annexes aux comptes consolidés).

Plan n° 5

Pour certains bénéficiaires, une fraction de l'attribution totale est soumise à une condition de performance du titre Klépierre relativement à celle de l'indice EPRA Euro Zone. Le prix d'exercice est en conséquence conditionné au résultat observé lors des mesures de la condition de performance à réaliser en 2011, 2012, 2013 et 2014. Il peut varier de 27,94 euros à 33,53 euros. Pour les membres du Directoire, l'attribution totale est soumise à la condition de performance (pour plus d'informations sur le prix d'exercice, veuillez consulter la note 10.4. des annexes aux comptes consolidés).

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

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers [1]	Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 5
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux 10 salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	183 000	27,94 euros [2]	–	–	–	-	183 000
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les 10 salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	-	-	–	–	-	–	–

(1) Le nombre de salariés concernés par ces attributions est de trente, dans la mesure où du neuvième au trentième salarié le nombre d'options attribué à chacun des salariés concernés est le même.

(2) Ce prix peut varier de 27,94 € à 33,53 € selon que les options sont ou non soumises aux conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice FTSE EPRA Zone Euro (EPEU). Lors de chaque mesure, si la performance du titre Klépierre est inférieure à celle de l'Indice de 20 points ou plus, les options correspondantes seront automatiquement caduques et ne pourront plus être exercées.

4.3. AUTRES INFORMATIONS

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

Néant.

4.3.2. Conflits d'intérêts – Condamnation pour fraude

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les membres du Directoire et/ou les membres du Conseil de surveillance ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des membres du Directoire et/ou de l'un des membres du Conseil de surveillance ;
- aucun des membres du Directoire et aucun des membres du Conseil de surveillance n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que Directeur Général ;
- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de l'un des membres du Directoire et de l'un des membres du Conseil de surveillance ; aucun d'entre eux n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'un quelconque des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

4.3.3. Personnel initié

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

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

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

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

Informations sociales et environnementales

5.1.	Note méthodologique	140
5.2.	Système de management environnemental, certifications et labels	140
5.3.	Utilisation durable des ressources et lutte contre le changement climatique	141
5.4.	Parties prenantes	147
5.5.	Emploi et conditions de travail	149
5.6.	Diversité	153
5.7.	Plan d'action 2010-2015	154
5.8.	Notations extrafinancières	158

5.1. NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les indicateurs présentés ci-après ont été sélectionnés sur la base des impacts environnementaux et sociaux majeurs des activités de Klépierre et des principales attentes externes d'information.

Pour certains d'entre eux est notamment précisée la correspondance avec les référentiels de la *Global Reporting Initiative (GRI*)* et de son supplément pour le secteur de l'immobilier (*Construction and Real Estate Sector Supplement*), et de l'*European Public Real estate Association (EPRA*)*.

En fin de document, une table de concordance permet le rapprochement avec les obligations réglementaires issues de l'article 116 de la loi sur les nouvelles régulations économiques et des futures catégories distinguées dans l'article 225 du Grenelle de l'Environnement*.

5.1.1. Modalités du reporting

Il existe trois étapes successives dans le processus de *reporting* :

- collecte et saisie des données par les équipes sur site, mensuellement ou trimestriellement ;
- validation et analyse des données aux niveaux régionaux et nationaux, puis au niveau Groupe. L'objectif est de s'assurer de l'exhaustivité et de la fiabilité des données par rapport aux années précédentes. Des contrôles de cohérence permettent de mettre à jour les éventuels écarts significatifs ;
- consolidation au niveau Groupe et communication des données par la Direction du Développement Durable* (chapitres 5.2. à 5.4.) et la Direction des Ressources Humaines (chapitres 5.5. et 5.6.).

5.1.2. Périmètre du reporting

13 pays répartis en cinq territoires sont concernés par le *reporting*.

Le périmètre du *reporting* social couvre l'ensemble des filiales du Groupe au 31/12/2011. À noter cependant qu'aucun salarié n'est sous contrat avec le Groupe en Belgique.

Le périmètre du *reporting* environnemental couvre les centres commerciaux dont le taux de participation du Groupe est supérieur ou égal à 50 % [1].

Des précisons méthodologiques complémentaires à certains indicateurs sociaux et/ou environnementaux seront apportées directement au sein des parties les concernant.

5.1.2.1. Période de reporting

Le *reporting* s'effectue en année civile du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011[2].

Afin de pouvoir comparer les résultats d'une année à l'autre, l'historique couvre, lorsqu'il est disponible, les années 2009, 2010 et 2011.

Les variations en pourcentage sont exprimées à périmètre constant*.

Pour cela, seuls les actifs ayant eu une activité comparable au cours des périodes précisées seront conservés dans ce périmètre.

5.1.2.2. Variations de périmètre

Les variations de périmètre proviennent :

- d'acquisitions ou de cessions de nouvelles entités ;
- d'acquisitions ou de cessions de nouveaux actifs ;
- de créations ou de cessations d'activités.

Pour le *reporting* social, les effectifs de ces entités sont intégrés dans le *reporting* de Klépierre à partir du mois suivant la date de la transaction.

5.1.2.3. Estimations

Les estimations effectuées en raison de l'indisponibilité des données à la date du *reporting* sont réalisées soit :

- par la prise en compte des données réelles de l'année antérieure sur la période considérée ;
- par la prise en compte du mois précédent pour la donnée du dernier mois de référence lorsque celle-ci n'est pas connue.

5.2. SYSTÈME DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL, CERTIFICATIONS ET LABELS

Klépierre a la particularité d'être à la fois propriétaire, développeur et gestionnaire. Concevoir pour gérer nécessite donc de raisonner sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, en s'inscrivant dans une démarche de progrès continu.

Les certifications environnementales privilégiées par Klépierre font référence dans le secteur de l'immobilier. Elles prouvent la validité des choix environnementaux effectués en phase de développement du bâtiment, ainsi que lors de son exploitation.

	Référentiel niveau Groupe	Référentiels nationaux complémentaires
Développement	BREEAM*	HQE®* (France)
Exploitation	ISO 14 001	Eco-Lighthouse (Norvège), Key2Green (Danemark)

* *Cf. glossaire.*

(1) *Des règles supplémentaires s'appliquent aux indicateurs environnementaux du chapitre « Utilisation durable des ressources et lutte contre le changement climatique ». Les détails sont présentés en page 141.*

(2) *La période retenue pour les indicateurs environnementaux du chapitre « Utilisation durable des ressources et lutte contre le changement climatique » diffère. Les détails sont présentés en page 141.*

Part des actifs certifiés en phase de développement et/ou en exploitation (GRI CRE8)

	Nombre de centres	% en valeur
2009	16	15 %
2010	18	18 %
2011	21	20 %

Part des actifs sur lesquels un audit énergétique a été réalisé

	Nombre de centres	% en valeur
2009	53	22 %
2010	55	24 %
2011	99	47 %

$$\text{En \%} \quad \frac{\text{Valeur}^{(1)} \text{ des actifs identifiés}}{\text{Valeur totale du patrimoine}}$$

Les audits énergétiques sont également des outils privilégiés pour recenser et hiérarchiser les actions visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Associés à des systèmes de mesure performants et à des plans d'actions ciblés, ils sont largement utilisés sur l'ensemble du patrimoine du Groupe.

5.3. UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES ET LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Précisions méthodologiques

Période : À partir de 2011, et pour les indicateurs présentés dans ce chapitre, le *reporting* est effectué sur une année glissante du 1er novembre 2010 au 31 octobre 2011 (excepté pour le patrimoine scandinave qui garde en 2011 le *reporting* en année calendaire, mais dont les données seront présentées selon la nouvelle période de *reporting* pour les prochains exercices).

Les données sur les consommations d'énergie et d'eau, ou sur la production de déchets peuvent en effet être renseignées sur la base de factures qui parviennent aux équipes sur site avec un décalage dans le temps. Afin de pouvoir se baser dans la mesure du possible sur des consommations réelles, le Groupe a décidé d'utiliser une période en année glissante.

Périmètre : Des règles d'exclusion supplémentaires s'appliquent également :

- les actifs dont la gestion immobilière n'est pas assurée par le Groupe sont pour l'instant exclus du périmètre ;
- pour garder une cohérence avec la période de *reporting*, le périmètre est également retraité des actifs acquis ou cédés entre le 1er novembre 2011 et le 31 décembre 2011 ;
- enfin, les opérations immobilières en développement ou en extension ne sont pas incluses dans le *reporting* lors de la phase de développement et construction mais uniquement après réception définitive, et ce à partir de la première année glissante pleine. Toutefois, les actifs en rénovation au cours de l'année glissante sont conservés dans le périmètre de *reporting*.

Taux de couverture : il permet de donner une indication du périmètre effectivement renseigné selon les années.

Il se calcule de la façon suivante :

$$\text{En \%} \quad \frac{\text{Total surface mail + SCUL* des actifs effectivement suivis}}{\text{Total surface mail + SCUL* du périmètre effectif}}$$

Les écarts, principalement sur les territoires France-Belgique et Italie, s'expliquent par la structure du patrimoine, et par le fait que sur un certain nombre d'actifs, les données sur les consommations d'électricité, la production de déchets ou les consommations d'eau sont refacturées de façon forfaitaire par un tiers (par l'hypermarché* adjacent à la galerie dans la majorité des cas).

5.3.1. Énergie

L'amélioration de l'efficacité énergétique sur le patrimoine répond à une logique double, à la fois environnementale et économique.

En optimisant ses consommations, et en effectuant les choix énergétiques les plus judicieux, Klépierre est ainsi capable de se protéger contre la volatilité de plus en plus importante des prix de l'énergie et la raréfaction des ressources en hydrocarbures.

Les pistes d'amélioration sont nombreuses et s'articulent autour des thématiques suivantes :

- **approche bioclimatique :** privilégier les dispositifs passifs de réduction des consommations énergétiques en assurant par exemple la compacité et l'isolation des bâtiments afin d'améliorer leur inertie thermique et de limiter leurs déperditions énergétiques ;
- **amélioration continue des équipements :** par le remplacement par des équipements plus performants ou par l'automatisation du fonctionnement des équipements du centre au travers de systèmes de gestion technique centralisée (GTC) ;
- **climatisation et chauffage :** profiter par exemple des échanges thermiques pour récupérer des frigories ou des calories ou limiter les apports solaires directs pour réduire les besoins en climatisation ,
- **éclairage :** privilégier la lumière naturelle et installer des ampoules et tubes basse consommation ;
- **recours aux énergies renouvelables*** **:** produire sur site au moyen notamment de panneaux photovoltaïques et/ou contracter des accords spécifiques garantissant une électricité d'origine renouvelable.

Les tableaux ci-dessous permettent la caractérisation de l'efficacité énergétique globale des centres commerciaux (hors consommations des parties privatives payées directement par les preneurs).

Sont donc incluses les consommations en énergie finale payées et gérées par Klépierre, et destinées aux équipements communs du centre et à la climatisation (chauffage et refroidissement) des parties privatives quand celle-ci est commune aux parties communes et aux locataires.

La répartition entre les différents types d'énergie est également précisée.

* *Cf. glossaire.*

(1) *Valeur hors droits, cf. méthodologie page 98.*

L'efficacité énergétique moyenne du patrimoine européen en kWh/m² s'est améliorée de 10 % de 2009 à 2011, à périmètre constant*.

Plus de 20 millions de kWh ont ainsi été économisés de 2010 à 2011 malgré les extensions et les nouveaux actifs du patrimoine.

Les conditions climatiques avaient été plus difficiles en 2010, notamment en Scandinavie et en Europe centrale. Les énergies destinées uniquement au chauffage et à la climatisation (réseaux urbains, fuel, gaz naturel) représentaient donc une part plus importante des consommations d'énergie (32 % en 2010). Cette part est revenue cette année au niveau enregistré en 2009 (29 %).

Consommation totale d'énergie en kWh EF (GRI EN3 et EN4)

		Taux de couverture	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
	2009	90 %	103 683 789	122 727 018	68 113 330	37 944 416	86 795 583	**419 264 136**
	2010	94 %	126 084 010	136 138 778	72 628 776	34 301 115	81 267 365	**450 420 044**
Périmètre courant*	**2011**	94 %	122 231 223	113 330 542	73 807 956	33 380 074	87 149 939	**429 899 734**
	Δ 2011/2010	94 %	- 6 %	- 16 %	- 2 %	- 3 %	- 5 %	**- 8 %**
Périmètre constant*	**Δ 2011/2009**	90 %	- 4 %	- 7 %	- 3 %	- 12 %	- 11 %	**- 7 %**

Répartition par type d'énergie en kWh EF (EPRA et GRI EN3 et EN4)

			Taux de couverture	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL	TOTAL EN %
	Électricité		90 %	69 952 173	84 709 475	45 052 665	34 172 068	65 142 436	**299 028 817**	**71 %**
	Réseaux de chaud et froid		90 %	7 084 000	30 631 261	0	0	9 440 116	**47 155 377**	**11 %**
	Combustibles		90 %	26 647 616	7 386 282	23 060 665	3 772 348	12 213 031	**73 079 942**	**17 %**
2009	**TOTAL**		**90 %**	**103 683 789**	**122 727 018**	**68 113 330**	**37 944 416**	**86 795 583**	**419 264 136**	**100 %**
	Électricité		94 %	81 426 211	87 975 584	47 026 150	30 765 200	57 911 792	**305 104 937**	**68 %**
	Réseaux de chaud et froid		94 %	10 092 660	39 476 515	0	0	8 307 901	**57 877 076**	**13 %**
	Combustibles		94 %	34 565 139	8 686 679	25 602 626	3 535 915	15 047 672	**87 438 031**	**19 %**
2010	**TOTAL**		**94 %**	**126 084 010**	**136 138 778**	**72 628 776**	**34 301 115**	**81 267 365**	**450 420 044**	**100 %**
	Électricité	renouvelable	94 %	13 984 614	70 380 858	17 677 470	23 031 779	3 417 572	**128 492 293**	**30 %**
		non renouvelable	94 %	66 518 098	7 659 390	32 542 614	7 515 399	61 895 966	**176 131 467**	**41 %**
	SOUS-TOTAL ÉLECTRICITÉ		**94 %**	**80 502 712**	**78 040 248**	**50 220 084**	**30 547 178**	**65 313 538**	**304 623 760**	**71 %**
	Réseaux de chaud		94 %	10 240 500	23 593 795	0	0	6 600 462	**40 434 757**	**9 %**
	Réseaux de froid		94 %	330 219	5 416 042	0	0	0	**5 746 261**	**1 %**
	SOUS-TOTAL RÉSEAUX		**94 %**	**10 570 719**	**29 009 837**	**0**	**0**	**6 600 462**	**46 181 018**	**11 %**
	Gaz		94 %	30 489 696	5 144 806	20 273 226	2 832 896	15 235 939	**73 976 563**	**17 %**
	Fuel		94 %	668 096	1 135 651	3 314 646	0	0	**5 118 393**	**1 %**
	Bio fuel		94 %	0	333 543	0	0	0	**333 543**	**0 %**
	SOUS-TOTAL COMBUSTIBLES		**94 %**	**31 157 792**	**6 280 457**	**23 587 872**	**2 832 896**	**15 235 939**	**79 094 956**	**18 %**
2011	**TOTAL**		**94 %**	**122 231 223**	**113 330 542**	**73 807 956**	**33 380 074**	**87 149 939**	**429 899 734**	**100 %**

Efficacité énergétique en kWh EF/m² (EPRA et GRI CRE1)

		Taux de couverture	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
Périmètre courant*	**2009** (1)	90 %	104	140	206	119	150	**135**
	2010 (1)	94 %	107	144	204	108	142	**133**
	2011 (1)	94 %	101	121	184	105	142	**124**
	Globalité du bâtiment (2)	42 %	ND	260	ND	ND	336	**290**
Périmètre constant*	**Δ 2011/2010** (1)	94 %	- 7 %	- 16 %	- 7 %	- 2 %	- 5 %	**- 9 %**
	Δ 2011/2009 (1)	90 %	- 6 %	- 14 %	- 7 %	- 12 %	- 11 %	**- 10 %**

(1) Énergies payées et gérées par Klépierre comme présenté dans les tableaux ci-dessus.
(2) Énergies payées et gérées par Klépierre + énergies payées et gérées par les locataires.
ND : Informations des preneurs non disponibles réglementairement à ce jour.

* *Cf. glossaire.*

Le ratio d'efficacité énergétique est calculé de la façon suivante :

$$\text{En \%} \quad \frac{\text{Total des consommations en énergie finale}}{\text{Total surface mail + SCUL*}}$$

Le choix du dénominateur, et plus particulièrement la décision d'y inclure les surfaces commerciales utiles locatives s'explique par le fait que sur 75 % des sites du périmètre, les énergies comptabilisées servent également à la climatisation (chaud et froid) des preneurs.

De plus, partout où cela est réglementairement et techniquement possible, le Groupe a l'ambition d'appréhender la consommation globale énergétique totale de ses actifs, et donc de connaître et de communiquer également l'impact énergétique de ses locataires.

C'est déjà le cas sur l'ensemble du patrimoine scandinave et d'Europe centrale (cf. tableau Efficacité énergétique). Différentes méthodes (systèmes de comptage, baux verts...) sont en cours de déploiement sur les autres territoires pour avoir accès à cette information.

5.3.2. Émissions de gaz à effet de serre

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets sont des enjeux majeurs pour le Groupe.

Les impacts attendus seront variables sur les différents actifs et zones d'implantation du Groupe. Ceux-ci pourraient être de deux ordres principalement : une possible augmentation des budgets opérationnels (versatilité des prix des énergies, de l'eau...) et des primes d'assurance, ou des risques de fermetures administratives liés à des événements climatologiques plus intenses (inondations ou sécheresse, chutes de neige importantes, etc.).

L'adaptation au changement passe donc par une gestion des risques plus fine et par une procédure de gestion de crises plus réactive.

La quantification des émissions de $C0_2$ dans les tableaux ci-dessous permet de traduire directement la dépendance du Groupe aux énergies fossiles. Elle permet l'appréhension de la grande majorité des impacts liés aux scopes 1 et 2 du GHG Protocol*.

L'impact des centres commerciaux ne se limite toutefois pas au périmètre de responsabilité directe du Groupe. Les émissions engendrées par les commerçants-locataires et les modes de transport des clients sont même prépondérantes par rapport aux impacts liés à l'exploitation du bâtiment. Le Groupe développe en collaboration avec les locataires et les visiteurs des stratégies d'actions concrètes afin de les minimiser.

Les facteurs d'émissions nationaux retenus dans le cadre du calcul de l'empreinte carbone proviennent de la méthodologie du Bilan Carbone®* développé par l'ADEME* dans sa version 6.

Précisions supplémentaires :

- Électricité : conformément aux recommandations de l'ADEME* et puisque le sujet n'a pas été tranché par le GHG Protocol*, la part d'électricité d'origine renouvelable consommée sur les actifs n'est pas déduite du calcul des émissions de CO_2 issues de la consommation d'électricité, bien que celle-ci soit importante sur de nombreux territoires du Groupe.
- Réseaux de chaud et de froid : il y a autant de facteurs d'émissions que de réseaux de chaud ou de froid. Pour avoir un spectre assez large, le Groupe a décidé d'utiliser un facteur d'émission moyen des réseaux français de froid et de chaud pour ces calculs.

Les émissions de gaz à effet serre ont été stables en valeur absolue malgré les nouvelles opérations livrées ces trois dernières années. À périmètre constant*, la baisse est donc notable, de 9 % sur le périmètre Groupe de 2009 à 2011.

En ratio par m², les disparités sont fortes entre pays, dues à des teneurs en carbone et des mix énergétiques différents, mais la performance moyenne en Europe s'inscrit fortement à la baisse, avec une réduction des émissions de 12 % depuis 2009.

Émissions de gaz à effet de serre en kg éq. CO_2 (GRI EN16)

		Taux de couverture	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
	2009	90 %	12 773 831	12 257 238	22 625 434	13 060 190	36 418 280	**97 134 973**
	2010	94 %	15 634 265	14 007 262	23 911 009	11 800 003	32 577 604	**97 930 143**
Périmètre courant*	**2011**	94 %	15 030 904	11 382 757	24 847 051	11 607 338	34 203 492	**97 071 542**
	Δ 2011/2010	94 %	- 8 %	- 19 %	- 1 %	- 2 %	- 5 %	**- 6 %**
Périmètre constant*	**Δ 2011/2009**	90 %	- 5 %	- 7 %	- 3 %	- 11 %	- 15 %	**- 9 %**

* *Cf. glossaire.*

Répartition des émissions de gaz à effet de serre par type d'énergie en kg éq. CO_2 (EPRA et GRI EN16)

			Taux de couverture	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL	TOTAL EN %
	Indirectes	Électricité	90 %	6 542 055	5 527 983	18 201 276	12 378 562	32 323 476	**74 973 352**	**77 %**
		Réseaux de chaud et froid	90 %	1 416 800	5 318 319	0	0	1 888 023	**8 623 142**	**9 %**
	Indirectes	SOUS-TOTAL	90 %	7 958 855	10 846 302	18 201 276	12 378 562	34 211 499	83 596 494	86 %
	Directes	Combustibles	90 %	4 814 976	1 410 936	4 424 158	681 628	2 206 781	**13 538 479**	**14 %**
2009		**TOTAL**	**90 %**	**12 773 831**	**12 257 238**	**22 625 434**	**13 060 190**	**36 418 280**	**97 134 973**	**100 %**
	Indirectes	Électricité	94 %	7 361 947	5 388 244	18 998 565	11 161 096	28 197 050	**71 106 902**	**73 %**
		Réseaux de chaud et froid	94 %	1 959 818	6 919 702	0	0	1 661 580	**10 541 100**	**11 %**
	Indirectes	SOUS-TOTAL	94 %	9 321 765	12 307 946	18 998 565	11 161 096	29 858 630	81 648 002	83 %
	Directes	Combustibles	94 %	6 312 500	1 699 316	4 912 444	638 907	2 718 974	**16 282 141**	**17 %**
2010		**TOTAL**	**94 %**	**15 634 265**	**14 007 262**	**23 911 009**	**11 800 003**	**32 577 604**	**97 930 143**	**100 %**
	Indirectes	Électricité	94 %	7 283 968	5 276 105	20 288 914	11 095 460	30 130 408	**74 074 855**	**76 %**
		Réseau de chaud	94 %	2 048 100	4 718 759	0	0	1 320 092	**8 086 951**	**8 %**
		Réseau de froid	94 %	9 246	151 649	0	0	0	**160 895**	**0 %**
	Indirectes	SOUS-TOTAL	94 %	9 341 314	10 146 513	20 288 914	11 095 460	31 450 500	82 322 701	85 %
	Directes	Gaz naturel	94 %	5 509 204	929 618	3 663 183	511 878	2 752 992	**13 366 875**	**14 %**
		Fuel	94 %	180 386	306 626	894 954	0	0	**1 381 966**	**1 %**
	Directes	SOUS-TOTAL	94 %	5 689 590	1 236 244	4 558 137	511 878	2 752 992	14 748 841	15 %
2011		**TOTAL**	**94 %**	**15 030 904**	**11 382 757**	**24 847 051**	**11 607 338**	**34 203 492**	**97 071 542**	**100 %**

Intensité carbone en kg éq. CO_2/m^2 (EPRA et GRI CRE3)

		Taux de couverture	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
	2009 (1)	90 %	12,8	13,9	68,5	41,1	63,1	**31,3**
	2010 (1)	94 %	13,3	14,8	67,0	37,2	56,7	**29,0**
	2011 (1)	94 %	12,4	12,1	62,1	36,6	55,7	**27,9**
Périmètre courant*	**Globalité du bâtiment** (2)	42 %	ND	22,5	ND	ND	197,9	**91,8**
	Δ 2011/2010 (1)	94 %	- 9 %	- 19 %	- 5 %	- 1 %	- 5 %	**- 7 %**
Périmètre constant*	**Δ 2011/2009** (1)	90 %	- 7 %	- 14 %	- 7 %	- 11 %	- 15 %	**- 12 %**

(1) Énergies payées et gérées par Klépierre comme présenté dans les tableaux ci-dessus.
(2) Énergies payées et gérées par Klépierre + énergies payées et gérées par les locataires.
ND : Informations des preneurs non disponibles réglementairement à l'heure actuelle.

Le ratio d'intensité carbone est calculé de la façon suivante :

$$\text{En \%} \quad \frac{\text{Total des émissions en kg éq. } CO_2}{\text{Total surface mail + SCUL*}}$$

* *Cf. glossaire.*

5.3.3. Eau

Les consommations d'eau les plus importantes dans un bâtiment à usage commercial relèvent des trois postes suivants :

- sanitaires ;
- équipements liés à la climatisation, tours aéro-réfrigérantes notamment ;
- espaces verts.

Un effort conséquent a été réalisé ces dernières années en termes de mesure avec la pause de nombreux sous-compteurs et une analyse plus fine des consommations. Le Groupe est ainsi mieux armé pour détecter toute fuite ou consommation anormale, sur les parties communes comme sur les parties privatives.

La pose d'équipements hydro-économes, l'adaptation des espaces verts par le choix d'espèces moins consommatrices d'eau, ou la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage et le nettoyage font partie des pistes explorées, avec une emphase particulière dans les pays susceptibles d'être exposés à un fort stress hydrique (Ibérie et Italie notamment).

Ces actions portent leurs fruits. La consommation a ainsi été réduite de 2 % de 2009 à 2011 à périmètre constant*. La baisse est même de 5,5 % en m³/m².

Consommation d'eau en m³ (EPRA et GRI EN8)

		Taux de couverture	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
Périmètre courant*	**2009**	71 %	227 072	109 867	102 113	115 418	257 577	**812 047**
	2010	83 %	336 938	111 792	182 014	119 372	237 102	**987 218**
	2011	94 %	517 763	117 304	266 237	124 549	275 872	**1 301 725**
	dont volume pompé sur site	94 %	11782	0	0	3 632	0	**15 414**
Périmètre constant*	**Δ 2011/2010**	82 %	3 %	5 %	- 8 %	4 %	3 %	**1 %**
	Δ 2011/2009	71 %	- 7 %	7 %	- 6 %	7 %	- 5 %	**- 2 %**

Consommation moyenne d'eau en m³/m² (EPRA et GRI CRE2)

		Taux de couverture	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
Périmètre courant*	**2009** (1)	71 %	0,41	0,13	0,81	0,38	0,45	**0,33**
	2010 (1)	83 %	0,34	0,12	1,03	0,39	0,41	**0,33**
	2011 (1)	94 %	0,39	0,12	1,05	0,39	0,45	**0,38**
	Globalité du bâtiment (2)	84 %	0,91	0,42	ND	0,99	0,87	**0,76**
Périmètre constant*	**Δ 2011/2010** (1)	82 %	2 %	5 %	- 16 %	4 %	2 %	**0,3 %**
	Δ 2011/2009 (1)	71 %	- 7 %	- 1 %	- 15 %	8 %	- 5 %	**- 5 %**

(1) Consommations des parties communes comme présenté dans le tableau ci-dessus.
(2) Consommations des parties communes + parties privatives.
ND : Informations des parties privatives non disponibles.

Enfin, une attention particulière est portée à la qualité des eaux de rejets. Les réseaux d'évacuation sont régulièrement curés, et les parkings gérés par le Groupe sont dans leur très grande majorité équipés de séparateurs à hydrocarbures afin de traiter les eaux de ruissellement avant qu'elles n'atteignent les réseaux publics. L'infiltration sur site peut aussi être favorisée, dans le respect des niveaux de pollution autorisés, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

* *Cf. glossaire.*

5.3.4. Déchets

En matière de gestion des déchets, la politique du Groupe consiste à :

- **proposer des solutions de tri sélectif à ses parties prenantes***, locataires et clients ;
- **et s'assurer ensuite auprès des prestataires de services de la bonne destination des déchets**, en limitant la part destinée à l'enfouissement et en encourageant leur valorisation (recyclage, compostage, réutilisation, incinération avec récupération de l'énergie, méthanisation, etc.).

En 2011, le Groupe a développé ses relations avec les prestataires de services en charge de la collecte et du traitement des déchets, et a également revisité en amont le parcours déchets proposé aux locataires sur certains sites, afin de mieux comprendre leurs besoins et leurs attentes.

Le tri sélectif destiné aux clients du centre dans le mail, au moyen de poubelles multi-compartiments est aussi régulièrement installé. Il est déjà en place sur plus de 50 centres commerciaux à travers l'Europe.

Sur un nombre non négligeable de sites, particulièrement en France et en Italie, les autorités locales conservent la responsabilité de la collecte des déchets. Le Groupe est refacturé forfaitairement, sans avoir de marge de manœuvre sur leur destination. Ces sites ne sont pas renseignés dans le *reporting* et expliquent que le taux de couverture se monte à 60 % sur le patrimoine européen pour l'indicateur exprimé ci-dessous.

En 2011, la part de déchets réutilisés, recyclés ou compostés est de 32 %. Si l'on y inclut toutes les autres formes de valorisation (incinération avec réutilisation de l'énergie ou méthanisation par exemple), ce chiffre atteint 73 %.

Répartition des déchets par mode de traitement en 2011 en tonnes et en pourcentage (EPRA et GRI EN22)

	Taux de couverture	Déchets recyclés	Déchets réemployés	Déchets compostés	Déchets incinérés	Déchets valorisés sous une autre forme (1)	Déchets envoyés en décharge	TOTAL
Tonnes	60 %	8 859	30	986	6 778	6 206	8 290	**31 149**
%	60 %	28 %	0 %	3 %	22 %	20 %	27 %	**100 %**

(1) Méthanisation principalement.

5.3.5. Limitation des atteintes au milieu naturel

Afin de limiter ses atteintes aux milieux naturels, le Groupe décline ses actions sous plusieurs angles, en mettant notamment l'accent sur le respect du site et sur l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

- Réaliser des études d'impacts environnementaux pour les projets de construction et de rénovation, notamment des études de la pollution du sol.
- Veiller à respecter la topographie et la déclivité du terrain, et éviter ainsi d'accentuer la dénaturation des terrains.
- Apporter un traitement paysager qualitatif et quantitatif en privilégiant les essences végétales locales, dans le respect de la biodiversité* environnante.
- Porter une attention particulière à l'intégration des équipements : bassins de rétention d'eau paysagés, camouflage des locaux techniques, etc.
- Mettre en valeur les espaces environnants en privilégiant par exemple les modes de liaisons douces.
- Réaliser des équipements spécifiques pour la protection d'espèces végétales et animales menacées.

En phase de développement, le Groupe travaille en collaboration avec des entrepreneurs qui ont une démarche environnementale reconnue :

- Attention portée à la mise en place de « chantiers verts » par ces derniers.
- Réflexion systématique sur le choix des matériaux sur des critères écologiques.
- Attention portée à l'origine des matières premières utilisées, tel le bois certifié PEFC ou FSC.

Les outils et l'organisation des risques consacrés à la réduction des risques pour l'environnement ont également été étoffés ces dernières années.

Les outils et systèmes d'alerte en place fournissent régulièrement les informations nécessaires à la correction des dysfonctionnements constatés.

- Mise en place de plans de prévention des risques naturels et technologiques (PPRNT).
- Existence depuis 2006 d'un outil de gestion des risques adapté (amiante, légionellose, eau, structure et toiture) permettant une analyse juste des situations.
- Réalisation de plans de prévention des risques d'inondation (PPRI).
- Réalisation d'audits structure et d'audits toiture.

L'établissement de budgets pluriannuels permet d'avoir une perspective claire des travaux à engager selon les priorités, les obligations légales et les programmes de rénovation.

Enfin, une procédure de gestion de crise spécifique permet, en fonction du risque détecté, de mettre en place une cellule de veille et de communication jusqu'à la fin de l'incident. Chaque responsable a suivi une formation spécifique lui permettant d'appréhender la situation et d'adopter une réaction appropriée.

* *Cf. glossaire.*

5.4. PARTIES PRENANTES

Les parties prenantes* occupent une place essentielle dans la démarche de responsabilité environnementale et sociale initiée par le Groupe. Elles ont des attentes légitimes, mais jouent également un rôle de relais incontournable pour assurer la promotion ou la bonne traduction des actions du Groupe. La collaboration sur ces sujets passe par une communication mutuelle accrue et le partage d'objectifs clairs et précis.

5.4.1. Clients

Klépierre souhaite offrir à chaque client le centre commercial* qui lui correspond. La proximité, l'accessibilité, l'offre commerciale ou la convivialité sont des notions clés pour répondre aux attentes d'un public en perpétuelle mutation.

La démarche USE* (*Unique Shopping Experience*) a pour vocation de répondre à ces demandes légitimes en développant le niveau d'accueil et de services des centres du Groupe. Elle s'articule autour de deux axes : le parcours client et la relation client.

Les enquêtes de satisfaction client sont des outils indispensables pour s'assurer de la pertinence des orientations mises en place.

En 2011, plus de 33 000 clients ont participé à ces enquêtes réalisées dans 59 centres.

En France, la note globale attribuée par les clients a progressé de 8,20 à 8,51/10 de 2010 à 2011.

Le Groupe missionne par ailleurs des bureaux d'études indépendants pour évaluer la bonne traduction des attentes des clients en termes d'accueil et de services. Ces visites, dites du « client mystère », se sont multipliées ces dernières années. La note globale de ces audits est en progression de 11 % sur les actifs français cette année.

Le Groupe souhaite rendre ses centres accessibles au public le plus large possible. En France, des audits ont été menés sur l'ensemble du patrimoine, les travaux d'amélioration sont en cours, et 67 % des réserves identifiées ont déjà été levées à fin 2011. En Suède, le braille a été introduit sur l'ensemble des actifs pour accueillir les déficients visuels dans les meilleures conditions.

Enquêtes satisfaction clients

		France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
2011	Nombre de centres	13	25	7	7	7	**59**
	Nombre de clients sondés	14 045	5 832	6 110	3 427	3 600	**33 014**

5.4.2. Locataires

La qualité des relations que Klépierre entretient avec ses locataires est fondamentale à son activité. L'organisation, l'expertise et la solide implantation paneuropéenne du Groupe en font une plateforme privilégiée pour le développement de ses preneurs. Forte de ses 271 centres commerciaux répartis sur 13 pays européens, Klépierre est un partenaire de choix pour les enseignes désireuses de se lancer à la conquête de nouveaux marchés ou de se renforcer en Europe.

Les locataires sont également les interlocuteurs incontournables pour l'amélioration de l'empreinte environnementale des centres commerciaux. Ce dialogue indispensable doit reposer sur une information mutuelle et un partage des meilleures pratiques. Il doit de plus être spécifique aux enjeux de chaque site, et intégrer des sujets aussi divers que le tri des déchets, le choix de tel ou tel équipement pour le chauffage ou la climatisation, les inévitables échanges thermiques entre parties communes et parties privatives, etc.

L'adjonction de clauses environnementales au bail, que l'on appelle alors plus communément « bail vert* », est désormais systématique sur le patrimoine français. Ces clauses environnementales définissent les conditions du dialogue environnemental en phase exploitation.

En phase de développement, un guide reprenant les principales préconisations en matière d'aménagement durable des commerces est aussi remis aux enseignes. Ce document a été mis à jour en 2011 pour intégrer les évolutions inévitables d'un sujet en perpétuelle mutation.

Nombre de baux verts (périmètre France)

	Nombre de baux verts signés	% de baux verts signés/nouveaux baux signés	% de baux verts signés/baux totaux
2010	76	15,2 %	1,4 %
2011	560	100 %	10,1 %

* *Cf. glossaire.*

5.4.3. Sous-traitance et fournisseurs

Les relations du Groupe avec ses fournisseurs sont régies par un dispositif complet de règles et de procédures internes qui viennent compléter les réglementations nationales et européennes en vigueur.

Des clauses déontologiques types répondant à la charte Klépierre-Ségécé sont intégrées aux contrats signés avec les prestataires, avec obligation d'un appel d'offres tous les trois ans et la consultation prioritaire d'entreprises respectant les normes européennes.

Le choix des partenaires économiques se fait donc sur la base d'un processus équitable, auquel le Groupe souhaite également ajouter de plus en plus de critères sociaux et environnementaux.

Au même titre que pour les locataires, la démarche d'amélioration continue passe par une information accrue, et par la mise en place d'objectifs clairs et mesurables.

Klépierre impose ainsi par exemple aux entrepreneurs retenus pour la construction de ses nouveaux projets la mise en place de chantiers propres, et la communication d'un bilan environnemental précis.

Les contrats types signés avec les entreprises de nettoyage et de maintenance intègrent également des recommandations sur le choix des produits ou des matériaux et sur la mise en place de pratiques durables.

En France, en 2011, un effort particulier a été entrepris en assurant une revue complète des prestataires référencés pour la sécurité des centres commerciaux* sur des critères sociaux.

Des formations peuvent être également proposées pour améliorer la compréhension des attentes du Groupe, comme ce fut le cas en 2011 pour plus de 600 prestataires (hôtes et hôtesses d'accueil, personnels de nettoyage ou agents de sécurité) sur plus de 30 centres commerciaux* français.

* *Cf. glossaire.*

5.5. EMPLOI ET CONDITIONS DE TRAVAIL

5.5.1. Effectifs et mouvements de personnel

Répartition des effectifs par territoire au 31/12 (GRI LA 1)

	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	Inde	TOTAL	Évol/N-1
2009	558	444	121	173	220	3	**1 519**	
2010	572	406	128	165	222	2	**1 495**	- 1,6 %
2011	586	396	128	165	201	-	**1 476**	- 1,3 %

Répartition des effectifs Groupe par niveau hiérarchique (GRI LA 1)

	Cadres supérieurs (1)	Cadres (2)	Non-cadres
2009	5,6 %	37,9 %	56,6 %
2010	6,6 %	39,5 %	53,9 %
2011	7,1 %	41,6 %	51,3 %

(1) Cadre supérieur = salarié exerçant un haut niveau de responsabilités dans l'entreprise. Pour chaque filiale entrent dans cette catégorie le dirigeant ainsi que les personnes qui exercent un haut niveau de responsabilités.Pour le périmètre France, cette définition correspond à la catégorie « cadres hors classification (HC) ».

(2) Cadre = tout collaborateur exerçant des responsabilités de manière autonome, qu'il occupe ou non des fonctions d'animation d'équipe. En France, cette définition correspond aux collaborateurs de rang C1-a à C4.

Part des contrats à durée déterminée dans l'effectif (GRI LA 1)

	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	Inde	TOTAL
2009	2,9 %	3,4 %	11,6 %	4,6 %	9,5 %	66,7 %	**5,0 %**
2010	3,7 %	4,7 %	14,1 %	4,8 %	8,1 %	-	**5,6 %**
2011	2,7 %	4,0 %	8,6 %	4,2 %	8,0 %	-	**4,5 %**

Part des contrats à durée déterminée dans les recrutements

	2011	2010	2009
Part des CDD dans les recrutements	27,9 %	36,0 %	34,7 %

En 2011, Klépierre a recruté 208 collaborateurs, avec des différences sensibles selon les territoires : hausse des recrutements en France notamment, mais tendance à la baisse en Scandinavie et en Europe centrale.

Le volume global de recrutement est marqué par les tendances suivantes :

- **hausse de la part des 50 ans et plus** dans les recrutements : 7,7 % contre 6,6 % en 2010 ;
- **baisse de la part des jeunes diplômés** (sortie d'école ou expérience inférieure ou égale à deux ans) : 13,5 % contre 16,7 % en 2010 ;
- **augmentation des transformations de contrats précaires (externes et CDD) en CDI** : 26 % contre 23 % en 2010 ;
- **baisse de la part des CDD** dans les recrutements : 27,9 % contre 36 % en 2010.

Klépierre déploie une véritable politique d'identification en amont des collaborateurs à potentiel grâce à une gestion dynamique de ses viviers de recrutement. Ainsi, en France, 63 % des nouvelles recrues avaient eu une expérience préalable au sein de Klépierre (CDD ou intérim, contrats de professionnalisation ou d'apprentissage, stages) ou dans le groupe BNP Paribas (21 % des nouveaux entrants de l'année 2011 sont issus de la mobilité interne).

Dans les autres filiales, une communication régulière s'est instaurée entre les différentes entités en vue de favoriser la mobilité interne, et chaque pays est attentif à entretenir un vivier de potentiels.

Klépierre a globalement rencontré peu de difficultés de recrutement, excepté en France et en Pologne où elles ont parfois persisté pour certains métiers qualifiés et spécifiques au secteur d'activité du Groupe (commercialisateurs, directeurs de centres commerciaux*, notamment).

Taux de turnover (GRI LA 2)

	2011	2010	2009
Taux de *turnover*	9,3 %	12,3 %	9,1 %

Le taux de *turnover* est calculé de la façon suivante :

$$\text{En \%} \quad \frac{\text{Nombre total de sorties – fins de CDD – départs en retraite}}{\text{Effectif annuel moyen}}$$

L'utilisation de cette formule de calcul explique les variations par rapport aux données publiées dans les rapports 2009 et 2010. En effet, les départs en retraite sont désormais décomptés du total des sorties.

Le nombre de licenciements est en légère baisse sur 2011 avec un total de 16 pour l'ensemble du Groupe (contre 18 en 2010 et 25 en 2009), les insuffisances et fautes professionnelles constituant l'essentiel des motifs de licenciement.

* *Cf. glossaire.*

Klépierre considère l'écoute et le dialogue comme des axes prioritaires pour préserver la qualité du climat social et de l'environnement de travail de ses collaborateurs. Dans cette perspective, une **campagne d'évaluation professionnelle** est menée chaque année au niveau du Groupe. En 2011, ce processus a permis à 95 % des collaborateurs d'échanger avec leurs managers sur leurs réalisations, leurs objectifs ou encore leurs souhaits d'évolution professionnelle. En complément, les Ressources Humaines rencontrent régulièrement les collaborateurs dans le cadre d'entretiens spécifiques. Ce sont ainsi **618 entretiens de carrière** qui ont été conduits sur les deux dernières années, permettant aux gestionnaires de carrière de mieux connaître les collaborateurs pour optimiser leurs parcours et accompagner chacun dans les moments clés de son évolution professionnelle.

5.5.2. Organisation du travail

Part des salariés à temps partiel (GRI LA 1)

	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	TOTAL
2009	6,5 %	6,8 %	7,4 %	6,4 %	0,9 %	**5,8 %**
2010	7,5 %	5,2 %	7,0 %	6,1 %	1,8 %	**5,8 %**
2011	9,0 %	4,3 %	10,2 %	7,9 %	2,0 %	**6,8 %**
Durée légale du travail hebdomadaire	37,5 h (1)	37,5 h (2)	40 h	40 h	40 h	-

(1) France-Belgique : la durée contractuelle du travail hebdomadaire en France est de 37,5 h. Le différentiel avec la durée légale de 35 h est compensé par l'octroi de jours de congés supplémentaires.
(2) Scandinavie : la durée légale du travail hebdomadaire varie d'un pays à l'autre : 37 h au Danemark, 37,5 h en Norvège ; 35 h ou 40 h selon les contrats en Suède.

Le temps partiel étant à l'initiative des collaborateurs, qui le sollicitent pour des raisons d'organisation personnelle ou de santé, les postes et l'organisation du travail sont alors aménagés en conséquence, tout en répondant aux critères d'organisation de l'entreprise.

La part des collaborateurs travaillant à temps partiel se maintient dans des proportions équivalentes d'une année sur l'autre, la formule de travail à 80 % restant la plus sollicitée (55 % des temps partiels).

Heures supplémentaires

	2011	2010	2009
Nombre d'heures supplémentaires	4 697	5 512	5 727

Dans le Groupe, seuls quelques pays ont recours aux heures supplémentaires (France, Italie et Scandinavie), essentiellement pour les fonctions comptables et financières aux périodes de clôture d'exercice, et plus rarement les fonctions techniques.

Travail temporaire

	Effectif moyen mensuel	Part de l'intérim dans l'effectif au 31/12	Nombre de recrutements CDD et CDI issus de l'intérim
2009	11,4	0,8 %	7
2010	18,9	2,1 %	15
2011	16,2	1,4 %	11

Le recours au travail temporaire demeure limité et s'explique essentiellement par le remplacement de salariés absents ; plus rarement, un surcroît d'activité peut nécessiter un renfort temporaire des équipes. Klépierre travaille avec des sociétés d'intérim référencées. Les contrats signés avec ces entreprises sont particulièrement exigeants quant au respect des législations sociales et à la prévention du délit de marchandage.

Absentéisme (GRI LA 7)

Nombre de jours par motif d'absence		Accidents du travail	Maternité(1)	Autres motifs(1)	TOTAL	Taux d'absentéisme
	Nombre de jours	ND	21 094	11 661	**32 755**	
2009	Ratio	ND	64,4 %	35,6 %	**100,0 %**	2,1 %
	Nombre de jours	ND	16 571	10 577	**27 148**	
2010	Ratio	ND	61,0 %	39,0 %	**100,0 %**	1,9 %
	Nombre de jours	720	10 194	11 240	**22 154**	
2011	Ratio	3,2 %	46,0 %	50,7 %	**100,0 %**	2,2 %

(1) Le calcul des jours d'absence pour congés maternité et autres motifs inclut toutes les filiales à l'exception de la Norvège dont le système de reporting ne permet pas d'effectuer cette distinction.

Le taux d'absentéisme est calculé de la façon suivante :

$$\text{En \%} \quad \frac{\text{Nombre total de jours d'absence hors congés payés et congés maternité}}{\text{Effectif mensuel moyen x 365}}$$

Le nombre d'accidents du travail est en baisse par rapport à 2010 (11 en 2011 contre 20 l'année précédente).

5.5.3. Formation

Accès à la formation (GRI LA 10)

	Nombre total d'heures de formation	Nombre moyen d'heures par salarié	Taux d'accès à la formation
2009	25 131	21	77 %
2010	29 640	27	78 %
2011	38 889	39	79 %

Le taux d'accès à la formation est en progression constante. En 2011, l'augmentation significative du volume de formation s'explique en partie par le projet d'évolution de système d'information initié début 2009, avec la mise en place de SAP à l'échelle européenne. Ce projet déployé progressivement dans les filiales permet l'harmonisation des processus métier, RH et finance selon une vision Groupe, dans le respect des contraintes réglementaires locales. Par conséquent, de nombreuses actions de formation ont été dispensées sur l'année 2011 afin d'accompagner les collaborateurs à l'utilisation de ce nouvel outil.

SégéCampus*, l'École des Métiers du groupe Klépierre, joue un rôle majeur dans le partage d'une culture commune et la transmission des savoirs et compétences spécifiques au secteur de l'immobilier commercial. Au total sur 2011, SégéCampus* a organisé 125 sessions de formation pour plus de 900 stagiaires dont 160 en filiales. SégéCampus* participe également à l'intégration des collaborateurs en assurant l'organisation de « Journées d'accueil » pour les nouveaux entrants. En 2011, 40 salariés, dont 7 de filiales étrangères, se sont rencontrés lors de deux sessions organisées à Paris.

Formation professionnelle et recours aux contrats en alternance (périmètre France)

	Nombre moyen d'alternants sur l'année	% de l'effectif moyen annuel
2009	30	5,0 %
2010	32	5,6 %
2011	34	5,8 %

En France, Klépierre continue à prendre une part active dans la formation et l'insertion professionnelles des jeunes, grâce à une offre de contrats en alternance concernant aussi bien les métiers exercés dans les centres commerciaux que les fonctions support assurées au siège.

Avec une part de contrats en alternance représentant 5,8 % de son effectif annuel moyen, le Groupe se situe nettement au-dessus du minimum légal fixé à 4 %.

5.5.4. Dialogue social et environnement de travail

Dialogue social

Klépierre est particulièrement attentive au respect de la législation (européenne et propre à chaque pays) en matière de liberté d'association et de représentativité des salariés.

Dès 2009, le département Audit interne et Déontologie a conduit un audit au sein du Groupe (hors Scandinavie) visant à s'assurer que les obligations légales et la politique ressources humaines de Klépierre soient prises en compte dans les process.

Toujours riche et constructif, le dialogue social en 2011 s'est essentiellement orienté vers des mesures liées à la rémunération :

- Négociation annuelle obligatoire (NAO) ;
- Prime sur le partage de la valeur ajoutée ;
- Contreparties financières et modalités de mise en œuvre du travail dominical, basé sur le volontariat.

Klépierre a également entamé avec ses partenaires sociaux le renouvellement de la négociation sur l'égalité professionnelle.

Parallèlement à ces négociations, Klépierre poursuit la mise en œuvre du volet social de son plan d'action développement durable* à échéance 2015, élargissant les engagements pris dans le cadre des négociations françaises au niveau du Groupe, notamment en matière d'égalité professionnelle, de parentalité et d'avantages sociaux.

Qualité de vie au travail

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

- Actions de formation et de sensibilisation aux premiers secours et aux mesures d'urgence ;
- Inspections sur le lieu de travail menées régulièrement par des intervenants externes ;
- Evaluation des risques professionnels ;
- Constitution d'un groupe de travail sur le stress professionnel composé d'un panel de collaborateurs et de représentants du personnel. Il travaille sur la mise en place d'un dispositif de prévention et de remontée d'alerte ainsi que sur un plan d'action. Cette démarche, initiée en France, sera déployée au niveau du Groupe en 2012.

Œuvres sociales

En France, Klépierre consacre chaque année 2,86 % de sa masse salariale aux œuvres sociales et culturelles, à travers la dotation du Comité d'entreprise, qui propose de nombreuses prestations aux collaborateurs (voyages, aides sociales aux familles, participation aux activités culturelles, conciergerie téléphonique…).

Parallèlement à cette structure pérenne, des actions ponctuelles sont mises en place. Ainsi en 2011, une seconde édition de la Journée de la famille en entreprise a été organisée au siège du Groupe à Paris. À cette occasion, une collecte a été organisée au profit de la Lampe Magique, une association œuvrant pour les enfants hospitalisés et soutenue par Ségénial*, la structure associative du Groupe qui a pour vocation de favoriser l'engagement des collaborateurs dans des projets d'intérêt général. D'autres collectes ont été organisées sur toute l'année 2011.

* *Cf. glossaire.*

5.5.5. Rémunérations

Salaires annuels bruts

en euros	France-Belgique	Scandinavie	Italie	Ibérie	Europe centrale	Groupe
2009	47 000	60 700	32 700	38 500	19 900	44 978
2010	48 150	67 000	33 500	37 900	22 200	47 068
2011	49 536	71 052	39 336	38 079	24 410	49 722
Δ 2011/2010	2,9 %	6,0 %	17,4 %	0,5 %	10,0 %	5,6 %

En 2011, la rémunération globale (salaire et rémunération variable) a progressé de 1,4 % au titre de la performance individuelle. Par ailleurs, 61 % des collaborateurs ont perçu une rémunération variable pouvant atteindre 30 % de la rémunération globale. Enfin, 14 % des collaborateurs ont bénéficié du plan stock-options 2011, dispositif visant à fidéliser les collaborateurs les plus performants du Groupe.

En France, la NAO s'est conclue sur une mesure pérenne d'augmentation générale, pour la quatrième année consécutive.

Taux de souscription à l'augmentation de capital

	France	International	Groupe
2009	74 %	11 %	46 %
2010	61 %	11 %	38 %
2011	62 %	11 %	42 %

Chaque année, le groupe BNP Paribas permet à ses collaborateurs de prendre part à une opération d'augmentation de capital réservée, leur donnant accès à un prix d'achat préférentiel de l'action. Les fonds investis (hors participation) sont également abondés par l'entreprise.

Participation et intéressement

	Part de la participation et de l'intéressement dans la masse salariale
2009	10 %
2010	13 %
2011	15 %

En France, les salariés bénéficient d'un accord de participation et d'un accord d'intéressement qui ont un impact significatif, pouvant atteindre 26 % du salaire annuel brut. Les sommes perçues peuvent être placées dans des Plan d'Épargne Entreprise ou Plan d'Épargne Retraite Collectif, abondés par l'entreprise et pouvant être alimentés par des versements volontaires.

Charges sociales

	Montant des charges sociales (en millions d'euros)
2009	21,5
2010	22,2
2011	23,3

5.6. DIVERSITÉ

5.6.1. Égalité hommes/femmes

Principaux indicateurs relatifs à l'égalité professionnelle

	2011	2010	2009
Part des femmes dans l'*executive management* (1)	14,3 %	14,3 %	12,5 %
Part des femmes cadres supérieurs (2)	17,3 %	16,3 %	15,4 %
Part des femmes dans les recrutements de cadres	44,3 %	24,3 %	33,3 %
Taux d'accès des femmes à la formation	78,1 %	72,0 %	ND

(1) Executive management : *cette catégorie correspond au Comité de Direction du groupe Klépierre.*

(2) Cadres supérieurs : salarié exerçant un haut niveau de responsabilités dans l'entreprise. Pour chaque filiale, entrent dans cette catégorie le dirigeant ainsi que les personnes qui exercent un haut niveau de responsabilité. Pour le périmètre France, cette définition correspond à la catégorie « cadres hors classification (HC) ».

Klépierre mène une politique active visant à prévenir les discriminations dans les processus de recrutement. Une attention particulière est également portée à l'égalité de traitement dans l'évolution de carrière grâce à des processus de décision homogènes et objectivés qui permettent à chacun d'être évalué selon les mêmes critères.

Les résultats de ces politiques apparaissent au travers d'indicateurs tels que :

- La part des femmes dans les promotions, qui atteint 45,4 % en 2011 ;
- Le rattrapage en matière d'accès à la formation : le taux d'accès des collaboratrices (78,1 %) est désormais quasiment au même niveau que celui des hommes (79,6 %) ;
- La progression de la part des femmes dans les niveaux supérieurs de management et dans les recrutements de niveau cadre.

Début 2012, deux collaborateurs, dont une femme, sont entrés au Comité de Direction du Groupe, faisant passer la part des femmes dans l'Executive management à 22,2 %.

5.6.2. Gestion des âges

Répartition des effectifs par tranche d'âge (GRI LA 13)

	2011	2010	2009
≤ 29 ans	11,0 %	10,0 %	13,3 %
30 – 44 ans	56,5 %	59,2 %	57,3 %
≥ 45 ans	32,5 %	30,8 %	29,4 %

En 2011, l'âge moyen des collaborateurs du Groupe était de 41 ans.

Klépierre accorde une attention particulière au maintien dans l'emploi et à l'épanouissement professionnel des seniors*. En France, en vertu de l'accord seniors* en vigueur, depuis 2010, 94 % des collaborateurs âgés de 45 ans et plus ont été rencontrés par la DRH lors d'entretiens spécifiques. Par ailleurs, le taux d'accès à la formation de cette population atteint 88 % en 2011 (contre 74 % en 2009) et 91 % pour les 55 ans et plus.

Dans d'autres pays, comme l'Italie et la Hongrie, des systèmes de tutorat et de transfert de compétences ont été mis en place.

5.6.3. Insertion de travailleurs handicapés

Travailleurs handicapés dans l'effectif total (GRI LA13)

	2011	2010	2009
Nombre	15	18	13
% de l'effectif total	1,02 %	1,20 %	0,86 %

Parallèlement au recrutement et au maintien dans l'emploi de collaborateurs en situation de handicap, Klépierre déploie **une politique de recours aux entreprises du secteur protégé***, notamment pour des prestations de traiteur, d'entretien des espaces verts, ou d'impression. Des contrats avec ce secteur sont passés dans cinq filiales du Groupe, contribuant ainsi indirectement à l'emploi de plus de deux travailleurs handicapés (en équivalent temps plein).

En France, la négociation sur le travail dominical de 2011 incluait un article consacré aux publics en difficultés et personnes en situation de handicap. Cette négociation a donné lieu à la mise en place de **deux nouvelles mesures en faveur des collaborateurs du Groupe en situation de handicap** : octroi de six jours d'absence rémunérés par an pour effectuer des démarches ou examens spécifiques, et remboursement à hauteur de 1 000 euros brut par an de dépenses non remboursées par ailleurs liées au handicap.

* *Cf. glossaire.*

5.7. PLAN D'ACTION 2010-2015

Conçu à partir du terrain, le plan d'action développement durable* 2010-2015 de Klépierre est la colonne vertébrale des engagements du Groupe.

Thématiques	Engagements	France-Belgique	Scandi-navie	Italie	Ibérie	Europe centrale	Éché-ances
ENVIRONNEMENT							
LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE							
	Obtenir la certification BREEAM* avec le niveau *Very Good* pour tous les projets en développement	•	•	•	•	•	2015
	Viser une certification ISO 14001* exploitation pour les centres existants		•		•	•	2015
Management environnemental	Mettre en œuvre un système de management environnemental pour les sièges sociaux en vue d'une certification ISO 14001*		•		•	•	2015
	Accélérer le remplacement des fluides réfrigérants	•	•	•	•	•	2015
	Réduire les émissions de gaz à effet de serre* liées au transport (déplacements professionnels)	•	•	•	•	•	2015
Gaz à effet de serre*	Développer des actions concrètes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre* liées au champ 3 du GHG Protocol* (périmètre de responsabilité indirecte)	•	•	•	•	•	2015
	Systématiser la réalisation d'audits énergétiques à l'ensemble des actifs sous mandats de gestion immobilière	•	•	•	•	•	2015
	Diminuer les consommations de l'énergie gérée (électricité, chaleur et gaz naturel) de 10 à 20 % selon les pays par rapport à 2010	•	•		•	•	2015
Énergie	Consommer et/ou produire 20 à 40 % d'électricité d'origine renouvelable selon les pays	•	•		•	•	2015
UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES							
	Optimiser la qualité des eaux de rejet de nos activités	•	•	•	•	•	2015
Eau	Réduire les consommations d'eau (de 5 % à 10 % d'économie par rapport à 2010)	•	•	•	•	•	2015
	Engager des actions avec les locataires pour améliorer la valorisation des déchets réalisée sur les centres commerciaux	•	•	•	•	•	Annuelle
	Optimiser les possibilités de collectes sélectives en assurant leur traçabilité	•	•	•	•	•	2015
	Développer le tri sélectif à destination des clients du centre	•	•	•	•	•	2015
Déchets	Augmenter le nombre de catégories de déchets triés en fonction des filières existantes par pays	•	•	•	•	•	2015
QUALITÉ DE L'AIR ET BIODIVERSITÉ*							
Qualité de l'air	Réaliser des audits de la qualité de l'air	•	•	•	•	•	2015
	Protéger directement ou indirectement une espèce en danger	•	•	•	•	•	2015
	Sensibiliser les collaborateurs à la protection de la biodiversité*	•	•	•	•	•	2010
Biodiversité*	Mettre en œuvre des actions de sensibilisation à la protection de la biodiversité* à destination des clients des centres	•				•	2010

Légende : *Atteint :* ■■■ ▶ *Partiellement atteint :* ■■□ ▶ *Démarré :* ■□□ ▶ *Non démarré :* □□□ ▶

* *Cf. glossaire.*

Ce plan, qui fixe des objectifs ambitieux et réalisables, est une synthèse des différents plans nationaux. Il est revu chaque année et s'adapte en fonction des évolutions réglementaires et de celles liées à l'activité du Groupe.

Suivis et indicateurs de performance	États d'avancement
Nombre de nouveaux projets ayant obtenu une certification BREEAM* niveau *Very Good*	Le Millénaire ouvert certifié BREEAM* *Very Good* à son ouverture en avril 2011 13 projets en développement *(6 neufs et 7 extensions)* en cours de certification
Nombre de centres commerciaux certifiés	4 centres certifiés en Ibérie 2012 : 2 centres supplémentaires en Ibérie et lancement des démarches en Europe centrale et en Scandinavie (pour lequel l'ensemble du patrimoine sera certifié d'ici à 2014)
Nombre de sièges ayant mis en place un système de management environnemental	Le siège social de Ségécé España a été certifié en 2010. La démarche est également lancée au Danemark, en Hongrie, Norvège et Suède
Nombre de centres ayant interrompu l'usage du R22	Le nouveau système de *reporting* intègre un suivi du remplacement des fluides frigorigènes vers des gaz plus performants ainsi que des recharges effectuées Nombre de centres utilisant le R22 : 75 en 2010 ; 49 en 2011 ; Evol 2011/2010 = - 35 %
Actions réalisées et tonnes éq. CO_2 évitées	La formation risques routiers en France a concerné 70 % des utilisateurs réguliers de véhicules de fonction et comprenait un chapitre éco-conduite. Déploiement d'équipements de téléconférence. Promotion de l'utilisation du vélo sur le siège hongrois Les centres ouverts en 2011 ont une très bonne accessibilité en transports publics et liaisons douces (Aubervilliers - Navette fluviale et Aqua Portimão - Stations de bus)
Actions réalisées et tonnes éq. CO_2 évitées	Locataires : bail vert*, systèmes de mesure pour avoir une connaissance plus fine des consommations et appréhender l'impact des bâtiments dans leur globalité Consommations d'énergie des preneurs connues en Scandinavie et en Europe centrale Opération « *Night hiking* » au Danemark, en Suède et en Norvège
Part des actifs ayant réalisé un audit énergétique en valeur	102 centres sur 186 ou 52,2 % des centres commerciaux sous gestion immobilière en valeur
Consommation énergétique en kWh/m² (SCUL* + mail) à périmètre constant*	La consommation énergétique par m² a baissé de 9 % en moyenne entre 2010 et 2011 sur le patrimoine européen suivi. Une baisse significative des consommations liées au chauffage et à la climatisation a été enregistrée
Part de la consommation totale d'électricité d'origine renouvelable (%)	Total patrimoine : 43 % ; France (15 %), Belgique (100 %), Italie (35 %), Espagne (94 %), Portugal (44 %), Hongrie (5 %), Pologne (10 %), République tchèque et Slovaquie (0 %), Danemark (30 %), Norvège (100 %), Suède (100 %)
Nombre de centres sous gestion immobilière ayant réalisé une analyse	57 centres sous gestion immobilière ont déjà procédé à une analyse de leurs eaux de rejet
Consommation d'eau en m³/m² (SCUL* + mail) à périmètre constant*	Évolution 2011/2010 = 0 % Évolution 2011/2009 = - 5 %
Actions réalisées et mesure de leur impact	En France, développement des relations avec les prestataires de services en charge de la collecte et du traitement des déchets, et réflexion pour revisiter en amont le parcours déchets proposé aux locataires sur certains sites, afin de mieux comprendre leurs besoins et leurs attentes. Ces actions ont été initiées les années précédentes en Espagne et au Portugal
Part des déchets valorisés	Indicateur suivi à partir de 2011 73 % des déchets sont valorisés en moyenne sur les centres commerciaux suivis
Nombre de centres commerciaux sous gestion immobilière ayant mis en place le tri sélectif dans les parties communes	50 centres commerciaux ont mis en place le tri sélectif à destination des clients dans le mail
Nombre de catégories de déchets triés moyen par centre.	Plus de 17 déchets triés en moyenne sur les centres scandinaves par exemple. 15 au Portugal. Le recensement de ce chiffre en constante évolution se poursuit sur les autres pays
Nombre d'audits réalisés	Programmés sur l'ensemble des actifs italiens pour 2012. Le cahier des charges des audits a été réalisé et le prestataire retenu en 2011
Nombre d'actions réalisées	Nombreuses actions sur les centres commerciaux En France, un partenariat a été engagé avec l'UNAF, et des ruches ont été installées sur le centre d'Aubervilliers. Cette action est en train d'être reconduite en France, et il est également prévu de l'étendre à d'autres pays européens
Actions réalisées	Événement organisé en mai 2011 dans le cadre de la Journée européenne du développement durable* Klépierre Ségécé
Nombre de centres ayant mis en œuvre une action sur ce thème	28 centres ont accueilli l'exposition « Biodiversité*, nos vies sont liées » en France. En Europe centrale, 10 centres ont participé à des événements liés à la préservation de la biodiversité*

* *Cf. glossaire.*

Thématiques	Engagements	France-Belgique	Scandi-navie	Italie	Ibérie	Europe centrale	Éché-ances
SOCIÉTAL/VALEURS							
	Intégrer l'ensemble des parties prenantes* à la dynamique développement durable* du Groupe	•	•	•	•	•	Annuelle
	Élaborer et appliquer une charte de philanthropie en adéquation avec les valeurs du Groupe		•		•	•	2015
	Favoriser l'engagement bénévole des collaborateurs à des causes d'intérêt général	•	•	•	•	•	Annuelle
	Parvenir à ce que 1 événement marketing sur 3 ait un objectif citoyen		•			•	2015
Promotion des valeurs	Créer un outil de communication interne pour l'ensemble des collaborateurs	•	•	•	•	•	2011
	Promouvoir et généraliser le bail vert*	•	•	•	•	•	2015
	Atteindre un taux de 50 % des prestataires de services certifiés ISO 14001* ou équivalent				•		2015
	Mettre en place une « Carte services » pour l'ensemble des personnels sur site (centres commerciaux)		•		•	•	2015
	Augmenter la qualité d'accueil dans les centres commerciaux au travers du programme USE*	•	•	•	•	•	2010
Vie du centre	Améliorer l'accessibilité des centres en levant les réserves identifiées par les audits	•	•			•	2015
SOCIAL/COLLABORATEURS							
ASSURER LA SANTÉ ET LES CONDITIONS DE TRAVAIL DES COLLABORATEURS							
	Réaliser un audit et mettre en place un système de couverture santé complémentaire pour l'ensemble des collaborateurs	•	•	•	•	•	2012
Prévoyance et santé	Réaliser un audit et mettre en place un système de prévoyance (décès, accidents de la vie, accidents de travail…)	•	•	•	•	•	2013
	Identifier des « correspondants premiers secours » dans chaque service, les sensibiliser et les former	•	•	•	•	•	2012
	Distribuer une carte ICE *(In Case of Emergency)* à l'ensemble des collaborateurs					•	2015
Santé au travail	Former les collaborateurs utilisant un véhicule dans le cadre professionnel aux risques routiers et à l'éco-conduite	•					2015
Amélioration des conditions de travail	Réaliser un audit des postes de travail (qualité de l'air, éclairage, IT), et apporter des corrections aux actions identifiées	•	•	•	•	•	2015
APPARTENANCE GROUPE, FIDÉLISATION, MOBILITÉ							
Rémunérations	Harmoniser les modes de rémunération : audit des différents éléments composant la rémunération, analyse des dispositifs légaux et choix de modifications	•	•	•	•	•	2015
Clarté de la mission et évaluation professionnelle	Parvenir à un taux de 100 % de réalisation des entretiens annuels d'évaluation professionnelle	•	•	•	•	•	Annuelle
Formation et développement des compétences	Développer la formation des collaborateurs en fonction des besoins de l'entreprise et des souhaits d'évolution	•	•	•	•	•	Annuelle
	Instaurer une Journée d'intégration et/ou une Journée partage de compétences pour 100 % des nouveaux collaborateurs		•		•	•	2015
Identification des collaborateurs à potentiel	Identifier et mettre à jour la liste des collaborateurs à potentiel	•	•	•	•	•	Annuelle
PROMOTION DE LA DIVERSITÉ ET LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS							
Communication et sensibilisation	Concevoir et diffuser une brochure « Notre engagement diversité »	•		•	•	•	2010
	Recruter au moins un travailleur en situation de handicap par pays	•		•	•	•	2015
	Sensibiliser 100 % des salariés au handicap	•		•	•	•	2015
	Améliorer l'accessibilité des sièges sociaux	•	•	•	•	•	2011/2015
Handicap	Développer le recours aux prestataires employant des travailleurs en situation de handicap	•		•	•	•	2015
Meilleure gestion des collaborateurs séniors*	Maintenir l'adaptation au poste et la motivation au travail	•	•	•	•	•	2015
	Réaliser un audit des dispositifs d'absence pour maternité et paternité	•	•	•	•	•	2011
	Réaliser des entretiens manager et/ou DRH avant et au retour de congé maternité	•	•	•	•	•	Annuelle
Parentalité	Instaurer une Journée de la famille	•	•	•	•	•	Annuelle
Égalité hommes/femmes	Effectuer chaque année une comparaison de salaire à poste égal et performance égale entre les hommes et les femmes	•	•	•	•	•	Annuelle

Légende : *Atteint :* ■■■ ▶ *Partiellement atteint :* ■■□ ▶ *Démarré :* ■□□ ▶ *Non démarré :* □□□ ▶

* *Cf. glossaire.*

Suivis et indicateurs de performance	États d'avancement	
Actions effectuées à destination des parties prenantes* et canaux utilisés pour leur promotion	■■□▶	Nombreuses actions à destination des parties prenantes* dans l'ensemble des territoires. Les principaux supports de communication du Groupe sont utilisés pour faire connaître la politique de responsabilité du Groupe : journaux internes et externes, *newsletters*, salons, module de formation *e-learning*, site internet et intranet…
Existence de ces chartes dans les territoires concernés et actions mises en place	■■□▶	La création du fonds de dotation Klécœur* au mois de novembre 2010 a permis d'intégrer l'ensemble des filiales du Groupe dans une démarche de philanthropie commune
Actions pour lesquelles les collaborateurs se sont impliqués bénévolement	■■■▶	En 2011, l'activité de l'association Ségénial* a pris de l'ampleur : 7 actions philanthropiques ont été réalisées cette année impliquant plus de 300 collaborateurs
Pourcentage d'événements marketing ayant un objectif citoyen	■■□▶	À fin 2011, 1 action marketing sur 4 a un objectif citoyen en Europe centrale
Réalisation de cet outil	■■■▶	Le blog, qui sert de support à l'association Ségénial*, a été lancé le 18 juin 2010. Accessible sur l'intranet du Groupe, il promeut les actions et projets citoyens des collaborateurs
Nombre de baux verts signés	■■□▶	En France, 560 baux verts ont été signés en 2011, soit 100 % des nouveaux baux. Déploiement à l'étude dans les autres pays
Pourcentage des prestataires de services certifiés	■□□▶	Dans le cadre de la politique de certification ISO 14001* des centres en Ibérie, les équipes impliquent de plus en plus fortement les prestataires de services, en incluant dans les contrats des clauses environnementales plus contraignantes et en sélectionnant des prestataires eux-mêmes certifiés ISO 14001* en vue d'atteindre cet objectif de 50 %
Nombre de centres commerciaux gérés ayant mis en place une « Carte services »	□□□▶	Après études plus approfondies, la poursuite de cette action a été abandonnée
Diffusion en Europe	■■□▶	Le programme a été diffusé dans toute l'Europe en 2011. Organisé autour de 5 pôles, avec un responsable de pôle par territoire, soit 20 personnes (hors Scandinavie)
Nombre de réserves levées	■■□▶	Nombreuses actions en 2011. Levée de plus de 67 % des réserves identifiées dans les audits d'accessibilité en France depuis 2010 notamment
Existence d'une mutuelle dans chaque pays, taux d'adhésion des collaborateurs	■■■▶	Des systèmes de complémentaire santé existent dans la totalité des filiales du Groupe et sont offerts à 100 % des collaborateurs
Existence d'un système de prévoyance dans chaque pays, et taux d'adhésion par pays	■■□▶	Des systèmes de prévoyance existent dans la quasi-totalité des filiales du Groupe. Un audit global des avantages sociaux et systèmes de couverture a été réalisé en 2011. Les résultats sont en cours d'analyse
Mise en place d'une session de formation et nombre de collaborateurs ayant suivi cette formation	■■□▶	Tous les pays ont mis en place des démarches de sensibilisation ou de formation aux premiers secours, notamment pour les collaborateurs travaillant dans les centres commerciaux. Le déploiement sur les sièges sociaux est en cours
Pourcentage de collaborateurs ayant reçu la carte ICE	■□□▶	La Pologne a proposé cette carte à ses collaborateurs en 2010 et l'offre systématiquement à tout nouvel entrant. 48 % en sont titulaires
Pourcentage de collaborateurs concernés formés aux risques routiers et à l'éco-conduite	■■□▶	70 % des collaborateurs utilisant régulièrement un véhicule dans le cadre professionnel ont participé à une formation spécifique. D'autres sessions sont prévues pour 2012
Réalisation d'un audit par pays, taux de corrections apportées	■□□▶	Dans la plupart des filiales, un contrôle annuel des conditions de travail est effectué en vertu des obligations légales en vigueur. Le déploiement de contrôles similaires est à prévoir d'ici 2015 dans les autres pays
Réalisation d'une étude globale, choix de modification	□□□▶	En amont de l'audit prévu, un outil Groupe, un calendrier commun et des politiques harmonisées ont d'ores et déjà été déployés dans le cadre du processus annuel d'augmentation salariale
Taux de réalisation des entretiens annuels d'évaluation professionnelle	■■□▶	Le taux de réalisation des évaluations professionnelles au niveau Groupe pour l'année 2011 est de 95 %
Évolution du taux d'accès à la formation par pays	■■□▶	Le taux d'accès à la formation est en augmentation constante : il atteint ainsi 79 % au niveau Groupe, contre 78 % en 2010
Pourcentage de nouveaux collaborateurs ayant bénéficié de ce type de programme	■■□▶	La quasi-totalité des filiales propose un parcours d'intégration aux nouveaux collaborateurs : présentation de l'organisation et des équipes, visite de centres commerciaux, voire participation aux Journées d'accueil SégéCampus* à Paris. Le suivi de la participation reste à formaliser
Taux de réalisation d'entretiens avec des collaborateurs à potentiel, mise à jour de la liste et discussion avec le Comité de direction	■■□▶	La démarche a été bien engagée dans la plupart des pays et une politique de formation spécifique a été déployée
Rédaction et diffusion de la brochure	■■■▶	La brochure a été diffusée en avril 2010 à l'ensemble des collaborateurs
Nombre de travailleurs en situation de handicap par pays	■□□▶	4 des 8 pays concernés par cet engagement comptent des travailleurs handicapés dans leurs effectifs : 10 en France, 2 au Danemark, 2 en Italie et 1 en Espagne
Taux de collaborateurs sensibilisés	■■■▶	Des actions de sensibilisation ont été conduites dans tous les pays concernés, principalement dans le cadre de l'événement développement durable* organisé chaque année au niveau Groupe
Nombre de sièges sociaux ayant réalisé un audit et taux de corrections levées	■□□▶	Seule la France a déjà procédé à un audit formel, mais 5 autres sièges sociaux répondent aux obligations légales locales en la matière (contrôles obligatoires ou bâtiments récents construits selon les normes en vigueur)
Montant des commandes passées auprès de prestataires employant des travailleurs en situation de handicap	■■□▶	Avec la conclusion de contrats sur 2011 en Espagne et en Italie, 5 filiales ont désormais recours au secteur protégé* pour des prestations de services ou des commandes de fournitures
Taux d'accès à la formation des 55 ans et plus	■■□▶	En France, le taux d'accès à la formation des 55 ans et plus atteint 91 % (87 % au niveau global France). Dans d'autres pays (Italie et Hongrie), des systèmes de tutorat et de transfert de compétences ont été mis en place
Réalisation de l'audit	■■■▶	Un audit a été lancé en novembre 2011 dans toutes les filiales. Les résultats feront l'objet d'une communication aux correspondants RH
Taux d'entretiens réalisés	■■■▶	Les échanges avec les collaboratrices partant ou revenant de congé maternité sont systématiques dans tous les pays. En 2011, ce sont plus de 67 entretiens qui ont ainsi été menés au niveau Groupe
Réalisation de l'événement	■■□▶	4 pays ont déjà organisé un événement en faveur de la parentalité et de l'équilibre des vies à leur échelle (Danemark, France, Hongrie, Pologne). L'initiative est à l'étude dans les autres pays
Montant de l'enveloppe allouée à des rattrapages salariaux	■□□▶	La France et la Pologne ont une enveloppe spécifiquement allouée aux rattrapages salariaux ; la Suède procède à une analyse détaillée dans le cadre du processus annuel d'augmentation. La démarche reste à formaliser dans les autres pays

* *Cf. glossaire.*

5.8. NOTATIONS EXTRAFINANCIÈRES

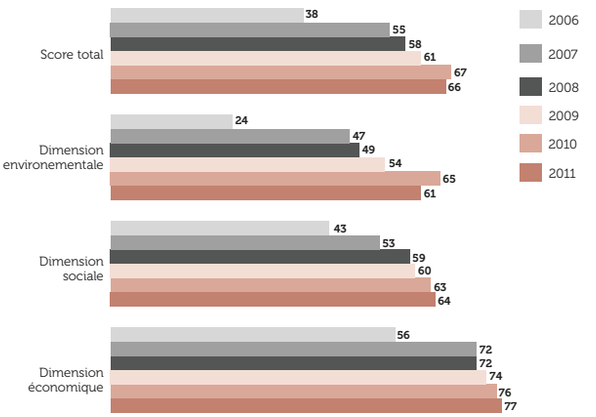
Une démarche de notation transparente

Klépierre entretient des relations suivies avec les agences de notation extra-financières*, les analystes et les investisseurs ISR (Investissement Socialement Responsable) afin de faire évaluer ses performances en matière de développement durable*. Les résultats des notations Vigéo et SAM Research, entres autres, sont la preuve à la fois d'un effort accru de transparence, mais aussi de la pertinence des mesures adoptées. Klépierre est membre des indices et registres d'investissement suivants :

- Dow Jones Sustainability Index World (depuis 2004) ;
- Dow Jones Sustainability Index Europe (depuis 2007) ;
- FTSE4Good Index (réintégration en 2010) ;
- ASPI Eurozone (depuis 2004) ;
- Ethibel Pioneer (depuis 2011) ;
- Ethibel Excellence (depuis 2006) .

Klépierre a également été classée en 2011 par GRESB* (Global Real Estate Sustainability Benchmark) en 7e position parmi les foncières cotées européennes – compartiment « Green Stars ».

Notation SAM Research - Septembre 2011



Notation Vigeo - Septembre 2011

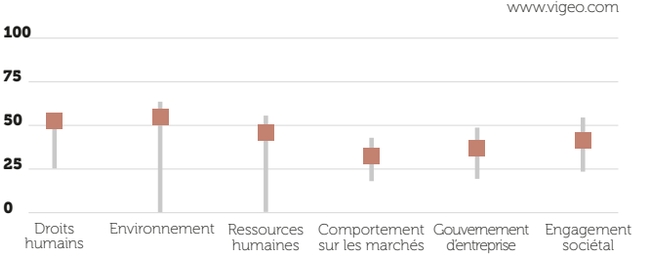
Performance environnementale, sociale et de gouvernance de l'entreprise

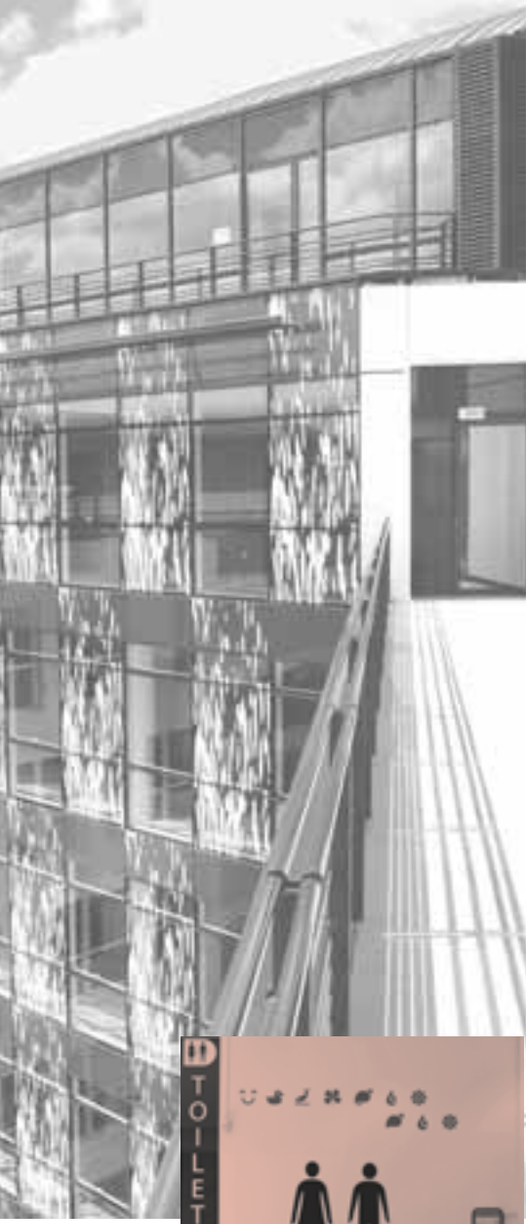
Thème	02/2010 Ratings	02/2010 Scores	09/2011 Ratings	09/2011 Scores
Droits humains	++	60	++	54
Environnement	+	63	+	55
Ressources humaines	++	59	+	46
Comportement sur les marchés	+	40	=	34
Gouvernement d'entreprise	=	44	-	40
Engagement sociétal	+	58	+	41

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

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

vigeo
www.vigeo.com





Comptes consolidés au 31 décembre 2011

6.1.	État du résultat global (format EPRA)	160
6.2.	État consolidé de la situation financière (format EPRA)	162
6.3.	Tableau des flux de trésorerie consolidée (format EPRA)	164
6.4.	Tableau de variation des capitaux propres	165
6.5.	Notes annexes	166
6.6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	224

6.1. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
REVENUS LOCATIFS	6.1	958 745	930 170
Charges sur terrain (foncier)	6.2	- 3 662	- 2 700
Charges locatives non récupérées	6.3	- 37 574	- 38 338
Charges sur immeuble (propriétaire)	6.4	- 65 868	- 61 359
LOYERS NETS		851 641	827 773
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		85 135	76 486
Autres produits d'exploitation		20 375	22 042
Frais d'études		- 1 720	- 3 995
Frais de personnel	10.1	- 109 938	- 104 630
Autres frais généraux		- 38 472	- 35 408
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	6.6	- 304 671	- 407 848
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	6.6	- 9 572	- 8 471
Provisions		- 3 665	- 861
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	6.7	187 803	327 357
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	6.7	- 121 469	- 200 046
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation		***66 334***	***127 311***
Profit sur vente d'actifs court terme		***-***	***- 1 859***
Dépréciation des écarts d'acquisition		***-***	***- 1 100***
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		555 447	489 440
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		161	- 94
Produits financiers		*153 245*	*123 807*
Charges financières		*- 469 005*	*- 419 225*
Coût de l'endettement net	6.8	- 315 760	- 295 418
Variation de valeur des instruments financiers		- 21 376	- 958
Effet des actualisations		- 293	- 575
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		1 483	1 736
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		219 662	194 131
Impôts sur les sociétés	7	- 21 885	- 11 690
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**197 777**	**182 441**
dont			
Part du groupe		*142 414*	*124 574*
Participations ne donnant pas le contrôle		*55 363*	*57 867*
Nombre moyen d'actions non dilué		**186 336 909**	**186 738 812**
Résultat global non dilué par action en euro		**0,8**	**0,7**
Nombre moyen d'actions dilué		**186 336 909**	**186 738 812**
Résultat global dilué par action en euro		**0,8**	**0,7**

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		197 777	182 441
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres		- 163 845	40 785
▪ Résultat de cession d'actions propres		*- 1 246*	*- 132*
▪ Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)		*- 145 774*	*- 23 307*
▪ Profits et pertes de conversion		*- 44 516*	*61 509*
▪ Impôt sur les autres éléments du résultat global		*27 691*	*2 715*
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		-	-
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		**33 932**	**223 226**
dont			
Part du groupe		*- 12 899*	*157 022*
Participations ne donnant pas le contrôle		*46 831*	*66 204*
Résultat global non dilué par action en euro		**- 0,1**	**0,8**
Résultat global dilué par action en euro		**- 0,1**	**0,8**

6.2. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (FORMAT EPRA)

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Écarts d'acquisition	5.1	134 647	132 264
Immobilisations incorporelles	5.2	30 462	24 146
Immobilisations corporelles et encours	5.3	28 244	27 699
Immeubles de placement	5.4	11 064 739	10 879 023
Immeubles de placement en cours de construction	5.5	748 084	795 594
Participations dans les entreprises associées	5.7	19 914	21 101
Autres actifs non courants	5.9	22 490	40 095
Instruments dérivés non courants	5.16	97 028	28 207
Impôts différés actifs	7	101 285	84 566
ACTIFS NON COURANTS		12 246 893	12 032 695
Immeubles de placement destinés à la vente	5.6	61 418	-
Stocks	5.10	408	454
Clients et comptes rattachés	5.11	98 939	100 108
Autres créances	5.12	312 627	319 890
Créances fiscales		*37 471*	*36 731*
Autres débiteurs		*275 156*	*283 159*
Instruments dérivés courants	5.16	-	*20 024*
Trésorerie et équivalents trésorerie	5.13	287 088	300 557
ACTIFS COURANTS		760 480	741 033
TOTAL ACTIF		**13 007 373**	**12 773 728**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Capital		265 507	265 507
Primes		1 569 970	1 569 970
Réserve légale		26 551	25 476
Réserves consolidées		92 739	412 279
▪ Actions propres		*- 101 088*	*- 70 133*
▪ Réserves de couverture		*- 327 941*	*- 220 980*
▪ Autres réserves consolidées		*521 768*	*703 392*
Résultat consolidé		142 414	124 574
Capitaux propres part du groupe		2 097 181	2 397 806
Participations ne donnant pas le contrôle		1 326 040	1 267 666
CAPITAUX PROPRES	**5.14**	**3 423 221**	**3 665 472**
Passifs financiers non courants	5.15	6 856 237	5 952 508
Provisions long terme	5.17	13 602	10 523
Engagements de retraite	10.3	14 389	12 864
Instruments dérivés non courants	5.16	454 455	279 060
Dépôts et cautionnements		142 135	142 186
Impôts différés passifs	7	429 481	434 714
PASSIFS NON COURANTS		**7 910 299**	**6 831 855**
Passifs financiers courants	5.15	1 079 811	1 618 400
Concours bancaires	5.13	98 934	120 685
Dettes fournisseurs		109 464	122 722
Dettes sur immobilisations		34 084	50 943
Autres dettes	5.18	251 509	270 077
Instruments dérivés courants	5.16	8 191	-
Dettes fiscales et sociales	5.18	91 860	93 574
Provisions court terme		-	-
PASSIFS COURANTS		**1 673 853**	**2 276 401**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**13 007 373**	**12 773 728**

6.3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE (FORMAT EPRA)

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Résultat net des sociétés intégrées	197 777	182 441
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		
▪ Amortissements et provisions	322 637	426 164
▪ Plus et moins-values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 44 418	- 106 328
▪ Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	367 822	337 414
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	**843 818**	**839 691**
Impôts versés	- 32 788	- 35 091
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	11 318	18 879
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	822 348	823 479
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Produits de la cession d'immeubles de placement	159 381	282 499
Produits de la cession d'autres immobilisations	359	275
Produits de la cession de filiales (net de la trésorerie cédée)	22 681	37 441
Acquisitions d'immeubles de placement	- 293 288	- 185 489
Frais d'acquisitions d'immeubles de placement	- 6 559	- 3 568
Décaissements liés aux travaux en cours	- 328 861	- 357 928
Acquisitions d'autres immobilisations	- 16 690	- 12 405
Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	- 20 169	- 26 523
Émission/remboursement des prêts et avances consentis et autres investissements	22 296	8 149
FLUX NET DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 460 850	- 257 549
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère [1]	- 252 227	- 223 964
Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle	- 71 167	- 48 995
Augmentation de capital	69 957	195 149
Remboursement de prime d'émission	-	-
Acquisitions/Cessions d'actions propres	- 32 668	1 245
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	1 810 178	2 383 703
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	- 1 613 752	- 2 504 024
Intérêts financiers versés	- 292 449	- 330 134
Autres flux liés aux opérations de financement [2]	- 13 786	- 2 169
FLUX NETS DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	- 395 914	- 529 189
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	**42 698**	**- 11 720**
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	8 282	25 021
Trésorerie à l'ouverture	***179 872***	***154 851***
Trésorerie à la clôture	***188 154***	***179 872***

(1) Dividendes mis en paiement en 2010 pour 223,9 millions d'euros ; le paiement en numéraire est limité à 34,4 millions d'euros.

(2) Flux résultant d'un changement de part d'intérêt dans les filiales sans perte de contrôle. Reclassement effectué pour 2010 depuis la ligne « acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise ».

6.4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES 31/12/2009	254 761	1 414 793	- 81 345	- 198 000	878 685	2 268 894	1 262 235	3 531 129
Opérations sur capital	10 746	180 653			- 2 206	**189 193**		**189 193**
Paiements fondés sur des actions								
Opérations sur titres autodétenus			11 212		- 9 267	**1 945**		**1 945**
Dividendes					- 223 964	**- 223 964**	- 59 966	**- 283 930**
Résultat net de la période					**124 574**	**124 574**	**57 867**	**182 441**
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					**-**	**-**		
▪ Résultat de cession d'actions propres					- 139	**- 139**	7	**- 132**
▪ Résultat de couverture des flux de trésorerie				- 26 906	-	**- 26 906**	3 599	**- 23 307**
▪ Pertes et profits de conversion					55 567	**55 567**	5 942	**61 509**
▪ Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				3 926	**-**	**3 926**	- 1 211	**2 715**
Autres éléments du résultat global	**-**	**-**	**-**	**- 22 980**	**55 428**	**32 448**	**8 337**	**40 785**
Variation de périmètre					667	**667**	- 1 140	**- 473**
Autres mouvements					4 049	**4 049**	333	**4 382**
CAPITAUX PROPRES 31/12/2010	265 507	1 595 446	- 70 133	- 220 980	827 966	2 397 806	1 267 666	3 665 472
Opérations sur capital		1 075			- 1 075	**-**		**-**
Paiements fondés sur des actions								
Opérations sur titres autodétenus			- 30 955		-	**- 30 955**		**- 30 955**
Dividendes					- 252 227	**- 252 227**	- 60 196	**- 312 423**
Résultat net de la période					**142 414**	**142 414**	**55 363**	**197 777**
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					**-**	**-**		
▪ Résultat de cession d'actions propres					- 1 244	**- 1 244**	- 2	**- 1 246**
▪ Résultat de couverture des flux de trésorerie				- 130 589	-	**- 130 589**	- 15 185	**- 145 774**
▪ Pertes et profits de conversion					- 47 108	**- 47 108**	2 592	**- 44 516**
▪ Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				23 628	**-**	**23 628**	4 063	**27 691**
Autres éléments du résultat global	**-**	**-**	**-**	**- 106 961**	**- 48 352**	**- 155 313**	**- 8 532**	**- 163 845**
Variation de périmètre					713	**713**	39 436	**40 149**
Autres mouvements					- 5 257	**- 5 257**	32 303	**27 046**
CAPITAUX PROPRES 31/12/2011	**265 507**	**1 596 521**	**- 101 088**	**- 327 941**	**664 182**	**2 097 181**	**1 326 040**	**3 423 221**

6.5. NOTES ANNEXES

NOTE 1. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2011 167
1.1. Investissements réalisés 167
1.2. Cessions 167
1.3. Versement du dividende 167
1.4. Évolution de la dette 167

NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES 167
2.1. Informations relatives à l'entreprise 167
2.2. Principe de préparation des états financiers 167
2.3. Comptes consolidés – base de préparation 168
2.4. Recours à des jugements et des estimations significatives 168
2.5. Options utilisées dans le cadre de la norme IFRS 1 168
2.6. Périmètre et méthode de consolidation 168
2.7. Comptabilisation des regroupements d'entreprises 169
2.8. Conversion des monnaies étrangères 169
2.9. Immobilisations incorporelles 170
2.10. Immeubles de placement 170
2.11. Immeubles de placement destinés à la vente 171
2.12. Perte de valeur d'actifs 171
2.13. Stocks 173
2.14. Contrats de location 173
2.15. Clients et autres débiteurs 174
2.16. Coût des emprunts 174
2.17. Provisions et passifs éventuels 174
2.18. Impôts exigibles et différés 174
2.19. Actions propres 175
2.20. Distinction dettes/capitaux propres 175
2.21. Actifs et passifs financiers 175
2.22. Avantages au personnel 176
2.23. Paiement en actions 177
2.24. Information sectorielle 177
2.25. Résultat net par action 177

NOTE 3. INFORMATIONS SECTORIELLES 177
3.1. Compte de résultat sectoriel au 31 décembre 2011 177
3.2. Valeurs nettes comptables des immeubles de placement par secteur opérationnel 180
3.3. Investissements ventilés par secteur opérationnel 180
3.4. Encours clients par secteur opérationnel 180

NOTE 4. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION 181

NOTE 5. NOTES ANNEXES : BILAN 188
5.1. Écarts d'acquisition 188
5.2. Immobilisations incorporelles 188
5.3. Immobilisations corporelles et encours 189
5.4. Immeubles de placement 190
5.5. Immeubles de placement en cours de construction 190
5.6. Immeubles de placement destinés à la vente 191
5.7. Participations dans les entreprises associées 191
5.8. Participations dans les coentreprises 191
5.9. Autres actifs non courants 192
5.10. Stocks 192
5.11. Clients et comptes rattachés 192
5.12. Autres créances 192
5.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie 193
5.14. Capitaux propres 193
5.15. Passifs financiers courants et non courants 194
5.16. Instruments de couverture 197
5.17. Provisions à long terme 200
5.18. Dettes fiscales et sociales et autres dettes 200

NOTE 6. NOTES ANNEXES : ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL 200
6.1. Revenus locatifs 200
6.2. Charges du foncier 200
6.3. Charges locatives non récupérées 200
6.4. Charges sur immeubles 201
6.5. Les autres produits d'exploitation 201
6.6. Amortissements et provisions des immeubles de placement et autres immobilisations 201
6.7. Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation 201
6.8. Coût de l'endettement net 201

NOTE 7. IMPÔTS 202

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE 204
8.1. Risque de taux 204
8.2. Risque de liquidité 206
8.3. Risque de change 206
8.4. Risque de contrepartie 206
8.5. Risque sur actions 207

NOTE 9. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE 207
9.1. Engagements donnés 207
9.2. Engagements reçus 208
9.3. Pactes d'actionnaires 208
9.4. Engagements sur contrats de location simple – Bailleurs 209
9.5. Engagements de détention 210

NOTE 10. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL 211
10.1. Frais de personnel 211
10.2. Effectifs 211
10.3. Avantages consentis au personnel 211
10.4. Stock-options 213

NOTE 11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 215
11.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur 215
11.2. Transactions avec les parties liées 221
11.3. Passifs éventuels 222
11.4. Événements postérieurs 223
11.5. Honoraires des Commissaires aux comptes 223
11.6. Identité de la société consolidante 223

NOTE 1. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2011

1.1. Investissements réalisés

Le 20 janvier, Klépierre a acquis un parc d'activités commerciales d'une surface de 39 537 m² situé à Savignano (Italie), à proximité du centre Romagna Center dont le Groupe est déjà propriétaire (71,3 %) en partenariat avec Finiper (28,7 %). La valeur de cet actif est de 69,2 millions d'euros.

Le 21 décembre, Klépierre s'est portée acquéreur de la galerie commerciale de Roques-sur-Garonne (Toulouse) attenante à l'hypermarché* E. Leclerc pour un montant décaissé de 96,6 millions d'euros ; le site comprend 120 boutiques sur une surface de 37 600 m².

Sur l'ensemble de l'exercice, le Groupe a investi un montant de 615,7 millions d'euros, sur les opérations en cours de réalisation : Paris St-Lazare, Emporia (Suède), Clermont Jaude, extension-rénovation de Claye-Souilly et Perpignan-Claira et sur les projets achevés et mis en service en 2011 : Le Millénaire (Aubervilliers) et Aqua Portimão (Portugal).

1.2. Cessions

Les produits de cession s'élèvent à 187,8 millions d'euros, dont 164,5 millions d'euros pour les immeubles de bureaux et galeries commerciales :

- immeubles Les Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt) et Le Barjac (Paris, 15e arrondissement) ;
- galerie commerciale de Melun - Boissénart et Jardinerie à Val d'Europe ;
- galerie d'Aire-sur-la-Lys (France) et Huelva (Espagne).

Les cessions de titres de participation portent principalement sur le centre Sjøsiden situé à Mosjøen en Norvège.

1.3. Versement du dividende

L'assemblée générale de Klépierre du 7 avril 2011 a fixé le montant du dividende au titre de l'exercice 2010 à 1,35 euro par action.

Le paiement du dividende, intégralement en numéraire, s'est élevé à 252,2 millions d'euros.

1.4. Évolution de la dette

Klépierre a réalisé plusieurs emprunts obligataires sur le 1er semestre 2011 :

- le 20 janvier 2011 pour 50 millions d'euros à 9 ans, d'échéance 14 avril 2020 et de coupon 4,625 % ;
- le 28 février 2011 pour 50 millions d'euros à 7 ans, d'échéance 13 avril 2017 et de coupon 4 % ;
- le 14 mars 2011 pour 100 millions d'euros à 10 ans, d'échéance 14 mars 2021 et de coupon 4,75 % ;
- les 6 et 10 juin 2011 pour 200 millions d'euros à 10 ans, d'échéance 14 mars 2021 et de coupon 4,75 %.

Les sommes levées ont permis de réduire par anticipation des lignes bancaires dont l'échéance était à moins d'un an. Par ailleurs, un nouveau crédit bancaire de 200 millions d'euros a été mis en place à la fin du mois d'octobre pour une durée de cinq ans. Cette facilité actuellement non utilisée a pour vocation de remplacer un crédit bilatéral remboursé par anticipation au cours du mois de juillet 2011 dont la maturité résiduelle était de l'ordre d'un an.

Klépierre a levé un financement à trois ans pour 1 milliard de couronnes suédoises (soit 111,2 millions d'euros) en avril 2011 auprès d'une banque scandinave pour refinancer partiellement sa quote-part de fonds propres dans Steen & Strøm.

NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Informations relatives à l'entreprise

Klépierre est une société anonyme de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier aux dispositions du Code de commerce. Le siège social est situé au 21, avenue Kléber à Paris.

En date du 30 janvier 2012, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2011.

Les actions de Klépierre sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris™.

2.2. Principe de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2011 du groupe Klépierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Ce référentiel est disponible sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

- IAS 24 : Informations à fournir sur les parties liées (révisée) ;
- IFRIC 19 : Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres ;
- amendement à IFRS 1 : Exemptions relatives aux informations à fournir au titre d'IFRS 7 ;
- amendement à IFRIC 14 : Paiements anticipés des exigences de financement minimal ;
- amendement à IAS 32 : Classification de droits de souscription ;

* *Cf. glossaire.*

- améliorations des IFRS 2010 : Amélioration annuelle des normes IFRS - mai 2010 ;
  - IFRS 1 « Première adoption des IFRS »,
  - IFRS 3 « Regroupement d'entreprises »,
  - IFRS 7 « Instruments financiers - informations à fournir »,
  - IAS 1 « Présentation des états financiers »,
  - IAS 27 « États financiers consolidés et individuels »,
  - IAS 34 « Information financière intermédiaire »,
  - IFRIC 13 « Programmes de fidélisation de la clientèle ».

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2011.

L'application de ces normes est prospective et n'a donc aucune incidence sur le traitement comptable des opérations antérieures au 1er janvier 2011.

Klépierre n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne lorsque l'application en 2011 n'est qu'optionnelle.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne, sont les suivants :

- amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global ;
- amendement à IAS 12 : Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- IAS 19 : Avantages du personnel ;
- IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises ;
- amendement à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants ;
- amendement à IFRS 7 : Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers ;
- IFRS 9 : Instruments financiers ;
- IFRS 10 : États financiers consolidés ;
- IFRS 11 : Accords conjoints ;
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- IFRS 13 : Évaluation de la juste valeur.

Le processus de détermination par Klépierre des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

2.3. Comptes consolidés – base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klépierre SA et de ses filiales au 31 décembre 2011. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur. La valeur comptable des actifs et passifs qui sont des éléments couverts selon une relation de couverture de juste valeur, et qui sont par ailleurs évalués au coût, est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts.

Les états financiers consolidés sont présentés en euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche sauf indication contraire.

2.4. Recours à des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

Valorisation des goodwill

Le Groupe vérifie la nécessité de déprécier les *goodwill* au moins une fois par an. Ceci nécessite une estimation de la valeur d'usage des unités génératrices de trésorerie auxquelles le *goodwill* est alloué. La détermination de la valeur d'usage requiert que Klépierre fasse des estimations sur les flux de trésorerie futurs attendus de cette unité génératrice de trésorerie et également de choisir un taux d'actualisation avant impôt adéquat pour calculer la valeur actuelle de ces flux de trésorerie.

Immeubles de placement

Le Groupe fait procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites au paragraphe 2.12.2 Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

Instruments financiers

Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et décrits au paragraphe 2.21.4.

2.5. Options utilisées dans le cadre de la norme IFRS 1

Dans le cadre de la première application du référentiel IFRS, la norme IFRS 1 prévoit des exemptions de certaines dispositions d'autres normes IFRS. Ces dérogations sont d'application facultative.

Pour le Groupe, elles portent notamment sur :

- regroupements d'entreprises : non-retraitements des regroupements d'entreprises intervenus avant la date de transition aux IFRS ;
- juste valeur ou réévaluation utilisée comme coût présumé : utilisation comme coût présumé pour les immobilisations corporelles et immeubles de placement de la juste valeur retenue dans les comptes consolidés lors de la réévaluation intervenue au 1er janvier 2003 suite à l'adoption du régime SIIC* ;
- avantages au personnel : pour les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies, le Groupe applique la méthodologie dite « du corridor » pour comptabiliser les écarts actuariels sur ses engagements ;
- transactions dont le paiement est fondé sur des actions : seuls les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1er janvier 2005 ont fait l'objet de la comptabilisation d'une charge en compte de résultat.

2.6. Périmètre et méthode de consolidation

2.6.1. Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés de Klépierre regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle exclusif, contrôle conjoint ou sous influence notable.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

* *Cf. glossaire.*

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle.

Le Groupe consolide les structures juridiques distinctes créées spécifiquement pour gérer une opération (entité *ad hoc*), et ce même en l'absence de lien en capital, dans la mesure où il en exerce en substance le contrôle (activités menées pour le compte exclusif du Groupe, pouvoir de décision et de gestion exercé par le Groupe). Il n'y a pas d'entité *ad hoc* au sein du Groupe.

2.6.2. Méthode de consolidation

La méthode de consolidation ne doit pas être appréciée avec le seul critère du pourcentage de détention dans la filiale :

- contrôle exclusif : consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque Klépierre détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- contrôle conjoint : consolidation proportionnelle. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires ;
- influence notable : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politiques financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les participations dans les entreprises associées sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminué des pertes de valeur ;
- aucune influence : société non consolidée.

Les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l'actif du bilan sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées » et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée. L'écart d'acquisition sur une société consolidée par mise en équivalence figure également sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées ».

2.6.3. Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. Les profits internes éliminés comprennent notamment la marge interne sur les honoraires de développement incorporés au coût de revient des immobilisations ou des stocks par les sociétés acheteuses.

Sont maintenus dans le résultat les produits financiers facturés aux sociétés de promotion et enregistrés dans leurs stocks ou immobilisations.

2.7. Comptabilisation des regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par les normes IFRS et IFRS 3 révisée.

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprises en appliquant la définition de la norme IFRS 3, qui prévoit que les actifs acquis et les passifs repris doivent constituer une entreprise. Une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs, susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des process acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'entité préparant les états financiers doit comptabiliser cette transaction comme une acquisition d'actifs.

Une entité doit comptabiliser tout regroupement d'entreprises par l'application de la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée (coût d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s'ils sont représentatifs d'une obligation actuelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable.

Tout excédent de la contrepartie transférée sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

À noter que la norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois, sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Pour chaque regroupement d'entreprises, l'acquéreur doit évaluer toute participation ne donnant pas le contrôle détenue dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur à la date d'acquisition, soit à la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entreprise acquise.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Concernant le traitement des impôts différés actifs, un gain en compte de résultat sur les impôts différés actifs qui n'aurait pas été reconnu à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation doit être comptabilisé.

La méthode de comptabilisation des variations de périmètre de manière prospective a été modifiée par l'adoption de la norme IFRS 27 révisée qui précise que :

« Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du groupe et la part hors groupe sans impact résultat et/ou modification du *goodwill*. »

Les écarts d'acquisition font l'objet d'une revue régulière par le Groupe et de tests de dépréciation au minimum une fois par an ou dès l'apparition d'un indice de perte de valeur. La méthodologie retenue par le Groupe pour réaliser ces tests de dépréciation est expliquée dans la note 2.12 Perte de valeur d'actifs.

2.8. Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de Klépierre. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les

états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les filiales étrangères du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

À la date de clôture, les actifs et passifs de ces filiales sont convertis dans la monnaie de présentation de Klépierre SA, l'euro, au taux de change en vigueur à la date de clôture et leurs comptes de résultat sont convertis au taux de change moyen pondéré pour l'année. Les écarts de change résultant de cette conversion sont affectés directement sous une rubrique distincte des capitaux propres. Lors de la sortie d'une activité à l'étranger, le montant cumulé des écarts de change différés figurant dans la composante distincte des capitaux propres relatifs à cette activité à l'étranger est comptabilisé dans le compte de résultat.

2.9. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36).

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

2.10. Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition :

- à utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- ou le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction.

La quasi-totalité du patrimoine de Klépierre entre dans la rubrique « Immeubles de placement ». Les immeubles occupés par le Groupe sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ;
- soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Klépierre a opté pour l'application de la norme IAS 40 selon le modèle du coût.

2.10.1. Modèle du coût

Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

La répartition entre valeurs non amortissables (terrain) et amortissables (construction) est établie selon les modalités fixées par les experts, c'est-à-dire :

- sur la base des taux de répartition terrain/construction pour les immeubles de bureaux ;
- par comparaison avec le coût de reconstruction pour les centres commerciaux.

L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être :

- calculé sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle de l'immobilisation ;
- réparti sur la durée d'utilité des composants de l'immobilisation corporelle. Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur. L'amortissement des immobilisations est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement, le mode d'amortissement ainsi que la valeur résiduelle doivent être révisés à chaque clôture.

Les immobilisations font, en outre, l'objet de tests de perte de valeur lorsqu'au 30 juin ou au 31 décembre, d'éventuels indices de pertes de valeur sont identifiés. S'il existe un tel indice de perte de valeur, la nouvelle valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

Les plus ou moins-values de cession des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Résultat de cessions d'immeubles de placement ».

2.10.2. Méthode des composants

L'application de la méthode des composants s'appuie essentiellement sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de composants et de durées d'utilité :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût ;
- pour les autres immeubles, des composants sont identifiés à partir de quatre types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants sont isolés :

- gros œuvre ;
- façades, étanchéité, couverture ;
- Installations Générales Techniques (IGT) ;
- agencements.

La ventilation des composants est établie par l'historique et l'aspect technique propres à chaque immeuble.

Klépierre utilise la matrice suivante pour la détermination des composants :

	Bureaux		Centres commerciaux		Commerces	
	Durée	QP	Durée	QP	Durée	QP
Gros œuvre	60 ans	60 %	30 à 50 ans	50 %	30 à 40 ans	50 %
Façades	30 ans	15 %	25 ans	15 %	15 à 25 ans	15 %
IGT	20 ans	15 %	20 ans	25 %	10 à 20 ans	25 %
Agencements	12 ans	10 %	10 à 15 ans	10 %	5 à 15 ans	10 %

Un coefficient de vétusté est appliqué lorsque l'immeuble acquis n'est pas neuf.

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain et construction. La quote-part affectée à la construction est amortie sur la durée d'amortissement du gros œuvre.

La valeur résiduelle est égale à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession.

Compte tenu des durées de vie retenues, la valeur résiduelle des composants est nulle.

2.11. Immeubles de placement destinés à la vente

Les dispositions de la norme IFRS 5 relatives à la présentation et à l'évaluation s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle du coût en norme IAS 40, dès lors que le processus de vente est engagé et que l'actif considéré remplit les critères de classification d'actif destiné à être cédé. Un test de perte de valeur est réalisé immédiatement avant le classement en actifs destinés à être cédés.

Pour le groupe Klépierre, les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente sont reclassés selon la norme IFRS 5.

Les conséquences comptables sont :

- transfert à la valeur la plus faible entre valeur nette comptable et juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- présentation distincte dans les actifs courants ;
- arrêt des amortissements.

2.12. Perte de valeur d'actifs

La norme IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles et corporelles, y compris les *goodwill*. La norme impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif ait pu perdre de sa valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

S'agissant du groupe Klépierre, dans la plupart des cas, chaque immeuble et chaque centre commercial* est considéré comme une UGT.

L'entité doit s'assurer que les actifs ne sont pas inscrits en comptabilité à un montant supérieur à leur valeur recouvrable.

Cette valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cession et la valeur d'utilité.

* *Cf. glossaire.*

Le mode de détermination de la juste valeur des immeubles de placement est décrit dans la note 2.12.2.

La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, l'entité doit comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans certains cas, l'entité peut être amenée ultérieurement à reprendre en résultat tout ou partie de cette perte de valeur sauf pour les goodwill non affectés.

2.12.1. Évaluation des goodwill et autres immobilisations incorporelles

Les goodwill du Groupe concernent essentiellement Ségécé et ses filiales. Des tests de valorisation sont réalisés par un expert indépendant au moins une fois par an. En cas d'événement significatif en cours d'année, l'expertise est actualisée.

Ces évaluations, réalisées pour le compte de Klépierre par la société Aon Accuracy, reposent principalement sur la fourchette d'estimations donnée par la méthode des flux de trésorerie actualisés sur cinq ans (ou méthode DCF pour *Discounted Cash-Flows*). La méthode consiste dans une première étape à estimer les flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par le portefeuille d'activités de chaque société, avant prise en compte des coûts explicites ou implicites du financement. Dans une deuxième étape destinée à estimer la valeur du portefeuille d'activités, ces flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée du portefeuille d'activités au terme de la période de prévision (valeur terminale), sont actualisés à un taux approprié. Ce taux d'actualisation, déterminé à partir de la formule du modèle d'équilibre des actifs financiers (MEDAF), est la somme des trois éléments suivants : taux d'intérêt sans risque, prime de risque systématique (prime de risque moyenne anticipée du marché multipliée par le coefficient bêta du portefeuille d'activités), prime de risque spécifique (destinée à prendre en compte la fraction du risque spécifique non déjà intégrée dans les flux). Dans une troisième et dernière étape, la valeur des capitaux propres de chaque société est obtenue en retranchant de la valeur du portefeuille d'activités le montant de l'endettement financier net existant à la date de l'évaluation et, le cas échéant, la valeur des participations ne donnant pas le contrôle estimée à cette même date.

Écart d'acquisition de Ségécé et des sociètés de gestion

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur de l'actif net comptable des entités à la valeur de l'actif net évaluée par l'expert indépendant.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise sont les suivantes :

- le taux d'actualisation retenu est de 7,6 % (7,1 % au 31 décembre 2011) ;
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- un taux de croissance pour la période de 2012 à 2016 basé sur les hypothèses de business plan interne approuvé par la direction ;

- la valeur terminale de Ségécé a été déterminée avec un taux de croissance retenu à partir de 2016 égale à 1 %.

Au 31 décembre 2011, sur la base des hypothèses ainsi décrites, la juste valeur de l'actif net de Ségécé et de ses filiales est supérieure à sa valeur comptable à la même date.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses, à savoir une marge d'EBIT dégradée de 20 % et un plafonnement des investissements réalisés à 75 %, conduirait à une évaluation de l'actif net de Ségécé et de ses filiales toujours supérieure à sa valeur nette comptable au 31 décembre 2011.

Enfin, concernant les autres immobilisations incorporelles, après leur comptabilisation initiale, celles-ci sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles. Les immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée. Les durées d'utilité sont examinées chaque année et un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité indéterminée ne sont pas amorties. Le caractère indéterminé de la durée est revu chaque année. Ces immobilisations font l'objet de tests de dépréciation annuellement, ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur, en comparant la valeur comptable à la valeur recouvrable. En cas de perte de valeur, une dépréciation est enregistrée en résultat. Les immobilisations incorporelles du groupe Klépierre ne font pas l'objet d'une expertise externe.

2.12.2. Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales.

La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transactions) pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêté des comptes.

La juste valeur des immeubles de Klépierre est déterminée par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année hors frais et droits de mutation (les droits sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas, être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif).

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Pour les bureaux, cette mission est conduite par Auguste-Thouard.

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

- Retail Consulting Group Expertise (RCGE) expertise le patrimoine français (hors portefeuille Progest, SCOO, Le Havre Coty, Klécar Nord-Est et Odysseum), environ 50 % du patrimoine espagnol (centres détenus par Klécar Foncier España), cinq actifs hongrois ainsi que l'intégralité des portefeuilles italien, tchèque, slovaque, portugais et grec ;
- Jones Lang LaSalle (JLL) a la charge des expertises des portefeuilles Progest, SCOO, Le Havre Coty et Odysseum pour la France, l'intégralité des expertises des patrimoines polonais et belge, 8 actifs hongrois et le patrimoine espagnol détenu par la société Klécar Foncier Iberica ;
- Auguste-Thouard expertise 22 actifs du patrimoine Klécar (région Nord-Est) ;
- DTZ expertise les actifs danois, 50 % du patrimoine norvégien et 50 % du patrimoine suédois ;
- NEWSEC expertise 50 % du patrimoine norvégien et 50 % du patrimoine suédois.

Pour les commerces, les expertises sont confiées aux experts suivants :

- Retail Consulting Group Expertise (RCGE) expertise les actifs Feu Vert, les restaurants Buffalo Grill ainsi que le retail park* Chalon Sud 2 ;
- Auguste-Thouard expertise les portefeuilles Défi Mode, Sephora, King Jouet, Cap Nord, Akene et Da Costa.

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

(en milliers d'euros)	Honoraires d'expertise
RCGE	1 076
JLL	500
Auguste-Thouard	254
DTZ	122
NEWSEC	58
TOTAL	**2 009**

Une somme de 7 500 euros hors taxes a été versée à RCG au titre d'honoraires de conseil au cours de l'exercice.

2.12.3. Centres commerciaux

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

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

* *Cf. glossaire.*

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

De par la structure de son portefeuille et dans un souci d'économie et d'efficacité, Klépierre expertise selon deux méthodes les actifs présentant des problématiques particulières d'évaluation.

Ainsi, les actifs expertisés pour la première fois et ceux dont la dernière valeur d'expertise est inférieure à 110 % de la valeur nette comptable font l'objet d'une double évaluation : une évaluation par les rendements, comme développé ci-dessus et une évaluation par la méthode des flux futurs actualisés.

Cette seconde méthode détermine la valeur d'un actif immobilier par la somme des flux financiers actualisés sur la base d'un taux d'actualisation défini par l'expert.

L'expert estime l'ensemble des revenus et charges prévisionnels afférents à l'actif puis évalue une « valeur à terme » à l'issue de la période d'analyse (10 ans en moyenne). En confrontant les valeurs locatives de marché et les valeurs locatives faciales, l'expert tient compte du potentiel locatif du bien immobilier en retenant les valeurs locatives de marché à l'échéance des baux après déduction des coûts induits par ces recommercialisations. Enfin, l'expert actualise ces flux prévisionnels de trésorerie afin de déterminer la valeur actuelle du bien immobilier.

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

Les immeubles de placement en construction (dont les permis de construire ont été obtenus et purgés de tout recours) entrent également dans le champ d'IAS 40 et font l'objet de cotations internes.

2.12.4. Bureaux

Auguste-Thouard retient deux approches : l'une par comparaison directe en analysant les transactions observées sur le marché pour des immeubles similaires, l'autre par capitalisation d'un revenu constaté ou estimé. L'analyse de ce revenu fait ressortir trois situations, selon que le loyer constaté est sensiblement identique à la valeur de marché, supérieur à cette valeur ou inférieur.

Dans la première hypothèse, le loyer retenu est le loyer constaté.

Dans la deuxième hypothèse, le loyer retenu est le loyer de marché avec prise en compte d'une plus-value financière résultant du différentiel entre loyer constaté et loyer de marché. Dans cette deuxième hypothèse, les experts se sont également 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.

L'expert raisonne en taux de rendement* et non en taux de capitalisation*. C'est-à-dire que le taux retenu est celui appliqué au revenu déterminé comme précédemment pour aboutir à une valeur « droits compris ». Le choix de ce taux résulte d'une observation du marché, dans le cadre de transactions réalisées par des investisseurs. Pour l'obtention de la valeur « hors droits », les droits et frais de mutation ont été déduits au taux applicable selon les pays.

2.13. Stocks

Selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou des prestations de services.

Une perte de valeur doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (juste valeur nette des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente) est inférieure au coût comptabilisé.

2.14. Contrats de location

2.14.1. Contrats de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- un contrat de location financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, *in fine* ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location financement.

2.14.2. Traitement des paliers et des franchises de loyers

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

2.14.3. Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

2.14.4. Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

2.14.5. Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

Remplacement d'un locataire

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier ou de maintenir le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que l'augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, la dépense est passée en charge.

* *Cf. glossaire.*

Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

2.14.6. Baux à construction : IAS 40 et 17

Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrat de location simple ou location-financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d'autres actifs.

En raison des améliorations apportées aux normes internationales d'information financière IFRS 2009, la norme IAS 17 a fait l'objet d'un amendement portant sur la classification des éléments terrain des contrats de location. Jusqu'en 2009, les terrains loués étaient classifiés en contrats de location simples (à moins qu'il ne soit prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location).

À partir du 1er janvier 2010, lorsqu'un contrat de location comporte à la fois des éléments terrain et constructions, une entité considère séparément la classification de chaque élément en tant que contrat de location simple ou de location-financement, sur la base des critères fournis par IAS 17 (un facteur important à prendre en considération est qu'un terrain a, en principe, une durée de vie économique indéterminée).

Klépierre a considéré que pour les éléments terrain des contrats de construction, le critère de contrat de location simple était rempli, ce qui par conséquent, n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Un versement initial effectué à ce titre représente des pré-loyers qui sont amortis sur la durée du contrat de location conformément aux avantages procurés. L'analyse est faite contrat par contrat.

Dans la méthode des composants d'IAS 40, ces paiements initiaux sont classés en charges constatées d'avance.

2.15. Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables. Une estimation du montant des créances douteuses est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance ne pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

2.16. Coût des emprunts

En application de la norme IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs éligibles sont intégrés au coût des actifs respectifs.

Lorsqu'un emprunt n'est pas directement affecté à un actif, Klépierre retient le taux de capitalisation* appliqué aux dépenses relatives à l'actif pour évaluer le coût affectable ; s'il existe plusieurs lignes d'emprunts non spécifiques, le taux de capitalisation* est le taux moyen pondéré de ces emprunts.

2.17. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés.

2.18. Impôts exigibles et différés

2.18.1. Régime fiscal pour les Sociétés d'investissements immobiliers cotées

L'assemblée générale du 26 septembre 2003 a autorisé Klépierre à opter pour le nouveau régime fiscal SIIC*.

Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC*) par l'article 11 de la loi de finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95 % peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 85 % de leurs résultats de location, 50 % de leurs résultats de cession et 100 % des dividendes versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'option au régime SIIC* entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

Actualisation de la dette d'exit tax

La dette d'*exit tax* est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur quatre ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC* des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée à chaque arrêté au compte de résultat permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux compte tenu du différé de paiement et majoré de la marge de refinancement de Klépierre.

Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime en 2003, Klépierre SA détermine un secteur SIIC* exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC* est calculé selon les conditions de droit commun.

2.18.2. Régime de droit commun et impôts différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

* *Cf. glossaire.*

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la date de clôture. Les principaux taux appliqués sont : 34,43 % en France, 30 % en Espagne, 31,40 % en Italie, 33,99 % en Belgique, 20 % en Grèce, 26,5 % au Portugal, 19 % en Pologne, 10 % en Hongrie, 19 % en République tchèque, 19 % en Slovaquie et 28 % en Norvège.

2.19. Actions propres

Tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

2.20. Distinction dettes/capitaux propres

Le critère permettant de distinguer dettes et capitaux propres est l'existence ou non d'une obligation pour l'émetteur de verser un paiement en espèces à sa contrepartie. Le fait d'avoir ou non l'initiative du décaissement est le critère essentiel de distinction entre dettes et capitaux propres.

2.21. Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et concours bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ».

2.21.1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

Prêts et créances

Cette catégorie inclut les créances rattachées à des participations, les autres prêts et créances. Ces instruments sont comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE : taux qui actualise exactement les flux de trésorerie attendus à la valeur comptable actuelle de l'instrument).

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente comprennent les titres de participation.

Les titres de participation représentent les intérêts du Groupe dans le capital de sociétés non consolidées.

Les placements dans des instruments de capitaux propres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable doivent être évalués au coût.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières.

2.21.2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

À l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif (TIE).

Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en charge dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Application de la méthode du coût amorti pour les dettes faisant l'objet d'une couverture de juste valeur

Les variations de juste valeur des swaps qualifiés de couverture de juste valeur ont pour contrepartie (pour leur partie efficace) une réévaluation de la composante risque couvert de la dette.

Dans la mesure où les caractéristiques des dérivés et des éléments couverts dans le cadre de relation de juste valeur sont similaires dans la plupart des cas, l'inefficacité enregistrée en résultat au titre de ces relations de couverture est minimale.

Si le swap est annulé avant l'échéance de la dette, le montant de l'ajustement de la dette devra être amorti sur la durée de vie résiduelle sur la base d'un taux d'intérêt effectif calculé à la date d'arrêt de la relation de couverture.

Évaluation et comptabilisation des dérivés

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture afférents.

Klépierre pratique une politique de couverture de ses dettes à l'aide d'instruments dérivés et a mis en place en conséquence une comptabilité de couverture telle que prévue par la norme IAS 39 :

- couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux, crédit ou change (« couverture de juste valeur ») : exemple d'une dette à taux fixe ;
- couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« couverture de flux de trésorerie »), qui consiste à fixer les flux futurs d'un passif (ou d'un actif) à taux variable.

Les critères de qualification et d'efficacité de couvertures de la norme IAS 39 sont remplis par le portefeuille de Klépierre.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments de couverture, dans la mesure de leur efficacité ;
- pour les couvertures de flux futurs de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée en compte de résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

2.21.3. Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers : dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ils sont souvent renouvelés quelques jours avant leur paiement. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Klépierre applique les règles suivantes :

- les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;
- les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

2.21.4. Mode de détermination de la juste valeur

Les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur sont valorisés, soit à partir de prix de marché cotés, soit à partir de modèles de valorisation faisant appel à des paramètres de marché existants à la date de clôture. Le terme « modèle » renvoie à des méthodes de calcul mathématique fondées sur des théories financières reconnues. La valeur de réalisation de ces instruments peut s'avérer différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté des comptes.

Pour un instrument donné, est considéré comme actif et donc liquide un marché sur lequel des transactions sont régulièrement opérées, l'équilibre entre l'offre et la demande assuré, ou sur lequel des transactions sont effectuées sur des instruments très similaires à l'instrument faisant l'objet de l'évaluation.

Lorsque des prix cotés sur un marché actif sont disponibles à la date de clôture, ils sont retenus pour la détermination de la juste valeur. Sont ainsi valorisés les titres cotés et les dérivés sur marchés organisés comme les futures et les options.

La majorité des dérivés de gré à gré, swaps, futures, caps, floors et options simples, est traitée sur des marchés actifs. Leur valorisation est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs, modèle de Black and Scholes, techniques d'interpolation) et fondés sur des prix de marché cotés d'instruments ou de sous-jacents similaires.

2.21.5. Traitement fiscal des variations de juste valeur

Dans le cas particulier de Klépierre :

- les instruments financiers de Klépierre comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés pour la partie non SIIC*, au prorata du résultat financier ;
- les instruments financiers de filiales étrangères comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés au taux en vigueur dans le pays concerné.

2.22. Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

Ainsi, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court terme ou à long terme doivent être classés dans l'une des quatre grandes catégories :

- les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement ;
- les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment en France par les compléments de retraite et à l'étranger par des régimes de retraite portés par certains fonds de pension ;
- les autres avantages à long terme qui comprennent les congés rémunérés et les primes liées à l'ancienneté, certaines rémunérations différées versées en unités monétaires ;
- les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

2.22.1. Avantages à court terme

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

2.22.2. Avantages postérieurs à l'emploi

Conformément aux principes généralement admis, le Groupe distingue les régimes à cotisations définies et les régimes à prestations définies.

Les régimes qualifiés de « régimes à cotisations définies » ne sont pas représentatifs d'un engagement pour l'entreprise et ne font l'objet d'aucune provision. Le montant des cotisations appelées pendant l'exercice est constaté en charges.

Seuls les régimes qualifiés de « régimes à prestations définies » sont représentatifs d'un engagement à la charge de l'entreprise qui donne lieu à évaluation et provisionnement.

Le classement dans l'une ou l'autre de ces catégories s'appuie sur la substance économique du régime pour déterminer si le Groupe est tenu ou pas, par les clauses d'une convention ou par une obligation implicite, d'assurer les prestations promises aux membres du personnel.

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies font l'objet d'évaluations actuarielles tenant compte d'hypothèses démographiques et financières.

Le montant provisionné de l'engagement est déterminé en utilisant les hypothèses actuarielles retenues par l'entreprise et en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. La valeur d'actifs éventuels de couverture (actifs de régime et droits à remboursement) est déduite de ce montant.

La mesure de l'obligation résultant d'un régime et de la valeur de ses actifs de couverture peut évoluer fortement d'un exercice à l'autre en fonction de changements d'hypothèses actuarielles et entraîner des écarts actuariels. Le Groupe applique la méthodologie dite « du corridor » pour comptabiliser les écarts actuariels sur ses engagements. Cette méthode autorise à ne reconnaître, à partir de l'exercice suivant et de façon étalée dans le temps, que la fraction des écarts actuariels qui excède la plus élevée des deux valeurs suivantes : 10 % de la valeur actualisée de l'obligation brute ou 10 % de la valeur de marché des actifs de couverture du régime à la fin de l'exercice précédent.

2.22.3. Avantages à long terme

Il s'agit des avantages, autres que les avantages postérieurs à l'emploi et les indemnités de fin de carrière, qui ne sont pas dus intégralement dans les 12 mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

* *Cf. glossaire.*

La méthode d'évaluation actuarielle est similaire à celle qui s'applique aux avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies, mais les écarts actuariels sont comptabilisés immédiatement et aucun corridor n'est appliqué. En outre, l'effet lié à d'éventuelles modifications de régime considérées comme afférentes à des services passés est comptabilisé immédiatement.

2.22.4. Indemnités dues à l'échéance du contrat de travail

Les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail résultent de l'avantage accordé aux membres du personnel lors de la résiliation par le Groupe du contrat de travail avant l'âge légal du départ en retraite ou de la décision de membres du personnel de partir volontairement en échange d'une indemnité. Les indemnités de fin de contrat de travail exigibles plus de 12 mois après la date de clôture font l'objet d'une actualisation.

2.23. Paiement en actions

Selon la norme IFRS 2, tous les paiements en actions ou indexés sur actions doivent donner lieu à la comptabilisation d'une charge lorsque les biens ou les services rendus en contrepartie de ces paiements sont consommés.

L'opération principalement visée, pour le groupe Klépierre, correspond aux achats d'actions dans le cadre des plans d'options d'achat d'actions.

Les options de souscription d'actions octroyées aux salariés sont évaluées à leur juste valeur déterminée à la date d'attribution. S'agissant de transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres, cette juste valeur n'est pas modifiée ultérieurement, même si les options ne sont jamais exercées. Cette valeur appliquée au nombre d'options finalement acquises à l'issue de la période d'acquisition (estimation du nombre d'options annulées du fait de départs) constitue une charge dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres et qui est étalée sur la période d'acquisition des droits (période de travail à accomplir par le salarié avant de pouvoir exercer les options qui lui ont été attribuées).

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par une société spécialisée indépendante. Le modèle retenu respecte les hypothèses de base du modèle de Black & Scholes, adapté aux caractéristiques spécifiques des options.

2.24. Information sectorielle

La norme IFRS 8 impose la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels du Groupe et a remplacé les dispositions relatives à la détermination des secteurs de premier niveau (secteurs d'activité) et de second niveau (secteurs géographiques).

Les secteurs opérationnels sont identifiés à partir du reporting interne utilisé par le management pour évaluer la performance et allouer les ressources. Ils ne sont limités ni aux activités ni aux zones géographiques.

Les différents secteurs opérationnels retenus par Klépierre sont présentés dans la note 3. de la présente annexe.

2.25. Résultat net par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période, ajusté des effets des options dilutives.

Conformément à la norme IAS 33, le nombre moyen d'actions au 31 décembre est ajusté suite aux opérations de paiement du dividende en actions, le cas échéant.

NOTE 3. INFORMATIONS SECTORIELLES

3.1. Compte de résultat sectoriel au 31 décembre 2011

Le Groupe est organisé, pour les besoins du management, en secteurs d'activité et en territoires géographiques et compte huit secteurs opérationnels.

L'activité Centres commerciaux regroupe six secteurs opérationnels :

- France - Belgique (France, Belgique) ;
- Scandinavie (Norvège, Suède - Danemark) ;
- Italie ;
- Ibérie (Espagne, Portugal) ;
- Europe centrale (Hongrie, Pologne, République tchèque) ;
- Autres pays (Grèce, Slovaquie).

Les deux autres secteurs opérationnels sont les Commerces et les Bureaux.

Le management contrôle les résultats opérationnels des secteurs d'activité de manière distincte, aux fins de prise de décision de chacun des secteurs et d'évaluation de ses performances.

La politique financière du Groupe (incluant l'incidence des charges et produits financiers), les activités corporate et la fiscalité sur le résultat sont gérées au niveau du Groupe et ne sont pas allouées aux secteurs opérationnels.

	Centres commerciaux			
	France-Belgique		Scandinavie	
(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	369,1	356,7	202,8	183,8
Autres revenus locatifs	11,1	11,7	0,2	-
Revenus locatifs	**380,1**	**368,4**	**203,0**	**183,8**
Charges locatives et immobilières	- 28,6	- 25,7	- 33,1	- 32,8
Loyers nets	**351,5**	**342,6**	**169,8**	**150,9**
Revenus de gestion et autres produits	57,1	47,6	28,3	28,5
Frais de personnel et frais généraux	- 53,5	- 53,4	- 38,6	- 32,5
Excédent brut d'exploitation	**355,1**	**336,8**	**159,6**	**146,9**
Amortissements et provisions	- 99,1	- 84,9	- 91,3	- 117,9
Résultat de cessions	38,1	4,0	2,6	17,6
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1,5	1,7	-	-
RÉSULTAT SECTORIEL	**295,6**	**257,7**	**70,9**	**46,6**

	Centres commerciaux		Commerces	
	Total		France	
(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	875,5	831,7	42,3	43,8
Autres revenus locatifs	13,5	16,4	0,1	1,6
Revenus locatifs	**889,0**	**848,1**	**42,4**	**45,4**
Charges locatives et immobilières	- 102,6	- 97,0	- 1,6	- 1,4
Loyers nets	**786,5**	**751,1**	**40,8**	**44,0**
Revenus de gestion et autres produits	103,5	96,9	0,2	1,2
Frais de personnel et frais généraux	- 126,3	- 119,1	- 2,0	- 2,3
Excédent brut d'exploitation	**763,6**	**728,8**	**38,9**	**42,9**
Amortissements et provisions	- 298,1	- 408,5	- 9,7	2,3
Résultat de cessions	43,4	21,0	0,3	15,7
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1,5	1,7	-	-
RÉSULTAT SECTORIEL	**510,5**	**343,0**	**29,6**	**60,8**
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidées				
Coût de l'endettement net				
Variation de valeur des instruments financiers				
Effet des actualisations				
Résultat avant impôt				
Impôt sur les sociétés				
RÉSULTAT NET				

Centres commerciaux							
Italie		Ibérie		Europe centrale		Autres pays	
31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
120,4	110,9	96,8	95,0	79,7	76,3	6,9	9,1
2,0	1,7	0,2	0,1	0,1	3,0	0,0	-
122,4	**112,6**	**97,0**	**95,0**	**79,8**	**79,2**	**6,9**	**9,1**
- 11,0	- 10,1	- 10,7	- 9,3	- 16,0	- 16,3	- 3,2	- 2,7
111,4	**102,5**	**86,3**	**85,7**	**63,8**	**63,0**	**3,7**	**6,4**
7,1	8,7	6,5	7,5	4,4	4,5	0,2	0,1
- 11,3	- 10,5	- 13,3	- 13,5	- 9,1	- 8,9	- 0,5	- 0,4
107,2	**100,7**	**79,4**	**79,8**	**59,0**	**58,6**	**3,4**	**6,1**
- 33,1	- 26,8	- 41,6	- 43,2	- 24,1	- 130,6	- 8,9	- 5,1
-	-	3,0	-	- 0,3	- 0,7	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
74,0	**73,8**	**40,9**	**36,5**	**34,6**	**- 72,7**	**- 5,5**	**1,1**

Bureaux		Non affecté		Groupe Klépierre	
France					
31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
27,3	36,7	-	-	945,1	912,2
-	-	-	-	13,6	18,0
27,3	**36,7**	**-**	**-**	**958,7**	**930,2**
- 2,9	- 4,0	0,0	-	- 107,1	- 102,4
24,4	**32,7**	**0,0**	**-**	**851,6**	**827,8**
1,7	0,3	0,1	0,1	105,5	98,5
- 0,9	- 1,0	- 20,9	- 21,6	- 150,1	- 144,0
25,3	**32,1**	**- 20,8**	**- 21,5**	**807,0**	**782,3**
- 9,6	- 11,8	- 0,5	- 0,4	- 317,9	- 418,3
22,6	88,8	-	- 0,0	66,3	125,5
-	-	-	-	1,5	1,7
38,2	**109,1**	**- 21,3**	**- 21,8**	**556,9**	**491,2**
				0,2	- 0,1
				- 315,8	- 295,4
				- 21,4	- 1,0
				- 0,3	- 0,6
				219,7	**194,1**
				- 21,9	- 11,7
				197,8	**182,4**

3.2. Valeurs nettes comptables des immeubles de placement par secteur opérationnel

(en milliers d'euros)	
Centres commerciaux	**10 137 852**
France-Belgique	3 832 428
Scandinavie	3 177 557
Italie	1 355 510
Ibérie	1 059 657
Europe centrale	649 238
Autres pays	63 462
Commerces	**543 385**
Bureaux	**383 502**
TOTAL	**11 064 739**

3.3. Investissements ventilés par secteur opérationnel

Les investissements comprennent les acquisitions et les variations de périmètre.

(en milliers d'euros)	Centres commerciaux	Commerces	Bureaux	Total 31/12/2011
Immobilisations corporelles	5 443	-	-	**5 443**
Immeubles de placement	272 689	11 743	2 287	**286 719**
Immeubles de placement en cours de construction	328 614		383	**328 997**
TOTAL	**606 746**	**11 743**	**2 670**	**621 159**

Concernant les passifs, ceux-ci sont non affectés.

3.4. Encours clients par secteur opérationnel

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Centres commerciaux	**92 975**	**95 744**
France-Belgique	27 362	27 863
Scandinavie	14 763	17 641
Italie	16 934	12 930
Ibérie	10 484	9 641
Europe centrale	19 937	24 175
Autres pays	3 495	3 494
Bureaux	**3 533**	**3 011**
Commerces	**2 431**	**1 353**
TOTAL	**98 939**	**100 108**

NOTE 4. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Sociétés	Pays	Méthodes au 31/12/2011 (1)	% d'intérêt 31/12/2011	% d'intérêt 31/12/2010	% d'intérêt Variation	% de contrôle 31/12/2011	% de contrôle 31/12/2010	% de contrôle Variation
Bureaux								
SA Klépierre	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Centres commerciaux - France								
SNC Kléber La Perouse	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS KLE 1	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC SCOO	France	IG	53,64 %	53,64 %	-	53,64 %	53,64 %	-
SNC Klécar France	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	83,00 %	83,00 %	-
SNC KC1	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC2	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC3	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC4	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC5	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC6	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC7	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC8	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC9	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC10	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC11	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC12	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC KC20	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS LP7	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS Centre Jaude Clermont	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCS Klécar Europe Sud	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	83,00 %	83,00 %	-
SC Solorec	France	IG	80,00 %	80,00 %	-	80,00 %	80,00 %	-
SNC Centre Bourse	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCS Bègles Arcins	France	IG	52,00 %	52,00 %	-	52,00 %	52,00 %	-
SCI Bègles Papin	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCI Sécovalde	France	IG	55,00 %	55,00 %	-	55,00 %	55,00 %	-
SAS Cécoville	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS Soaval	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCA Klémurs	France	IG	84,11 %	84,11 %	-	84,11 %	84,11 %	-
SCS Cécobil	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI du Bassin Nord	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SNC Le Havre Vauban	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SNC Le Havre Lafayette	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI Nancy Bon Secours	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC Sodevac	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCI Odysseum Place de France	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SAS Klécar Participations Italie	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	83,00 %	83,00 %	-
SNC Pasteur	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Holding Gondomar 1	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS Holding Gondomar 3	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS Klépierre Participations et Financements	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCI Combault	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC Klétransactions	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-

Sociétés	Pays	Méthodes au 31/12/2011 (1)	% d'intérêt 31/12/2011	% d'intérêt 31/12/2010	% d'intérêt Variation	% de contrôle 31/12/2011	% de contrôle 31/12/2010	% de contrôle Variation
SCI La Plaine du Moulin à Vent	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI Beau Sevran Invest	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCI Valdebac	France	IG	55,00 %	55,00 %	-	55,00 %	55,00 %	-
SAS Progest	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCI La Rocade	France	ME	38,00 %	38,00 %	-	38,00 %	38,00 %	-
SCI Girardin	France	IP	33,40 %	33,40 %	-	33,40 %	33,40 %	-
SC Boutiques St Maximin	France	ME	42,50 %	42,50 %	-	42,50 %	42,50 %	-
SARL Belvedere Invest	France	IG	55,00 %	75,00 %	- 20,00 %	55,00 %	75,00 %	- 20,00 %
SCI Haies Haute Pommeraie	France	IG	53,00 %	53,00 %	-	53,00 %	53,00 %	-
SCI Plateau des Haies	France	IG	100,00 %	90,00 %	10,00 %	100,00 %	90,00 %	10,00 %
SCI la Rocade Ouest	France	ME	36,73 %	36,73 %	-	36,73 %	36,73 %	-
SARL Forving	France	IG	93,15 %	90,00 %	3,15 %	93,15 %	90,00 %	3,15 %
SCI du Plateau	France	ME	19,65 %	24,25 %	- 4,60 %	30,00 %	30,00 %	-
SCI Saint Maximin Construction	France	IG	55,00 %	55,00 %	-	55,00 %	55,00 %	-
SCI Immobilière de la Pommeraie	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI Pommeraie Parc	France	IG	60,00 %	60,00 %	-	60,00 %	60,00 %	-
SCI Champs des Haies	France	IG	60,00 %	60,00 %	-	60,00 %	60,00 %	-
SCI La Rive	France	IG	85,00 %	51,50 %	33,50 %	85,00 %	51,50 %	33,50 %
SCI Rebecca	France	IG	70,00 %	70,00 %	-	70,00 %	70,00 %	-
SCI Aulnes développement	France	IP	25,50 %	25,50 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SARL Proreal	France	IG	51,00 %	51,00 %	-	51,00 %	51,00 %	-
SCI La Roche Invest	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC Parc de Coquelles	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI Achères 2000	France	ME	30,00 %	30,00 %	-	30,00 %	30,00 %	-
SCI Le Mais	France	IG	80,00 %	80,00 %	-	80,00 %	80,00 %	-
SCI le Grand Pré	France	IG	60,00 %	60,00 %	-	60,00 %	60,00 %	-
SCI Champs de Mais	France	ME	40,00 %	40,00 %	-	40,00 %	40,00 %	-
SCI des Salines	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI les Bas Champs	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI Des dunes	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI la Française	France	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SCI LC	France	IG	88,00 %	88,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SARL Société du bois des fenêtres	France	ME	20,00 %	20,00 %	-	20,00 %	20,00 %	-
SAS Kle Projet 1	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS Klecapnor	France	IG	84,11 %	84,11 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SARL Immo Dauland	France	IG	84,13 %	84,13 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS Carré Jaude 2	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Créteil	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCI Albert 31	France	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCI Galeries Drancéennes	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Prestataires de services - France								
SCS Ségécé	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS Klépierre Conseil	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SNC Galae	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SAS Klépierre Finance	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-

Sociétés	Pays	Méthodes au 31/12/2011 (1)	% d'intérêt 31/12/2011	% d'intérêt 31/12/2010	% d'intérêt Variation	% de contrôle 31/12/2011	% de contrôle 31/12/2010	% de contrôle Variation
Centres commerciaux - Étranger								
SA Coimbra	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Cinémas de l'Esplanade	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Foncière de Louvain-la-Neuve	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Place de l'acceuil	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Bryggen, Vejle A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Bruun's Galleri ApS	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Field's Copenhagen I/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Centerudvikling IV A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Field's Eier I ApS	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Field's Eier II A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Prosjektselskabet af 10.04 2001 ApS	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Centerudvikling V A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Entreprenørselskapet af 10.04 2001 P/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Holding AS	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klecar Foncier Iberica	Espagne	IG	83,06 %	83,00 %	0,06 %	100,00 %	100,00 %	-
SA Klecar Foncier España	Espagne	IG	83,06 %	83,00 %	0,06 %	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Vallecas	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Molina	Espagne	IG	100,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
SA Klépierre Nea Efkarpia	Grèce	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Foncier Makedonia	Grèce	IG	83,01 %	83,01 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Athinon A.E.	Grèce	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Peribola Patras	Grèce	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Larissa	Grèce	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Szeged plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Szolnok plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Zalaegerszeg plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Nyiregyhaza Plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Duna Plaza	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl CSPL 2002 (Cespel)	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl GYR 2002 (Gyor)	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Debrecen 2002	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Uj Alba 2002	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Miskolc 2002	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl Kanizsa 2002	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sarl KPSVR 2002 (Kaposvar)	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Corvin	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Corvin Vision	Hongrie	IG	66,67 %	0,00 %	66,67 %	66,67 %	0,00 %	66,67 %
Klépierre Trading	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Spa IGC	Italie	IG	71,30 %	71,30 %	-	71,30 %	71,30 %	-
Spa Klecar Italia	Italie	IG	83,00 %	83,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Spa Klefin Italia	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Collegno	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Serravalle	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Assago	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-

Sociétés	Pays	Méthodes au 31/12/2011 [1]	% d'intérêt 31/12/2011	% d'intérêt 31/12/2010	% d'intérêt Variation	% de contrôle 31/12/2011	% de contrôle 31/12/2010	% de contrôle Variation
Galleria Commerciale Klépierre	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Cavallino	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Galleria Commerciale Solbiate	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Clivia 2000	Italie	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
K2	Italie	IG	85,00 %	85,00 %	-	85,00 %	85,00 %	-
Klépierre Matera	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Investimenti Commerciali Savignano	Italie	IG	71,30 %	0,00 %	71,30 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Ge.co	Italie	IG	71,30 %	0,00 %	71,30 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Galleria Commerciale Il Destriero	Italie	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
SA Klépierre Luxembourg	Luxembourg	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Holding Klege	Luxembourg	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
Storm Holding Norway	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Amanda Storsenter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Åsane Storsenter DA	Norvège	IP	27,99 %	27,99 %	-	49,90 %	49,90 %	-
Åsane Kulturutvikling AS	Norvège	IP	27,99 %	0,00 %	27,99 %	49,90 %	0,00 %	49,90 %
Åsane Hotellutvikling AS	Norvège	IP	27,99 %	0,00 %	27,99 %	49,90 %	0,00 %	49,90 %
Åsane Kontorutvikling AS	Norvège	IP	27,99 %	0,00 %	27,99 %	49,90 %	0,00 %	49,90 %
Farmandstredet Eiendom AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Farmandstredet ANS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Hovlandbanen AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Nerstranda AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Os Alle 3 AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SSI Lillestrøm Torv AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Hamar Storsenter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Metro Senter ANS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	-	50,00 %	50,00 %	-
Stavanger Storsenter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Stovner Senter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Torvbyen Senter AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Torvbyen Utvikling AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Økern Sentrum Ans	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	-	50,00 %	50,00 %	-
KS Markedet	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Gulskogen Senter ANS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Torvhjørnet Lillestrøm ANS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Vintebro Senter DA	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Asane Senter AS	Norvège	IP	27,99 %	27,99 %	-	49,90 %	49,90 %	-
Gulskogen Prosjekt & Eiendom AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Lille Eiendom AS	Norvège	IG	37,03 %	37,03 %	-	66,00 %	66,00 %	-
Norsk Kjøpesenterforvaltning AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Økern Sentrum AS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	-	50,00 %	50,00 %	-
Nordal ANS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	-	50,00 %	50,00 %	-
Økern Eiendom ANS	Norvège	IP	28,05 %	28,05 %	-	50,00 %	50,00 %	-
Slagenveien AS	Norvège	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Markedet Haugesund AS	Norvège	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Markedet Haugesund II AS	Norvège	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Nordbyen Senter AS	Norvège	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Besloten vennootschap Capucine BV	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-

Sociétés	Pays	Méthodes au 31/12/2011 (1)	% d'intérêt 31/12/2011	% d'intérêt 31/12/2010	% d'intérêt Variation	% de contrôle 31/12/2011	% de contrôle 31/12/2010	% de contrôle Variation
Klépierre Nordica	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klémentine	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Sadyba	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Krakow	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Poznan	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ruda Slaska Plaza spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sadyba Center SA	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Krakow spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Pologne	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Rybnik	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Sosnowiec	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Movement Poland SA	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Lublin	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Galeria Krakow Sp.z.o.o	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Sadyba Best Mall Spzoo	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klélou-Immobiliare	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klépierre Portugal SGPS SA	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Galeria Parque Nascente	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Gondobrico	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klenor Imobiliaria	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Klétel Imobiliaria	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Kleminho	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klege Portugal	Portugal	IP	50,00 %	50,00 %	-	50,00 %	50,00 %	-
Klépierre Cz	Rép. tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Entertainment Plaza	Rép. tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klépierre Plzen	Rép. tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Akciova Spolocnost ARCOL	Slovaquie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Nordica Holdco	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	56,10 %	56,10 %	-
Steen & Strøm Holding AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB CentrumInvest	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Emporia	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Överby KöIPentrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Sollentuna Centrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Borlange KöIPentrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Marieberg Centrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Västra Torp Mark AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
NorthMan Suède AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Viskaholm	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Uddevallatorpet	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Hageby Centrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mitt i City i Karlstad FAB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Allum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB P Brodalen	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Partille Lexby AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB P Åkanten	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB P Porthälla	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-

Sociétés	Pays	Méthodes au 31/12/2011 (1)	% d'intérêt 31/12/2011	% d'intérêt 31/12/2010	% d'intérêt Variation	% de contrôle 31/12/2011	% de contrôle 31/12/2010	% de contrôle Variation
FAB Mölndal Centrum	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mässcenter Torp AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mölndal Centrum Byggnads FAB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Grytingen Nya AB	Suède	IG	36,35 %	36,35 %	-	64,79 %	64,79 %	-
FAB Lackeraren Borlänge	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mölndal Centrum Karpen FAB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Mölndal Centrum Kojlan FAB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Centrum Västerort	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
FAB Lantmäteribacken	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Östra Centrum i Kristianstad Fastighets AB	Suède	IG	56,10 %	0,00 %	56,10 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Prestataires de services - Étranger								
Steen & Strøm CenterDrift A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm CenterService A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Danemark A/S	Danemark	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé España	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Hellas	Grèce	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Magyarorszag	Hongrie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Italia	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé India	Inde	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Nordbyen Senterforening AS	Norvège	IG	41,85 %	41,85 %	-	74,60 %	74,60 %	-
Steen & Strøm Senterservice AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Torvbyen Drift AS	Norvège	IG	21,32 %	21,32 %	-	38,00 %	38,00 %	-
Asane Storsenter Drift AS	Norvège	IP	27,99 %	27,99 %	-	49,90 %	49,90 %	-
Steen & Strøm Norge AS	Norvège	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Polska	Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SA Ségécé Portugal	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Ceska Républika	Rép. tchèque	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Ségécé Slovensko	Slovaquie	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Steen & Strøm Sverige AB	Suède	IG	56,10 %	56,10 %	-	100,00 %	100,00 %	-

Sociétés déconsolidées	Pays	Méthodes au 31/12/2011 (1)	% d'intérêt Décembre 2011	% d'intérêt Décembre 2010	% de contrôle Décembre 2011	% de contrôle Décembre 2010
SA Klépierre Vinaza	Espagne	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SAS CB Pierre	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SAS Holding Gondomar 4	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SAS Vannes Coutume	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SCI Besançon Chalezeule	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SCI Boutiques d'Osny	France	NC	0 %	38,27 %	0 %	67,00 %
SCI Klépierre Tourville	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SCI Maximeuble	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SCI Osny Invest	France	NC	0 %	57,12 %	0 %	57,12 %
SNC Angoumars	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SNC Barjac Victor	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SNC Foncière Saint-Germain	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
SNC Jardins des Princes	France	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Corvin Retail	Hongrie	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %

(1) IG : intégration globale – IP : intégration proportionnelle – ME : mise en équivalence – NC : déconsolidée au cours de l'exercice.

Sarl Duna Plaza Offices	Hongrie	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Sjøsiden AS	Norgève	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Svenor AS	Suède	NC	0 %	56,10 %	0 %	100,00 %
Klépierre Galeria Poznan Sp.z.o.o	Pologne	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Poznan SA	Pologne	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Bestes	Rép. tchèque	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %
Plzen	Rép. tchèque	NC	0 %	100,00 %	0 %	100,00 %

(1) IG : intégration globale – IP : intégration proportionnelle – ME : mise en équivalence – NC : déconsolidée au cours de l'exercice.

La consolidation du Groupe comprend 254 sociétés au 31 décembre 2011 contre 263 au 31 décembre 2010, dont 218 sociétés en intégration globale, 29 sociétés en intégration proportionnelle et 7 sociétés mises en équivalence.

12 entités intègrent le périmètre :

- la société italienne ICS et sa filiale Ge.co, détenues par IGC à 100 % ;
- 7 sociétés norvégiennes :
  - Slagenveien AS, Markedet Haugesund AS et Markedet Haugesund II AS, Nordbyen Senter AS, intégrées globalement,
  - Åsane Hotellutvikling AS, Åsane Kontorutvikling AS et Åsane Kulturutvikling intégrées proportionnellement ;
- Östra Centrum i Kristianstad Fastighets AB, société de droit suédois intégrée globalement ;
- la société foncière espagnole Klépierre Molina, destinée à recevoir l'actif de Molina de Segura, issue de l'opération de scission de Klépierre Vinaza ;
- la société hongroise Corvin Vision, filiale à 66,7 % de Klépierre Corvin.

3 sociétés sont cédées :

- Sjøsiden AS, propriétaire du centre de Sjøsiden en Norvège, a été cédée en novembre 2011 ;
- Osny Invest (auparavant en intégration globale à 57,12 %) et sa filiale Boutiques d'Osny cédées dans le cadre d'échange de parts intervenu en décembre 2011 chez Progest.

18 entités sortent du périmètre à la suite d'opérations de fusion ou liquidation :

- transmissions universelles de patrimoine des sociétés Foncière Saint Germain, Jardins des Princes et Barjac Victor, et fusion de CB Pierre dans Klépierre SA ;
- fusion de Vannes Coutume, Besançon Chalezeule et Angoumars dans Cécoville ;
- fusion de Klépierre Tourville et Maximeuble dans Progest ;
- liquidation de la société polonaise Poznan SA après avoir cédé les titres de participation dans sa filiale Klépierre Galeria Poznan à Klépierre Poznan, suivie de la fusion de Klépierre Galeria Poznan dans Klépierre Poznan ;
- Duna Plaza Offices et Corvin Retail, sociétés de droit hongrois, liquidées respectivement dans Duna Plaza et dans Klépierre Corvin ;
- Plzen et Bestes absorbées respectivement par Klépierre Plzen et Entertainment Plaza ;
- fusion de la société Holding Gondomar 4 dans Holding Gondomar 3 ;
- absorption de Klépierre Vinaza par Klécar Foncier Iberica ;
- liquidation de la société suédoise Svenor AS.

Autres événements :

- la participation du Groupe passe à 100 % dans la société Plateau des Haies (rachat de 10 %) et à 85 % dans la société La Rive (rachat de 33,5 %) sans changement de méthode de consolidation ;
- la participation du Groupe dans Belvédère Investissement est ramenée de 75 % à 55 %. La participation du Groupe dans sa fille SCI du Plateau passe de 24,25 % à 19,65 %.

Les regroupements d'entreprises réalisés en 2011 ont été comptabilisés selon la méthode de l'acquisition en application de la norme IFRS 3 révisée.

La contribution des entités acquises au cours de l'exercice aux principaux postes des états financiers consolidés du Groupe s'analyse comme suit :

Entité *(en milliers d'euros)*	Pays	Date d'acquisition	Loyers	Résultat d'exploitation	Résultat net	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement et immobilisations en cours	Immobilisations nettes	Endettement net y compris découverts bancaires
Investimenti Commerciali Savignano	Italie	janvier 2011	1 269	814	737	-	-	16 566	16 566	697
Ge.co	Italie	janvier 2011	3 355	1 103	- 414	34	-	51 983	52 017	33 812
Östra Centrum i Kristianstad Fastighets AB	Suède	mai 2011	1 145	727	487	-	-	20 204	20 204	3 738
Corvin Vision	Hongrie	septembre 2011	54	16	42	200	-	495	695	682
TOTAL			**5 823**	**2 660**	**852**	**234**	**0**	**89 248**	**89 482**	**38 929**

(en milliers d'euros)	Prix d'achat des titres	Montant décaissé en 2011 pour l'acquisition des titres	Montant décaissé en 2011 pour le rachat des comptes courants	Montant de trésorerie à la date d'acquisition
Investimenti Commerciali Savignano	4 523	4 523	-	**163**
Ge.co	-	-	-	**541**
Östra Centrum i Kristianstad Fastighets AB	14 895	14 895	-	**6**
Corvin Vision	-	-	-	**113**

NOTE 5. NOTES ANNEXES : BILAN

5.1. Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassements	31/12/2011
Metropoli	913				913
Vignate	520				520
Galeria Parque Nascente	1 713				1 713
Ségécé España	10 877				10 877
Ségécé	52 374				52 374
Ségécé Magyarorszag	3 391				3 391
Scoo	546				546
ICD (Brescia)	910				910
IGC	36 458				36 458
Ségécé Italia	8 424				8 424
Steen & Strøm	12 083			71	12 154
Coimbra	3 378				3 378
Clivia		2 313			2 313
Autres écarts	677				677
ÉCARTS D'ACQUISITION NETS	**132 264**	**2 313**	**0**	**71**	**134 647**

Le montant des écarts d'acquisition au 31 décembre 2011 s'élève à 134,7 millions d'euros contre 132,3 millions d'euros au 31 décembre 2010.

La variation provient essentiellement de l'écart d'acquisition enregistré chez Clivia (Italie) en contrepartie d'une provision pour impôts différés (2,3 millions d'euros). Les autres variations portent sur la revalorisation de l'écart d'acquisition sur Steen & Strøm du fait des taux de change.

5.2. Immobilisations incorporelles

Le poste « Logiciels » regroupe les logiciels en service ainsi que les dépenses en cours. Il est à noter que les dépenses en cours figuraient en « Autres immobilisations incorporelles » au 31 décembre 2010 et ont été reclassées sur la ligne « Logiciels » pour 4 273 milliers d'euros à l'ouverture.

La variation du poste « Logiciels » s'explique par le déploiement du nouveau système de gestion et de comptabilité du Groupe (Europe de l'Est en 2009, France en 2010 et 2011).

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variations de périmètre	Variations de cours de change	Autres mouvements, reclassements	31/12/2011
Droit au bail	1 804				232	- 27		2 008
Fonds commercial	4 623				15	- 1 067		3 571
Logiciels	21 285	10 871	- 855			- 67	- 1 779	29 454
Concessions, brevets et droits similaires	5 270	235	- 364			- 35		5 106
Autres immobilisations incorporelles	7 078	5			24		- 632	6 475
TOTAL VALEUR BRUTE	40 060	11 111	- 1 219	0	271	- 1 196	- 2 411	46 613
Droit au bail	- 252			- 113	- 3			- 367
Fonds commercial	- 1 180			- 408		1 067		- 521
Logiciels	- 7 287		706	- 2 472		66	1 561	- 7 426
Concessions, brevets et droits similaires	- 3 474		364	- 503		15		- 3 597
Autres immobilisations incorporelles	- 3 719			- 606			84	- 4 241
TOTAL AMORTISSEMENTS	- 15 912	0	1 070	- 4 102	- 3	1 148	1 645	- 16 152
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - VALEUR NETTE	**24 146**	**11 111**	**- 149**	**- 4 102**	**268**	**- 48**	**- 766**	**30 462**

5.3. Immobilisations corporelles et encours

Les immobilisations corporelles comprennent un immeuble d'exploitation, situé au 21, rue La Pérouse à Paris 16e arrondissement ainsi que le matériel et le mobilier d'exploitation.

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	31/12/2011
Actifs non amortissables	10 210							10 210
Actifs amortissables et encours	46 347	5 443	- 1 985		- 463		- 780	48 563
TOTAL VALEUR BRUTE	56 557	5 443	- 1 985	-	- 463	-	- 780	58 773
Actifs amortissables	- 28 859		1 808	- 5 465	353		1 634	- 30 529
TOTAL AMORTISSEMENTS	- 28 859	-	1 808	- 5 465	353	-	1 634	- 30 529
Dépréciation	-							-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET ENCOURS - VALEUR NETTE	**27 699**	**5 443**	**- 178**	**- 5 465**	**- 110**	**0**	**855**	**28 244**

5.4. Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations d'amortissement et variation des provisions	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	31/12/2011
Actifs non amortissables	5 394 342	99 737	- 47 468		- 26 015	24 537	195 453	5 640 585
Actifs amortissables	7 056 660	186 982	- 62 527		- 64 812	23 714	77 689	7 217 706
TOTAL VALEUR BRUTE	12 451 002	286 719	- 109 995	-	- 90 827	48 251	273 142	12 858 291
Amortissements actifs amortissables	- 1 273 697		18 242	- 283 196	17 694	8 235	19 432	- 1 493 290
TOTAL AMORTISSEMENTS	- 1 273 697	-	18 242	- 283 196	17 694	8 235	19 432	- 1 493 290
Dépréciation	- 298 282			- 5 818			3 838	- 300 262
IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE	**10 879 023**	**286 719**	**- 91 753**	**- 289 014**	**- 73 133**	**56 486**	**296 412**	**11 064 739**

Les **acquisitions,** hors immeubles de placement en cours de construction, s'élèvent à 286,7 millions d'euros. Les investissements les plus significatifs ont été effectués en France (galerie commerciale de Roques-sur-Garonne d'une valeur de 164 millions d'euros et de quatre jardineries et d'un terrain auprès de Delbard pour 11 millions d'euros), en Espagne (Elche pour 10,1 millions d'euros et La Gavia pour 3,6 millions d'euros), en Italie (Montebello) en Suède (Kristianstad) et en Norvège (Stavanger Storsenter, Gulskogen et Farmandstredet).

Les **cessions** réalisées en France portent sur les immeubles de bureaux Les Jardins des Princes (Boulogne-Billancourt) et Le Barjac (Paris, 15e arrondissement), les galeries d'Aire-sur-la-Lys (Pas-de-Calais) et de Melun - Boissénart (Île-de-France) et en Espagne sur la galerie de Huelva (Andalousie).

Les **« Variations de périmètre »** résultent des opérations suivantes :

- entrées de périmètre de Savignano (Italie) et d'Östra Centrum i Kristianstad Fastighets (Suède) ;
- cessions de titres de participation de la société Sjøsiden (Norvège) détentrice du centre du même nom.

Les **« Autres mouvements, reclassements »** représentent le solde net des reclassements des immeubles de placement vers le poste « Immeubles destinés à la vente » et des mises en service de l'exercice en provenance des « immeubles de placement en cours de construction ».

Le poste **« Dépréciation »** enregistre une dotation nette de reprise de 5,8 millions d'euros :

- les dotations, 55 millions d'euros, concernent des centres commerciaux situés en Hongrie (14,1 millions d'euros), au Portugal (10,7 millions d'euros), en Scandinavie (9,3 millions d'euros), en Espagne (6,5 millions d'euros), en Grèce (6,3 millions d'euros) et en Italie (5,9 millions d'euros) ;
- les reprises, 49,2 millions d'euros, portent essentiellement sur la République tchèque (12,6 millions d'euros), la Hongrie (11,2 millions d'euros), la Scandinavie (8,4 millions d'euros) et la France (6,6 millions d'euros).

5.5. Immeubles de placement en cours de construction

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations d'amortissement et provision	Variations de cours de change	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	31/12/2011
Immeubles de placement en cours de construction	798 417	328 997	- 1 501		- 275	734	- 365 110	761 262
Dépréciation	- 2 823			- 13 164	- 14		2 823	- 13 178
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION - VALEUR NETTE	**795 594**	**328 997**	**- 1 501**	**- 13 164**	**- 289**	**734**	**- 362 287**	**748 084**

Les **« Autres mouvements, reclassements »** sont les mises en service des actifs, notamment Le Millénaire à Aubervilliers (177,1 millions d'euros), l'ancien local BHV de Créteil Soleil rénové pour l'enseigne Boulanger (89,6 millions d'euros) et Aqua Portimão au Portugal (42 millions d'euros).

Le poste **« Dépréciation »** enregistre une dotation de 13,2 millions d'euros sur le projet suédois Mölndal.

Restent en cours de réalisation au 31 décembre 2011 (montants bruts) :

- en France : galerie de la Gare Saint-Lazare (140,7 millions d'euros), extensions - rénovations de Claye-Souilly (57,2 millions d'euros), Perpignan-Claira (16,1 millions d'euros), Hérouville (8,6 millions d'euros) et Bègles Arcins (23,5 millions d'euros), projets de création de nouveaux centres à Clermont-Ferrand (Le Grand Carré de Jaude, 26,8 millions d'euros) et Besançon (12,2 millions d'euros), et opération Nancy Bonsecours (8,3 millions d'euros) ;
- à l'étranger : le projet Emporia (239,4 millions d'euros) en Suède, Hovlandsbanen et Okern (21 millions d'euros) en Norvège, Field's (32,2 millions d'euros) et Odense (34,1 millions d'euros) au Danemark.

5.6. Immeubles de placement destinés à la vente

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassement	31/12/2011
Immeubles destinés à la vente	**0**	**0**	**0**	**61 418**	**61 418**

Deux immeubles sont destinés à la vente : la galerie commerciale de Bordeaux Saint-Christoly (valeur nette comptable de 17 millions d'euros) et le centre Krakow Plaza en Pologne (valeur nette comptable de 44 millions d'euros).

5.7. Participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	
Titres mis en équivalence 31/12/2010	**21 101**
Quote-part dans le résultat 2011 des entreprises mises en équivalence	1 483
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 1 288
Sorties de périmètre	-
Variations de pourcentage d'intérêt et changements de méthodes d'intégration	- 1 382
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE 31/12/2011	**19 914**

Sept sociétés sont consolidées par mise en équivalence au 31 décembre 2011.

Les autres mouvements représentent l'impact de la dilution de 4,6 % de la SCI du Plateau dont le pourcentage d'intérêt passe de 24,25 % à 19,65 %.

Les principaux éléments bilanciels et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence sont présentés ci-dessous (valeurs à 100 % en tenant compte des retraitements de consolidation) :

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Immeubles de placement	49 348	49 369
ACTIF	49 348	49 369
Capitaux propres retraités	54 774	50 452
PASSIF	54 774	50 452
Revenus locatifs	5 431	7 335
RÉSULTAT NET	**4 322**	**5 175**

5.8. Participations dans les coentreprises

Les coentreprises en contrôle conjoint (cf. note 4. « Périmètre de consolidation ») sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Quote-part dans le bilan des coentreprises		
Actifs non courants	859 813	826 677
Actifs courants	58 175	68 838
Passifs non courants	- 341 512	- 359 625
Passifs courants	- 34 426	- 53 632
ACTIFS NETS	**542 050**	**482 258**

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Quote-part dans le résultat des coentreprises		
Produits des activités ordinaires	54 493	30 148
Charges d'exploitation	- 35 475	- 20 910
Résultat financier	- 12 258	- 2 250
Résultat avant impôt	6 761	6 988
Impôt	- 1 149	2 270
RÉSULTAT NET	**5 612**	**9 258**

5.9. Autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres	31/12/2011
Autres titres immobilisés	2 515		50	- 2 403	- 15	147
Avances aux sociétés non consolidées, mises en équivalence et intégrées proportionnellement	10 199	694	3 321	- 7 940	558	6 832
Prêts	1 660		55	- 386	- 21	1 308
Dépôts de garantie	23 694	4	1 248	- 12 168	- 3	12 775
Autres immobilisations financières	2 027		31	- 42	- 588	1 428
TOTAL	**40 095**	**698**	**4 705**	**- 22 939**	**- 69**	**22 490**

5.10. Stocks

Au 31 décembre 2011, les stocks s'élèvent à 0,4 million d'euros. Il s'agit d'actifs immobiliers acquis pour être cédés dans le cours normal de l'activité des entités concernées.

5.11. Clients et comptes rattachés

Les comptes clients comprennent l'effet de l'étalement des avantages accordés aux locataires des bureaux et centres commerciaux.

Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an, à l'exception des franchises et paliers étalés sur la durée ferme du bail.

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Créances clients	73 176	76 916
Créances douteuses	36 036	32 883
Franchises et paliers des contrats de location	21 783	18 890
Valeur brute	**130 995**	**128 689**
Provisions sur créances douteuses	- 32 056	- 28 581
VALEUR NETTE	**98 939**	**100 108**

5.12. Autres créances

	31/12/2011			31/12/2010
(en milliers d'euros)	Total	À moins d'un an	À plus d'un an	
ÉTAT	***37 472***	***37 371***	***101***	***36 732***
▪ Impôt société	6 837	6 837		6 286
▪ TVA	30 635	30 534	101	30 446
DÉBITEURS DIVERS	***275 156***	***203 829***	***71 327***	***283 159***
▪ Appels de fonds	106 627	106 627		126 057
▪ Fournisseurs et acomptes versés	6 765	313	6 452	6 823
▪ Charges constatées d'avance	65 308	10 400	54 908	68 118
▪ Autres	96 456	86 489	9 967	82 161
TOTAL	**312 627**	**241 200**	**71 428**	**319 891**

Le poste « TVA » comprend les montants portant sur les acquisitions récentes ou constructions en cours et en attente de remboursement auprès des administrations fiscales locales.

Les pré-loyers payés au titre des baux à construction ou de droits emphytéotiques et amortis sur la durée du contrat de location sont enregistrés en charges constatées d'avance pour 54,1 millions d'euros.

Les fonds mandants gérés par Ségécé figurent dans le poste « Autres » pour 60,1 millions d'euros contre 52 millions au 31 décembre 2010. Les comptes de gestion des mandants sont inscrits en autres dettes pour un montant équivalent.

Toutes les créances sont inférieures à un an à l'exception de la part non courante des baux à construction qui s'élève à 54 millions d'euros au 31 décembre 2011.

5.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Équivalents de trésorerie	**85 822**	**86 828**
▪ Bons du trésor et bons de caisse	13 000	13
▪ Placements marché monétaire	72 822	86 815
Trésorerie	**201 266**	**213 729**
Trésorerie active brute	**287 088**	**300 557**
Concours bancaires	98 934	120 685
TRÉSORERIE NETTE	**188 154**	**179 872**

Les équivalents de trésorerie sont composés de fonds monétaires type OPCVM en France pour 72,8 millions d'euros et de certificats de dépôts (3 mois) en Italie pour 13 millions d'euros.

Les fonds gérés par Ségécé pour le compte de ses mandants sont classés en autres débiteurs (60,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 et 52 millions d'euros au 31 décembre 2010). Les disponibilités et valeurs mobilières de placement, correspondant au montant du poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » majoré des fonds gérés par Ségécé pour le compte de ses mandants s'élèvent à 347,1 millions d'euros.

5.14. Capitaux propres

5.14.1. Capital social

Au 31 décembre 2011, le capital est composé de 189 648 240 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital social	Primes d'émission
Autorisé			
Au 1er janvier 2011	189 648 240	265 507	1 569 970
Créations d'actions sur l'exercice 2011	-	-	-
Au 31 décembre 2011	**189 648 240**	**265 507**	**1 569 970**

5.14.2. Titres d'autocontrôle

	31/12/2011			31/12/2010	
	Stock-options	Animation boursière	Croissance externe	Stock-options	Animation boursière
Nombre d'actions [1]	2 682 740	253 827	1 460 841	2 682 740	197 418
Valeur d'acquisition *(en millions d'euros)*	*64,8*	*5,4*	*30,9*	*64,8*	*5,3*
Résultat de cession *(en millions d'euros)*	-	*- 1,2*	-	-	*- 0,2*
(1) Dont attribuées	2 466 440			1 918 439	

Dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales ordinaires, des actions de la société Klépierre SA ont été cédées par le Groupe.

Le coût d'acquisition des titres achetés comme le produit de la cession des titres vendus ont été imputés respectivement en diminution et en augmentation dans les capitaux propres.

5.14.3. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle enregistrent une variation de périmètre de 39,4 millions d'euros :

- 68,7 millions d'euros correspondent à leur quote-part dans les augmentations de capital (Nordica Hold co et IGC) ;
- - 26,9 millions d'euros résultent des échanges d'intérêts sur les sociétés La Rive, Plateau des Haies, Belvédère Invest et SCI du Plateau.

Les « Autres variations », soit 32,2 millions d'euros, proviennent :

- pour 33,7 millions d'euros, de l'augmentation nette du prêt accordé par ABP à Storm Holding Norway. Ce financement s'apparente à du capital et, en tant que tel, est reclassé en capitaux propres ;
- pour - 2,4 millions d'euros, de l'actualisation des deux options de vente concédées en 2009 par Klépierre à Finiper, actionnaire minoritaire d'IGC ; l'engagement total, constaté en dettes au passif en contrepartie d'une réduction des participations ne donnant pas le contrôle, s'élève à 30 millions d'euros au 31 décembre 2011.

5.15. Passifs financiers courants et non courants

5.15.1. Évolution de l'endettement

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 7 936 millions d'euros au 31 décembre 2011.

L'endettement net s'élève à 7 618 millions d'euros contre 7 325 millions d'euros au 31 décembre 2010. Il est calculé par différence entre d'une part les passifs financiers (hors réévaluation liée à la Fair Value Hedge) augmentés des concours bancaires et diminués d'autre part des disponibilités et valeurs mobilières de placement.

Cette augmentation de 293 millions d'euros s'explique comme suit :

- les principaux besoins de financement de l'exercice ont été générés par les investissements (670 millions d'euros) ainsi que par la mise en paiement du dividende à distribuer au titre de l'exercice 2010 (252 millions d'euros) ;
- les ressources ont été réparties entre les cessions (185 millions d'euros), et le cash-flow libre de l'exercice ;
- la conversion en euros de l'endettement net en devises génère un effet de change positif de 7 millions d'euros. Il traduit l'appréciation des devises scandinaves contre l'euro.

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
NON COURANTS		
Emprunts obligataires nets de frais et primes	**2 124 032**	**1 658 616**
▪ Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	69 614	5 099
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus de 1 an	**4 657 178**	**4 233 516**
Emprunts et dettes financières divers	**75 027**	**60 376**
▪ Avances Groupe et associés	75 027	60 376
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 856 237	5 952 508
COURANTS		
Emprunts obligataires nets de frais et primes	**-**	**609 246**
▪ Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	-	9 246
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins de 1 an	**357 975**	**296 541**
Intérêts courus	**83 571**	**67 371**
▪ Sur emprunts obligataires	64 527	63 088
▪ Sur les emprunts auprès des établissements de crédit	16 230	2 233
▪ Sur avances Groupe et associés	2 814	2 050
Billets de trésorerie	**635 577**	**641 205**
Emprunts et dettes financières divers	**2 688**	**4 037**
▪ Avances Groupe et associés	2 688	4 037
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 079 811	1 618 400
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**7 936 048**	**7 570 908**

5.15.2. Principaux financements

Les principales lignes de financement du Groupe sont détaillées dans les deux tableaux ci-après.

Les évolutions principales découlent de l'émission de 400 millions d'euros de placements privés obligataires, de la mise en place d'un crédit bilatéral de 200 millions d'euros, d'un financement hypothécaire en Italie de 140 millions d'euros et de la levée d'un financement de 1 000 millions de couronnes suédoises (soit 112 millions d'euros). Ces fonds levés ont permis de diminuer le montant de tirages des lignes bancaires et d'annuler totalement le contrat de crédit bilatéral mis en place en octobre 2008 (200 millions d'euros).

Par ailleurs, Steen & Strøm a bénéficié d'une augmentation de capital de 1 600 millions de couronnes norvégiennes qui lui a permis de rembourser une part de ses lignes bancaires et de financer son développement.

Financements du groupe Klépierre

(en millions d'euros)	Emprunteur	% détention Klépierre	Taux de référence	Échéance finale	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Emprunts obligataires						**1 989**	**1 989**
dont :	Klépierre	100 %	4,250 %	16/03/2016	*In fine*	689	689
	Klépierre	100 %	4,000 %	13/04/2017	*In fine*	750	750
	Klépierre	100 %	4,625 %	14/04/2020	*In fine*	250	250
	Klépierre	100 %	4,750 %	15/03/2021	*In fine*	300	300
Crédits syndiqués						**1 000**	**1 000**
dont :	Klépierre	100 %	Euribor	21/09/2014	*In fine*	1 000	1 000
Emprunts bilatéraux						**2 712**	**1 447**
dont :	Klépierre	100 %	E3m	30/06/2015	*Amortissable*	2 100	1 335
	Klépierre (back-up)	100 %	E3m	30/06/2015	*In fine*	300	-
	Klépierre (back-up)	100 %	E3m	28/10/2016	*In fine*	200	-
	Klépierre	100 %	STIBOR	31/03/2014	*In fine*	112	112
Emprunts hypothécaires						**431**	**431**
dont :	IGC	71 %	E6m	30/09/2014	*In fine*	140	140
	Klecar Italia	83 %	E3m	30/06/2015	*Amortissable*	101	101
	GC Assago	100 %	E3m	03/07/2015	*Amortissable*	101	101
	GC Collegno	100 %	E3m	15/07/2015	*Amortissable*	16	16
	K2	85 %	E3m	15/01/2023	*Amortissable*	47	47
	Le Havre Vauban et Lafayette	50 %	E3m	31/12/2014	*In fine*	24	24
	Rebecca	70 %	E3m	30/07/2014	*Amortissable*	2	2
Contrats de crédit-bail						**202**	**202**
dont :	IGC	71 %	E3m	12/03/2022	*Amortissable*	26	26
	Cécoville	100 %	E3m	27/12/2019	*Amortissable*	36	36
	Cécoville	100 %	E3m	30/11/2021	*Amortissable*	56	56
	Cécoville	100 %	E3m	28/06/2013	*Amortissable*	5	5
	Clivia	50 %	E3m	02/07/2022	*Amortissable*	55	55
	Klémurs/Cap Nord	84,1 %	E3m/taux fixe	-	*Amortissable*	25	25
Lignes court terme et concours bancaires						**90**	**10**
dont :	Klépierre Finance (concours bancaires)	100 %	Euribor	-	-	70	10
	IGC	71 %	E3m	31/03/2013	*In fine*	20	-
Billets de trésorerie						**500**	**500**
	Klépierre (billets de trésorerie)	100 %	-	-	*In fine*	500	500
TOTAL KLÉPIERRE [1]						**6 424**	**5 579**

(1) Les totaux sont calculés hors lignes de back-up dans la mesure où le montant maximum de la ligne « Billets de trésorerie » reprend celui des lignes de back-up.

Financements de Steen & Strøm

(en millions d'euros équivalent)	Devise d'émission	% détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Marché obligataire	NOK	56,1 %	NIBOR	*In fine*	77	77
Emprunts hypothécaires	NOK	56,1 %	NIBOR	-	805	805
Concours bancaires	NOK	56,1 %	NIBOR	-	32	0
Billets de trésorerie	NOK	56,1 %	NIBOR	*In fine*	136	136
Sous-total NOK					**1 051**	**1 018**
(en millions d'euros équivalent)	Devise d'émission	% détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Emprunts hypothécaires	SEK	56,1 %	STIBOR	-	621	621
Concours bancaires	SEK	56,1 %	STIBOR	-	6	-
Sous-total SEK					**627**	**621**
(en millions d'euros équivalent)	Devise d'émission	% détention Klépierre	Taux de référence	Profil de remboursement	Montant maximum	Montant utilisé
Emprunts hypothécaires [1]	DKK	56,1 %	CIBOR/taux fixe	-	518	518
Sous-total DKK					**518**	**518**
TOTAL STEEN & STRØM					2 195	2 157
TOTAL GROUPE (KLÉPIERRE + STEEN & STRØM)					**8 619**	**7 736**

(1) dont dettes à taux fixe : 215 millions d'euros.

5.15.3. Covenants financiers liés aux financements et notation

Les principaux contrats de crédit du Groupe sont assortis de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement concerné.

L'ensemble des ratios financiers, des montants concernés ainsi que les niveaux au 31 décembre 2011 figurent dans la section 8. « Exposition aux risques et stratégie de couverture », au paragraphe 8.2. « Risque de liquidité ».

5.15.4. Répartition des dettes financières par échéance

Répartition des passifs financiers courants et non courants

(en milliers d'euros)	Total	À moins d'un an	D'un an à cinq ans	À plus de cinq ans
NON COURANTS				
Emprunts obligataires nets de frais et primes	**2 124 032**	**-**	**824 032**	**1 300 000**
▪ Dont réévaluation liée aux couvertures F*air Value Hedge*	69 614	-	69 614	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	**4 657 178**	**-**	**3 386 833**	**1 270 345**
Emprunts et dettes financières divers	**75 027**	**-**	**75 027**	**-**
▪ Avances Groupe et associés	75 027	-	75 027	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 856 237	0	4 282 304	2 573 933
COURANTS				
Emprunts obligataires nets de frais et primes	**-**	**-**		
▪ Dont réévaluation liée aux couvertures F*air Value Hedge*	-	-		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	**357 975**	**357 975**		
Intérêts courus	**83 571**	**83 571**		
▪ Sur emprunts obligataires	64 527	64 527		
▪ Sur emprunts auprès des établissements de crédit	16 230	16 230		
▪ Sur avance Groupe et associés	2 814	2 814		
Billets de trésorerie	**635 577**	**635 577**		
Emprunts et dettes financières divers	**2 688**	**2 688**		
▪ Avances Groupe et associés	2 688	2 688		
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 079 811	1 079 811		
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**7 936 048**	**1 079 811**	**4 285 892**	**2 570 345**

Échéancier des financements *(montants utilisés en millions d'euros équivalent)*

Année de remboursement	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 et au-delà	Total
Financements émis en EUR	**540**	**864**	**1 193**	**736**	**712**	**774**	**24**	**24**	**601**	**5 467**
Financements émis en NOK	**411**	**120**	**244**	**11**	**67**	**102**	**49**	**2**	**12**	**1 018**
Financements émis en SEK	**56**	**13**	**125**	**13**	**13**	**45**	**281**	**67**	**120**	**733**
Financements émis en DKK	**3**	**7**	**12**	**12**	**14**	**16**	**16**	**17**	**421**	**518**
TOTAL GROUPE	**1 010**	**1 004**	**1 574**	**772**	**806**	**937**	**370**	**110**	**1 154**	**7 736**

En 2012, les principales échéances de financement concernent un amortissement de 425 millions d'euros sur une ligne de crédit non utilisée, 1,05 milliard de couronnes norvégiennes de billets de trésorerie (136 millions d'euros) et l'arrivée à terme d'un emprunt hypothécaire de 2 milliards de couronnes norvégiennes (258 millions d'euros). Par ailleurs, les billets de trésorerie émis en euros (500 millions d'euros) sont couverts par des lignes de back-up (500 millions d'euros).

Les flux contractuels incluant principal et intérêts (non actualisés) par date de maturité sont les suivants (en M€ équivalent) :

Année de remboursement	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 et au-delà	Total
Financements émis en EUR	**691**	**1 009**	**1 335**	**844**	**778**	**812**	**53**	**52**	**625**	**6 199**
Financements émis en NOK	**442**	**139**	**256**	**19**	**75**	**107**	**51**	**3**	**19**	**1 111**
Financements émis en SEK	**80**	**29**	**140**	**28**	**29**	**63**	**294**	**71**	**124**	**859**
Financements émis en DKK	**15**	**18**	**24**	**24**	**27**	**29**	**29**	**30**	**559**	**756**
TOTAL GROUPE	**1 227**	**1 195**	**1 755**	**916**	**910**	**1 011**	**427**	**156**	**1 328**	**8 925**

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2010, l'échéancier de ces flux contractuels était le suivant :

Année de remboursement	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 - 2024	Total
Financements émis en EUR	**1 485**	**139**	**138**	**1 436**	**810**	**762**	**744**	**37**	**275**	**5 826**
Financements émis en NOK	**184**	**318**	**103**	**315**	**21**	**12**	**100**	**45**	**24**	**1 122**
Financements émis en SEK	**66**	**132**	**17**	**119**	**10**	**10**	**45**	**77**	**118**	**595**
Financements émis en DKK	**13**	**13**	**13**	**8**	**22**	**22**	**26**	**80**	**517**	**715**
TOTAL GROUPE	**1748**	**603**	**271**	**1 879**	**863**	**805**	**915**	**239**	**934**	**8 258**

5.16. Instruments de couverture

5.16.1. Portefeuille de couverture de taux

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques (section 8 « Exposition aux risques et stratégie de couverture »), Klépierre souscrit des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) lui permettant de passer des dettes à taux variable à taux fixe, ou inversement. Grâce à ces instruments, le taux de couverture de Klépierre (part des dettes à taux fixe ou couvertes à taux fixe dans l'endettement financier brut) est de 76 % au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, la répartition des instruments dérivés par échéance est la suivante :

(en millions d'euros)	Relation de couverture	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Klépierre	Couverture de flux de trésorerie	300	300	-	1 250	650	450	700	50	500	-	**4 200**
	▪ *Dont swaps*	*300*	*300*	-	*1 250*	*650*	*450*	*700*	*50*	*500*	-	*4 200*
	Couverture de juste valeur	-	-	-	-	-	750	-	-	250	100	**1 100**
	Trading	-	500	-	200	-	-	-	-	-	-	**700**
	▪ *Dont swaps*	-	*300*	-	*200*	-	-	-	-	-	-	*500*
	▪ *Dont caps/tunnels*	-	*200*	-	-	-	-	-	-	-	-	*200*
Klémurs	Couverture de flux de trésorerie	-	-	100	250	-	-	-	-	-	-	**350**
	▪ *Dont swaps*	-	-	*100*	*250*	-	-	-	-	-	-	*350*
IGC	Couverture de flux de trésorerie	-	-	*140*	-	-	-	-	-	-	-	**140**
GC Assago	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	85	-	-	-	-	-	**85**
GC Collegno	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	**15**
Le Havre Vauban et Lafayette	Couverture de flux de trésorerie	-	-	22	-	-	-	-	-	-	-	**22**
K2	Couverture de flux de trésorerie	-	-	16	8	-	-	-	-	-		**24**
Dérivés en EUR		**300**	**800**	**278**	**1 708**	**750**	**1 200**	**700**	**50**	**750**	**100**	**6 636**
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie											
	▪ *Dont swaps*	*126*	-	*194*	-	*155*	*113*	-	-	-	-	**587**
Dérivés en NOK		**126**	**-**	**194**	**-**	**155**	**113**	**-**	**-**	**-**		**587**
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie											
	▪ *Dont swaps*	*101*	-	-	*17*	*22*	*56*	*22*	*45*	*101*	*67*	**432**
	▪ *Dont caps/tunnels*	*22*	-	*67*	-	-	-	-	-	-	-	**90**
Dérivés en SEK		**123**	**-**	**67**	**17**	**22**	**56**	**22**	**45**	**101**	**67**	**521**
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie											
	▪ *Dont swaps*	*70*	-	*67*	-	-	-	-	-	-	-	**137**
	▪ *Dont caps/tunnels*	-	*27*	-	-	*40*	-	-	-	-	-	**67**
Dérivés en DKK		**70**	**27**	**67**	**-**	**40**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**205**
TOTAL GROUPE		**619**	**827**	**606**	**1 724**	**968**	**1 369**	**722**	**95**	**851**	**167**	**7 949**

Les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs) :

(en millions d'euros)	Relation de couverture	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Swaps	Couverture de flux de trésorerie	84	89	86	63	29	13	8	4	-	-	377
Swaps	Couverture de juste valeur	- 19	- 20	- 16	- 11	- 6	- 1	- 1	-	4	-	- 71
Swaps/cap	Trading	4	4	3	-	-	-	-	-	-	-	10
Dérivés en EUR		**68**	**73**	**73**	**52**	**23**	**12**	**7**	**4**	**4**	**-**	**317**
Dérivés en NOK		**6**	**5**	**3**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**17**
Dérivés en SEK		**4**	**6**	**4**	**3**	**2**	**-**	**-**	**-**	**0,3**	**0,1**	**20**
Dérivés en DKK		**4**	**2**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9**
TOTAL GROUPE		**83**	**87**	**82**	**57**	**25**	**12**	**7**	**4**	**4**	**-**	**362**

Calcul sur la base de la structure des taux d'intérêt au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2010, la répartition des instruments dérivés par échéance et l'échéancier des flux d'intérêts correspondant étaient les suivants (en millions d'euros) :

(en millions d'euros)	Relation de couverture	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Klépierre	Couverture de flux de trésorerie	150	300	200	-	1 450	450	250	500	50	500	**3 850**
	▪ *Dont swaps à départ immédiat*	*150*	*300*	*200*	-	*1 450*	-	-	*100*	-	-	**2 200**
	▪ *Dont swaps à départ décalé*	-	-	-	-	-	*450*	*250*	*400*	*50*	*500*	**1 650**
	Couverture de juste valeur	-	-	-	-	-	-	700	-	-	250	**1 500**
Klémurs	Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	100	250	-	-	-	-	-	**350**
	▪ *Dont swaps à départ immédiat*	-	-	-	*100*	*250*	-	-	-	-	-	**350**
GC Assago	Couverture de flux de trésorerie		-	-	-	-	85	-	-	-	-	**85**
GC Collegno	Couverture de flux de trésorerie		-	-	-	-	15	-	-	-	-	**15**
Le Havre Vauban et Lafayette	Couverture de flux de trésorerie	2	2	2	2	18	-	-	-	-	-	**26**
K2	Couverture de flux de trésorerie		-	-	22	-	-	-	-	-	-	**22**
Dérivés en EUR		**752**	**302**	**202**	**124**	**1 708**	**550**	**950**	**500**	**50**	**50**	**5 848**
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie											
	▪ *Dont swaps à départ immédiat*	*51*	*125*	-	*193*	-	*154*	*112*	-	-	-	**635**
	▪ *Dont swaps à départ décalé*	*39*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**39**
Dérivés en NOK		**90**	**125**	**-**	**193**	**-**	**154**	**112**	**-**	**-**	**-**	**674**
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie											
	▪ *Dont swaps*	*78*	*101*	-	-	*17*	*22*	*56*	*22*	*45*	*67*	**407**
	▪ *Dont caps/tunnels*	-	*22*	-	*67*	-	-	-	-	-	-	**89**
	▪ *Dont trading*	*45*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**45**
Dérivés en SEK		*123*	*123*	**-**	**67**	**17**	**22**	**56**	**22**	**45**	**67**	**541**
Steen & Strøm	Couverture de flux de trésorerie											
	▪ *Dont swaps*	-	*70*	-	*67*	-	-	-	-	-	-	**137**
	▪ *Dont caps/tunnels*	-	-	*27*	-	-	*40*	-	-	-	-	**67**
Dérivés en DKK		**-**	**70**	**27**	**67**	**-**	**40**	**-**	**-**	**-**	**-**	**204**
TOTAL GROUPE		**964**	**620**	**229**	**450**	**1 735**	**767**	**1 118**	**522**	**95**	**767**	**7 267**

(1) Dont swaps à départ décalé 1 944 millions d'euros, soit 1 650 millions d'euros et 294 millions d'euros en devises scandinaves.

Calcul sur la base des taux d'intérêt au 31 décembre 2010.

(en millions d'euros)	Relation de couverture	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Swaps à départ immédiat	Couverture de flux de trésorerie	81	75	67	64	30	4	3	1	-	-	324
Swaps à départ décalé	Couverture de flux de trésorerie	4	26	29	29	43	39	26	24	15	0	235
Swaps à départ immédiat	Couverture de juste valeur	- 26	- 17	- 17	- 17	- 17	- 17	- 8	- 4	- 4	- 1	- 127
Tunnel	Trading	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dérivés en EUR		**59**	**84**	**80**	**76**	**56**	**27**	**22**	**20**	**10**	**- 1**	**432**
Dérivés en NOK		**8**	**7**	**2**	**2**	**0**	**0**	**- 1**	**0**	**0**	**0**	**19**
Dérivés en SEK		**7**	**7**	**4**	**3**	**1**	**1**	**1**	**0**	**0**	**- 0,2**	**24**
Dérivés en DKK		**4**	**4**	**3**	**2**	**1**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14**
TOTAL GROUPE		**78**	**102**	**89**	**83**	**58**	**28**	**22**	**20**	**10**	**- 1**	**489**

Calcul sur la base de la structure des taux d'intérêt au 31 décembre 2011.

Juste valeur du portefeuille de couverture de taux

(en millions d'euros)	Juste valeur pied de coupon au 31/12/2011	Variation de juste valeur sur 2011	Contrepartie
Instruments dérivés			
Couverture de flux de trésorerie	- 427,1	- 165,2	Fonds propres
Couverture de juste valeur	69,6	55,8	Dettes financières
Trading	- 21,2	- 20,6	Résultat
TOTAL	**- 378,7**	**- 130,0**	

5.16.2. Couverture de change

Lors de l'augmentation de capital de sa filiale Steen & Strøm, Klépierre SA a levé un financement en couronnes suédoises pour couvrir sa position bilancielle dans cette devise. Cette opération est qualifiée de « Net Investment Hedge ».

5.17. Provisions à long terme

Les provisions s'élèvent à 13,6 millions d'euros en augmentation de 3,1 millions d'euros. Elles comprennent, à hauteur de 5,9 millions d'euros, une provision couvrant le risque de liquidation de l'impôt sur les grands établissements commerciaux (IGEC) instauré par la Principauté des Asturies (Espagne). Le solde, 7,7 millions d'euros, comprend 1,6 million d'euros de provisions pour litiges et 5,1 millions d'euros de provisions pour risques divers afférents à l'activité (locataires, mise en jeu de garantie...).

5.18. Dettes fiscales et sociales et autres dettes

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fiscales et sociales	**91 860**	**93 574**
Personnel et comptes rattachés	22 623	25 111
Sécurité sociale et autres organismes	6 297	6 895
État		
▪ Impôt société	5 917	13 128
▪ TVA	38 204	26 627
Autres impôts et taxes	18 819	21 813
Autres dettes	**251 509**	**270 077**
Clients créditeurs	95 420	113 298
Produits constatés d'avance	28 179	24 713
Autres dettes	127 910	132 066

Les avances reçues des locataires au titre des appels de charges sont enregistrées en « Clients créditeurs » pour 95,4 millions d'euros.

Les autres dettes sont notamment constituées par les fonds correspondants aux comptes de gestion des mandants de Ségécé avec pour contrepartie un montant équivalent en « Autres débiteurs » à l'actif du bilan. Ces fonds s'élèvent à 60,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 52,1 millions au 31 décembre 2010.

NOTE 6. NOTES ANNEXES : ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

6.1. Revenus locatifs

Les revenus locatifs regroupent :

- les loyers des immeubles, les produits assimilables aux revenus locatifs tels que les loyers de parking et les indemnités de résiliation ;
- les autres revenus locatifs : produits de droits d'entrée et autres produits divers.

Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les charges refacturées aux locataires ne sont pas intégrées dans les revenus locatifs, mais sont présentées en moins des charges locatives.

6.2. Charges du foncier

Les charges du foncier correspondent aux redevances versées (ou amortissement des versements initiaux) lorsque le terrain fait l'objet d'un bail à construction ou d'une concession. Cela s'applique principalement aux centres commerciaux.

6.3. Charges locatives non récupérées

Ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires et correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants.

6.4. Charges sur immeubles

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

6.5. Les autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation regroupent :

- les refacturations de travaux aux locataires ;
- les produits divers.

6.6. Amortissements et provisions des immeubles de placement et autres immobilisations

Les dotations aux amortissements et provisions sur immeubles de placement et autres immobilisations sont de 314,2 millions d'euros, en diminution de 102,1 millions d'euros.

Cette évolution intègre une dotation pour dépréciation d'actifs de 19,0 millions d'euros, en retrait de 112,7 millions d'euros notamment du fait d'une amélioration des valeurs d'actifs. La hausse des dotations aux amortissements des immeubles (10,6 millions d'euros) s'explique essentiellement par l'accroissement du patrimoine.

6.7. Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation

Les résultats de cession sont de 66,3 millions d'euros. Ils proviennent :

- de la cession des immeubles de bureaux Le Barjac, boulevard Victor à Paris et Les Jardins des Princes, rue Henri-Martin à Boulogne-Billancourt (22,6 millions d'euros) ;
- de la cession des galeries commerciales de Melun-Boissénart, Aire-sur-la-Lys en France et de Huelva en Espagne (38,7 millions d'euros) ;
- de la cession d'une jardinerie à Val d'Europe (6,5 millions d'euros) ;
- de la cession de titres de participation (société norvégienne Sjøsiden) et de la mise au rebut de divers actifs (- 1,5 million d'euros).

6.8. Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net s'élève à 315,8 millions d'euros contre 295,4 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Cette augmentation de 20,3 millions d'euros reflète avant tout l'augmentation des encours, le coût de la dette étant en baisse par rapport au 31 décembre 2010 à 4,17 %.

Les frais financiers activés représentent 20,2 millions d'euros contre 25,3 millions d'euros au 31 décembre 2010.

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Produits financiers	**153 245**	**123 807**
Produits de cession de valeurs mobilières	1 148	492
Produits d'intérêt sur swaps	112 044	80 806
Étalement des soultes sur swaps	792	1 027
Intérêts activés	20 131	25 251
Intérêts des avances associés	264	432
Intérêts reçus divers	4 610	3 157
Autres revenus et produits financiers	9 306	8 211
Produits de change	4 950	4 431
Charges financières	**- 469 005**	**- 419 225**
Charges de cession de valeurs mobilières	- 256	- 2
Intérêts des emprunts obligataires	- 99 063	- 85 809
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 136 241	- 119 468
Charges d'intérêt sur swaps	- 179 648	- 181 324
Étalement des soultes sur swaps	- 17 327	- 15 691
Intérêts des avances associés	- 2 880	- 2 441
Intérêts payés divers	- 1 123	- 50
Autres charges financières	- 24 006	- 17 385
Pertes de change	- 9 439	- 387
Transfert de charges financières	978	3 332
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	**- 315 760**	**- 295 418**

NOTE 7. IMPÔTS

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Impôt exigible	- 24 057	- 23 716
Impôt différé	2 172	12 026
TOTAL	**- 21 885**	**- 11 690**

L'impôt exigible du Groupe s'établit à - 24,1 millions d'euros contre - 23,7 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2011, le poste comprend une charge de 2,6 millions d'euros d'impôts non récurrents, notamment des impôts sur plus-value de cession d'actif et une régularisation d'*exit tax*.

La décomposition de la charge d'impôt entre secteur SIIC* France droit commun et étranger figure dans le rapprochement entre impôt théorique et effectif :

	France		Sociétés étrangères	Total
(en milliers d'euros)	Secteur SIIC*	Droit commun		
Résultat avant impôts et résultats des équivalences	182 039	29 528	6 612	**218 179**
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE À 34,43 %	**- 62 676**	**- 10 166**	**- 2 277**	**- 75 119**
Résultat exonéré du secteur SIIC	60 944			**60 944**
Secteurs taxables				
Effet des décalages permanents	16 866	8 302	- 8 295	**16 873**
Retraitements de consolidations non taxés	- 4 148	- 596	11 670	**6 926**
Effets des déficits non activés	- 11 120	- 4	4 876	**- 6 248**
Imputation de déficits non activés		12	- 11 085	**- 11 073**
Impôts de sortie réserve spéciale des plus-values à long terme			- 17	**- 17**
Changement de régime fiscal				**-**
Actualisation des impôts différés suite à restructuration				**-**
Actualisation de taux et autres impôts	- 89	- 97	- 19 786	**- 19 972**
Différences de taux		- 198	5 999	**5 801**
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	**- 223**	**- 2 747**	**- 18 915**	**- 21 885**

Les impôts différés sont constitués de :

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Variation Résultat	Réserves de couverture des flux de trésorerie	Autres variations	31/12/2011
Immeubles	- 491 704	- 3 490		- 801	- 495 995
Instruments dérivés	4 001	- 182	9 309	90	13 218
Déficits	46 194	- 3 528		3 365	46 031
Autres éléments	6 795	5 659		- 5 189	7 265
TOTAL ENTITÉS EN POSITION NETTE PASSIVE	**- 434 714**	**- 1 541**	**9 309**	**- 2 535**	**- 429 481**
Immeubles	3 622	2 725		690	7 037
Instruments dérivés	44 221	439	18 382	- 377	62 665
Déficits	36 085	11 470		- 10 166	37 389
Autres éléments	638	- 10 921		4 477	- 5 806
TOTAL ENTITÉS EN POSITION NETTE ACTIVE	**84 566**	**3 713**	**18 382**	**- 5 376**	**101 285**
POSITIONS NETTES	**- 350 148**	**2 172**	**27 691**	**- 7 911**	**- 328 196**

* *Cf. glossaire.*

L'impôt différé au compte de résultat est un produit net de 2,2 millions d'euros contre un produit de 12 millions d'euros au 31 décembre 2010.

La charge nette d'impôt différé de 5,2 millions d'euros pour les « Autres éléments » est calculée principalement sur les gains et pertes de change latents.

Les **« Autres variations »**, 7,9 millions d'euros, enregistrent l'effet de la variation des devises (- 1,5 million d'euros), des provisions constituées en contrepartie des écarts d'acquisition (- 2,3 millions d'euros) et des retraitements de gains et pertes de change latents en fonds propres (- 3,7 millions d'euros).

Les déficits ordinaires sont activés si leur récupération est jugée probable. L'horizon attendu de recouvrement des reports déficitaires activés pour l'ensemble des entités du Groupe est de cinq à sept ans.

Pays	Taux d'impôt applicable	Stock de déficits ordinaires au 31/12/2010	Stock de déficits ordinaires au 31/12/2011	Variation des déficits ordinaires en 2011	Impôts différés activés au 31/12/2010	Impôts différés activables au 31/12/2011	Variation des impôts différés activés	Impôts différés activés au 31/12/2011	Impôts différés non activés au 31/12/2011	Commentaires
Belgique	33,99 %	- 25 289	- 24 882	407	4 746	8 457	- 742	4 004	4 453	Report illimité des déficits ordinaires
Danemark	25,00 %	- 57 514	- 56 363	1 151	14 378	14 091	- 287	14 091	-	Report illimité des déficits ordinaires
Espagne	30,00 %	- 47 276	- 48 308	- 1 032	11 246	14 492	3 246	14 492	-	Déficits reportables sur 18 ans Utilisation des déficits limitée à 75 % du résultat taxable (mais uniquement si le chiffre d'affaires est supérieur à 20 millions d'euros)
France	34,43 % 33,00 % 19,00 %	- 100 964	- 151 168	- 50 204	5	40 129	1	6	40 123	Report illimité des déficits ordinaires Utilisation des déficits limitée à 60 % du résultat taxable (au-delà de 1 million d'euros)
Grèce	20,00 %	- 4 081	- 3 194	887	938	639	- 301	637	2	Déficits reportables sur 5 ans
Hongrie	10,00 %	- 93 068	- 142 073	- 49 006	9 307	14 207	- 4 997	4 310	9 898	Report illimité des déficits ordinaires
Inde	30,00 %	-	- 169	- 169		51	-		51	Report illimité des déficits ordinaires
Italie	27,50 % ou 31,40 %	- 7 908	- 12 364	- 4 456	1 000	3 733	1 682	2 682	1 051	Déficits ordinaires reportables sur 5 ans sauf les 3 premières années d'exercice reportables indéfiniment
Luxembourg	28,59 %	- 38 202	- 45 919	- 7 717	-	13 128	-	-	13 128	Déficits reportables sur 9 ans
Norvège	28,00 %	- 88 534	- 114 068	- 25 533	12 557	31 939	439	12 997	18 942	Report illimité des déficits ordinaires
Pays-Bas	25,50 %	- 7 140	- 7 233	- 93	-	1 844	-	-	1 844	Report illimité des déficits ordinaires
Pologne	19,00 %	- 45 066	- 32 862	12 204	7 824	6 244	- 1 963	5 861	383	Déficits reportables sur 5 ans
Portugal	26,50 %	- 4 414	- 7 779	- 3 365	1 148	2 061	914	2 061	-	Déficits reportables sur 4 ans (pour les déficits générés à partir de 2010 et 6 ans pour les déficits antérieurs à 2010)
République tchèque	19,00 %	- 134	- 769	- 635	-	146	144	144	2	Déficits reportables sur 5 ans
Suède	26,30 %	- 76 801	- 130 040	- 53 239	19 131	34 201	3 004	22 136	12 065	Report illimité des déficits ordinaires
TOTAL		**- 596 390**	**- 777 191**	**- 180 800**	**82 280**	**185 363**	**1 139**	**83 420**	**101 943**	

L'horizon attendu de recouvrement des reports déficitaires activés pour l'ensemble des entités du Groupe est de 5 à 7 ans.

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE

Klépierre identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, change, contrepartie, actions), et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant.

Le Groupe est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'il utilise.

8.1. Risque de taux

8.1.1. Risque de taux – exposition dette à taux variable

Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent structurellement une part significative de l'endettement du Groupe (71 % de l'endettement au 31 décembre 2011 avant couverture) : elles comportent les emprunts bancaires (classiques ou hypothécaires), les tirages des crédits syndiqués, les billets de trésorerie et l'utilisation des découverts autorisés.

Risque identifié

Une hausse des taux d'intérêt sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor 3 mois pour l'essentiel) pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures.

Évaluation de l'exposition au risque

Les deux premiers tableaux ci-après mesurent l'exposition du résultat de Klépierre à une hausse des taux d'intérêt, avant et après couverture.

Position de taux avant couverture *(en millions d'euros)*	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Position brute	**5 526**	**55,3**
Valeurs mobilières de placement	- 86	- 0,9
POSITION NETTE AVANT COUVERTURE	**5 441**	**54,4**

Position de taux après couverture *(en millions d'euros)*	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Position brute avant couverture	**5 526**	**55,3**
Couverture nette	- 3 662	- 36,6
Position brute après couverture	**1 865**	**18,7**
Valeurs mobilières de placement	- 86	- 0,9
POSITION NETTE APRÈS COUVERTURE	**1 779**	**17,8**

Par ailleurs, les variations de juste valeur des swaps de couverture « *Cash-Flow Hedge* » étant enregistrées en fonds propres, le tableau ci-dessous évalue l'impact sur les fonds propres qu'induirait une hausse des taux, sur la base du portefeuille de swaps « *Cash-Flow Hedge* » de Klépierre en fin de période (y compris swaps à départ décalé).

Juste valeur de la couverture *Cash-Flow Hedge* *(en millions d'euros)*	Juste valeur pied de coupon	Variation des capitaux propres induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
Swaps *Cash-Flow Hedge* au 31/12/2011		
Portefeuille en euros	- 378,5	180
Portefeuille Steen & Strøm	- 48,6	44
Swaps *Cash-Flow Hedge* au 31/12/2011	**- 427,1**	**224**

La répartition des dettes financières après couverture de taux est la suivante :

	Dettes à taux fixe			Dettes à taux variable			Dettes financières brutes totales		Coût moyen de la dette base 31/12/2011
(en millions d'euros)	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part variable	Montant	Taux	
31/12/2007	3 200	4,20 %	70 %	1 367	5,35 %	30 %	4 567	4,54 %	**4,65 %**
31/12/2008	5 952	4,33 %	83 %	1 246	3,49 %	17 %	7 198	4,19 %	**4,38 %**
31/12/2009	5 613	4,56 %	76 %	1 773	1,73 %	24 %	7 386	3,88 %	**4,08 %**
31/12/2010	4 735	4,54 %	63 %	2 741	2,10 %	37 %	7 476	3,65 %	**4,07 %**
31/12/2011	5 872	4,46 %	76 %	1 865	2,72 %	24 %	7 736	4,04 %	**4,20 %**

NB : Le coût moyen de la dette « base 31/12/2011 » est calculé sur la base des taux d'intérêt et de la structure de financement au 31 décembre 2011 et ne constitue donc pas une prévision du coût moyen de la dette de Klépierre pour la période à venir. Il inclut les commissions de non-utilisation et les étalements de frais et primes d'émission.

Stratégie de couverture

Klépierre s'est fixée un taux de couverture cible autour de 70 %. Ce taux est défini comme la proportion de dettes à taux fixe (après couverture) dans les dettes financières brutes. Comme le montre le tableau précédent, il est de 76 % au 31 décembre 2011.

Pour atteindre son niveau cible, Klépierre a essentiellement recours à des contrats de swaps, permettant de figer le taux de financement à taux variable ou inversement de variabiliser des financements à taux fixe.

Klépierre couvre également son risque contre la hausse des taux courts par l'achat de cap qui limitent les variations possibles sur un indice de référence.

Compte tenu de son activité de propriétaire immobilier à long terme et de sa stratégie de développement, Klépierre est structurellement emprunteur. Le Groupe ne cherchant pas à réduire la part des dettes à court terme dans son endettement, il est donc hautement probable que les dettes à taux variable à court terme seront renouvelées à moyen terme. C'est pourquoi la stratégie de couverture du risque de taux de Klépierre porte à la fois sur la partie longue et la partie courte de son endettement.

De manière générale, la durée de l'instrument de couverture peut être supérieure à celle des dettes couvertes à condition que le plan de financement de Klépierre souligne le caractère hautement probable d'un renouvellement de ces dettes.

8.1.2. Risque de taux – exposition dette à taux fixe

Description de l'endettement à taux fixe

L'endettement à taux fixe de Klépierre correspond aujourd'hui essentiellement aux emprunts obligataires et à des emprunts hypothécaires en Scandinavie.

Les principales sources d'endettement supplémentaires à taux fixe pourraient provenir d'un nouveau recours au marché obligataire ou à celui des obligations convertibles et autres produits « equity-linked ».

Risque identifié

Sur son endettement à taux fixe, Klépierre est exposée aux variations des taux de marché sans risque, dans la mesure où la juste valeur des dettes à taux fixe augmente lorsque les taux baissent et inversement.

Par ailleurs, Klépierre pourrait se trouver en situation de savoir, à une date donnée, qu'elle devra lever de la dette à taux fixe à une date ultérieure (exemple : acquisition prévue). Elle serait alors exposée au risque de variation des taux d'intérêt avant la mise en place de l'emprunt. Klépierre pourrait alors envisager de couvrir ce risque, considéré comme un risque « *Cash-Flow Hedge* » en normes IFRS.

Évaluation de l'exposition au risque et stratégie de couverture

Au 31 décembre 2011, les dettes souscrites à taux fixe représentent 2 210 millions d'euros avant couverture.

La stratégie de couverture du risque de taux « Fair Value Hedge » est calibrée en fonction de l'objectif de taux de couverture global. Elle repose également sur l'utilisation de swaps de taux permettant de remplacer les paiements à taux fixe en paiements à taux variable. La composante « Marge de crédit » n'est pas couverte.

La durée des instruments de couverture « Fair Value Hedge » n'est jamais supérieure à la durée de la dette couverte, Klépierre souhaitant obtenir une « efficacité » très forte au sens des normes IAS 32/39.

8.1.3. Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2011, les valeurs mobilières de placement de Klépierre représentent 85,8 millions d'euros.

Les équivalents de trésorerie sont composés de fonds monétaires type OPCVM en France (72,8 millions d'euros) et de certificats de dépôts en Italie (13 millions d'euros).

Ces placements exposent Klépierre à un risque de taux modéré compte tenu de leur caractère temporaire (placements de trésorerie) et des montants en jeu.

8.1.4. Juste valeur des actifs et passifs financiers

Le Groupe n'ayant pas opté pour une comptabilisation en juste valeur de ses passifs financiers, la comptabilisation des dettes financières au bilan a lieu au coût amorti.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les justes valeurs des dettes et leur valeur nominale. Les justes valeurs ont été établies selon les principes suivants :

- dettes bancaires à taux variable : juste valeur égale au montant nominal ;
- dettes bancaires à taux fixe : juste valeur calculée sur la base des variations de taux uniquement ;
- dettes obligataires (et convertibles le cas échéant) : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles.

Klépierre a choisi de ne pas réévaluer la composante marge de ses emprunts non cotés dans la mesure où la situation exceptionnellement tendue des marchés de crédit depuis le début de la crise financière a creusé les écarts entre les marges des différents marchés (obligataires, crédits corporates, crédits hypothécaires…) et rend toute appréciation très aléatoire.

	31/12/2011			31/12/2010		
(en millions d'euros)	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt[1]	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt[1]
Emprunts obligataires à taux fixe	1 989	1 936	- 33	2 189	2 220	- 84
Emprunts bancaires à taux fixe	221	229	- 5	224	231	- 6
Autres emprunts à taux variable	5 526	5 527	-	5 064	5 064	-
TOTAL	**7 737**	**7 692**	**- 38**	**7 476**	**7 514**	**- 90**

(1) Variation de la juste valeur de la dette suite à un « shift » parallèle de la courbe des taux.

Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. Au 31 décembre 2011, une hausse de 1 % de la courbe de taux entraînerait une hausse de 235 millions d'euros de la valeur des dérivés de taux d'intérêt du Groupe en euros.

8.1.5. Mesures et moyens de gestion du risque de taux

Compte tenu de l'importance que revêt pour Klépierre la gestion de son risque de taux, le Directoire est impliqué dans toute décision concernant le portefeuille de couverture. La Direction Financière dispose d'outils informatiques lui permettant d'une part de suivre en temps réel l'évolution des marchés financiers, et d'autre part de calculer les valeurs de marché de ses instruments financiers, y compris les instruments dérivés.

8.2. Risque de liquidité

Klépierre est attentive à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de financement du Groupe, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, la durée moyenne de la dette est de cinq ans au 31 décembre 2011 et l'endettement est réparti entre différents marchés (le marché obligataire et les billets de trésorerie représentent 35 % de la dette, le solde ayant été levé sur le marché bancaire). Pour le marché bancaire, les supports (crédits syndiqués, prêts hypothécaires…) et les contreparties sont également multiples.

L'encours de billets de trésorerie, qui représente l'essentiel des financements à court terme, ne dépasse jamais le montant des lignes de « back-up » et qui permettraient un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

De plus, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées (y compris les concours bancaires) pour un montant de 928 millions d'euros au 31 décembre 2011. Ces lignes seront suffisantes pour absorber sans difficulté les principaux refinancements prévus au cours du prochain exercice.

D'une manière générale, l'accès aux financements des sociétés foncières est facilité par la sécurité qu'offrent aux prêteurs leurs actifs immobiliers.

Certains financements de Klépierre (crédits bilatéraux, emprunts obligataires) sont assortis de covenants financiers dont le non-respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipée (cf. également la note sur les dettes financières). Ces covenants portent sur des ratios dont le suivi est standard pour les acteurs de l'immobilier, et les limites imposées laissent suffisamment de flexibilité à Klépierre.

Les emprunts obligataires de Klépierre SA (1 989 millions d'euros) incluent une option à la main des porteurs, leur donnant la possibilité de demander le remboursement anticipé en cas de changement de contrôle portant la notation de Klépierre dans la catégorie « non-investment grade ». Hormis cette clause, aucun covenant financier ne fait référence à la notation conférée à Klépierre par l'agence Standard & Poor's.

Principaux covenants	Montant maximum des financements concernés *(en millions d'euros)*	Incidence du non-respect	Limite contractuelle [1]	Niveau au 31/12/2010	Niveau au 31/12/2011
FINANCEMENTS DE KLÉPIERRE					
Loan-To-Value	3 600	Cas de défaut	≤ 60 %	**47,2 %**	**45,8 %**
EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	**2,6**	**2,5**
Dettes sécurisées/Patrimoine réévalué			≤ 20 %	**15 %**	**15 %**
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 6 Md€	**12,3**	**13,2**
Pourcentage de dette financière logée sur des filiales (hors Steen & Strøm)			≤ 30 %	**11 %**	**8 %**
Dettes sécurisées/ANR[2]	1 589	Cas de défaut	≤ 50 %	**8,4 %**	**9,2 %**
FINANCEMENTS DE KLÉMURS					
Loan-To-Value[2]	250	Cas de défaut	Ratio senior ≤ 60 %[2]	**37,6 %**	**47,9 %**
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 400 M€	**633,01**	**668,40**
FINANCEMENTS DE STEEN & STRØM					
« Book equity ratio » (fonds propres/total actif réévalué)	565	Cas de défaut	≥ 20 %	**27,7 %**	**32,6 %**

(1) Le cas échéant, la limite retenue est celle du contrat le plus contraignant.
(2) Hors dettes subordonnées

Dans la plupart des contrats de crédit de Klépierre, les ratios limitant la part des dettes sécurisées excluent les dettes hypothécaires de Steen & Strøm du calcul, considérant d'une part que ces dettes sont sans recours sur Klépierre et d'autre part que la diversification apportée au Groupe par l'autonomie de financement de Steen & Strøm sur ses marchés domestiques est positive. Dans cette logique et conformément à la documentation de ses emprunts obligataires, le covenant obligataire de Klépierre a été aligné sur celui de la pratique bancaire.

8.3. Risque de change

Jusqu'à l'acquisition de la société Steen & Strøm en octobre 2008, l'essentiel des activités de Klépierre avait lieu dans des pays de la zone euro, à l'exception de la République tchèque, la Hongrie et la Pologne.

Dans ces pays, à ce jour, le risque de change n'a pas été jugé suffisamment important pour être couvert par des instruments dérivés, les acquisitions et leur financement ayant été réalisés en euros.

En règle générale, les loyers sont facturés aux preneurs en euros avec une conversion en devises locales à la date de facturation. Les preneurs ont le choix de régler leurs loyers en devises locales ou en euros (ou en dollars pour quelques baux minoritaires). Le risque de change sur les loyers *minima garantis* se limite donc à l'écart éventuel entre le loyer facturé et le loyer encaissé lorsque la devise se déprécie face à l'euro entre la facturation aux preneurs et le règlement effectif par le preneur en devises locales.

Parallèlement, Klépierre s'assure que les loyers des locataires ne représentent pas une part trop importante de leurs chiffres d'affaires de manière à éviter, en cas de forte appréciation de l'euro, une dégradation de leur situation financière qui pourrait augmenter le risque d'impayé pour Klépierre.

En Scandinavie, au contraire, les baux sont libellés en monnaie locale. Les financements y sont en conséquence levés en monnaie locale également. L'exposition principale du groupe Klépierre au risque de change scandinave se limite donc essentiellement aux fonds investis dans la société (quote-part des fonds propres de Steen & Strøm) qui ont été partiellement financés en euros.

8.4. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés.

8.4.1. Risque de contrepartie sur les valeurs mobilières de placement

Le risque de contrepartie sur les placements est limité par le type de supports utilisés :

- OPCVM monétaires gérées par des établissements reconnus, et donc portant sur des signatures diversifiées ;
- emprunts d'État de pays où Klépierre est présent (sous forme de prêt/emprunt) ;
- occasionnellement, certificats de dépôt émis par des banques de premier plan.

8.4.2. Risque de contrepartie sur les instruments de couverture

Klépierre ne s'engage dans des transactions d'instruments dérivés qu'avec des établissements financiers de solidité financière reconnue. En tout état de cause, le Groupe n'accepterait pas de traiter avec un établissement de notation inférieure à A- (S&P ou équivalent).

8.5. Risque sur actions

Klépierre ne détient pas d'actions en dehors de ses propres titres (4 397 408 titres au 31 décembre 2011), lesquels sont comptabilisés en fonds propres au coût historique.

NOTE 9. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

9.1. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Engagements liés au périmètre du Groupe consolidé	**2 154**	**69 200**
Engagements de prise de participations	2 154	69 200
Engagements liés au financement du Groupe	**2 269 935**	**2 087 526**
Garanties financières données [1]	2 269 935	2 087 526
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	**376 321**	**377 701**
Engagements sur marchés de travaux (CPI et VEFA)	196 759	297 399
Engagements sous conditions suspensives	54 919	37 792
Engagements de réalisation de travaux	101 456	12 362
Garanties locatives et cautions	1 288	348
Autres engagements donnés	21 898	29 800
TOTAL	**2 648 409**	**2 534 427**

(1) Montant figurant dans la rubrique 8.3. « Garanties » dans le rapport annuel 2010.

9.1.1. Engagements liés au périmètre du Groupe consolidé

Engagements de prise de participations

Au 31 décembre 2011, ce poste comprend un complément de prix de 2,1 millions d'euros lié à l'acquisition des centres Seriate et Pesaro en Italie.

Dans le cadre des acquisitions polonaises réalisées en 2005, un ajustement de prix est prévu sur Sadyba. Klépierre ne détient pas le terrain du centre en pleine propriété, mais en vertu d'un bail dont l'échéance est le 31 juillet 2021. Un complément de prix sera versé au vendeur si ce dernier obtient, dans un délai de 10 ans à compter de juillet 2005, une prorogation du bail ou la pleine propriété. La probabilité de prorogation du bail ou de l'obtention de la pleine propriété n'étant pas mesurable, le complément de prix n'est pas comptabilisé à ce jour.

9.1.2. Engagements liés au financement du Groupe

Garanties financières données

En règle générale, le Groupe finance son patrimoine par fonds propres ou dettes contractées par la société mère sans nantissement de ses actifs, à l'exception de la Scandinavie, où Steen & Strøm s'appuie principalement sur des financements hypothécaires en devises locales pour financer son activité.

La ventilation par pays des dettes garanties et des hypothèques figure dans le tableau ci-après :

(en milliers d'euros)	Montant emprunt au 31/12/2011	Montant hypothèque au 31/12/2011
France	82 951	103 812
Italie	404 577	953 000
Norvège	789 115	534 136
Suède	475 441	895 991
Danemark	517 851	496 941
TOTAL	**2 269 935**	**2 983 880**

9.1.3. Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

Engagements sur marchés de travaux (CPI et VEFA)

Les engagements sur marchés de travaux correspondent à des garanties réciproques dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (garantie de paiement donnée par l'acheteur et garantie d'achèvement reçue du promoteur).

Au 31 décembre 2011, les principaux engagements du Groupe sont liés aux projets de construction de centres commerciaux, notamment aux projets Bègles Rives d'Arcins (22,5 millions d'euros), Paris St-Lazare (6,8 millions d'euros), Carré Jaude 2 (66,5 millions d'euros), Besançon Pasteur (31,3 millions d'euros) en France et le projet Emporia en Suède (67,8 millions d'euros).

Engagements sous conditions suspensives

Les engagements sous conditions suspensives correspondent à des promesses d'acquisition de terrains ou d'actifs ainsi qu'à des compléments de prix sur acquisitions.

Plusieurs engagements ont été donnés pour l'acquisition de terrains (notamment Claye-Souilly, Corep, Chaumont), pour un montant total de 38 millions d'euros. Le Groupe s'est engagé à acquérir des actifs dans le cadre des projets « Cours de Danube - Val d'Europe » et « Centre Bourse Grands Magasins » pour un montant total de 11,4 millions d'euros.

La filiale italienne IGC s'est engagée à payer un complément de prix de 4 millions d'euros lié à l'acquisition du centre Varese.

Engagements de réalisation de travaux

L'augmentation des garanties de réalisation de travaux par rapport à 2010 provient principalement des projets d'extension et de rénovation des centres Claye-Souilly (25 millions d'euros), Perpignan-Claira (15 millions d'euros), Hérouville (16,4 millions d'euros) en France et Vinterbro (24 millions d'euros) en Norvège.

Garanties locatives et cautions

Le poste de garanties locatives et cautions est essentiellement constitué de cautions pour les locaux d'exploitation des filiales de gestion du Groupe (Ségécé) à l'étranger.

Autres engagements donnés

Les autres engagements sont donnés pour des garanties de paiement de montants dus à l'État (15,2 millions d'euros) et des cautions sur prêts au personnel (6,5 millions d'euros).

9.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Engagements liés au financement du Groupe	**765 000**	**1 315 000**
Accords de financement obtenus, non utilisés	765 000	1 315 000
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	**349 957**	**342 952**
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet)	260 030	260 030
Cautions reçues des locataires	89 927	82 922
TOTAL	**1 114 957**	**1 657 952**

9.2.1. Engagements liés au financement du Groupe

Accords de financement obtenus, non utilisés

Au 31 décembre 2011, Klépierre dispose de 765 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées sur le crédit bilatéral avec BNP Paribas (échéance 2012 et 2013).

Par ailleurs, 61 millions d'euros supplémentaires sont disponibles au titre d'un concours non confirmé et partiellement utilisé au 31 décembre 2011, octroyé par BNP Paribas. Steen & Strøm dispose de 83 millions d'euros de lignes de crédit non confirmées composées de découverts pour 38 millions d'euros et d'une ligne de crédit disponible pour 45 millions d'euros. IGC dispose également d'une ligne de crédit *revolving* pour un montant de 20 millions d'euros.

9.2.2. Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet)

Pour ses activités de gestion immobilière, le groupe Klépierre bénéficie, par l'intermédiaire de Ségécé, d'une garantie financière auprès de BNP Paribas d'un montant variable plafonné à 260 millions d'euros pour l'année 2011.

Cautions reçues des locataires

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe reçoit des garanties de paiement émises par des établissements financiers en garantie des sommes dues par les locataires.

À notre connaissance, il n'y a pas d'omission d'un engagement hors bilan significatif ou qui pourrait le devenir dans le futur selon les normes comptables en vigueur.

9.3. Pactes d'actionnaires

Pactes d'actionnaires portant sur les sociétés Klécar France, Klécar Europe Sud, Solorec et Klécar Participations Italie

Les pactes d'associés liant Klépierre et CNP Assurances et Écureuil Vie ont été modifiés par un avenant signé en date du 30 décembre 2004 afin de supprimer les engagements de liquidité de Klépierre envers ses partenaires.

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

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

Pactes d'associés portant sur la société Bègles Arcins

Ce pacte conclu entre Klépierre et Assurécureuil Pierre 3 le 2 septembre 2003 contient des dispositions régissant les rapports entre associés au sein de la société, et notamment une clause de résolution des litiges.

Pacte d'associés conclu par SNC Kléber La Pérouse et SCI Vendôme Commerces sur la société SCS Cecobil

Ce pacte, conclu le 25 octobre 2007, après la transformation de la société Cecobil en société en commandite simple, prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts sociales à un tiers (droit de premier refus et droit de sortie conjointe totale) et en matière de changement de contrôle d'un associé.

Pacte d'associés conclu par SNC Kléber La Pérouse et SCI Vendôme Commerces sur la société SCI Secovalde et sur la société SCI Valdebac

Ce pacte, conclu le 25 octobre 2007, prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts sociales à un tiers (droit de premier refus et droit de sortie conjointe totale) et en matière de changement de contrôle d'un associé.

Ce pacte, modifié par voie d'avenants en date des 29 décembre 2008 et 23 novembre 2010, s'applique également depuis le 8 décembre 2010 à la société SCI Valdebac, date à laquelle plus de 99,99 % de ses titres ont été apportés par SNC Kléber La Pérouse et SCI Vendôme Commerces à la société SCI Secovalde. En conséquence, le pacte d'associés propre à la société SCI Valdebac conclu par SNC Kléber La Pérouse et SCI Vendôme Commerces le 21 juin 2010 a été résilié le 8 décembre 2010.

Pactes d'associés conclus par Klépierre, Klefin Italia, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Clivia et par Klépierre, Klefin Italia, Klépierre Luxembourg, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Immobiliare Gallerie Commerciali (IGC)

Un pacte d'associés a été conclu en 2002 lors de l'acquisition des titres IGC par le groupe Klépierre.

Ses principales dispositions – dont celles relatives au droit de préemption de Klépierre – ont été réitérées dans un nouveau pacte en 2007 qui portait sur les sociétés IGC et/ou Clivia (propriétaire des galeries Lonato, Vérona et Vittuone). Il a été remplacé pour IGC par un pacte conclu le 23 juillet 2009.

Aux termes de l'ensemble de ces accords, un put (option de vente) est consenti au bénéfice de Finiper permettant à cette dernière de vendre à Klépierre les titres qu'elle détient dans les sociétés IGC et/ou Clivia. Ce put, qui expire en 2017, est fractionnable en deux tranches :

- une tranche de 12 % et une tranche de 16,70 % pour IGC ;
- deux tranches de 25 % pour Clivia.

En cas de refus par Klépierre sur la deuxième tranche d'IGC et les deux tranches de Clivia, une indemnité est due au groupe Finiper.

Pacte d'associés conclu par la société Klépierre et la société Stichting Pensioenfonds ABP portant sur la société de droit suédois, Nordica Holdco AB, les sociétés de droit norvégien Storm Holding Norway AS et Steen & Strøm

L'acquisition des actions de Steen & Strøm a été effectuée par l'intermédiaire de Storm Holding Norway AS, société immatriculée en Norvège et détenue à 100 % par Nordica Holdco AB, société immatriculée en Suède.

Ce pacte a été conclu le 25 juillet 2008 et modifié par avenant en date du 7 octobre 2008. Il prévoit les protections usuelles des minoritaires : majorité qualifiée pour certaines décisions, option d'achat en cas de blocage, droit de sortie conjointe et également les dispositions suivantes :

- une période d'inaliénabilité des actions de Steen & Strøm pendant une période d'un an à compter de la réalisation de l'acquisition ;
- chaque partie bénéficie d'un droit de première offre sur les actions dont l'autre partie envisagerait le transfert à un tiers, étant toutefois précisé que dans le cas d'un transfert d'actions par une partie (autre que Klépierre ou l'un de ses affiliés) à une personne exerçant une activité concurrente (telle que définie dans le pacte) à celle de Klépierre, c'est un droit de premier refus et non un droit de première offre qui trouve à s'appliquer sur les actions ;
- à compter de la sixième année de la réalisation de l'acquisition, chacune des parties peut demander à l'assemblée de se prononcer, à la majorité des deux tiers, sur la cession de la totalité des actions ou des actifs de Steen & Strøm, ou sur l'introduction en Bourse de la société.

Par actes d'adhésion en date du 23 décembre 2009, les sociétés Storm ABP Holding BV et APG Strategic Real Estate Pool NV ont adhéré audit pacte.

Par acte d'adhésion en date du 30 septembre 2011, la société Stichting Depositary APG Real Estate Pool a adhéré audit pacte

Pacte d'associés conclu par Klépierre Luxembourg SA et Torelli SARL sur la société Holding Klege SARL

Ce pacte d'associés, conclu le 24 novembre 2008, organise le fonctionnement de la société Holding Klege SARL et comprend les dispositions usuelles en matière d'opération sur le capital social, de prise de décision et de droit d'information. Les parties bénéficient d'un droit de préemption en cas de projet de cession de parts sociales à un tiers.

La société Holding Klege SARL détient 100 % du capital de Klege Portugal SA dédiée à la construction d'un centre commercial* à Portimão, au Portugal.

Pacte d'associés conclu par Kleprojet 1 et Holprim's sur la société Kleprims

Ce pacte, conclu le 20 septembre 2010, contient un droit de sortie au profit de Kleprojet 1 en cas de non-réalisation des conditions suspensives qui y sont stipulées, les protections usuelles en matière de projet de cession de parts sociales à un tiers (droit de premier refus et droit de sortie conjointe totale), en matière de changement de contrôle d'un associé et des dispositions régissant les rapports entre associés.

9.4. Engagements sur contrats de location simple – Bailleurs

Les principales dispositions des contrats de location du bailleur sont décrites ci-après :

9.4.1. Centres commerciaux

Le contrat prévoit des durées de location variables selon les pays. Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées.

L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti, par l'application d'un indice qui varie selon le pays.

Une indexation propre à chaque pays

La France applique sur ses baux une indexation sur l'indice des loyers commerciaux* (ILC) ou bien sur l'indice du coût de la construction* (ICC). L'ILC* est un indice synthétique composé de l'indice des prix à la consommation (IPC), de l'indice des chiffres d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV) et de l'indice du coût de la construction* (ICC). Les baux sont indexés au 1er janvier de chaque année. La plupart des baux, soit 75 %, sont indexés sur l'ILC* du 2e trimestre publié en octobre et applicable au 1er janvier suivant. La plupart des baux sont d'une durée de 10 ou 12 ans, avec une option de sortie tous les 3 ans pour le locataire.

En Espagne, l'indice des prix à la consommation (IPC) est enregistré annuellement au 1er janvier.

En Italie, le système repose sur les indices des prix à la consommation des ménages ouvriers et employés hors tabac (ISTAT), mais la mise en œuvre de l'indexation est plus complexe : selon les baux, on applique soit 75 % de

* *Cf. glossaire.*

la progression de l'ISTAT (baux réglementés de type *locazione*), soit l'indice sectoriel de référence à 100 %. Dans les baux de type *locazione*, la durée est de 12 ans avec une option de sortie au bout de six ans pour les locataires. Pour les autres types de baux, la durée n'est pas réglementée.

Au Portugal, l'indice retenu est celui des prix à la consommation hors immobilier (IPC).

En Grèce, on applique le Consumer Price Index (CPI).

En Europe centrale, l'indice IPCH zone euro, publié par Eurostat, est basé sur les prix à la consommation des pays de l'Union monétaire européenne.

En Norvège, il n'existe aucune durée minimale ou maximale obligatoire. Les baux sont généralement conclus pour une durée de cinq ou dix ans. Sauf accord contraire, chaque partie est en droit de demander annuellement l'actualisation du loyer sur la base de l'évolution de l'indice norvégien des prix à la consommation.

En Suède, la durée d'un bail commercial est fixée par les parties au contrat. À défaut, le bail est à durée indéterminée. En général, le bail commercial est fixé pour une durée minimum de trois ans. Dès lors que le bail est d'une durée supérieure à trois ans, une indexation annuelle en fonction de l'indice des prix à la consommation est habituellement prévue.

Au Danemark, les parties déterminent librement le montant des loyers et ses modalités de paiement, le loyer peut être fixe ou indexé sur le chiffre d'affaires du preneur. En règle générale, le loyer est actualisé annuellement sur la base de l'évolution de l'indice danois des prix à la consommation. Aux termes de la loi sur les baux commerciaux, chaque partie est en droit de demander l'ajustement du loyer à sa valeur de marché tous les quatre ans. Cette disposition s'applique sauf accord contraire des parties.

Loyer minimum garanti et loyer variable

Évalué année par année, le loyer correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le preneur pendant l'année civile considérée. Le taux appliqué diffère selon l'activité exercée. Ce loyer binaire (fixe + variable) ne peut être inférieur à un loyer minimum garanti (LMG). Le LMG est revalorisé chaque année du taux de l'indexation selon les conditions précisées ci-dessus. Le loyer variable correspond à l'écart entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti après indexation.

La consolidation de tout ou partie du loyer variable dans le LMG est visée à l'occasion du renouvellement du bail. Ainsi, le loyer variable est le plus souvent ramené à zéro à l'issue du bail. Chaque année, il est mécaniquement réduit de la progression du LMG due à l'application de l'indexation.

9.4.2. Bureaux

100 % du patrimoine est situé en France et donc régi par le droit français.

Pour les activités commerciales s'appliquent les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et les articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 (le « statut »). Un certain nombre de ces dispositions est d'ordre public. Par exemple : la durée qui ne peut être inférieure à neuf ans (en ce qui concerne l'engagement du bailleur), le droit au renouvellement, les conditions de forme à respecter en cas de résiliation, de congé, de renouvellement, d'éviction, etc.

Exceptionnellement, des baux dérogatoires au statut, de deux ans au plus, peuvent être accordés.

La durée du bail est le plus souvent de neuf ans, le preneur seul pouvant le résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois donné par acte extrajudiciaire. Il peut être dérogé par les parties à cette disposition de la résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice du coût de la construction* (ICC). Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée (sauf avenant en cours de bail).

L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf les travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui restent le plus souvent à la charge du bailleur.

Pour les activités professionnelles (avocats, experts-comptables, architectes, etc.), le statut ne s'applique pas. La durée est de six années au minimum et le preneur peut donner congé à tout moment moyennant un préavis de six mois. Il n'y a pas de droit au renouvellement. Les autres conditions sont calquées au plus près sur celles du bail commercial.

Un décret relatif à l'indice de révision des loyers des activités tertiaires (ILAT) est paru au *Journal officiel* le 29 décembre 2011. L'ILAT peut dorénavant servir de référence dans le cadre de la révision des loyers des locaux à usage de bureaux, pour les activités de professions libérales et pour les activités exercées dans des entrepôts logistiques.

Le recours à ce nouvel indice est conditionné par l'accord des parties. À ce jour aucun bail n'est encore concerné.

Pour rappel, l'ILAT est la somme pondérée de trois indices : l'indice des prix à la consommation (50 %), l'indice du coût de la construction (25 %) et le niveau du produit intérieur brut (25 %).

Montant total des loyers conditionnels comptabilisés en résultat

Le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixé mais est établi sur la base d'un facteur autre que l'écoulement du temps (*e.g.* pourcentage du chiffre d'affaires, degré d'utilisation, indices des prix, taux d'intérêt du marché).

Les paiements minimaux au titre de la location sont les paiements que le preneur est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer ou à rembourser au bailleur.

Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul sont les suivants au 31 décembre 2011 :

(en milliers d'euros)	31/12/2011
Moins de 1 an	739 554
Entre 1 et 5 ans	1 245 330
Plus de 5 ans	189 030
TOTAL	**2 173 914**

9.5. Engagements de détention

En France, certains actifs sont placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du Code général des impôts et font l'objet d'un engagement de conservation pendant cinq ans à compter de leur acquisition. Il s'agit :

- de tous les immeubles ou contrats de crédit-bail acquis par Klémurs ;
- des titres de participation des sociétés Galeries Drancéennes (propriétaire de la galerie Drancy Avenir) et Immo-Dauland (propriétaire du retail park* de Chalon-sur-Saône) ;
- de la galerie et du local Monoprix d'Annecy Courrier, de la galerie de Vannes ;
- de trois contrats de crédit-bail acquis en 2011 et portant sur des actifs immobiliers situés à Roques-sur-Garonne.

* *Cf. glossaire.*

NOTE 10. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

10.1. Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 109,9 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement et la participation, s'élèvent à 88,3 millions d'euros, la charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, les charges de retraite et autres charges sociales à 19 millions d'euros, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations à 2,6 millions d'euros.

10.2. Effectifs

Sur l'exercice 2011, l'effectif moyen du Groupe est de 1 471 salariés. 893 travaillent hors de France dont 397 dans la foncière scandinave Steen & Strøm. Sur l'exercice 2011, les effectifs moyens du groupe Klépierre se répartissent de la façon suivante :

	31/12/2011	31/12/2010
France-Belgique	578	557
Scandinavie	397	428
Italie	122	119
Ibérie	162	166
Europe centrale	212	221
TOTAL	**1 471**	**1 491**

10.3. Avantages consentis au personnel

10.3.1. Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

En France, le groupe Klépierre cotise à différents organismes nationaux et interprofessionnels de retraites de base et complémentaire.

10.3.2. Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies

Les provisions constituées au titre des régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies s'élèvent à 11,5 millions d'euros au 31 décembre 2011.

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Dotations de l'exercice	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Autres mouvements	Variations de périmètre	31/12/2011
Provisions pour engagements sociaux	-	-	-	-	-	-	-
Régimes de prestations définies	10 250	1 299	- 73	-	23	-	11 498
Autres avantages à long terme	2 614	278	-	- 1	-	-	2 891
TOTAL	**12 864**	**1 577**	**- 73**	**- 1**	**23**	**-**	**14 389**

Les régimes à prestations définies en France font l'objet d'évaluations actuarielles indépendantes selon la méthodologie des unités de crédit projetées afin de déterminer la charge correspondant aux droits acquis par les salariés et aux prestations restant à verser aux préretraités et retraités. Les hypothèses démographiques et financières utilisées pour estimer la valeur actualisée des obligations et des actifs de couverture de ces régimes tiennent compte des conditions économiques propres à la zone monétaire considérée. La fraction des écarts actuariels à amortir, après application de la limite conventionnelle de 10 % (méthode du corridor), est calculée séparément pour chaque plan à prestations définies.

Klépierre a mis en place, par accord d'entreprise, des régimes de retraite complémentaire. À ce titre, les salariés bénéficiaires disposeront au moment de leur départ en retraite d'une rente venant s'ajouter éventuellement aux pensions servies par les régimes nationaux, selon la formule du régime auquel ils ont droit.

En outre, le personnel du Groupe bénéficie de régimes de prévoyance conventionnels ou contractuels prenant diverses formes telles que les indemnités de départ à la retraite.

En Italie, le régime en vigueur dans la société Ségécé Italia est un régime de type « Trattamento di Fine Rapporto » (TFR). Le montant dû par l'employeur lors de la cessation du contrat de travail (démission, licenciement, départ à la retraite) est calculé par l'application d'un coefficient annuel pour chaque année de travail sans que ce montant puisse dépasser un certain seuil. La dette correspondante étant certaine, celle-ci est comptabilisée en autres dettes et non en provisions pour charges.

En Espagne, une provision pour engagements sociaux peut être constituée en cas de disposition particulière dans la convention collective, mais l'effectif des filiales espagnoles du groupe Klépierre n'est pas concerné.

En Scandinavie, les régimes généraux et professionnels de retraite prévoient une cotisation annuelle obligatoire auprès de fonds de pension. Outre ces régimes nationaux, Steen & Strøm a mis en place un dispositif pour certains salariés **en Norvège**. Il ouvre droit à des prestations futures, à condition que soient cumulées 30 années de cotisations et permet d'obtenir un montant pouvant représenter 60 % de la base servant au calcul de la retraite au 1er janvier de l'année où le salarié atteint 67 ans. S'y ajoutent une réversion et les droits acquis par enfants. Ce dispositif concerne 66 salariés.

Les engagements existant au titre des régimes d'aide médicale postérieure à l'emploi sont évalués en utilisant des hypothèses d'évolution des coûts médicaux. Ces hypothèses, basées sur des observations historiques, tiennent compte des évolutions futures estimées du coût des services médicaux résultant à la fois du coût des prestations médicales et de l'inflation.

Composantes de l'obligation nette (comparaison sur cinq ans des engagements actuariels)

(en milliers d'euros)	2011	2010	2009	2008	2007
Excédent des obligations sur les actifs des régimes financés					
Valeur actualisée brute des obligations tout ou partie financées par des actifs	18 710	17 798	9 290	10 194	8 664
Juste valeur des actifs des régimes	- 7 077	- 7 290	- 2 010	- 2 454	- 2 458
Valeur actualisée des obligations non financées	**11 633**	**10 508**	**7 280**	**7 740**	**6 206**
Coûts non encore comptabilisés en application des dispositions de la norme IAS 19	-	-	-	-	-
Coût des services passés	- 85	- 16	- 424	- 448	- 1 468
Pertes ou gains nets actuariels	- 50	- 242	- 821	- 1 439	61
OBLIGATION NETTE COMPTABILISÉE AU BILAN POUR LES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES	**11 498**	**10 250**	**6 035**	**5 853**	**4 799**

Variation de l'obligation nette

(en milliers d'euros)	31/12/2011
Obligation nette en début de période	**10 250**
Charge de retraite enregistrée en résultat de la période	1 248
Cotisations versées par Klépierre en résultat de la période	-
Acquisition/Cession	-
Prestations versées aux bénéficiaires des prestations non financées	-
OBLIGATION NETTE EN FIN DE PÉRIODE	**11 498**

Composantes de la charge de retraite

(en milliers d'euros)	31/12/2011
Coût des services rendus au cours de l'exercice	775
Coût financier	720
Rendement attendu des actifs de régime	- 271
Amortissement des écarts actuariels	347
Amortissement des services passés	25
Effet des réductions ou liquidations de régime	- 288
Effet de change	- 9
TOTAL PORTÉ DANS LES « FRAIS DE PERSONNEL »	**1 299**

Principales hypothèses actuarielles utilisées pour le calcul à la date de clôture

Hypothèses actuarielles	Groupe
Taux d'actualisation	3,76 % - 4,64 %
Taux de rendement* attendu des actifs du régime	3,90 %
Taux de rendement* attendu des droits de remboursement	NA
TAUX D'AUGMENTATION FUTURE DES SALAIRES	**3,50 % - 5,00 %**

10.4. Stock-options

Il existe actuellement cinq plans d'options de stock-options consentis aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe.

10.4.1. Données de synthèse

			Plan n° 3	
	Plan n° 1	Plan n° 2	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
Date de l'assemblée générale	7 avril 2006	7 avril 2006	7 avril 2006	7 avril 2006
Date du Directoire	30 mai 2006	15 mai 2007	6 avril 2009	6 avril 2009
Point de départ d'exercice des options	31 mai 2010	16 mai 2011	6 avril 2013	6 avril 2013
Date d'expiration	30 mai 2014	15 mai 2015	5 avril 2017	5 avril 2017
Prix de souscription ou d'achat	29,49 € (1)	46,38 € (1)	22,60 €	entre 22,6 € et 27,12 €
Options d'achat d'actions attribuées initialement avant tout ajustement	195 000	143 000	378 500	102 500
Options d'achat d'actions attribuées initialement (nombre ajusté uniquement de la division par 3 du nominal et de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008)	603 490	443 146	NA	NA
Options d'achat d'actions annulées au 31 décembre 2011	63 667	44 341	31 000	
Options d'achat d'actions levées au 31 décembre 2011	-	-	3 750	938
Options d'achat d'actions restantes au 31 décembre 2011 (après ajustement supplémentaire lié à l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008)	539 823	398 805	343 750	101 562

(1) Après ajustement de la division par 3 du nominal intervenue en 2007 et de l'effet de la décote consentie sur l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008.

	Plan n° 4		Plan n° 5	
	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
Date de l'assemblée générale	9 avril 2009	9 avril 2009	9 avril 2009	9 avril 2009
Date du Directoire	21 juin 2010	21 juin 2010	27 mai 2011	27 mai 2011
Point de départ d'exercice des options	21 juin 2014	21 juin 2014	27 mai 2015	27 mai 2015
Date d'expiration	20 juin 2018	20 juin 2018	26 mai 2019	26 mai 2019
Prix de souscription ou d'achat	22,31 €	entre 22,31 € et 26,77 €	27,94 €	entre 27,94 € et 33,53 €
Options d'achat d'actions attribuées initialement avant tout ajustement	403 000	90 000	492 000	114 000
Options d'achat d'actions annulées au 31 décembre 2011	13 500	-	3 000	-
Options d'achat d'actions levées au 31 décembre 2011	-	-	-	-
Options d'achat d'actions restantes au 31 décembre 2011	389 500	90 000	489 000	114 000

Les deux premiers plans de souscription sont classiques, c'est-à-dire non soumis à des conditions de performance. Les troisième, quatrième et cinquième plans sont soumis à des conditions de performance pour les membres du Directoire et partiellement pour les membres du Comité de direction.

10.4.2. Autres informations

La charge comptabilisée sur la période s'élève à 1,7 million d'euros pour l'ensemble des plans et prend en compte une estimation de la population des bénéficiaires à la fin de chaque période d'acquisition des droits, puisqu'un bénéficiaire pourrait perdre ses droits s'il quittait le groupe Klépierre pendant cette période.

Les caractéristiques des plans sont les suivantes :

Plans autorisés en 2006 et 2007	Plan n° 1	Plan n° 2
Prix d'exercice (1)	29,49 €	47,90 €
Cours de l'action à la date d'attribution	27,90 €	47,30 €
Volatilité	21,50 %	21,20 %
Taux d'intérêt sans risque (maturité 8 ans)	4,10 %	4,51 %
Dividende par action	1,00 €	Croissance de 10 % en 2007 puis hypothèse de progression calculée à partir d'une régression linéaire sur les dividendes des années passées
Estimation de la valeur unitaire	4,60 €	10,40 €
Charge de la période	-	324 milliers d'euros

(1) Retraité de la division par 3 du nominal du titre intervenu en 2007, mais avant correction de la décote consentie lors de l'augmentation de capital avec DPS de décembre 2008.

	Plan n° 3	
Plan autorisé en 2009	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
Prix d'exercice	22,60 €	
Cours de l'action à la date d'attribution	15,30 € Niveau de l'indice EPRA Euro Zone : 1 141,59	
Volatilité	30,7 % pour l'action Klépierre ; 19,4 % pour EPRA ; corrélation : 0,87	
Taux d'intérêt sans risque (maturité 8 ans)	3,19 %	
Dividende par action	1,25 € en 2009 puis 1,06 € ensuite	
Estimation de la valeur unitaire	1,20 €	2009 : 0,97 € 2010 : 1,12 € 2011 : 1,13 € 2012 : 1,12 €
Charge de la période	128 milliers d'euros	

	Plan n° 4	
Plan autorisé en 2010	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
Prix d'exercice	22,31 €	
Cours de l'action à la date d'attribution	23,43 € Niveau de l'indice EPRA Euro Zone : 1 202,90	
Volatilité	33,3 % pour l'action Klépierre ; 22,2 % pour EPRA ; corrélation : 0,75	
Taux d'intérêt sans risque (maturité 8 ans)	2,83 %	
Dividende par action	1,25 €	
Estimation de la valeur unitaire	5,53 €	2010 : 5,39 € 2011 : 4,78 € 2012 : 5,03 € 2013 : 5,03 €
Charge de la période	641 milliers d'euros	

Le 27 mai 2011, 606 000 options ont été attribuées dans le cadre d'un nouveau plan d'options d'achat d'actions autorisé par le Directoire. L'attribution se décompose en deux fractions dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Plan n° 5	
Plan autorisé en 2011	Sans conditions de performance	Avec conditions de performance
Prix d'exercice	27,94 €	
Cours de l'action à la date d'attribution	28,85 € Niveau de l'indice FTSE EPRA Euro Zone : 1 473,59	
Volatilité	33,3 % pour l'action Klépierre ; 22,2 % pour EPRA ; corrélation : 0,75	
Taux d'intérêt sans risque (maturité 8 ans)	3,27 %	
Dividende par action	1,35 €	
Estimation de la valeur unitaire	7,44 €	2011 : 2,81 € 2012 : 6,87 € 2013 : 6,81 € 2014 : 6,81 €
Charge de la période	620 milliers d'euros	

NOTE 11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

11.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur

Klépierre a opté pour l'application de la norme IAS 40 selon le modèle du coût et doit, par conséquent, fournir la juste valeur des immeubles de placement dans l'annexe aux comptes consolidés.

État du résultat global juste valeur (format EPRA) *(en milliers d'euros)*	31/12/2011 Modèle de la juste valeur	31/12/2010 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	958 745	930 170
Charges sur terrain (foncier)	-	-
Charges locatives non récupérées	- 37 574	- 38 338
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 65 346	- 60 884
Loyers nets	***855 825***	***830 948***
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	85 135	76 486
Autres produits d'exploitation	20 375	22 042
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	644 764	223 976
Frais d'études	- 1 720	- 3 995
Frais de personnel	- 109 938	- 104 630
Autres frais généraux	- 38 472	- 35 408
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 13 165	-
Dotations aux amortissements et provisions des biens en exploitation	- 9 572	- 8 471
Provisions	- 3 665	- 861
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	187 803	327 357
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	- 175 585	- 290 601
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	**12 218**	**36 756**
Profit sur vente d'actifs court terme	**-**	**- 1 859**
Dépréciation des écarts d'acquisition	-	- 1 100
Résultat opérationnel	**1 441 785**	**1 033 884**
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	161	- 94
Produits financiers	*153 245*	*123 807*
Charges financières	*- 469 005*	*- 419 225*
Coût de l'endettement net	- 315 760	- 295 418
Variation de valeur des instruments financiers	- 21 376	- 958
Effet des actualisations	- 293	- 575
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	3 372	5 649
Résultat avant impôts	**1 107 889**	**742 488**
Impôts sur les sociétés	- 126 634	- 67 798
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**981 255**	**674 690**
dont		
Part du groupe	*764 066*	*480 483*
Participations ne donnant pas le contrôle	*217 189*	*194 208*
Nombre moyen d'actions non dilué	**186 336 909**	**186 738 812**
Résultat global non dilué par action en euros	**4,1**	**2,6**
Nombre moyen d'actions dilué	**186 336 909**	**186 738 812**
Résultat global dilué par action en euros	**4,1**	**2,6**

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net de l'ensemble consolidé	**981 255**	**674 690**
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	- 168 260	40 334
Résultat de cession d'actions propres	*- 1 246*	*- 132*
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	*- 145 774*	*- 23 307*
Profits et pertes de conversion	*- 48 931*	*61 058*
Impôt sur les autres éléments du résultat global	*27 691*	*2 715*
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	-	-
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	**812 995**	**715 024**
dont		
Part du groupe	*604 140*	*514 894*
Participations ne donnant pas le contrôle	*208 855*	*200 131*
Résultat global par action en euros	**3,2**	**2,8**
Résultat global dilué par action en euros	**3,2**	**2,8**

État consolidé de la situation financière (format EPRA) *(en milliers d'euros)*	31/12/2011 Modèle de la juste valeur	31/12/2010 Modèle de la juste valeur
Écarts d'acquisition	117 844	115 531
Actifs incorporels	30 462	24 146
Immobilisations corporelles et encours	28 244	27 693
Immeubles de placement	-	-
Juste valeur des immeubles de placement	15 635 736	14 740 385
Immeubles de placement en cours de construction	207 495	96 714
Participations dans les entreprises associées	26 359	25 657
Autres actifs non courants	22 490	40 095
Instruments dérivés non courants	97 028	28 207
Impôts différés actifs	90 559	70 554
ACTIFS NON COURANTS	16 256 217	15 168 982
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	65 539	-
Stocks	408	454
Clients et comptes rattachés	98 939	100 108
Autres créances	257 251	259 437
▪ Créances fiscales	37 471	*36 731*
▪ Autres débiteurs	219 780	*222 706*
Instruments dérivés courants	-	*20 024*
Trésorerie et équivalents trésorerie	287 088	300 557
ACTIFS COURANTS	709 225	680 580
TOTAL ACTIF	**16 965 442**	**15 849 562**
Capital	265 507	265 507
Primes	1 569 970	1 569 970
Réserve légale	26 551	25 476
Réserves consolidées	2 533 853	2 501 757
▪ Actions propres	- 101 088	*- 70 133*
▪ Réserves de couverture	- 327 941	*- 220 980*
▪ Juste valeur des immeubles de placement	2 460 370	*2 104 121*
▪ Autres réserves consolidées	502 512	*688 749*
Résultat consolidé	764 066	480 483
Capitaux propres part du groupe	5 159 947	4 843 193
Participations ne donnant pas le contrôle	1 971 069	1 752 448
CAPITAUX PROPRES	7 131 016	6 595 641
Passifs financiers non courants	6 856 237	5 952 508
Provisions long terme	13 602	10 523
Engagements de retraite	14 389	12 864
Instruments dérivés non courants	454 455	279 060
Dépôts et cautionnements	142 135	142 186
Impôts différés passifs	679 755	580 379
PASSIFS NON COURANTS	8 160 573	6 977 520
Passifs financiers courants	1 079 811	1 618 400
Concours bancaires	98 934	120 685
Dettes fournisseurs	109 464	122 722
Dettes sur immobilisations	34 084	50 943
Autres dettes	251 509	270 077
Instruments dérivés courants	8 191	-
Dettes fiscales et sociales	91 860	93 574
Provisions court terme	-	-
PASSIFS COURANTS	1 673 853	2 276 401
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	**16 965 442**	**15 849 562**

État du résultat global juste valeur (format EPRA) *(en milliers d'euros)*	31/12/2011 Modèle du coût	Retraitements de juste valeur	31/12/2011 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	958 745		958 745
Charges sur terrain (foncier)	- 3 662	3 662	-
Charges locatives non récupérées	- 37 574		- 37 574
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 65 868	522	- 65 346
Loyers nets	***851 641***	***4 184***	***855 825***
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	85 135		85 135
Autres produits d'exploitation	20 375		20 375
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		644 764	644 764
Frais d'études	- 1 720		- 1 720
Frais de personnel	- 109 938		- 109 938
Autres frais généraux	- 38 472		- 38 472
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	- 304 671	291 506	- 13 165
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	- 9 572		- 9 572
Provisions	- 3 665		- 3 665
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	187 803		187 803
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	- 121 469	- 54 116	- 175 585
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	***66 334***	***- 54 116***	***12 218***
Profit sur vente d'actifs court terme	**-**		**-**
Dépréciation des écarts d'acquisition	**-**		**-**
Résultat opérationnel	**555 447**	**886 338**	**1 441 785**
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	161		161
Produits financiers	*153 245*		*153 245*
Charges financières	*- 469 005*		*- 469 005*
Coût de l'endettement net	- 315 760		- 315 760
Variation de valeur des instruments financiers	- 21 376		- 21 376
Effet des actualisations	- 293		- 293
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	1 483	1 889	3 372
Résultat avant impôts	**219 662**	**888 227**	**1 107 889**
Impôts sur les sociétés	- 21 885	- 104 749	- 126 634
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**197 777**	**783 478**	**981 255**
dont			
Part du groupe	*142 414*	621 652	*764 066*
Participations ne donnant pas le contrôle	*55 363*	*161 826*	*217 189*
Nombre moyen d'actions non dilué	**186 336 909**	**186 336 909**	**186 336 909**
Résultat global non dilué par action en euros	**0,8**	**3,3**	**4,1**
Nombre moyen d'actions dilué	**186 336 909**	**186 336 909**	**186 336 909**
Résultat global dilué par action en euros	**0,8**	**3,3**	**4,1**

(en milliers d'euros)	31/12/2011 Modèle du coût	Retraitements de juste valeur	31/12/2011 Modèle de la juste valeur
Résultat net de l'ensemble consolidé	**197 777**	**783 478**	**981 255**
Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres	- 163 845	- 4 415	- 168 260
Résultat de cession d'actions propres	*- 1 246*		*- 1 246*
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	*- 145 774*		*- 145 774*
Profits et pertes de conversion	*- 44 516*	*- 4 415*	*- 48 931*
Impôt sur les autres éléments du résultat global	*27 691*		*27 691*
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	-		-
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	**33 932**	**779 063**	**812 995**
dont			
Part du groupe	- 12 899	617 039	604 140
Participations ne donnant pas le contrôle	46 831	162 024	208 855
Résultat global par action en euros	**- 0,1**		**3,2**
Résultat global dilué par action en euros	**- 0,1**		**3,2**

État consolidé de la situation financière (format EPRA) *(en milliers d'euros)*	31/12/2011 Modèle du coût	Retraitements de juste valeur	31/12/2011 Modèle de la juste valeur
Écarts d'acquisition	134 647	- 16 803	117 844
Actifs incorporels	30 462		30 462
Immobilisations corporelles et encours	28 244		28 244
Immeubles de placement	11 064 739	- 11 064 739	-
Juste valeur des immeubles de placement		15 635 736	15 635 736
Immeubles de placement en cours de construction	748 084	- 540 589	207 495
Participations dans les entreprises associées	19 914	6 445	26 359
Autres actifs non courants	22 490		22 490
Instruments dérivés non courants	97 028		97 028
Impôts différés actifs	101 285	- 10 726	90 559
ACTIFS NON COURANTS	12 246 893	4 009 324	16 256 217
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	61 418	4 121	65 539
Stocks	408		408
Clients et comptes rattachés	98 939		98 939
Autres créances	312 627	- 55 376	257 251
Créances fiscales	37 471		*37 471*
Autres débiteurs	275 156	- 55 376	*219 780*
Instruments dérivés courants	-		-
Trésorerie et équivalents trésorerie	287 088		287 088
ACTIFS COURANTS	760 480	- 51 255	709 225
TOTAL ACTIF	**13 007 373**	**3 958 069**	**16 965 442**
Capital	265 507		265 507
Primes	1 569 970		1 569 970
Réserve légale	26 551		26 551
Réserves consolidées	92 739	2 441 114	2 533 853
▪ Actions propres	- 101 088		*- 101 088*
▪ Réserves de couverture	- 327 941		*- 327 941*
▪ Juste valeur des immeubles de placement		*2 460 370*	*2 460 370*
▪ Autres réserves consolidées	521 768	*- 19 256*	*502 512*
Résultat consolidé	142 414	621 652	764 066
Capitaux propres part du groupe	2 097 181	3 062 766	5 159 947
Participations ne donnant pas le contrôle	1 326 040	645 029	1 971 069
CAPITAUX PROPRES	3 423 221	3 707 795	7 131 016
Passifs financiers non courants	6 856 237		6 856 237
Provisions long terme	13 602		13 602
Engagements de retraite	14 389		14 389
Instruments dérivés non courants	454 455		454 455
Dépôts et cautionnements	142 135		142 135
Impôts différés passifs	429 481	250 274	679 755
PASSIFS NON COURANTS	7 910 299	250 274	8 160 573
Passifs financiers courants	1 079 811		1 079 811
Concours bancaires	98 934		98 934
Dettes fournisseurs	109 464		109 464
Dettes sur immobilisations	34 084		34 084
Autres dettes	251 509		251 509
Instruments dérivés courants	8 191		8 191
Dettes fiscales et sociales	91 860		91 860
Provisions court terme	-		-
PASSIFS COURANTS	1 673 853		1 673 853
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	**13 007 373**	**3 958 069**	**16 965 442**

11.2. Transactions avec les parties liées

11.2.1. Transactions avec le groupe BNP Paribas

Le groupe BNP Paribas est actionnaire à hauteur de 50,91 % du capital de la société Klépierre SA. Hormis cette participation, il n'existe pas, à la connaissance du groupe Klépierre, de pacte d'actionnaires ou groupe de personnes pouvant exercer un contrôle sur le groupe Klépierre.

Au 31 décembre 2011, la part de BNP Paribas dans les financements bancaires représente 2 807 millions d'euros dont 2 032 millions d'euros utilisés, auxquels viennent s'ajouter 500 millions de lignes de back-up des billets de trésorerie (non tirées) consenties par BNP Paribas. Cette participation se compare à un montant total de financements autorisés de 8 554 millions d'euros, dont 7 476 millions d'euros sont utilisés.

11.2.2. Relations entre les sociétés consolidées du groupe Klépierre

La liste des sociétés du groupe Klépierre est détaillée en section 4. « Périmètre de consolidation ».

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Les positions bilancielles de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées. Les tableaux ci-après présentent les positions et transactions réciproques réalisées avec les sociétés consolidées en intégration proportionnelle (contrôle conjoint) et mises en équivalence (influence notable) pour leur part non éliminée.

Positions bilantielles de fin de période avec les parties liées

	31/12/2011		31/12/2010	
(en milliers d'euros)	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Actifs non courants	1 033	0	803	48
ACTIFS NON COURANTS	1 033	0	803	48
Clients et comptes rattachés	463	78	1 040	17
Autres créances	2 872	45	704	0
ACTIFS COURANTS	3 335	123	1 744	17
TOTAL ACTIF	**4 368**	**123**	**2 547**	**65**
Passifs financiers non courants	0	0	7	2 084
PASSIFS NON COURANTS	0	0	7	2 084
Dettes fournisseurs	31	0	16	0
Autres dettes	812	2 325	561	0
PASSIFS COURANTS	843	2 325	577	0
TOTAL PASSIF	**843**	**2 325**	**584**	**2 084**

Éléments de résultat relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées

	31/12/2011		31/12/2010	
(en milliers d'euros)	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	8 917	317	4 382	277
Résultat opérationnel	**8 917**	**317**	**4 382**	**277**
Coût de l'endettement net	2 084	0	5 892	-
Résultat avant impôts	**11 001**	**317**	**10 274**	**277**
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**11 001**	**317**	**10 274**	**277**

Les transactions concernées sont essentiellement issues d'honoraires de gestion et d'administration et de revenus liés aux opérations de financement de l'activité de ces sociétés.

Éléments de hors bilan relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées

Engagements donnés *(en milliers d'euros)*	31/12/2011	31/12/2010
Engagements liés au périmètre du Groupe consolidé	**-**	**-**
Engagements liés au financement du Groupe	**187 100**	**117 100**
Garanties financières données	187 100	117 100
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	**11 975**	**29 507**
Garanties locatives et cautions	36	36
Autres engagements donnés	11 939	29 471
TOTAL	**199 075**	**146 607**

Engagements reçus *(en milliers d'euros)*	31/12/2011	31/12/2010
Engagements liés au financement du Groupe	**765 000**	**1 315 000**
Accords de financement obtenus, non utilisés	765 000	1 315 000
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	**260 030**	**260 030**
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet)	260 030	260 030
TOTAL	**1 025 030**	**1 575 030**

11.2.3. Régimes d'avantages postérieurs à l'emploi

Les principaux avantages postérieurs à l'emploi sont constitués par des indemnités de fins de carrière et des plans de retraites supplémentaires à prestations définies ou à cotisations définies.

La gestion des plans d'avantages postérieurs à l'emploi est servie par des compagnies d'assurances et des organismes de gestion indépendants et externes au groupe Klépierre.

11.2.4. Rémunération des principaux dirigeants du groupe Klépierre

La société mère du groupe Klépierre, Klépierre SA, est une société anonyme de droit français dont la structure de gouvernance est composée d'un Directoire et d'un Conseil de surveillance.

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil de surveillance s'élèvent à 313 654 euros. L'indemnité annuelle au titre de 2011 perçue par le Président du Conseil de surveillance est de 250 000 euros (y compris jetons de présence).

Les rémunérations du Comité de direction sont :

(en euros)	31/12/2011
Avantages court terme hors charges patronales	2 028 500
Avantages court terme : charges patronales	829 514
Avantages postérieurs à l'emploi	54 010
Autres avantages long terme	-
Indeminités de fin de contrat	74 594
Rémunération en actions [1]	852 840

(1) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans de stock-options.

11.3. Passifs éventuels

En mai 2008, Klépierre et Finim ont créé en Italie un fonds immobilier REIF (fonds K2). Le Groupe a supporté un impôt libératoire et une *exit tax* pour permettre l'entrée d'actifs dans le fonds. En 2010, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur en Italie, prévoyant de nouvelles contraintes réglementaires pour les fonds immobiliers, le non-respect de ces dernières entraînant le paiement d'un impôt supplémentaire de 5 % payable en une fois assis sur l'actif net moyen.

Au 31 décembre 2010, dans l'attente d'un décret d'application précisant ces contraintes, et en particulier le mode de détention (pluralité d'actionnaires), Klépierre n'avait pas comptabilisé de provision à ce titre.

Les modalités exactes d'application ont été apportées par une circulaire en date du 16 décembre 2011 notamment en ce qui concerne le mode de détention : l'impôt de 5 % ne s'applique pas en cas de contrôle direct ou indirect par des investisseurs qualifiés (banques et assurances). En conséquence, le Groupe est exonéré du paiement de cet impôt.

En 2009, Buffalo Grill avait refusé de payer une partie de certains loyers correspondant à la mise en œuvre de la clause d'indexation qui figure dans son bail. Suite à une ordonnance de référé confirmée par la cour d'appel, faisant droit aux demandes de Klémurs, Buffalo Grill est aujourd'hui à jour de l'ensemble de ses loyers. Cependant, une procédure au fond reste pendante.

En dehors de cette situation, Klépierre et ses filiales n'ont fait l'objet, au cours de l'exercice, d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

11.4. Événements postérieurs

Le 3 février 2012, le Groupe a signé une promesse de vente* d'un ensemble immobilier situé rue Anatole-France à Levallois (92).

Au cours du mois de janvier 2012, Klépierre a procédé à l'annulation de 400 millions d'euros de *swaps* de maturité comprise entre un et trois ans.

11.5. Honoraires des Commissaires aux comptes

	Deloitte				Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
(en milliers d'euros)	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
AUDIT	1 127	1 371	100 %	100 %	850	801	100 %	100 %
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
▪ Émetteur	240	235	21 %	17 %	144	142	17 %	18 %
▪ Filiales intégrées globalement	783	805	69 %	59 %	648	629	76 %	79 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
▪ Émetteur	22	20	2 %	1 %	25	12	3 %	1 %
▪ Filiales intégrées globalement	82	311	7 %	23 %	33	18	4 %	2 %
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT								
▪ Juridique, fiscal, social, autres	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**1 127**	**1 371**	**100 %**	**100 %**	**850**	**801**	**100 %**	**100 %**

11.6. Identité de la société consolidante

Au 31 décembre 2011, Klépierre est consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 50,91 % du capital de Klépierre (actions d'autocontrôle non exclues).

* *Cf. glossaire.*

6.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Klépierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II – JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 2.4. et 2.12. de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation pour estimer les éventuelles dépréciations et la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre tant par les experts immobiliers indépendants que par la Société, et à nous assurer que les dépréciations ainsi que la détermination de la juste valeur des immeubles étaient effectuées, sur la base de ces évaluations.
- Comme indiqué dans le paragraphe 2.12. de l'annexe, votre Société a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre Société, à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction et enfin à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.
- Les notes 2.21. et 5.16. de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

Mazars		Deloitte & Associés	
Guillaume Potel	Julien Marin-Pache	Pascal Colin	Laure Silvestre-Siaz

Comptes sociaux
au 31 décembre 2011

7.1.	Compte de résultat	226
7.2.	Bilan	227
7.3.	Notes annexes	229
7.4.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	245

7.1. COMPTE DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits locatifs	28 575	33 083
▪ Loyers	26 066	30 884
▪ Remboursements de charges	2 510	2 199
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	774	1 028
Autres produits	1 721	3 149
TOTAL I	31 070	37 260
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats et charges externes	- 13 676	- 14 975
Impôts, taxes et versements assimilés	- 3 094	- 3 060
Salaires et traitements	- 220	
Charges sociales	- 747	- 288
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
▪ Sur immobilisations et charges à répartir : dotations aux amortissements	- 7 955	- 9 610
▪ Sur immobilisations : dotations aux provisions	–	–
▪ Sur actifs circulants : dotations aux provisions	- 146	–
▪ Pour risques et charges : dotations aux provisions	- 958	- 1 501
Autres charges	- 557	- 483
TOTAL II	- 27 352	- 29 916
Résultat d'exploitation (I + II)	**3 718**	**7 344**
QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfices attribués ou pertes transférées (III)	**206 960**	**197 156**
Pertes supportées ou bénéfices transférés (IV)	**- 5 805**	**- 4 535**
PRODUITS FINANCIERS (note 5.3.1.)		
De participations	217 478	189 315
Des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	–	–
Autres intérêts et produits assimilés	1 132	158
Reprises sur provisions et transferts de charges	90 863	12 066
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	119	77
TOTAL V	309 592	201 616
CHARGES FINANCIÈRES (note 5.3.2.)		
Dotations aux amortissements et provisions	- 53 486	- 137 023
Intérêts et charges assimilées	- 218 543	- 215 122
Différences négatives de change	- 605	–
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	–	–
TOTAL VI	- 272 634	- 352 145
Résultat financier (V + VI)	**36 958**	**- 150 529**
Résultat courant avant impôts (I + II + III + IV + V + VI)	**241 831**	**49 436**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion	14	–
Sur opérations en capital	59 123	185 278
Reprises sur provisions et transferts de charges	24 994	–
TOTAL VII	84 131	185 278
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	- 0	- 0
Sur opérations en capital	- 85 355	- 113 347
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
TOTAL VIII	- 85 355	- 113 347
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) (note 5.4.)	**- 1 224**	**71 931**
Participations des salariés au résultat (IX)	**-**	**-**
Impôts sur les sociétés (X) (note 5.5.)	**- 301**	**- 229**
Total des produits (I + III + V + VII)	**631 753**	**621 310**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**- 391 447**	**- 500 172**
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	**240 306**	**121 138**

7.2. BILAN

ACTIF

(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et provisions	31/12/2011 Net	31/12/2010 Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles (note 3.1.)	**5 858**	**614**	**5 244**	**5 244**
Frais d'établissement	614	614	–	–
Frais de recherche et de développement	–	–	–	–
Concessions, brevets et droits similaires	19	–	19	19
Fonds commercial	5 225	–	5 225	5 225
Immobilisations corporelles (note 3.1.)	**421 295**	**63 208**	**358 087**	**341 530**
Terrains	193 727	–	193 727	181 030
Construction et aménagements	226 792	62 821	163 971	159 005
▪ Gros œuvre	139 777	25 902	113 875	106 818
▪ Façade, étanchéité, couverture	28 483	7 499	20 984	21 285
▪ Installations générales et techniques	31 777	12 064	19 713	20 499
▪ Agencements	26 755	17 356	9 400	10 403
Installations techniques, matériel et outillage	377	375	1	2
Autres	27	11	15	15
Immobilisations corporelles en cours	373	–	373	1 477
Avances et acomptes	–	–	–	–
Immobilisations financières	**7 598 323**	**95 080**	**7 503 242**	**7 043 454**
Participations (note 3.2.1.)	4 508 661	94 844	4 413 817	4 191 269
Créances rattachées à des participations (note 3.2.2.)	3 007 825	–	3 007 825	2 721 392
Autres titres immobilisés	179	179	–	–
Prêts	50 771	–	50 771	130 719
Autres (note 3.3.1.)	30 887	58	30 829	74
TOTAL I	8 025 476	158 903	7 866 574	7 390 228
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés sur commandes	**1 000**	**–**	**1 000**	**1 589**
Créances	**9 819**	**394**	**9 425**	**8 509**
Créances clients et comptes rattachés	4 887	394	4 492	2 705
Autres (note 3.4.)	4 932	–	4 932	5 804
Valeurs mobilières de placement	**73 171**	**8 293**	**64 878**	**74 425**
Actions propres	70 220	8 293	61 927	70 130
Autres titres	2 951	–	2 951	4 295
Disponibilités	**40 342**	**–**	**40 342**	**43 149**
Charges constatées d'avance (note 3.6.)	**6 264**	**–**	**6 264**	**25 020**
TOTAL II	130 596	8 687	121 909	152 691
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) (note 3.6.)	**7 989**	**–**	**7 989**	**10 073**
Primes d'émission sur emprunts (IV) (note 3.6.)	**8 420**	**–**	**8 420**	**8 114**
Écart de conversion actif (V)	**967**	**–**	**967**	**–**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	**8 173 448**	**167 590**	**8 005 858**	**7 561 106**

PASSIF

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
CAPITAUX PROPRES (note 4.1.)		
Capital (dont versé)	265 508	265 508
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 401 916	1 401 916
Boni de fusion	197 952	187 452
Boni de confusion	18 557	18 557
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	26 551	25 476
Autres réserves	168 055	168 055
Report à nouveau	437 306	569 469
Résultat de l'exercice	**240 306**	**121 138**
Subventions d'investissement	–	–
Provisions réglementées	–	–
TOTAL I	2 756 149	2 757 569
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (note 4.2.)	***24 531***	***7 003***
Provision pour risques	24 449	6 969
Provision pour charges	82	34
TOTAL II	24 531	7 003
DETTES		
Dettes financières (note 4.3.)	**5 197 570**	**4 770 625**
Autres emprunts obligataires	2 053 628	2 252 189
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 475 677	1 822 003
Emprunts et dettes financières divers	668 266	696 433
Clients et comptes rattachés	**144**	**580**
Dettes d'exploitation	**19 891**	**21 215**
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (note 4.4.)	5 414	7 482
Dettes fiscales et sociales (note 4.5.)	14 477	13 733
Dettes diverses	**2 805**	**2 717**
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	802	1 137
Autres (note 4.6.)	2 003	1 580
Produits constatés d'avance (note 4.7.)	**4 153**	**1 397**
TOTAL III	5 224 564	4 796 534
Écarts de conversion passif (IV)	**615**	**–**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	**8 005 858**	**7 561 106**

7.3. NOTES ANNEXES

NOTE 1. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS 230
1.1. Versement du dividende 230
1.2. Nouveaux financements 230
1.3. Restructuration interne du pôle bureaux 230

NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION 230
2.1. Application des conventions comptables 230
2.2. Méthodes d'évaluation 230
2.3. Opérations de fusions et assimilées 231
2.4. Créances, dettes et disponibilités 232
2.5. Valeurs mobilières de placement 232
2.6. Charges à répartir : les frais d'émissions d'emprunts 232
2.7. Instruments financiers à terme 232
2.8. Écarts de conversion actif et passif 232
2.9. Produits et charges d'exploitation 232
2.10. Régime fiscal de la société 232

NOTE 3. NOTES ANNEXES : ACTIF DU BILAN 233
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles 233
3.2. Immobilisations financières 235
3.3. Autres immobilisations 238
3.4. Créances clients et créances diverses 238
3.5. Valeurs mobilières de placement et actions propres 238
3.6. Charges constatées d'avance – charges à répartir 238
3.7. Écart de conversion actif 238

NOTE 4. NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN 239
4.1. Capitaux propres 239
4.2. Provisions pour risques et charges 239
4.3. Emprunts et dettes financières 239
4.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés 240
4.5. Dettes fiscales et sociales 240
4.6. Autres dettes 240
4.7. Produits constatés d'avance 240
4.8. Écart de conversion passif 240

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RÉSULTAT 241
5.1. Résultat d'exploitation 241
5.2. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun 241
5.3. Résultat financier 241
5.4. Résultat exceptionnel 242
5.5. Impôt sur les sociétés 242

NOTE 6. NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN 242
6.1. Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt 242

NOTE 7. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES 244

NOTE 8. AUTRES INFORMATIONS 244
8.1. Centralisation automatique de trésorerie 244
8.2. Effectifs 244
8.3. Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres de direction et du Conseil de surveillance 244
8.4. Rémunération au titre de l'organe de surveillance 244
8.5. Événements postérieurs à la clôture 244

NOTE 9. INFORMATION SUR LA CONSOLIDATION 244

NOTE 1. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS

1.1. Versement du dividende

L'assemblée générale de Klépierre du 7 avril 2011 avait fixé le montant du dividende au titre de l'exercice 2010 à 1,35 euro par action.

Le paiement du dividende en numéraire s'est élevé à 252,2 millions d'euros.

1.2. Nouveaux financements

Klépierre a réalisé plusieurs emprunts obligataires sur le 1er semestre 2011 :

- le 20 janvier 2011 pour 50 millions d'euros à 10 ans, d'échéance 14 avril 2020 et de coupon 4,625 %. La marge a été fixée à 147 points de base au-dessus du taux de swap ;
- le 28 février 2011 pour 50 millions d'euros à 7 ans, d'échéance 13 avril 2017 et de coupon 4 %. La marge a été fixée à 125 points de base au-dessus du taux de swap ;
- le 14 mars 2011 pour 100 millions d'euros à 10 ans, d'échéance 14 mars 2021 et de coupon 4,75 %. La marge a été fixée à 147 points de base au-dessus du taux de swap ;
- les 6 et 10 juin 2011 pour 200 millions d'euros à 10 ans, d'échéance 14 mars 2021 et de coupon 4,75 %. La marge a été fixée à 131 points de base au-dessus du taux de swap.

Ces opérations ont été réalisées dans le cadre d'un programme Euro Medium Term Notes (EMTN) mis en place le 1er avril 2010.

Klépierre a signé en date du 30 mars 2011 un emprunt en devises afin de répondre aux besoins de financements de Steen & Strøm pour 1 milliard de SEK, soit 111,2 millions d'euros.

Klépierre SA a réalisé le 28 octobre 2011 avec BNP Paribas une ouverture de crédit confirmée de 200 millions d'euros assortie d'une maturité de 5 ans.

1.3. Restructuration interne du pôle bureaux

Fusion

Le 7 avril 2011, Klépierre SA a procédé dans un but de simplification de la détention d'actif, à la fusion par voie d'absorption de la société SAS CB Pierre. Cette société est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, donné en location. La société absorbée se trouvant sous le contrôle de Klépierre SA, la fusion a été réalisée sur la base des valeurs nettes comptables avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2011.

Transmission universelle de patrimoine (TUP)

Klépierre SA a décidé, le 30 novembre 2010, la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1er janvier 2011 de la société suivante :

- Foncière Saint Germain SNC

Cette opération a été placée sous le régime fiscal de droit commun.

Klépierre SA a décidé, le 28 juin 2011, la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1er janvier 2011 de la société suivante :

- Sovaly SAS ;

Cette opération a été placée sous le régime fiscal de droit commun.

Klépierre SA a décidé, le 29 août 2011, la dissolution simplifiée sans liquidation des sociétés suivantes :

- Barjac Victor SNC ;
- Jardins des Princes SNC.

Ces opérations ont été placées sous le régime fiscal de droit commun.

NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

2.1. Application des conventions comptables

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2011 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;
- d'indépendance des exercices ;
- de respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ; et ce, dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

Lors de l'exercice écoulé, il n'y a eu ni changement de méthode, ni changement d'estimation.

2.2. Méthodes d'évaluation

2.2.1. Immobilisations

Critères généraux de comptabilisation et d'évaluation des actifs

Les immobilisations corporelles, incorporelles sont comptabilisées à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ;
- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la société, la valeur des actifs correspond au coût d'acquisition ou de construction.

Les intérêts financiers spécifiques à la production d'immobilisations sont inclus dans le coût de revient de ces immobilisations.

2.2.2. Immobilisations incorporelles : le mali technique

Généralement constaté pour les fusions ou les opérations de transmission universelle de patrimoine évaluées à la valeur comptable, le mali technique ou « faux » mali est constaté lorsque la valeur nette des titres de la société absorbée figurant à l'actif de la société absorbante est supérieure à l'actif net comptable apporté.

Pour apprécier si le mali de fusion est un « vrai » ou « faux » mali, il convient de le comparer aux plus-values latentes sur éléments d'actif comptabilisés ou non dans les comptes de la société absorbée, déduction faite des passifs non comptabilisés en l'absence d'obligation comptable dans les comptes de la société absorbée (provisions pour retraites, impôts différés passifs).

Le mali technique, présenté dans le poste « Fonds commercial », n'est pas un élément amortissable car la durée de consommation de ses avantages économiques futurs ne peut être déterminée a priori de façon fiable.

Dépréciation du mali technique

Le mali subit une dépréciation lorsque la valeur actuelle (valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage) d'un ou plusieurs actifs sous-jacents

auxquels une quote-part de mali a été affectée devient inférieure à la valeur comptable du ou des actifs précités, majorée de la quote-part de mali affectée.

2.2.3. Immobilisations corporelles

Définition et comptabilisation des composants

En s'appuyant sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières en matière de composants et de durées d'utilité, l'application de la méthode des composants est la suivante :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par type de composant et comptabilisation au coût de réalisation ;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de quatre types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants ont été identifiés :

- gros œuvre ;
- façades, étanchéité, couverture ;
- installations générales et techniques (IGT) ;
- agencements.

Lors de la mise en application des règlements n° 2004-06 et 2002-10, les constructions existantes pour les bureaux ont été réparties selon les pourcentages suivants (établis en référence à la grille FSIF) :

Composants	Bureaux	Durée d'amortissement (mode linéaire)
Gros œuvre	60 %	60 ans
Façade	15 %	30 ans
IGT	15 %	20 ans
Agencements	10 %	12 ans

La matrice des composants est une « matrice à neuf ». Par conséquent, la Société a déterminé les quotes-parts des composants agencements, installations, techniques et façades en fonction des durées figurant dans la matrice appliquée depuis la date de construction ou de la dernière rénovation lourde de l'immobilisation. La quote-part du composant gros œuvre se déduit des quotes-parts des autres composants.

Conformément aux recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Les amortissements sont calculés en fonction des différentes durées d'utilisation propres à chaque composant.

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation en vigueur.

Principe de dépréciation des actifs

À chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, la société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que l'actif a pu perdre notablement de sa valeur (PCG article 322-5).

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale (valeur d'expertise hors droits à la date de clôture) ou de la valeur d'usage (PCG article 322-1).

La valeur vénale de l'actif retenue est évaluée par des experts immobiliers indépendants, à l'exception des actifs acquis depuis moins de six mois dont les valeurs vénales sont estimées au coût de revient.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Les actifs faisant l'objet d'un mandat de vente sont évalués à leur prix de vente net des coûts de sortie.

2.2.4. Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.

En fin d'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'acquisition des titres de participation. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée et des perspectives de rentabilité.

Les situations nettes réévaluées des sociétés immobilières sont estimées à partir des évaluations des experts immobiliers indépendants.

Pour les titres de sociétés de gestion, ces dernières ont fait l'objet d'évaluations à chaque clôture annuelle par un expert indépendant.

Les actions propres de la société, acquises en vue d'être remises au vendeur dans le cadre d'une opération de croissance externe, donnent lieu à provision si le cours moyen de la bourse du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition.

2.2.5. Frais d'acquisition des immobilisations

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes sont incorporés au coût d'entrée de l'actif.

La société a pris l'option de comptabiliser en charges les frais d'acquisitions des immobilisations financières (PCG articles 321-10 et 321-15).

2.2.6. Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération.

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs et qui ne sont pas attribuables au coût d'acquisition ou de production sont comptabilisées en charges : les indemnités d'éviction versées aux locataires dans le cadre d'une restructuration commerciale sont en conséquence comptabilisées en charge de l'exercice.

2.2.7. Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

2.3. Opérations de fusions et assimilées

L'avis n° 2004-01 du 25 mars 2004 du CNC approuvé le 4 mai 2004 par le Comité de réglementation comptable (CRC) relatif au traitement des fusions et

opérations assimilées énonce la règle suivante en matière de boni ou de mali de fusion :

Mali

Le mali dégagé lors de ces opérations doit suivre le traitement défini pour le mali de fusion :

- comptabilisation du mali technique en immobilisations incorporelles ;
- comptabilisation du solde du mali en charges financières.

Boni

Le boni dégagé lors de ces opérations doit suivre le traitement défini pour le boni de fusion. À hauteur de la quote-part des résultats accumulés par l'absorbée (depuis l'acquisition des titres de la société absorbée par la société absorbante) et non distribués, le boni doit être inscrit en résultat financier de l'absorbante. L'éventuel montant résiduel sera traité en capitaux propres.

2.4. Créances, dettes et disponibilités

Les créances, dettes et disponibilités ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances clients font l'objet d'une estimation individuelle à la clôture de chaque exercice et de chaque situation intermédiaire, et une provision est constituée dès lors qu'apparaît un risque de non-recouvrement.

2.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition net de provisions.

Des provisions pour dépréciation sur actions propres sont constituées lorsque la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice, est inférieure à la valeur d'inventaire.

Des provisions au passif pour les actions attribuées aux salariés sont constatées dès lors que la levée des options par les salariés est probable (conditions de présence, de performance et probabilité d'exercice). La provision est constituée si le cours moyen d'achat est supérieur au cours d'option d'achat offert aux salariés.

2.6. Charges à répartir : les frais d'émissions d'emprunts

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs doivent être comptabilisées en charges. Il n'est plus possible de les étaler sur plusieurs exercices.

L'avis sur les actifs n° 2004-15 du CNC daté du 23 juin 2004 exclut de son champ d'application les instruments financiers ainsi que les dépenses liées tels les frais d'émission des emprunts, les primes d'émission et les primes de remboursement d'emprunts.

Les frais d'émission des emprunts obligataires et les commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

2.7. Instruments financiers à terme

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (swaps) sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat.

Les pertes et gains latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

2.8. Écarts de conversion actif et passif

Les créances et dettes en monnaies étrangères sont converties et comptabilisées en monnaies nationales sur la base du dernier cours de change de la Banque de France.

Lorsque l'application du taux de conversion à la date d'arrêté des comptes a pour effet de modifier les montants en monnaies nationales précédemment comptabilisés, les différences de conversion sont inscrites aux comptes différence de conversion actif et différence de conversion passif.

Les gains latents ne sont pas comptabilisés en résultat, ils sont au passif du bilan, en revanche les pertes latentes entraînent la constitution d'une provision pour risques.

Les règlements relatifs à ces créances et dettes sont comparés aux valeurs historiques d'origine et entraînent la constatation de pertes et gains de change sans compensation.

2.9. Produits et charges d'exploitation

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, les charges sur immeubles sont refacturées aux clients lors de leur paiement, les intérêts sont enregistrés lors de leur perception ou de leur paiement. En fin d'exercice, les produits et les charges sont majorés des montants courus non échus et minorés des montants non courus et comptabilisés d'avance.

Les provisions pour charges sur immeubles sont comptabilisées en charges à payer au sein du poste « Fournisseurs factures non parvenues ».

2.9.8. Contrats de location

Les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement sur la période de référence, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de chaque exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

2.9.9. Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces produits sont rattachés à l'ancien contrat et sont comptabilisés en produits lors de l'exercice de leur constatation.

2.10. Régime fiscal de la société

Par suite de son option pour l'application du régime visé à l'article 11 de la loi de finances du 30 décembre 2002, Klépierre SA bénéficie de l'exonération d'impôt sur les sociétés et, de ce fait, s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 50 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC* ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

* *Cf. glossaire.*

La détermination des résultats du secteur exonéré et du secteur imposable est opérée conformément à la réglementation :

- affectation directe autant que possible des charges et des produits ;
- affectation des frais généraux au prorata des produits de chacun des secteurs ;
- affectation des frais financiers nets au prorata des immobilisations brutes de chacun des secteurs.

Par ailleurs, Klépierre SA détermine le résultat fiscal du secteur soumis à l'impôt sur les sociétés.

Suite à l'application de la reconstitution du coût historique dans le cadre de la mise en œuvre de la méthode des composants, le nouvel article 237 septies du CGI prévoit que le rattrapage des amortissements nets qui en résulte doit être réintégré fiscalement, par parts égales sur cinq exercices.

NOTE 3. NOTES ANNEXES : ACTIF DU BILAN

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

3.1.1. Immobilisations brutes

(en milliers d'euros)	Valeurs brutes au 31/12/2010	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors services	Transferts de postes à postes	Fusion	Valeurs brutes à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	**614**	**–**				**614**
Autres immobilisations incorporelles	**5 244**	**–**	**–**	**–**	**–**	**5 244**
▪ Mali technique	5 225				–	5 225
▪ Autres	19		–			19
TOTAL	5 858	–	–	–	–	5 858
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	**181 030**	**2 152**	**–**	**205**	**10 340**	**193 727**
▪ Location simple	170 820	2 152		205	10 340	183 517
▪ Location exploitation	10 210	–		–		10 210
Gros œuvre	**127 477**	**136**	**–**	**2 976**	**9 188**	**139 777**
▪ Location simple	122 814	136		2 976	9 188	135 114
▪ Location exploitation	4 664	–	–	–	–	4 664
Façade, étanchéité, couverture	**27 283**	**–**	**–**	**–**	**1 200**	**28 483**
▪ Crédit-bail	–			–	–	–
▪ Location simple	26 393	–			1 200	27 593
▪ Location exploitation	889			–	–	889
Installations générales et techniques	**30 017**	**–**	**–**	**859**	**901**	**31 777**
▪ Location simple	29 190	–		859	901	30 950
▪ Location exploitation	827					827
Agencements	**25 643**	**–**	**–**	**629**	**483**	**26 755**
▪ Location simple	25 141	–		629	483	26 253
▪ Location exploitation	502			–	–	502
Agencements et constructions en cours	**1 477**	**383**	**–**	**- 1 487**	**–**	**373**
Autres immobilisations corporelles	**403**	**–**		**–**	**–**	**403**
TOTAL	393 331	2 671	–	3 182	22 112	421 295
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	**399 189**	**2671**	**–**	**3 182**	**22 112**	**427 153**

Les postes « Acquisitions » et « Transferts » concernent principalement l'acquisition des baux emphytéotiques de l'immeuble 43, quai de Grenelle situé à Paris 15e arrondissement.

Le poste « Fusion » correspond à l'immeuble de bureaux 141, rue de Javel Paris 15e arrondissement provenant de la société absorbée CB Pierre.

3.1.2. Amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Amortissements au 31/12/2010	Dotations	Cessions	Autres mouvements	Fusion	Amortissements à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	**614**		**–**	**–**	**–**	**614**
Autres immobilisations incorporelles	–	–	–	–	–	–
▪ Mali technique	–	–	–	–	–	–
▪ Autres	–	–	–	–	–	–
TOTAL	614	–	–	–	–	614
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Gros œuvre	**20 660**	**3 243**	**–**	**–**	**1 999**	**25 902**
▪ Location simple	19 829	3 139		–	1 999	24 967
▪ Location exploitation	831	104		–		935
Façade, étanchéité, couverture	**5 998**	**1 038**	**–**	**–**	**463**	**7 499**
▪ Location simple	5 725	1 004			463	7 192
▪ Location exploitation	273	34		–		307
Installations générales et techniques	**9 518**	**1 857**	**–**	**–**	**689**	**12 064**
▪ Location simple	9 107	1 805		–	689	11 601
▪ Location exploitation	413	52		–		465
Agencements	**15 240**	**1 633**	**–**	**–**	**483**	**17 356**
▪ Location simple	14 729	1 633		–	483	16 845
▪ Location exploitation	511			–		511
Autres immobilisations corporelles	**386**	**1**		**–**		**387**
TOTAL	51 801	7 772	–	–	3 634	63 208
TOTAL AMORTISSEMENTS	52 415	7 772	–	–	3 634	63 822

(en milliers d'euros)	Provisions au 31/12/2010	Dotations	Reprises	Transferts de postes à postes	Fusion	Provisions à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Constructions et aménagements	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
▪ Location simple	–	–	–			–
Gros œuvre	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
▪ Location simple	–	–	–	–		–
Façade, étanchéité, couverture	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
▪ Location simple	–	–	–	–		–
Installations générales et techniques	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
▪ Location simple	–	–	–	–		–
Agencements	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
▪ Location simple	–	–	–	–		–
TOTAL PROVISIONS	–	–	–	–	–	–
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	52 415	7 772	–	–	3 634	63 822

3.1.3. Immobilisations nettes

(en milliers d'euros)	Valeurs nettes au 31/12/2010	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de postes à postes	Fusion	Valeurs nettes à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Autres immobilisations incorporelles	**5 244**	**–**	**–**	**–**	**–**	**5 244**
▪ Mali technique	5 225	–	–	–	–	5 225
▪ Autres	19	–	–	–	–	19
TOTAL	5 244	–	–	–	–	5 244
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	**181 030**	**2 152**	**–**	**205**	**10 340**	**193 727**
▪ Location simple	170 820	2 152	–	205	10 340	183 517
▪ Location exploitation	10 210	–	–	–	–	10 210
Gros œuvre	**106 818**	**- 3 107**	**–**	**2 976**	**7 189**	**113 875**
▪ Location simple	102 986	- 3 003	–	2 976	7 189	110 148
▪ Location exploitation	3 833	- 104	–	–		3 729
Façade, étanchéité, couverture	**21 285**	**- 1 038**	**–**	**–**	**737**	**20 984**
▪ Location simple	20 669	- 1 004	–	–	737	20 402
▪ Location exploitation	616	- 34	–	–		582
Installations générales et techniques	**20 499**	**- 1 857**	**–**	**859**	**212**	**19 713**
▪ Location simple	20 083	- 1 805	–	859	212	19 349
▪ Location exploitation	414	– 52	–	–		362
Agencements	**10 403**	**- 1 633**	**–**	**629**	**–**	**9 400**
▪ Location simple	10 412	- 1 633	–	629	–	9 408
▪ Location exploitation	- 9	–	–	–	–	– 9
Agencements et constructions en cours	**1 477**	**383**	**–**	**- 1 487**		**373**
Autres immobilisations corporelles	**17**	**- 1**	**–**	**–**	**–**	**16**
TOTAL	341 530	- 5 101	–	3 182	18 478	358 087
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	**346 774**	**- 5 101**	**–**	**3 182**	**18 478**	**363 331**

3.2. Immobilisations financières

3.2.1. Titres de participation

TITRES DE PARTICIPATION BRUTS À L'OUVERTURE	4 366 603
Acquisitions de titres	**215 012**
▪ Reçus en rémunération d'apports d'immeubles ou de titres à des filiales	–
▪ Reçus en rémunération de titres de participation (quote-part)	–
▪ Achats, augmentation de capital et apports	215 012
Diminutions de titres	**–**
▪ Diminution, réduction de capital et apports	
Cessions ou transferts de titres	**- 72 954**
▪ Annulation de titres	- 30 090
▪ Cession de titres	- 139
▪ Remboursement d'apports	- 16 042
▪ Autres	- 26 683
TITRES DE PARTICIPATION BRUTS À LA CLÔTURE	4 508 661

L'évolution du poste « Acquisitions de titres » s'explique essentiellement par :

- l'achat de titres de Ségécé España SL pour 13,4 millions d'euros, et la dotation à la prime d'émission de Klépierre Nordica BV pour 70,7 millions d'euros ;
- l'apport de titres de la société Klépierre Vinaza SA à Klépierre Molina SL et à Klécar Foncier Iberica SL en échange de 602 titres pour 1,7 million d'euros ;
- la recapitalisation par compensation des avances créances liquides et exigibles des sociétés suivantes :
  - Bassin Nord SCI à hauteur de 50,3 millions d'euros,
  - Capucine BV à hauteur de 59,4 millions d'euros,
  - Klépierre Vinaza SA à hauteur de 19,5 millions d'euros.

Le poste « Cessions ou transferts de titres » correspond essentiellement :

- à l'annulation des titres suites aux TUP des sociétés suivantes :
  - Barjac Victor SNC pour 19,3 millions d'euros,
  - Jardins des Princes SNC pour 9,6 millions d'euros,
  - Foncière Saint Germain SNC pour 0,5 million d'euros,
  - Sovaly SAS pour 0,7 million d'euros ;
- à la cession des titres Klépierre Molina pour 0,2 million d'euros ;
- au remboursement d'apport et réduction de capital de Klécar Participations Italie SAS à hauteur de 16 millions d'euros ;
- à la diminution des titres Klépierre Vinaza SA pour 26,7 millions d'euros.

Provisions

(en milliers d'euros)	Provisions au 31/12/2010	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2011
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations	175 333	17 772	- 98 261	94 844
TOTAL PROVISIONS	**175 333**	**17 772**	**- 98 261**	**94 844**

L'évolution du poste « Provisions sur participations » s'explique essentiellement par :

- d'une part les dépréciations des titres constatées sur la société Klépierre Vinaza SA à hauteur de 17,8 millions d'euros ;
- d'autre part les reprises de dépréciations des titres constatées sur les sociétés suivantes :
  - Capucine BV à hauteur de 56,7 millions d'euros,
  - Klépierre Vinaza SA à hauteur de 25 millions d'euros,
  - Klépierre Creteil SCI à hauteur de 10,2 millions d'euros,
  - Holding Gondomar 1 SA à hauteur de 5,4 millions d'euros,
  - Sovaly SAS à hauteur de 0,8 million d'euros.

Tableau des filiales et participations

Informations financières filiales et participations *(en milliers d'euros)*	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
1. Filiales détenues à plus de 50 %										
Bègles d'Arcins SCS	26 679	16 311	52	3 481	10 507	44 991	44 991	7 101	23 948	
Bègles Papin SCI	765	6 871	100	- 478	821	7 636	7 636		6 403	
Capucine BV	57 094	433 218	100	- 573	0	645 485	582 080		0	
Cécoville SAS	2 723	157 705	100	12 096	23 618	161 956	161 956	101 752	102 219	5 075
Centre Bourse SNC	3 813		100	2 495	3 228	47 419	47 419		0	
Clermont Jaude SAS	21 686	2 169	100	7 436	10 274	76 396	76 396		35 858	6 304
Combault SCI	778	6 984	100	611	1 191	7 762	7 762		3 638	
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	62	- 24 969	100	- 2 282	0	61	61		38 200	
Galeries Drancéennes SCI	4	600	100	3 214	4 530	58 596	58 596		7 679	
Galeria Commerciale Klépierre SRL	1 560	37 794	100	1 306	5 016	41 052	41 052		5 950	2 324
Holding Gondomar 1 SA	5 085	24 358	100	2 869	3 462	64 735	57 747		8 401	2 964
Holding Gondomar 3 SAS	835	6 001	100	418	0	8 021	8 021		1 886	
Kléber La Pérouse SNC	19 675	138 247	100	21 391	179	165 225	165 225		120 231	7 723
Klécar Europe Sud SCS	315 260	298 073	83	21 860	0	523 247	523 247		0	
Klécar France SNC	500 881	500 880	83	119 061	84 493	831 462	831 462		30 625	
Klécar Participations Italie SAS	20 456	473	83	4 669	0	17 587	17 587		89 002	5 142
Kléfin Italia SPA	15 450	89 811	100	1 862	856	125 625	125 625		61 400	
Klémentine BV	1 784	15 943	100	- 159	0	17 833	17 833		3 620	
Klémurs SCA	82 500	55 204	84	5 960	43 002	124 519	124 519		300 000	10 687
Klépierre Conseil SAS	1 108	5 559	100	190	1 953	7 934	6 685		19 328	238

Informations financières filiales et participations *(en milliers d'euros)*	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
Klépierre Créteil SCI	5 721	18 862	100	6 965	959	57 201	35 378		29 241	
Klépierre Finance SAS	38	4	100	- 7	0	38	35		0	78
Klépierre Luxembourg SA	117 834	224 204	100	9 910	0	315 626	315 626		21 697	
Klépierre Nordica BV	60 000	297 952	100	- 24	0	358 016	358 016		86	
Klépierre Participation et Financements SAS	1 377	- 789	100	- 4	0	1 377	584		0	
Klépierre Portugal SA	250	2 784	100	700	0	4 250	4 250		166 733	
Klépierre Trading KFT	159	581	100	365	688	199	199		0	
KLE 1 SAS	8 248	20 628	100	7 223	173	82 154	82 154		27 074	6 835
Klé Projet 1 SAS	3 754	28 153	100	- 859	1 120	37 201	37 201		18 684	
Klétransactions SNC	348	403	100	- 11	44	751	751		0	
LP 7 SAS	45	67	100	- 27	0	261	261		0	158
Nancy Bonsecours SCI	3 054	3 053	100	- 174	0	6 565	6 108		2 203	
Pasteur SNC	227	1 738	100	25	81	2 091	1 966		7 492	
SCOO SC	24 431	315 839	54	33 069	45 197	193 910	193 910		1 200	
Ségécé SCS	1 412	2 691	100	9 467	93 717	49 304	49 304	687	0	
Ségécé Ceska Republica SRO	116	839	100	773	3 906	10 500	10 500		0	822
Ségécé España SL	1 212	678	100	- 899	10 574	13 400	13 400		0	
Ségécé Hellas SA	200	- 84	100	- 146	293	200	200		0	
Ségécé Italia SRL	143	3 176	100	1 877	14 342	22 390	22 390		0	
Ségécé Magyarorszag KFT	10	1 107	100	- 971	2 985	7 900	7 900		0	
Ségécé Polska ZO O	11	1 543	100	64	3 069	10 900	10 900		0	996
Ségécé Portugal SA	200	660	100	224	2 714	9 600	9 600		0	2 300
Soaval SCS	5 557	45 923	80	- 88	41	42 046	42 046	14 443	70 719	
Sodévac SNC	2 918	26 245	100	3 867	5 420	29 163	29 163		8 553	
TOTAL I				276 745	378 452	4 232 585	4 137 742	123 983	1 212 070	51 646
2. Participations détenues entre 10 et 50 %										
Bassin Nord SCI	103 889	41 634	50	- 10 185	13 293	72 762	72 762		123 940	
Galae SNC	330	0	49	- 91	5 294	490	490		0	
La Plaine du Moulin à Vent SCI	28 593	25 285	50	422	3 912	26 939	26 939		1 794	
Le Havre Vauban SNC	300	5	50	246	1 103	237	237		0	
Le Havre Lafayette SNC	525	9	50	3 011	7 477	983	983		0	
Odysseum Place de France SCI	97 712	1	50	4 420	14 412	49 004	49 004		53 278	
Ségécé Slovensko SRO	7	2	15	- 13	273	4	4		0	5
Solorec SC	4 869	2 768	49	26 441	33 372	124 104	124 104		12 945	
TOTAL II				24 251	79 136	274 523	274 523	0	191 957	5
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)				**300 996**	**457 588**	**4 507 108**	**4 412 265**	**123 983**	**1 404 027**	**51 651**

3.2.2. Créances rattachées à des titres de participation

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Avances sur titres de participation	2 744 202	2 473 349
Intérêts courus sur avances	112 769	105 666
Quote-part de résultat	143 853	154 720
Dividendes à recevoir	7 000	
Dépréciation créances rattachées à des participations		- 12 344
TOTAL	**3 007 825**	**2 721 392**

La variation du poste « Avances sur titres de participation » s'explique essentiellement par les augmentations d'avances consenties à :

- Klémurs pour un montant de 230 millions d'euros ;
- Cécoville SAS pour un montant de 76 millions d'euros, principalement pour l'acquisition du centre commercial* de Roques-sur-Garonne ;
- Storm Holding Norway pour un montant de 635,4 millions de SEK, soit 71 millions d'euros dans le cadre de l'opération de financement de Steen & Strøm.

Et par des diminutions sur les avances suivantes :

- IGC pour un montant de 35 millions d'euros ;
- Klépierre Luxembourg pour un montant de 29 millions d'euros.

Les dividendes à recevoir concernent la société Ségécé Italia.

Les titres Klépierre Vinaza (Espagne) ont fait l'objet d'une reprise de provisions en totalité.

3.3. Autres immobilisations

Prêts et autres immobilisations financières

Le 29 juillet 2011, Klépierre a consenti un nouveau contrat de prêt subordonné de 50 millions d'euros sur une durée de trois ans à Klémurs SCA.

Klépierre a également consenti une avance à sa filiale Klémurs SCA pour un montant de 250 millions d'euros en date du 29 décembre 2011. Cette avance a permis de rembourser intégralement le crédit syndiqué contracté en 2006 et arrivé à échéance en date du 19 décembre 2011 ainsi que le prêt senior de 100 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Dépôts versés	23	74
Actions propres ou parts propres	30 865	-
Dépréciation actions propres	- 58	-
TOTAL	**30 829**	**74**

Les actions propres de la société, acquises en vue d'être remises au vendeur dans le cadre d'une opération de croissance externe, s'élèvent à 30,9 millions d'euros.

3.4. Créances clients et créances diverses

Toutes les créances clients (4,5 millions d'euros) datent de moins d'un an.

Les créances diverses et leurs ventilations par échéance sont détaillées dans les tableaux suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
État	**1 748**	**1 475**
▪ TVA	1 748	1 331
▪ Produits à recevoir		34
▪ État impôts sociétés		110
Autres créances	**3 184**	**4 329**
▪ Autres	3 184	4 329
TOTAL	**4 932**	**5 804**

Échéance de la créance

(en milliers d'euros)	Total	À moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
État	**1 748**	**1 748**	**-**	**-**
▪ TVA	1 748	1 748		
Autres créances	**3 184**	**3 184**	**-**	**-**
▪ Autres	3 184	3 184		
TOTAL	**4 932**	**4 932**	**-**	**-**

3.5. Valeurs mobilières de placement et actions propres

Le stock d'actions propres au 31 décembre 2011 est de 4 397 408 actions, soit 2,32 % du nombre de titres émis, pour une valeur nette de 101,1 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 2 682 740 actions au titre du plan de stock-options dont 603 000 attribuées le 27/05/2011 dans le cadre du plan Klépierre 2011 ;
- 253 827 actions dans le cadre du contrat d'animation boursière pour la régularisation du cours de bourse ;
- 1 460 841 actions au titre de couverture d'opérations de croissance externe, comptabilisées en immobilisations financières.
- 2 519 593 actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2011. Ces opérations ont dégagé une moins-value nette de 1,2 million d'euros.

Les autres titres s'élèvent à 2,9 millions d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme.

Une dotation pour dépréciation des actions propres a été constatée au titre de l'exercice pour 8,4 millions d'euros.

3.6. Charges constatées d'avance – charges à répartir

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Charges constatées d'avance	**6 264**	**25 020**
▪ Étalement soulte swaps	3 335	19 111
▪ Bail à construction	2 039	5 495
▪ Autres	890	414
Charges à répartir sur plusieurs exercices	**7 989**	**10 073**
▪ Frais d'émission des emprunts obligataires	3 733	4 490
▪ Frais d'émission des emprunts auprès des établ. de crédit	4 255	5 583
Primes d'émission emprunt obligataire	**8 420**	**8 114**
TOTAL	**22 672**	**43 207**

Le poste « Bail à construction » porte sur l'immeuble Paris 15e – 43 quai de Grenelle, la diminution de 3,1 millions d'euros s'explique par le transfert en immobilisations suite à l'acquisition des baux emphytéotiques.

3.7. Écart de conversion actif

L'écart de conversion actif correspond à la perte latente sur l'emprunt libellé en SEK.

* *Cf. glossaire.*

NOTE 4. NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN

4.1. Capitaux propres

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2010	Affectation du résultat	Distribution	Autres	À la clôture de l'exercice
Capital social [1]	**265 508**				**265 508**
Primes d'émission, d'apport, de fusion					
▪ Primes d'émission	855 288				855 288
▪ Primes d'émission provenant de l'EOC	174 012				174 012
▪ Primes d'apport	259 318				259 318
▪ Primes de fusion	113 297				113 297
Boni de fusion	187 452			10 500 [1]	197 952
Boni de confusion	18 557				18 557
Réserve légale	25 476	1 075			26 551
Autres réserves					
▪ Réserves réglementées	-	-			-
▪ Autres réserves	168 055				168 055
Report à nouveau	**569 469**	**120 063**	**- 256 025**	**3 799** [2]	**437 306**
Résultat de l'exercice	**121 138**	**- 121 138**		**240 306**	**240 306**
TOTAL	**2 757 569**	**-**	**- 256 025**	**254 605**	**2 756 149**
Composition du capital social [1]					
Actions ordinaires	189 648 240				189 648 240
Valeur nominale en euros	1,40				1,40

(1) L'augmentation du boni de fusion correspond à la fusion de la SAS CB Pierre.

(2) L'augmentation du report à nouveau correspond aux dividendes liés aux actions propres affectées pour 3 799 milliers d'euros.

4.2. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31/12/ 2011	Dotations	Reprises	Fusion	31/12/ 2010
Autres provisions pour risques et charges	**24 531**	**23 397**	**- 5 869**		7 003
TOTAL	**24 531**	**23 397**	**- 5 869**	**-**	**7 003**

Les dotations correspondent essentiellement à une provision pour risques sur des swaps de « trading » pour 21,5 millions d'euros, une provision pour perte de change sur emprunt en SEK pour 1 million d'euros, et une provision pour litige pour 0,9 million d'euros.

Les reprises de provisions correspondent essentiellement à une reprise de provision pour risques sur le plan de stock options attribué en 2010 pour 5,2 millions d'euros.

4.3. Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Autres emprunts obligataires	**2 053 628**	**2 252 189**
▪ Dette principale	1 989 100	2 189 100
▪ Intérêts courus [1]	64 528	63 089
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	**2 475 677**	**1 822 003**
▪ Crédits bancaires	2 447 209	1 785 000
▪ Intérêts courus crédits bancaires	5 838	571
▪ Découverts bancaires	720	16 027
▪ Intérêts courus sur swaps	21 910	20 405
Emprunts et dettes financières divers	**668 266**	**696 433**
▪ Dépôts et cautionnements reçus	2 474	2 167
▪ Centrale de Trésorerie	151 312	166 632
▪ Billets de trésorerie	500 000	500 000
▪ Dettes sur titres de participations	8 680	21 407
▪ Intérêts courus sur dettes	-	1 692
▪ Quote-part de résultat	5 800	4 535
Total	**5 197 570**	**4 770 625**

(1) Coupon payable les 16 mars, 13 et 14 avril.

Au 31 décembre 2011, les emprunts sont constitués des principales lignes suivantes :

- un emprunt obligataire de 689,1 millions d'euros émis en mars 2006 dont le coupon s'élève à 4,25 % et à échéance mars 2016 ;
- un emprunt obligataire de 750 millions d'euros émis en avril 2010 dont le coupon s'élève à 4 % et à échéance avril 2017 ;
- un emprunt obligataire de 250 millions d'euros émis en avril 2010 dont le coupon s'élève à 4,625 % et à échéance avril 2020 ;
- un emprunt obligataire de 300 millions d'euros émis en mars 2011 dont le coupon s'élève à 4,75 % et à échéance mars 2021 ;
- un crédit syndiqué ouvert en 2007 tiré à hauteur de 1 000 millions d'euros (contrat maximum autorisé 1 000 millions d'euros) ;
- un crédit bilatéral ouvert en 2009 tiré à hauteur de 1 335 millions d'euros (contrat maximum autorisé 2 100 millions d'euros) ;
- un crédit bilatéral ouvert en mars 2011 tiré en date du 5 avril 2011 à hauteur de 1 milliard de SEK (soit 112,2 millions d'euros) ;
- une ligne de billets de trésorerie émise pour 500 millions d'euros (garantie par une ligne de back-up de 500 millions d'euros).

La ventilation par échéance de la dette financière s'établit ainsi au 31 décembre 2011 :

Échéance de la dette

(en milliers d'euros)	Total	À moins de 1 an	de 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	**2 053 628**	**64 528**	**689 100**	**1 300 000**
▪ Dette principale	1 989 100		689 100 (1)	1 300 000 (2)
▪ Intérêts courus	64 528	64 528		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	**2 475 677**	**28 468**	**2 447 209**	**-**
▪ Crédits bancaires	2 447 209		2 447 209	
▪ Intérêts courus crédits bancaires	5 838	5 838		
▪ Découverts bancaires	720	720		
▪ Intérêts courus sur swaps	21 910	21 910		
Emprunts et dettes financières divers	**668 266**	**657 112**	**8 680**	**2 474**
▪ Dépôts et cautionnements reçus	2 474			2 474
▪ Centrale de Trésorerie	151 312	151 312		
▪ Billets de trésorerie	500 000	500 000		
▪ Dettes sur titres de participations	8 680		8 680	
▪ Quote-part de résultat	5 800	5 800		
Total	**5 197 570**	**750 107**	**3 144 989**	**1 302 474**

(1) Mars 2016 : 689 100 milliers d'euros.

(2) Avril 2017 : 750 000 milliers d'euros ; avril 2020 : 250 000 milliers d'euros ; mars 2021 : 300 000 milliers d'euros.

4.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Le délai moyen de paiement des fournisseurs par rapport à la date d'émission de la facture est d'environ 30 jours. Klépierre n'a pas de dette vis-à-vis des fournisseurs au 31 décembre 2011.

4.5. Dettes fiscales et sociales

(en milliers d'euros)	31/12/ 2011	31/12/2010
Personnel et comptes rattachés	309	-
Autres impôts	14 168	13 733
TOTAL	**14 477**	**13 733**

Le poste « Autres impôts » correspond essentiellement à une dette fiscale d'un montant de 13,9 millions d'euros.

L'augmentation correspond à une provision sur les intérêts de retard pour 0,5 million d'euros.

En effet, Klépierre fait l'objet depuis 2006 d'une vérification fiscale portant sur les exercices 2003 et 2004. Une notification a été reçue en décembre 2006 au titre de l'exercice 2003. Cette notification fait l'objet d'une contestation par la société.

4.6. Autres dettes

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Autres (1)	2 003	1 580
TOTAL	**2 003**	**1 580**

(1) Échéance à moins d'un an.

4.7. Produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Produits constatés d'avance	**4 154**	**1 397**
▪ Étalement soulte *swaps*	2 199	1 009
▪ Étalement prime d'émission sur EO	1 584	-
▪ Divers	371	388
TOTAL	**4 154**	**1 397**

4.8. Écart de conversion passif

L'écart de conversion passif correspond au gain latent sur le prêt libellé en SEK avec Storm Holding.

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. Résultat d'exploitation

Au 31 décembre 2011, la diminution du chiffre d'affaires de 4,5 millions d'euros est consécutive d'une part à la cession des immeubles de bureaux pour 9,1 millions d'euros et d'autre part à la fusion de la SAS CB Pierre pour 2,4 millions d'euros et la prise de bail sur Sereinis pour 1,7 million d'euros. Le chiffre d'affaires est exclusivement constitué de loyers d'immeubles de bureaux. Il est réalisé essentiellement à Paris et en région parisienne.

Le résultat d'exploitation est en baisse de 3,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2010.

5.2. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 201,2 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Il comprend pour l'essentiel :

- les quotes-parts de résultat 2010 des SCS Ségécé, Klécar Europe Sud et Bègles Arcins à hauteur de 46,6 millions d'euros qui correspondent à l'affectation des bénéfices des sociétés à commandites simples ;
- les acomptes sur quote-part de résultat 2011 de la SCS Klécar Europe Sud et Bègles Arcins à hauteur de 16,6 millions d'euros ;
- la quote-part de résultat 2011 de la SNC Klécar France à hauteur de 98,9 millions d'euros, celle de la SC SCOO à hauteur de 17,8 millions d'euros, de la SCI Solorec à hauteur de 13,1 millions d'euros.

5.3. Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2011 dégage un produit de 37 millions d'euros, il était négatif de 151 millions d'euros au 31 décembre 2010.

5.3.1. Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Produits de cession de valeurs mobilières	119	77
Produits sur swaps de taux[1]		
Revenus des titres de participation	58 651	59 252
Boni de fusion et de confusion	29 032	19
Intérêts des avances associés	129 796	130 045
Intérêts reçus divers	104	
Autres revenus et produits financiers	702	157
Reprise de provisions financières	89 885	9 581
Transfert de charges financières	978	2 485
Gains de change	325	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	**309 592**	**201 616**

(1) Les produits et charges sur swaps sont nettés..

La variation des revenus des titres de participation s'explique principalement par :

- une diminution des dividendes versés pour 11 millions d'euros de la part Cécoville SAS, pour 6 millions d'euros de la part de Klépierre Participation et Financements SAS, et de 4 millions d'euros de la part de CB Pierre SAS ;
- une augmentation des dividendes pour 20 millions d'euros composée essentiellement de la part de Ségécé Italia pour 7 millions d'euros, de la part de Ségécé Portugal pour 2,3 millions d'euros, de la part Galeria Commerciale Klépierre pour 2,3 millions d'euros, de la part de Klémurs SCA pour 3,7 millions d'euros et de la part de Klécar Participation Italie SAS pour 3 millions d'euros ;
- le boni de confusion financier est relatif aux transmissions universelles de patrimoine et à la fusion ;
- les autres revenus et produits financiers correspondent aux rémunérations de garantie ;
- la reprise de provisions financières correspond essentiellement à la reprise sur les titres de participation et créances pour un montant de 84,7 millions d'euros ;
- le transfert de charges financières du 31 décembre 2011 est composé de l'étalement des commissions bancaires sur les nouveaux crédits bilatéraux ;
- les gains de change correspondent aux opérations de financements de Steen & Størm.

5.3.2. Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/ 2011	31/12/2010
Intérêts des emprunts obligataires	94 266	84 008
Intérêts des dettes associés	943	1 098
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	53 640	43 980
Autres intérêts bancaires		-
Charges sur swaps[1]	55 806	73 525
Intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs	4 530	3 086
Mali de confusion TUP	406	-
Autres charges financières	8 952	9 425
Dotation aux amortissements des primes de remboursement des emprunts obligataires	1 908	1 801
Dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	3 016	3 978
Dotations aux provisions financières	48 563	131 244
Pertes de change	605	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	**272 634**	**352 145**

(1) Les produits et charges sur swaps sont nettés.

L'augmentation des intérêts des emprunts obligataires, à hauteur de 10,3 millions d'euros, provient de l'émission en avril 2010 des deux nouveaux emprunts obligataires.

La variation du poste « Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit » s'explique d'une part par l'augmentation des intérêts d'emprunt portant sur le crédit syndiqué ouvert en 2007 pour 6,3 millions d'euros, les billets de trésorerie pour 3,5 millions d'euros et le nouveau prêt réalisé en SEK pour 2,8 millions d'euros. D'autre part, par une diminution des intérêts sur les crédits bilatéraux terminés ouverts en 2004 et 2008 pour 3 millions d'euros.

Les dotations aux provisions financières comprennent essentiellement :

- 21,4 millions d'euros de provision pour risques sur des swaps de « trading » ;
- 17,8 millions d'euros de provision sur les titres Klépierre Vinaza SA ;
- 8,3 millions d'euros de provision sur les actions propres.

Au 31 décembre 2011, la charge nette sur swaps correspond :

- à la charge nette d'intérêts de 39,3 millions d'euros ; et
- à l'étalement des soultes sur swaps dont la charge nette est de 16,5 millions d'euros.

Les intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit comprennent :

- 19 millions d'euros d'intérêts pour le crédit syndiqué ;
- 28,1 millions d'euros pour les emprunts bilatéraux ;
- 6,2 millions d'euros pour les billets de trésorerie.

Les intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs correspondent à :

- 4,6 millions d'euros d'intérêts de la centralisation de trésorerie.

5.4. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et financiers	- 24 997	72 111
Plus et moins-values sur actions propres	- 1 234	- 180
Autres produits et charges exceptionnels	14	
Reprise de provisions exceptionnelles	24 994	
TOTAL	**- 1 224**	**71 931**

La moins-value nette de 25 millions d'euros s'explique essentiellement par l'échange des titres Klépierre Vinaza SA à la valeur nette comptable, contre des titres Klépierre Molina SL et Klécar Foncier Iberica SL. La moins-value d'échange est compensée par une reprise de provisions sur les titres Klépierre Vinaza SA.

5.5. Impôt sur les sociétés

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Impôt et contributions	- 301	- 229
TOTAL	**- 301**	**- 229**

Le poste « Impôt et contributions » de - 0,3 million d'euros se rapporte essentiellement à une proposition de rectification fiscale portant sur l'exercice 2003 pour 0,5 million d'euros.

NOTE 6. NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN

6.1. Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2011, Klépierre SA détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux destiné à couvrir une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, en fonction du besoin global et de la durée prévisible des financements évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

La moins-value latente au 31 décembre 2011 sur les instruments de couverture de taux est de 286,36 millions d'euros (hors coupons courus).

Opérations fermes

Opérations fermes *(en milliers d'euros)*	31/12/2011	31/12/2010
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP et autres	4 500 000	3 850 000
Payeur du taux fixe BNP et autres - payeur du taux variable Klépierre	1 100 000	1 500 000
Instrument de couverture Trading - Prorogeable payeur du taux fixe Klépierre	200 000	
Instrument de couverture Trading - Cap - Acheteur du taux plafond Klépierre	200 000	

Incidence sur le résultat

Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans) *(en milliers d'euros)*		31/12/2011
	Produits	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP et autres	32 655	96 495
Payeur du taux fixe BNP et autres - Payeur du taux variable Klépierre	59 671	35 102
Acheteur du taux plafond Klépierre	16	

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Engagements sur achats de titres et de galeries		–
Engagements sur promesse de vente		–
Engagements de financement donnés aux établissements de crédit	123 984	138 223
Autres engagements donnés	10 879	4 725
TOTAL	**134 863**	**142 948**

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues des locataires	3 881	3 182
Engagements de financement reçus des établissements de crédit	765 000	1 315 000
Engagements sur achats de titres		–
Engagements sur vente immeubles		–
TOTAL	**768 881**	**1 318 182**

La variation des engagements reçus auprès des établissements de crédit s'explique par la non-utilisation d'un montant de 765 millions d'euros sur le crédit bilatéral 2009.

Pactes d'actionnaires portant sur les sociétés Klécar France, Klécar Europe Sud, Solorec et Klécar Participations Italie

Les pactes d'associés liant Klépierre et CNP Assurances et Écureuil Vie ont été modifiés par un avenant signé en date du 30 décembre 2004 afin de supprimer les engagements de liquidité de Klépierre envers ses partenaires.

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

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

Pactes d'associés portant sur la société Bègles Arcins

Ce pacte conclu entre Klépierre et Assurécureuil Pierre 3 le 2 septembre 2003 contient des dispositions régissant les rapports entre associés au sein de la société, et notamment une clause de résolution des litiges.

Pactes d'associés conclus par Klépierre, Klefin Italia, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Clivia et par Klépierre, Klefin Italia, Klépierre Luxembourg, Finiper, Finiper Real Estate & Investment, Ipermontebello, Immobiliare Finiper et Cedro 99 sur la société Immobiliari Galerie Commerciali (IGC)

Lors de l'acquisition des titres IGC par le groupe Klépierre, un pacte d'associés a été conclu en 2002.

Ses principales dispositions – dont celles relatives au droit de préemption de Klépierre – ont été réitérées dans un nouveau pacte en 2007 qui portait sur les sociétés IGC et/ou Clivia (propriétaire des galeries Lonato, Vérone et Vittuone). Il a été remplacé pour IGC par un pacte conclu le 23 juillet 2009.

Aux termes de l'ensemble de ces accords, un PUT (option de vente) est consenti au bénéfice de Finiper permettant à cette dernière de vendre à Klépierre les titres qu'elle détient dans les sociétés IGC et/ou Clivia. Ce put, qui expire en 2017, est fractionnable en deux tranches :

- une tranche de 12 % et une tranche de 16,70 % pour IGC ;
- deux tranches de 25 % pour Clivia.

En cas de refus par Klépierre sur la deuxième tranche d'IGC et les deux tranches de Clivia, une indemnité est due au groupe Finiper.

Pacte d'associés conclu par la société Klépierre et la société Stichting Pensioenfonds ABP portant sur la société de droit suédois, Nordica Holdco AB, les sociétés de droit Norvégien Storm Holding Norway AS et Steen & Strøm

L'acquisition des actions de Steen & Strøm a été effectuée par l'intermédiaire de Storm Holding Norway AS, société immatriculée en Norvège et détenue à 100 % par Nordica Holdco AB, société immatriculée en Suède.

Ce pacte a été conclu le 25 juillet 2008 et modifié par avenant en date du 7 octobre 2008. Il prévoit les protections usuelles des minoritaires : majorité qualifiée pour certaines décisions, option d'achat en cas de blocage, droit de sortie conjointe et également les dispositions suivantes :

- une période d'inaliénabilité des actions de Steen & Strøm pendant une période d'un an à compter de la réalisation de l'acquisition ;
- chaque partie bénéficie d'un droit de première offre sur les actions dont l'autre partie envisagerait le transfert à un tiers, étant toutefois précisé que dans le cas d'un transfert d'actions par une partie (autre que Klépierre ou l'un de ses affiliés) à une personne exerçant une activité concurrente (telle que définie dans le pacte) à celle de Klépierre, c'est un droit de premier refus et non un droit de première offre qui trouve à s'appliquer sur les actions ;
- à compter de la sixième année de la réalisation de l'acquisition, chacune des parties peut demander à l'assemblée de se prononcer, à la majorité des deux tiers, sur la cession de la totalité des actions ou des actifs de Steen & Strøm, ou sur l'introduction en Bourse de la société ;
- par actes d'adhésion en date du 23 décembre 2009, les sociétés Storm ABP Holding B.V. et APG Strategic Real Estate Pool N.V. ont adhéré audit pacte ;
- par acte d'adhésion en date du 30 septembre 2011, la société Stichting Depositary APG Real Estate Pool a adhéré audit pacte.

Contre garantie Ségécé

Par convention, Klépierre a confié à sa filiale Ségécé un mandat de recherche générale de nouveaux projets d'investissement. En vertu de cette convention, les dépenses liées à ces projets de développement et stockées par la SCS Ségécé jusqu'au dénouement de l'opération sont garanties par Klépierre SA à concurrence de 75 % des sommes engagées.

NOTE 7. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

Postes *(en milliers d'euros)*	Montants
Avances et acomptes sur immobilisations	–
Titres de participations nets	4 413 817
Créances rattachées à des participations	3 007 825
Prêts	50 771
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	–
Créances clients et comptes rattachés	886
Créances diverses	230
Comptes de régularisation	–
Capital souscrit appelé non versé	–
Emprunts obligataires convertibles	–
Autres emprunts obligataires	–
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 862 164
Emprunts et dettes financières divers	357 292
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7
Autres dettes	5
Produits d'exploitation	1 760
Charges d'exploitation	7 510
Produits financiers	290 282
Charges financières	112 428

Sur la base de la situation au 31 décembre 2011, la part de BNP Paribas dans les emprunts bancaires est de 2 600 millions d'euros, dont 1 835 millions d'euros sont utilisés. Cette participation se compare à un montant total autorisé de 3 100 millions d'euros, dont 2 335 millions d'euros sont utilisés. Ces montants ne comprennent pas la ligne de back-up des billets de trésorerie (non tirée) d'un montant de 500 millions d'euros, et à laquelle BNP Paribas participe à hauteur de 500 millions d'euros.

NOTE 8. AUTRES INFORMATIONS

8.1. Centralisation automatique de trésorerie

Klépierre SA a adhéré le 30 novembre 2000 à une centralisation de trésorerie gérée par Klepierre Finance SAS.

Au 31 décembre 2011, Klépierre SA est débitrice de 151,2 millions d'euros auprès de Klepierre Finance SAS.

8.2. Effectifs

La société emploie un salarié. La société est gérée et administrée par la société Ségécé SCS.

8.3. Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres de direction et du Conseil de surveillance

Néant.

8.4. Rémunération au titre de l'organe de surveillance

Le montant des jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2011 est de 270 000 euros, y compris jetons de présence versés au Président du Conseil de surveillance.

La rémunération et jetons de présence versés au Président du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2011 est de 250 000 euros.

8.5. Événements postérieurs à la clôture

Le 3 février 2012, Klépierre SA a signé une promesse de vente d'un immeuble situé rue Anatole-France à Levallois (92).

Au cours du mois de janvier 2012, Klépierre a procédé à l'annulation de 300 millions d'euros de swaps de maturité comprise entre un et trois ans.

NOTE 9. INFORMATION SUR LA CONSOLIDATION

Les comptes sociaux de Klépierre sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale par Klépierre SA, eux-mêmes inclus dans les comptes de BNP Paribas.

7.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Klépierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans le paragraphe 2.2.3. de l'annexe, le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes.

Les titres de participation figurant à l'actif de votre Société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe 2.2.4. de l'annexe. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre Société pour déterminer la valeur des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts immobiliers indépendants et de votre Société, les données utilisées pour déterminer la valeur des immeubles détenus par ses filiales ainsi que celle des sociétés de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Fait à Courbevoie et Neuilly-Sur-Seine, le 15 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

Mazars		Deloitte & Associés	
Guillaume Potel	Julien Marin-Pache	Pascal Colin	Laure Silvestre-Siaz

AUGUSTA / SARAGOSSE / ESPAGNE
18:02

Informations sur la Société et le capital

8.1. Renseignements de caractère général 248

8.2. Renseignements de caractère général concernant le capital 251

8.3. Évolution du capital - Répartition du capital et des droits de vote 254

8.4. Listes des contrats importants et des conventions réglementées 258

8.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

8.1.1. Historique

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

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

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

Depuis lors, Klépierre n'a eu de cesse d'étoffer son portefeuille de centres commerciaux, d'étendre sa présence en Europe continentale par le biais d'accords de partenariat ou d'acquisitions *ad hoc* :

- le 17 juillet 2000, Klépierre a signé un accord majeur avec le groupe Carrefour portant sur l'acquisition de 160 galeries commerciales attenantes aux hypermarchés * de cette enseigne leader de la distribution, ainsi que sur un partenariat dans la gestion et le développement. En l'espace de quatre ans, ce sont ainsi 151 galeries commerciales qui ont été acquises principalement en France et en Espagne. Par ailleurs, le deuxième volet de l'accord Carrefour (consistant en un droit de priorité sur tous les nouveaux sites développés par Carrefour en Europe continentale) a été mis en œuvre pour la première fois fin 2001 pour 5 nouvelles galeries espagnoles et en 2002 pour l'acquisition de la première galerie du Groupe au Portugal ;
- l'année 2002 a été marquée par le renforcement de Klépierre en Italie : acquisition de 11 galeries Carrefour, constitution du premier gestionnaire italien de centres commerciaux (PSG) en partenariat avec Finim. Klépierre a par ailleurs signé un accord important avec le groupe de distribution Finiper, qui s'est matérialisé par une prise de participation stratégique de 40 % d'IGC (propriétaire de 9 galeries Finiper) et doublé d'un partenariat dans le développement de nouveaux centres ;
- l'année 2003, avec 28 centres acquis, a vu le renforcement des positions existantes dans le secteur des centres commerciaux (France, Espagne, Italie, Grèce et Portugal). Klépierre a également réalisé son premier investissement en République tchèque (galerie Novy Smichov à Prague). Le réseau des filiales de gestion s'est étendu avec la création de Sogecaec au Portugal. 2003 est également l'année de l'option pour le statut fiscal français des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) * ;
- en 2004, le Groupe a poursuivi son développement (6 centres en France, en Italie et en Espagne) et a également acquis une position stratégique en Hongrie avec l'achat de 12 centres commerciaux et la prise de participation, au travers de Ségécé, de 50 % de Plaza Centers Management (PCM), société de gestion locale. Ségécé a renforcé son réseau européen de gestion avec la création de Ségécé Hellas (Grèce) et la détention à 100 % de Centros Shopping Gestion (Espagne) ;
- en 2005, Klépierre a acquis 9 galeries commerciales, dont 4 en Pologne, un nouveau pays pour le Groupe, suite à l'accord signé fin juillet avec Plaza Centers Europe. À cette occasion, Ségécé a acquis l'intégralité de la filiale en charge de la gestion de ces centres polonais, ainsi que les 50 % restants de PCM Hongrie, afin de s'en assurer le contrôle total. Klépierre a également réalisé son premier investissement en Belgique avec le centre L'esplanade de Louvain-la-Neuve ;
- en 2006, Klépierre a poursuivi son programme de développement dans les centres commerciaux, dans 7 des 10 pays d'implantation du Groupe, et a renforcé l'intégration du réseau de gestion désormais détenu à 100 % en Italie et en République tchèque. Elle a également ouvert un nouvel axe de croissance dans le domaine de l'externalisation du patrimoine immobilier des grandes enseignes grâce à sa filiale Klémurs, introduite en Bourse en décembre 2006. Cette dernière a ainsi acquis fin 2006 la propriété immobilière de 128 restaurants Buffalo Grill en France et signé un important accord de partenariat avec l'enseigne pour l'avenir ;
- en 2007, Klépierre a investi plus de 1 milliard d'euros, principalement en centres commerciaux en France, en Hongrie, en Pologne et au Portugal. Klépierre a également porté à 100 % sa participation dans Ségécé par le rachat des participations minoritaires de BNP Paribas (15 %) et AXA REIM (10 %) ;
- l'année 2008 a principalement été marquée par l'acquisition de 56,1 % de la première foncière scandinave, Steen & Strøm, aux côtés d'ABP Pension Fund (43,9 %). Klépierre est désormais implantée dans 13 pays d'Europe continentale. Au cours de l'année, des centres récents ont été acquis en France, en Italie et en République tchèque, et 12 projets ont été inaugurés (nouveaux centres, *retail parks* * ou extensions de sites existants) ;
- en 2009, Klépierre a continué à se développer (inauguration de nombreux chantiers d'extensions-rénovations, principalement en France, en Norvège, en Suède et en Italie), tout en intensifiant sa politique de rotation d'actifs avec près de 400 millions d'euros de cessions portant essentiellement sur des immeubles de bureaux, ainsi que sur des quotes-parts minoritaires dans des grands centres commerciaux ou des galeries commerciales de tailles plus modestes ;
- en 2010, de nombreux chantiers d'extension-rénovation de centres existants ont été inaugurés, que ce soit en France (Arcades en région parisienne), en Italie (Pescara Nord), en Suède (Sollentuna, Hageby) ou encore en Norvège (Gulskogen). Klépierre a également ouvert le centre commercial * Corvin (Budapest, Hongrie). Le Groupe a posé la première pierre du nouveau centre commercial * Emporia (Malmö, Suède) et continué d'investir dans des projets de grands centres commerciaux (Le Millénaire à Aubervilliers ou encore Saint-Lazare à Paris). Dans un même temps, la structure financière du Groupe a été renforcée notamment grâce aux cessions réalisées (qui ont essentiellement porté sur des immeubles de bureaux) mais aussi grâce au paiement du dividende en actions et à l'émission réussie d'obligations pour un montant de 900 millions d'euros ;
- en 2011, Klépierre a poursuivi son activité de développement focalisée sur des régions offrant une assise solide en termes de pouvoir d'achat et des perspectives de croissance démographique soutenues (France et Scandinavie). Les 650 millions d'euros investis en 2011 ont été principalement dédiés à des extensions-rénovations en France (Claye-Souilly, Perpignan Claira) et au développement de nouveaux centres à l'instar d'Emporia (Malmö, Suède) ou de l'espace commercial de la gare Saint-Lazare à Paris (ouvert en mars 2012). Klépierre a inauguré avec succès 2 centres commerciaux : Le Millénaire aux portes de Paris (Aubervilliers), plus important

* *Cf. glossaire.*

développement commercial en France depuis 10 ans, et Aqua Portimão en Algarve, région touristique du Portugal. Le Groupe a procédé à l'acquisition de la galerie du centre commercial * E. Leclerc Roques (Toulouse), dans une des aires urbaines les plus dynamiques de France. Dans le cadre d'une logique d'optimisation régulière de son portefeuille, Klépierre a cédé près de 190 millions d'euros d'immeubles commerciaux et de bureaux. Près de 900 millions d'euros ont également été levés sur les marchés bancaires et de crédit au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2011, Klépierre détient 271 centres commerciaux en Europe continentale et en gère 335.

8.1.2. Dénomination

Klépierre

8.1.3. Registre du Commerce et des Sociétés de Paris

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

8.1.4. Durée de la Société

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

8.1.5. Forme juridique

Klépierre est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance de droit français.

Elle est régie par les dispositions légales applicables aux sociétés anonymes, et notamment par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de commerce, et par ses statuts.

8.1.6. Siège social

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

8.1.7. Régime fiscal

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

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

8.1.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

8.1.9. Autres informations

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

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

Forme et transmission des actions (article 7 des statuts)

Les actions entièrement libérées pourront revêtir la forme nominative ou au porteur au choix du propriétaire.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actions sont librement cessibles ou transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions provenant d'une augmentation de capital sont négociables dès la réalisation de celle-ci.

Droits des actions (article 8 des statuts)

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

* *Cf. glossaire.*

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

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

Assemblées générales (articles 25 à 29 des statuts)

Les actionnaires se réunissent, selon la nature des décisions à prendre, soit en assemblée générale ordinaire, soit en assemblée générale extraordinaire.

Les assemblées sont convoquées par le Directoire ou le Conseil de surveillance et, à défaut, par les personnes désignées par le Code de commerce et délibèrent conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans la convocation.

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

Il en est de même pour la communication des renseignements à fournir ou à adresser aux actionnaires. Les actionnaires peuvent, dans toutes les assemblées, voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales. Pour être retenu, tout formulaire de vote doit être reçu par la Société trois jours au moins avant l'assemblée. Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires ne délibèrent valablement que si elles réunissent le quorum prévu par la loi. Ce quorum est calculé par rapport au total des actions existantes sous réserve des exceptions légales.

Dans toutes les assemblées, et sous réserve des restrictions résultant des lois et décrets en vigueur, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions, sans limitation. Cependant, les propriétaires d'actions nominatives ou leurs mandataires, si ces actions sont inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, ou si elles proviennent du regroupement d'actions toutes inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, disposent dans les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires de deux voix pour chacune desdites actions. Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis. Le droit de vote double peut être supprimé par la Société, dans les conditions prévues par la loi.

Exercice social (article 30 des statuts)

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

Répartition statutaire des bénéfices – Réserves (article 31 des statuts)

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

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

Le solde sera réparti entre les actions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société ; et

(ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividende rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »),

sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs Sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC* Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme égale à la différence (la « Différence ») entre (i) le montant qui aurait été payé à la société par une ou plusieurs SIIC* Filles si la ou lesdites SIIC* Filles n'avaient pas été soumises au Prélèvement à raison de l'Actionnaire à Prélèvement multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement et (ii) le montant effectivement payé par la ou lesdites SIIC* Filles multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement. Les actionnaires autres que les Actionnaires à Prélèvement seront créditeurs vis-à-vis de la société d'un montant égal à la différence, au prorata de leurs droits à dividende.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société de la quote-part du prélèvement dû par la société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément au développement figurant en page 255 du présent document de référence, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes,

une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas de distribution payée en actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en actions étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

8.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

8.2.1. Capital social – Forme des actions

Au 31 décembre 2011, le capital s'élève à 265 507 536,00 euros, divisé en 189 648 240 actions de 1,40 euro de nominal chacune, entièrement libérées.

Les actions sont assorties d'un droit de vote simple ou d'un droit de vote double conformément à l'article 28 des statuts (décision de l'assemblée générale mixte du 21 juillet 1998).

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

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

8.2.2. Délégations et autorisations consenties au Directoire de Klépierre

Le Directoire, en vertu de diverses décisions prises par les assemblées générales des actionnaires du 9 avril 2009, du 8 avril 2010 et du 7 avril 2011, a reçu les délégations ou autorisations suivantes :

Délégations ou autorisations consenties par l'assemblée générale du 9 avril 2009

Objet de la résolution	Montant maximal	Durée	Utilisations
Augmentation de capital avec DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances [1]	Montant nominal maximum : **60** millions et **1,2** milliard d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 9 avril 2009 (13e résolution)	Aucune
Augmentation de capital sans DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances [1]	Montant nominal maximum : **60** millions et **1,2** milliard d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 9 avril 2009 (14e résolution)	Aucune
Détermination du prix d'émission des actions, dans la limite de 10 % du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social sans DPS [1]	La somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, doit au moins être égale à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission	26 mois à compter du 9 avril 2009 (15e résolution)	Aucune
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS [1]	Au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission	26 mois à compter du 9 avril 2009 (16e résolution)	Aucune
Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans DPS [1]	Dans la limite de 10 % du capital	26 mois à compter du 9 avril 2009 (17e résolution)	Aucune
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport [1]	**100** millions d'euros	26 mois à compter du 9 avril 2009 (18e résolution)	Aucune
Autorisation d'attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre aux mandataires sociaux et aux salariés, sans DPS [1]	0,5 % du capital social [2]	26 mois à compter du 9 avril 2009 (20e résolution)	Aucune
Autorisation à consentir des options d'achat d'actions au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux	1 % du capital social	38 mois à compter du 9 avril 2009 (21e résolution)	[3]

Montant nominal maximal des augmentations de capital social, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations ci-dessus consenties au Directoire :
100 millions d'euros [4] (22e résolution)
Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital :
1,2 milliard d'euros (22e résolution)

(1) Ces délégations ou autorisations ont pris fin le 7 avril 2011.

(2) Imputation du nombre total d'actions gratuites attribuées sur le plafond maximal des options d'achat d'actions (1 %) prévu à la 21e résolution de l'assemblée générale du 9 avril 2009.

(3) Les développements relatifs aux options d'achat d'actions figurent en pages 136 et 137.

(4) À ce montant nominal s'ajoute, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Délégations ou autorisations consenties par l'assemblée générale du 8 avril 2010

Objet de la résolution	Montant maximal	Durée	Utilisations
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions [1]	Montant maximal du programme : 10 % du capital et 818 874 715 euros Prix maximal de rachat : **45 euros** pour une action de **1,40 euro** de nominal	18 mois à compter du 8 avril 2010 (12e résolution)	[2]
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues [1]	10 % du capital par période de 24 mois	24 mois à compter du 8 avril 2010 (13e résolution)	Aucune

(1) Ces délégations ou autorisations ont pris fin le 7 avril 2011.

(2) Les développements relatifs au programme de rachat d'actions figurent en page 103.

Délégations ou autorisations consenties par l'assemblée générale du 7 avril 2011

Objet de la résolution	Montant maximal	Durée	Utilisations
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions autodétenues	Montant maximum du programme : 5 % du capital et 379 296 480 euros Prix maximum de rachat : **40 euros** pour une action de **1,40 euro** de nominal	18 mois à compter du 7 avril 2011 (8e résolution)	[1]
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues	10 % du capital par période de 24 mois	24 mois à compter du 7 avril 2011 (9e résolution)	Aucune
Augmentation de capital avec DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	Montant nominal maximum : **60** millions et **1,2** milliard d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 7 avril 2011 (12e résolution)	Aucune
Augmentation de capital sans DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances, par offre au public ou par placement privé [2]	Montant nominal maximum : **40** millions et **800** millions d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 7 avril 2011 (13e et 14e résolutions)	Aucune
Détermination du prix d'émission des actions, dans la limite de 10 % du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social sans DPS	La somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, doit au moins être égale à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission	26 mois à compter du 7 avril 2011 (15e résolution)	Aucune
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS	Au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission [3]	26 mois à compter du 7 avril 2011 (16e résolution)	Aucune
Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans DPS	Dans la limite de 10 % du capital	26 mois à compter du 7 avril 2011 (17e résolution)	Aucune
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport	**100** millions d'euros	26 mois à compter du 7 avril 2011 (18e résolution)	Aucune
Autorisation d'attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre aux mandataires sociaux et aux salariés, sans DPS	0,5 % du capital social [4]	38 mois à compter du 7 avril 2011 (20e résolution)	Aucune

Montant nominal maximal des augmentations de capital social, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations ci-dessus consenties au Directoire :
100 millions d'euros [5] (21e résolution)
Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital :
1,2 milliard d'euros (21e résolution)

(1) Les développements relatifs au programme de rachat d'actions figurent en page 103.

(2) Placement privé : les émissions ne peuvent excéder les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, 20 % du capital par an).

(3) À ce jour, dans les 30 jours de la clôture de la période de souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale.

(4) Le nombre total d'actions gratuites attribuées en vertu de l'autorisation conférée par la 20e résolution de l'assemblée générale du 7 avril 2011 s'impute sur le plafond de 1 % prévu par la 21e résolution de l'assemblée générale du 9 avril 2009 et s'imputera sur le plafond de toute nouvelle délégation relative aux options d'achat d'actions.

(5) À ce montant nominal s'ajoute, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

8.2.3. Dividendes

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

Année de distribution	2007	2008	2009	2010	2011
Nombre d'actions	46 164 229	138 492 687 (1)	166 214 431	181 972 159	189 648 240
Dividende net	3,20 euros	1,25 euro	1,25 euro	1,25 euro	1,35 euro
MONTANT NET DISTRIBUÉ	**147 725 532,80 EUROS**	**173 115 858,75 EUROS**	**207 768 038,75 EUROS**	**227 465 198,75 EUROS**	**256 025 124,00 EUROS**

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

Il n'a pas été procédé, au cours de cette période, au versement d'acomptes sur dividendes. Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.
Les actions possédées par la Société ne donnent pas droit à dividendes.

8.2.4. Capital et Bourse

Actions

Toutes les actions de capital sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris™ .

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Capitalisation boursière *(en millions d'euros)* (1)	6 601	4 843	2 909	5 166	5 120	4 180
Nombre de titres échangés (moyenne quotidienne) (2)	336 090	466 896	593 923	522 897	363 862	358 356
Cours de l'action (2) (3)						
▪ Le plus haut	46,45	53,40	40,27	30,80	30,06	29,67
▪ Le plus bas	25,51	30,36	14,38	9,88	20,66	18,75
▪ Le dernier	46,37	34,01	17,50	28,39	27,00	22,04

(1) Dernière cotation de l'année.
(2) Données retraitées de la division du nominal intervenue le 3 septembre 2007.
(3) Ajusté de l'effet de la décote accordée au DPS lors de l'augmentation de capital du 2 décembre 2008.

Volume des transactions depuis 18 mois (en titres et en capitaux)

Actions/Mois *(en millions d'euros)*		Cours le plus haut	Cours le plus bas	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
2010	Septembre	28,85	24,06	6 923 357	185,63
	Octobre	29,67	27,65	7 634 903	218,81
	Novembre	28,27	24,20	7 044 247	185,54
	Décembre	27,47	24,30	5 255 064	139,59
2011	Janvier	27,85	26,13	5 963 618	160,52
	Février	28,66	26,68	6 641 527	184,85
	Mars	28,75	26,12	8 596 583	240,84
	Avril	28,74	25,67	7 861 681	213,25
	Mai	29,67	27,38	7 049 181	199,50
	Juin	29,57	27,39	6 513 711	186,34
	Juillet	29	26,1	6 068 617	167,30
	Août	25,18	20,55	9 839 856	222,36
	Septembre	24,12	19,3	10 298 308	219,46
	Octobre	23,16	20,40	8 037 181	178,87
	Novembre	23,3	18,75	7 657 029	162,67
	Décembre	22,04	19,14	7 570 288	158,07
2012	Janvier	23,58	20,45	6 385 411	142,37
	Février	24,48	22,88	8 024 593	189,86

8.2.5. Obligations

Date d'émission	Date d'échéance	Devise	Nominal en cours	Coupon	Code ISIN
ÉMISSIONS EUROBOND COTÉES À LA BOURSE DE LUXEMBOURG (STAND-ALONE)					
16/03/2006	16/03/2016	EUR	689 100 000	4,250 %	FR0010301705
ÉMISSIONS EUROBOND COTÉES À LA BOURSE DE PARIS (EMTN) (1)					
07/04/2010	13/04/2017	EUR	700 000 000	4 %	FR0010885160
07/04/2010	14/04/2020	EUR	200 000 000	4,625 %	FR0010885582
20/01/2011	14/04/2020	EUR	50 000 000	4,625 %	FR0010997437
28/02/2011	13/04/2017	EUR	50 000 000	4 %	FR0011014927

(1) Le prospectus du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) est disponible sur le site internet de Klépierre (www.klepierre.com), rubrique « Espace Finance ».

8.3. ÉVOLUTION DU CAPITAL - RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

8.3.1. Évolution du capital depuis cinq ans

Dates	Nature de l'augmentation	Nombre d'actions émises	Montant des primes	Montant du capital
31/08/2007	Augmentation de la valeur nominale de l'action de 4 euros à 4,20 euros par incorporation de réserves	-	-	193 889 761,80 euros
03/09/2007	Réduction de la valeur nominale de 4,20 euros à 1,40 euro	92 328 458	-	193 889 761,80 euros
07/05/2008	Paiement du dividende en actions	3 976 826	125 429 092,04 euros	199 457 318,20 euros
02/12/2008	Augmentation de capital en numéraire	23 744 918	322 930 884,80 euros	232 700 203,40 euros
15/05/2009	Paiement du dividende en actions	15 757 728	153 322 693,44 euros	254 761 022,60 euros
14/05/2010	Paiement du dividende en actions	7 676 081	178 775 926,49 euros	265 507 536,00 euros

8.3.2. Évolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

	Situation au 31 décembre 2009			Situation au 31 décembre 2010			Situation au 31 décembre 2011		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Groupe BNP Paribas	91 895 934	50,50 %	55,21 %	96 548 371	50,91 %	56,74 %	96 548 689	50,91 %	57,45 %
Flottant	87 195 302	47,92 %	44,79 %	90 219 711	47,57 %	43,26 %	88 702 143	46,77 %	42,55 %
Autocontrôle	2 880 923	1,58 %	-	2 880 158	1,52 %	-	4 397 408	2,32 %	-

À la connaissance de la Société, il n'existait pas au 31 décembre 2011 :

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

Les précisions relatives aux accords conclus par le groupe BNP Paribas et le groupe Simon Property Group sont indiquées en page 256 du document de référence.

Participation des salariés

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

8.3.3. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011, pour un nombre d'actions de 189 648 240, les principaux actionnaires étaient :

	Nombre de titres	Total voix	Actions à droits de vote		% de détention en capital	% des droits de vote [1]
			Simple	Double		
BNP Paribas SA	15 757 232	30 755 152	759 312	14 997 920	8,31 %	14,65 %
Compagnie Financière Ottomane	6 129 828	11 964 271	295 385	5 834 443	3,23 %	5,70 %
SETIC	3 378 673	6 594 534	162 812	3 215 861	1,78 %	3,14 %
UCB Bail	1 782	3 478	86	1 696	0,00 %	0,00 %
Sous-total groupe BNP Paribas – nominatif	*25 267 515*	*49 317 435*	*1 217 595*	*24 049 920*	*13,32 %*	*23,49 %*
OGDI	39 702 538	39 702 538	39 702 538	-	20,93 %	18,91 %
Foncière de la Compagnie Bancaire	31 571 783	31 571 783	31 571 783	-	16,65 %	15,04 %
Cardif	6 853	6 853	6 853	-	0,00 %	0,00 %
Sous-total groupe BNP Paribas – porteur	*71 281 174*	*71 281 174*	*71 281 174*	-	*37,59 %*	*33,96 %*
TOTAL GROUPE BNP PARIBAS	**96 548 689**	**120 598 609**	**72 498 769**	**24 049 920**	**50,91 %**	**57,45 %**
Autres nominatifs	675 879	1 286 030	65 728	610 151	0,36 %	0,61 %
Autres porteurs	88 026 264	88 026 264	88 026 264	-	46,42 %	41,94 %
TOTAL AUTRES HORS AUTOCONTRÔLE	**88 702 143**	**89 312 294**	**88 091 992**	**610 151**	**46,77 %**	**42,55 %**
ACTIONS AUTODÉTENUES [1]	**4 397 408**	**4 397 408**	**4 397 408**	**-**	**2,32 %**	**-**
TOTAL	**189 648 240**	**214 308 311**	**164 988 169**	**24 660 071**	**100 %**	**100 %**

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

Le groupe BNP Paribas détenait 50,91 % du capital et 57,45 % des droits de vote de la Société au 31/12/2011 : À cette date Klépierre était donc contrôlée par le groupe BNP Paribas au sens de l'article L. 233-3-I du Code de commerce. Des mesures avaient été prises en vue d'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive et concernent notamment la présence d'administrateurs indépendants au sein des comités spécialisés du Conseil de surveillance ou encore l'exercice de la Présidence de ces comités par un administrateur indépendant.

Le 14 mars 2012, la participation du groupe BNP Paribas a été ramenée à 22,2% en capital et à 27,84% en droits de vote, à la suite de la cession par le groupe BNP Paribas d'une quote-part de 28,7% du capital de Klépierre.

8.3.4. Franchissements de seuils légaux ou statutaires

Conformément à l'article 7 des statuts, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir un pourcentage du capital au moins égal à 2 % ou à tout multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions détenues dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils.

En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par la Société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 31 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société et, si la Société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

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

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

La Société a été informée de plusieurs franchissements de seuils statutaires [1] au cours de l'exercice 2011 :

	Date du franchissement	Nombre d'actions détenues	Date de notification	Franchissement de seuil en capital	Franchissement de seuil en droits de vote
CRÉDIT AGRICOLE SA	23 février 2011	4 182 092	28 février 2011	Hausse	Inchangé
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT [2]	1er avril 2011	4 355 102	4 avril 2011	Inchangé	Baisse
AMUNDI ASSET MANAGEMENT [3]	1er avril 2011	5 647 577	4 avril 2011	Hausse	Hausse
CRÉDIT AGRICOLE SA	5 avril 2011	3 749 820	8 avril 2011	Baisse	Inchangé
AMUNDI ASSET MANAGEMENT [3]	8 avril 2011	7 952 211	11 avril 2011	Hausse	Inchangé
AMUNDI ASSET MANAGEMENT [3]	19 avril 2011	6 604 083	20 avril 2011	Baisse	Inchangé
AMUNDI ASSET MANAGEMENT [3]	21 avril 2011	1 855 983	22 avril 2011	Baisse	Baisse
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT [2]	6 mai 2011	3 780 801	11 mai 2011	Baisse	Inchangé
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT [2]	17 mai 2011	3 802 121	18 mai 2011	Hausse	Inchangé
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT [2]	18 mai 2011	3 780 788	19 mai 2011	Baisse	Inchangé
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT [2]	12 juillet 2011	3 893 374	13 juillet 2011	Hausse	Inchangé
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT [2]	26 juillet 2011	4 728 278	27 juillet 2011	Inchangé	Hausse
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS [4]	10 août 2011	3 807 787	16 août 2011	Hausse	Inchangé
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS [4]	22 août 2011	3 725 797	26 août 2011	Baisse	Inchangé
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS [4]	28 septembre 2011	3 853 644	4 octobre 2011	Hausse	Inchangé
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS [4]	11 octobre 2011	3 750 313	17 octobre 2011	Baisse	Inchangé
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT [2]	18 novembre 2011	5 024 119	21 novembre 2011	Inchangé	Baisse

(1) La Société n'a pas été informée de franchissement de seuils légaux au cours de l'exercice 2011.

(2) BNP Paribas Asset Management agissant au nom et pour son compte ainsi que pour le compte de CamGestion, de Fundquest France et des entités de Fortis Investments intégrées dans BNP Paribas Investment Partners pour les FCP, SICAV, Mandats et FCPE avec délégation des droits de vote.

(3) Amundi Asset Management agissant au nom et pour le compte d'Amundi, Société Générale Gestion et Étoile Gestion.

(4) Sumitomo Mitsui Trust Holdings agissant au nom et pour le compte des fonds d'investissement gérés par The Sumitomo Trust & Banking Co., Limited, STB Asset Management Co., Limited, Nikko Asset Management Co., Limited, Chuo Mitsui Asset Trust and Banking Company, Limited, et Chuo Mitsui Asset Management Company, Limited, sociétés de gestion contrôlées, directement ou indirectement, par Sumitomo Mitsui Trust Holding, ainsi que pour le compte de clients sous mandat.

À la suite de la cession intervenue le 14 mars 2012 par le groupe BNP Paribas d'une quote-part de 28,7% du capital de Klépierre à Simon KP I S.à.r.l et Simon KP II S.à.r.l, la Société a été informée des franchissements de seuils suivants à la même date conformément à l'article L. 233-7 du Code de commerce et à l'article 7 des statuts :

- par Simon KP I S.à.r.l du franchissement individuel à la hausse des seuils légaux de 5% et 10% du capital et des droits de vote et du franchissement individuel à la hausse des seuils statutaires de 2%, compris entre 2% (inclus) et 14% (inclus) du capital ainsi que tous les seuils de 2%, compris entre 2% (inclus) et 12% (inclus) des droits de vote
- par Simon KP II S.à.r.l du franchissement individuel à la hausse des seuils légaux de 5% et 10% du capital et des droits de vote et du franchissement individuel à la hausse des seuils statutaires de 2%, compris entre 2% (inclus) et 14% (inclus) du capital ainsi que tous les seuils de 2%, compris entre 2% (inclus) et 12% (inclus) des droits de vote
- par Simon KP I S.à.r.l et Simon KP II S.à.r.l, du franchissement de concert à la hausse des seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote et du franchissement de concert à la hausse de tous les seuils statutaires de 2%, compris entre 2% (inclus) et 28% (inclus) du capital et de tous les seuils statutaires de 2%, compris entre 2% (inclus) et 26% (inclus) des droits de vote
- par BNP Paribas du franchissement individuel à la baisse du seuil légal de 5% en capital et des seuils légaux de 5% et 10% en droits de vote et du franchissement individuel à la baisse de tous les seuils statutaires de 2% compris entre 8,31% et 2,82% du capital et 14,35% et 4,88% des droits de vote
- par OGDI du franchissement individuel à la baisse des seuils légaux de 10%, 15% et 20% en capital et des seuils légaux de 10% et 15% en droits de vote et du franchissement individuel à la baisse de tous les seuils statutaires de 2% compris entre 20,93% et 6,34% du capital et 18,53% et 5,90% des droits de vote
- par SAS Foncière de la Compagnie Bancaire du franchissement à la baisse des seuils légaux de 10% et 15% en capital et du seuil légal de 10% en droits de vote et du franchissement individuel à la baisse de tous les seuils statutaires de 2% compris entre 16,65% et 8,19% du capital et 14,73% et 7,63% des droits de vote
- par BNP Paribas et ses filiales (SAS Foncière de la Compagnie Bancaire, OGDI, SETIC, Compagnie Financière Ottomane, UCB Bail 2, Cardif Assurance Vie et BNP Paribas Securities Services), du franchissement de concert à la baisse des seuils légaux de 50%, 1/3, 30% et 25% du capital et de 50%, 1/3 et 30% des droits de vote ainsi que tous les seuils statutaires de 2% compris entre 50,91% et 22,21% du capital et entre 56,28% et 27,24 % des droits de vote

La Société a également été informée des objectifs poursuivis pour les six mois à venir par Simon KP I S.à.r.l, et Simon KP II S.à.r.l, indirectement contrôlées par le groupe Simon Property Group, dans les termes suivants :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce et de l'article 223-17 I du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et suite au franchissement des seuils de 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de la société Klépierre, Simon KP I S.à.r.l, et Simon KP II S.à.r.l, indirectement contrôlées par le groupe Simon Property Group L.P. (ci-après « Simon Property Group »), déclarent par la présente les objectifs qu'elles entendent poursuivre durant les six mois à venir.

Simon KP I S.à.r.l et Simon KP II S.à.r.l déclarent avoir individuellement acquis chacune le 14 mars 2012, auprès de BNP Paribas et de certaines de ses filiales, 27 215 000 actions Klépierre représentant 14,35% du capital et 13,37% des droits de vote de cette société. L'acquisition a été financée à l'aide de lignes de crédit disponibles.

Simon Property Group n'a quant à elle franchi directement aucun seuil et détient indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Simon KP I Sàrl et Simon KP II Sàrl qu'elle contrôle, 54 430 000 actions Klépierre représentant 28,70% du capital et 26,73% des droits de vote de cette société.

Simon Property Group n'agit pas de concert avec d'autres actionnaires de Klépierre ou tout autre tiers, personne physique ou morale.

Simon Property Group n'a pas, dans les circonstances actuelles, l'intention d'augmenter sa participation au-delà du seuil de l'offre publique obligatoire ou de prendre le contrôle de Klépierre.

Simon Property Group ne prévoit aucun changement significatif en ce qui concerne la politique industrielle et la stratégie actuellement poursuivie par Klépierre consistant à renforcer son profil financier et à accélérer le rythme de son programme de cession d'actifs matures ou non stratégiques. Simon Property Group a l'intention d'aider Klépierre à accélérer son positionnement sur le segment des actifs de grande qualité en partageant avec elle ses meilleures pratiques. Dans ce contexte, le conseil de surveillance de Klépierre a demandé au comité des nominations et rémunérations de formuler une recommandation concernant l'élargissement du directoire en vue de partager ces meilleures pratiques et de créer de la valeur pour le groupe Klépierre.

Durant l'assemblée générale des actionnaires de Klépierre, Simon Property Group a l'intention de proposer et de voter en faveur de l'annulation des droits de vote double et de la suppression de l'obligation de procéder au renouvellement partiel annuel du conseil de surveillance prévus par les statuts de Klépierre. Simon Property Group n'envisage aucune autre des opérations visées par l'article 223-17 I 6° du règlement général de l'AMF dans les circonstances actuelles.

Simon Property Group n'a conclu aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions ou les droits de vote de Klépierre.

Simon Property Group déclare que, suite à l'acquisition du bloc décrite ci-dessus, des modifications ont été apportées à la composition du conseil de surveillance de Klépierre. Conformément aux décisions prises par le conseil de surveillance du 14 mars 2012, trois représentants de Simon Property Group ont été cooptés en tant que membres du conseil de surveillance et l'un d'entre eux a été désigné président de ce conseil.

En outre :

- *trois représentants de Simon Property Group ont été nommés au comité d'investissement de Klépierre (en ce compris le président de ce comité) ;*
- *un représentant de Simon Property Group a été nommé au comité d'audit ;*
- *un représentant de Simon Property Group a été nommé au comité des nominations et des rémunérations ;*
- *deux représentants de Simon Property Group ont été nommés au comité de développement durable. »*

Enfin, conformément à l'article L. 233-11 du Code de commerce, la Société a été avisée des principales stipulations relatives (a) à la détention et à la cession de la participation du Groupe BNP Paribas dans Klépierre et (b) à la gouvernance de Klépierre contenues dans un contrat d'acquisition intitulé Share Purchase Agreement portant sur l'acquisition susmentionnée d'un bloc d'actions de Klépierre représentant 28,7% du capital social de Klépierre qui a été conclu le 7 mars 2012 par Simon Property Group et BNP Paribas (agissant directement ou au travers de filiales) et dont la réalisation est intervenue le 14 mars 2012. Ces stipulations sont les suivantes :

a) Transfert de titres

Engagement de conservation de titres par le Groupe BNP Paribas : le Groupe BNP Paribas s'est engagé à ne pas transférer, directement ou indirectement, de titres Klépierre pendant une période de 13 mois à compter de la date de réalisation de la cession de bloc, sauf expiration anticipée (i) à la date de l'assemblée générale annuelle 2013 ou (ii) à la date à laquelle le groupe Simon Property Group réduirait sa participation dans Klépierre à 22% ou moins du capital ou des droits de vote de Klépierre (la « Période de Conservation »).

Cet engagement de conservation comporte cinq exceptions :

- les transferts intra-groupe au sein du Groupe BNP Paribas,
- les transferts d'actions Klépierre reçues dans le cadre du paiement d'un dividende en actions ou d'une souscription à une augmentation de capital,
- les prêts d'actions à des membres du Conseil de surveillance,
- les nantissements de titres consentis en contrepartie de financement reçus, pour autant que le bénéficiaire du nantissement souscrive lui-même un engagement de conservation, et
- les apports de titres à une offre visant Klépierre dans le cas où une telle offre serait initiée sur Klépierre par un tiers et que le groupe Simon Property Group (ou une personne agissant de concert avec le groupe Simon Property Group) lancerait une offre concurrente.

Il est précisé que ces engagements ne s'appliquent qu'aux titres Klépierre détenus par le Groupe BNP Paribas pour compte propre et non dans le cadre de ses opérations pour compte de tiers.

Engagement de Simon Property Group de ne pas participer à une offre publique d'acquisition : pendant la Période de Conservation, le groupe Simon Property Group s'est engagé à ne pas déposer d'offre publique d'acquisition visant Klépierre, sauf à lancer une offre concurrente à celle d'un tiers, et à ne pas apporter ses titres Klépierre à une offre publique d'acquisition, sauf dans le cas où Simon Property Group ayant déposé une offre concurrente, le tiers procèderait à une surenchère.

Droit de première offre : à l'issue de l'expiration de la Période de Conservation et pour aussi longtemps que le Groupe BNP Paribas détiendra au moins 5% du capital et des droits de vote de Klépierre, le Groupe BNP Paribas s'est engagé à conférer à Simon Property Group un droit de première offre qui pourra s'exercer sur la totalité des titres offerts au prix proposé par l'entité venderesse au sein du Groupe BNP Paribas dans un délai de trente jours ouvrés à compter de la réception de la notice.

Ce droit de première offre vise les cas de transfert de titres Klépierre à un tiers, étant précisé que la notion de « transfert » est conçue pour viser tout transfert de droit de propriété, immédiatement ou à terme, ainsi que tout démembrement de propriété, toute forme de sûreté ou fiducie et toute opération de dérivés.

Toutefois, sont exclues du droit de première offre les opérations suivantes : (i) les apports à une offre publique d'acquisition visant Klépierre (ii) les cessions sur un marché réglementé, (iii) les contrats de dérivés prévoyant un dénouement en numéraire, (iv) les émissions de titres de créance indexés et (v) les prêts de titres et les autres opérations de transfert de propriété à titre temporaire. Par exception à ces exceptions, le Groupe BNP Paribas s'est engagé à informer au préalable Simon Property Group dans le cas où le Groupe BNP Paribas envisagerait un placement de titres de Klépierre représentant 3% ou plus du capital et des droits de vote de Klépierre (sous la forme d'un placement sur le marché, d'une procédure de constitution du livre d'ordres accélérée ou d'une procédure similaire). Dans ce cas, Simon Property Group pourra, dans un délai de trois jours ouvrés, exercer un droit de première offre sur la totalité des titres concernés par cette opération au cours de clôture du jour où BNP Paribas aura informé Simon Property Group de son projet.

b) Gouvernance de Klépierre

Représentation au Conseil de surveillance : le contrat d'acquisition prévoit une représentation des Groupes Simon Property Group et BNP Paribas au conseil de surveillance de Klépierre se traduisant par des engagements de vote réciproques en assemblée générale et au sein du Conseil de surveillance (pour les nominations par voie de cooptation) en faveur des représentants présentés par l'autre partie.

Il est convenu que le Conseil de surveillance soit composé d'un nombre maximum de neuf membres, parmi lesquels le groupe Simon Property Group disposera de trois représentants (tant que le groupe Simon Property Group détiendra plus de 25% du capital de Klépierre[1]) et le Groupe BNP Paribas disposera de deux représentants (tant que le Groupe BNP Paribas détiendra plus de 15% du capital de Klépierre[2]. Les quatre autres membres du Conseil seront des membres indépendants librement nommés par l'assemblée générale des actionnaires de Klépierre.

En outre, à l'occasion de la recomposition du conseil de surveillance, le Groupe BNP Paribas s'est engagé à voter pour que M. David Simon, représentant du groupe Simon Property Group, soit nommé Président du Conseil de surveillance de Klépierre.

Ces engagements de vote resteront en vigueur aussi longtemps (i) que le groupe Simon Property Group ne contrôlera pas Klépierre, (ii) que le groupe Simon Property Group détiendra au moins 5% du capital social de Klépierre et (iii) que le Groupe BNP Paribas détiendra au moins 5% du capital social et des droits de vote de Klépierre. Le Groupe BNP Paribas s'est toutefois réservé la possibilité de ne plus être représenté au Conseil de surveillance de Klépierre, auquel cas les engagements de vote au Conseil de surveillance tomberaient.

Représentation aux comités du Conseil de surveillance : le contrat d'acquisition prévoit également qu'une nouvelle composition des comités consultatifs du Conseil de surveillance sera mise en place et des engagements mutuels de vote des deux groupes d'actionnaires à cet effet :

- Comité des investissements : Trois des six membres (dont le Président) seront choisis parmi les représentants du groupe Simon Property Group et un membre sera choisi parmi les représentants du Groupe BNP Paribas.
- Comité des nominations et des rémunérations : Un des quatre membres sera choisi parmi les représentants du groupe Simon Property Group et un membre sera choisi parmi les représentants du Groupe BNP Paribas.
- Comité d'audit : Un des quatre membres sera choisi parmi les représentants du groupe Simon Property Group et un membre sera choisi parmi les représentants du Groupe BNP Paribas.
- Comité du développement durable : Deux des quatre membres seront choisis parmi les représentants du groupe Simon Property Group et un membre sera choisi parmi les représentants du Groupe BNP Paribas.

Ces engagements de vote resteront en vigueur aussi longtemps (i) que le groupe Simon Property Group ne contrôlera pas Klépierre, (ii) que le groupe Simon Property Group détiendra au moins 5% du capital social de Klépierre, (iii) que le Groupe BNP Paribas détiendra au moins 5% du capital social et des droits de vote de Klépierre et (iv) que le Groupe BNP Paribas sera représenté au Conseil de surveillance de Klépierre[3].

Le contrat d'acquisition prévoit que le Conseil de surveillance de Klépierre saisira le comité des nominations et des rémunérations afin qu'il émette une recommandation au Conseil pour l'élargissement du directoire et la nomination d'un troisième membre du directoire en vue de partager les meilleures pratiques du groupe Simon Property Group et de créer de la valeur pour Klépierre.

Modification des règlements du conseil et des comités du conseil : Le contrat d'acquisition prévoit la modification du règlement intérieur du Conseil de surveillance et des comités de Klépierre afin d'autoriser la tenue des réunions en anglais et en français et de prévoir une traduction en anglais des procès-verbaux.

Suppression des droits de vote double : Le contrat d'acquisition prévoit enfin que les parties mettront en œuvre les mesures nécessaires afin de supprimer les droits de vote double dans les statuts de Klépierre. Les Groupes BNP Paribas et Simon Property Group se sont engagés à faire leurs meilleurs efforts pour que le directoire de Klépierre approuve cette proposition et la soumette à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Klépierre et à l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires de droits de vote double, ainsi qu'à voter lors de ces assemblées en faveur de cette suppression.

8.4. LISTES DES CONTRATS IMPORTANTS ET DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

8.4.1. LISTE DES CONTRATS IMPORTANTS

Contrats importants en matière d'investissements et de cessions

Année 2010

Cession d'une galerie commerciale située à Flers-en-Escrebieux (Centre Commercial Carrefour Douai Flers)

Date de conclusion : 4 juin 2010

- Parties : Klécar France SNC (vendeur) et Immobilière Carrefour (acquéreur)
- Objet : cession de lots de copropriété
- Montant de la cession : 30 millions d'euros net vendeur

Acquisition d'une quote-part de l'assiette du BAC ECI (Val d'Europe)

Date de conclusion : 28 juin 2010

- Parties : Euro Disney Associés SCA (vendeur) et SCI Valdebac (acquéreur)
- Objet : acquisition du foncier du BAC ECI
- Montant de l'acquisition : 30 millions d'euros net vendeur

1) *Ce nombre de représentants sera réduit à deux dans le cas où la participation du groupe Simon Property Group s'établirait entre 15% et 25%, puis à un représentant dans le cas où la participation du groupe Simon Property Group s'établirait entre 5% et 15%.*

2) *Ce nombre de représentants sera réduit à un dans le cas où la participation du Groupe BNP Paribas s'établirait entre 5% et 15%.*

3) *Les parties ont également prévu une répartition des sièges au sein des comités pour les cas où le groupe Simon Property Group ne disposerait que de deux ou d'un représentant(s) au sein du Conseil de surveillance et pour le cas où le Groupe BNP Paribas ne disposerait plus que d'un représentant au sein du Conseil de surveillance.*

Acquisition en VEFA du Centre Jaude, parkings et cinéma – Clermont-Ferrand

Date d'acquisition : 30 juin 2010

- Parties : SNC Carré Jaude (vendeur) et SAS Carré Jaude 2 (acquéreur)
- Objet : Acquisition d'un centre commercial, un parking privé à usage public et un cinéma. Cet acte de vente réitère les promesses de vente du 5 juin 2008 (centre commercial, parking souterrain privé à usage public) et du 9 juillet 2008 (cinéma) au sein d'un seul acte de vente
- Montant de l'acquisition : 107,9 millions d'euros net vendeur

Acquisition du pôle ludique 1 Odysseum – Montpellier

Date d'acquisition : 10 novembre 2010

- Parties : SCI Odysseum 1 (vendeur) et SCI Odysseum Place de France (acquéreurs : 50 % Klépierre/50 % Icade)
- Objet : Acquisition d'un ensemble immobilier destiné aux activités de loisirs et de restauration. Cet acte de vente réitère la promesse de vente du 12 juillet 2004
- Montant total de l'acquisition : 8,9 millions d'euros net vendeur

Acquisition du pôle ludique 2 Odysseum – Montpellier

Date d'acquisition : 10 novembre 2010

- Parties : SERM (vendeur) et SCI Odysseum Place de France (acquéreurs : 50 % Klépierre/50 % Icade)
- Objet : Acquisition d'un ensemble immobilier destiné aux activités principalement ludiques et/ou de loisirs. Cet acte de vente réitère la promesse de vente du 18 février 2008
- Montant total de l'acquisition : prix maximum de 34,6 millions d'euros net vendeur

Cession de deux immeubles à usage de bureaux :
(1) 23-25, rue de Marignan – 38, rue Marbeuf à Paris
(2) 36, rue Marbeuf à Paris

Date de conclusion : 19 octobre 2010

- Parties : (1) Klépierre (vendeur) et Ireef Marignan Paris Propco (acquéreur) ;
  (2) Klépierre (vendeur) et Ireef Marbeuf Paris Propco SAS (acquéreur)
- Objet : cession de deux immeubles à usage de bureaux
- Montant de la cession : (1) 102,5 millions d'euros net vendeur
  (2) 32 millions d'euros net vendeur

Cession de lots de copropriété d'un immeuble à usage de bureaux sis 3-5 bis, boulevard Diderot à Paris

Date de conclusion : 28 décembre 2010

- Parties : Klépierre (vendeur) et SCI 3-5 Bis Boulevard Diderot (acquéreur)
- Objet : Cession de lots de copropriété dans un ensemble immobilier à usage de bureaux
- Montant de la cession : 46,2 millions d'euros net vendeur

Année 2011

Cession d'un immeuble à usage de bureaux sis rue Gallieni, rue Samarcq, rue Henri-Martin et rue du Chemin-Vert à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine)

Date de conclusion : 31 mai 2011

- Parties : SNC Les Jardins Des Princes à Boulogne-Billancourt (vendeur) et Immobilière Pénélope (acquéreur)
- Objet : Cession d'un lot de volume
- Montant de la cession : 16,4 millions d'euros net vendeur

Cession d'un immeuble à usage de bureaux et parkings sis 71-73, boulevard du Général-Valin et 1-1 bis, boulevard Victor à Paris

Date de conclusion : 30 juin 2011

- Parties : les sociétés SNC Barjac Victor (vendeur) et SCI Le Barjac (acquéreur)
- Objet : Cession de lots de volume
- Montant de la cession : 46,8 millions d'euros net vendeur

Cessions partielles des droits détenus dans le cadre de baux à construction ainsi qu'une partie de l'assiette foncière du BAC ECI (Val d'Europe – extension VR)

Date de conclusion : 30 septembre 2011

- Parties : SCI Valdebac (vendeur) et VR Val d'Europe SCI (acquéreur)
- Objet : Cession partielle du foncier du BAC ECI
- Montant de la cession : 90 000 € net vendeur
- Parties : SCI Secovalde (vendeur) et VR Paris SCI (acquéreur)
- Objet : Cession partielle des droits et biens immobiliers détenus dans le cadre du BAC jardinerie et ECI
- Montant de la cession : 9,9 millions d'euros net vendeur

Cession d'un immeuble à usage commercial (centre commercial de Boissénart) sis sur les communes de Cesson et Savigny-le-Temple (Seine-et-Marne)

Date de conclusion : 21 décembre 2011

- Parties : les sociétés SAS Cecoville (vendeur) et ESCF Boissenart (acquéreur)
- Objet : Cession de lots de copropriété
- Montant de la cession : 68,3 millions d'euros net vendeur (après levée d'option anticipée du crédit-bail immobilier consenti par Cicobail SA : 55,1 millions d'euros)

Acquisition de la société Investimenti Commerciali Savignano S.r.l (Italie)

Date de conclusion : 20 janvier 2011

- Parties : Klefin Italia (acquéreur), Pradera Holdco S.A. et Commercial Investment Savignano S.à.r.l. (vendeurs)
- Objet : 100 % du capital social de la Société Investimenti Commerciali Savignano S.r.l., (retail park de Savignano situé à proximité de la galerie de Savignano détenue par IGC)
- Montant de l'acquisition : 3,9 millions d'euros (ANR prenant en compte une valorisation immobilière de 69,2 millions d'euros)

Acquisition d'une partie des locaux commerciaux sis à Montebello della Battaglia (Italie)

Date de conclusion : 13 octobre 2011

- Parties : Immobiliare Gallerie Commerciali (acquéreur) et IPER Montebello (vendeur)
- Objet : Acquisition (*via* apport en société) d'une partie des locaux commerciaux sis à Montebello
- Montant de l'acquisition : 13,7 millions d'euros hors frais hors droit

Acquisition de trois crédits portant sur la galerie marchande du centre commercial ainsi que six moyennes unités sis à Roques-sur-Garonne

Date de conclusion : 29 novembre 2011

- Parties : SAS Cécoville (acquéreur) et Horizon Galerie Marchande et Horizon Moyennes Surfaces (vendeurs)
- Objet : acquisition de trois crédits portant sur la galerie marchande du centre commercial sis à Roques-sur-Garonne, ainsi que six moyennes unités
- Montant de l'acquisition : 69,5 millions d'euros net vendeur

Contrats importants en matière de financements

Année 2010

Programme d'émission « Euro Medium Term Notes »

- Objet : détermination d'un cadre juridique permettant d'émettre rapidement une grande variété de titres obligataires
- Montant maximal : 5 Md€
- Place de cotation : Paris
- Droit : français
- Dealers : BNP Paribas, ING, BoA Merrill Lynch, Crédit Mutuel, HSBC, Natixis, Intesa, BBVA, Den Norske Bank
- Notation du programme : BBB+
- Documentation identique aux émissions en cours :
  - Dette sécurisées / ANR ≤ 50 %
  - Option de remboursement anticipé à la main des porteurs en cas de changement de contrôle entraînant une dégradation de la notation sous BBB-

Deux émissions en euros à taux fixe ont été réalisées en 2010 dans le cadre de ce programme (700 millions d'euros à 7 ans et 200 millions d'euros à 10 ans).

Année 2011

Mise à jour du Programme d'émission « Euro Medium Term Notes »

- Objet : détermination d'un cadre juridique permettant d'émettre rapidement une grande variété de titres obligataires
- Montant maximal : 5 Md€
- Place de cotation : Paris
- Droit : français
- Dealers : BNP Paribas, ING, BoA Merrill Lynch, Crédit Mutuel, HSBC, Natixis, Intesa, BBVA, Den Norske Bank
- Notation du programme : BBB+
- Documentation identique aux émissions en cours :
  - Dette Sécurisées / ANR ≤ 50 %
  - Option de remboursement anticipé à la main des porteurs en cas de changement de contrôle entraînant une dégradation de la notation sous BBB-

Dans le cadre de ce programme, la société a procédé à l'émission d'une nouvelle souche de 100 M€ à taux fixe qui a été abondée à deux reprises pour un montant total de 200 M€. Par ailleurs, il a également été réalisé deux abondements de 50 M€ sur chacune des deux émissions réalisées en 2010.

Contrat de prêt en date du 30 mars 2011

- Objet : prêt d'un milliard de couronnes suédoises
- Prêteur : Skandinaviska Enskilda Banken AB
- Modalités de remboursement : en totalité à l'échéance le 30 mars 2014
- Utilisation sous forme de tirage unique
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur le Stibor 3 mois augmenté d'une marge
- Principaux covenants financiers :
  - un ratio de « loan-to-value » limité à 60 %
  - une couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 2
  - et un pourcentage de dettes sécurisées rapportées au patrimoine réévalué limité à 20 %

Contrat de prêt en date du 30 septembre 2011

- Objet : prêt hypothécaire de cent quarante millions d'euros
- Emprunteur : Immobiliare Gallerie Commerciali Spa
- Prêteurs : BNP Paribas et ING REF
- Modalités de remboursement : en totalité à l'échéance le 30 septembre 2014
- Utilisation sous forme de tirages
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 6 mois augmenté d'une marge
- Principaux covenants financiers :
  - un ratio de « loan-to-value » de l'emprunteur limité à 50 %
  - une couverture des frais financiers et des amortissements de dettes financières par l'excédent brut d'exploitation de l'emprunteur d'au moins 1,25
  - un ratio de « loan-to-value » sur les actifs faisant l'objet d'une hypothèque limitée à 60 %
  - une couverture des frais financiers sur les actifs faisant l'objet d'une hypothèque par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 2

Contrat d'ouverture de crédit en date du 28 octobre 2011

- Objet : ouverture de crédit d'un montant maximum de 200 millions d'euros
- Prêteur : BNP Paribas
- Modalités de remboursement : en totalité à l'échéance le 28 octobre 2016
- Utilisation sous forme de tirages
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge définie selon une grille de ratio « loan-to-value »
- Commissions de non-utilisation, le cas échéant
- Principaux covenants financiers :
  - un ratio de « loan-to-value » limité à 65 %
  - une couverture des frais financiers par l'excédent brut d'exploitation d'au moins 1,8
  - et un pourcentage de dettes sécurisées rapportées au patrimoine réévalué limité à 20 %

8.4.2 LISTE DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ANTÉRIEUREMENT AUTORISÉES DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE EN 2011

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
26 mai 2004	9 juillet 2004	Emprunt obligataire : Subscription agreement (contrat de souscription)	BNP Paribas
26 mai 2004	15 juillet 2004	Emprunt obligataire : Fiscal agency agreement (contrat de services financiers)	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch
8 février 2006	13 mars 2006	Emprunt obligataire : Contrat de souscription (Subscription agreement)	BNP Paribas, HSBC France et The Royal Bank of Scotland PLC
8 février 2006	16 mars 2006	Emprunt obligataire : Contrat de services financiers (Fiscal agency agreement)	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch
25 juillet 2008	17 octobre 2008	Contrat de prêt intragroupe	SCA Klémurs
3 octobre 2008	6 octobre 2008	Prêt intragroupe consenti dans le cadre de l'opération Steen & Strøm	Nordica Holdco AB et Stichting Depositary APG Real Estate Pool venue aux droits de APG Real Estate Pool NV, cette dernière étant elle-même venue aux droits de Stichting Pensionfonds ABP
3 octobre 2008	7 octobre 2008	Prêt intragroupe consenti dans le cadre de l'opération Steen & Strøm	Storm Holding Norway AS et Stichting Depositary APG Real Estate Pool venue aux droits de APG Real Estate Pool NV, cette dernière étant elle-même venue aux droits de Stichting Pensionfonds ABP
5 juin 2009	15 juin 2009	Contrat de prêt intragroupe	Le Havre Lafayette et RPFFB Holding France SARL
5 juin 2009	15 juin 2009	Contrat de prêt intragroupe	Le Havre Vauban et RPFFB Holding France SARL
5 juin 2009	15 juin 2009	Nantissement de parts sociales	Le Havre Lafayette, Le Havre Vauban, RPFFB Holding France SARL et Westdeutsche Immobilienbank AG
5 juin 2009	29 juin 2009	Contrat d'ouverture de crédit	BNP Paribas
18 juin 2010	30 juin 2010	Contrat de prêt intragroupe	SCA Klémurs

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES AUTORISÉES EN 2011

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
25 mars 2011	31 mars 2011	Contrat de placement, dit *« amended and restated dealer agreement »*	BNP Paribas, Banca IMI S.p.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA, CM-CIC Securities, DnB NOR Bank ASA, HSBC Bank plc, ING Belgium SA/NV, Merrill Lynch International, Natixis
25 mars 2011	31 mars 2011	Contrat de service financier, dit *« amended and restated agency agreement »*	BNP Paribas Securities Services
25 mars 2011	25 mars 2011	Contrat de prêt intragroupe	Storm Holding Norway AS et Stichting Depositary APG Real Estate Pool venue aux droits de APG Real Estate Pool NV, cette dernière étant elle-même venue aux droits de Stichting Pensionfonds ABP
26 mai 2011	25 juillet 2011	Contrat de prêt intragoupe	SCA Klémurs
22 juillet 2011	25 juillet 2011	Avenant n° 1 au contrat de prêt intragroupe conclu le 30 juin 2010	SCA Klémurs
22 juillet 2011	28 juillet 2011	Contrat d'acquisition de l'intégralité des titres de Ségécé España S.L.	SCS Ségécé
30 septembre 2011	-	Acquisition d'un immeuble à usage de bureaux en VEFA (Le Visalto – Paris 19ème)	BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilière d'Entreprise – contrat non conclu en 2011
13 décembre 2011	20 décembre 2011	Contrat de prêt intragroupe	SCA Klémurs
13 décembre 2011	-	Emission obligataire : Contrat de services financiers (supplemental agency agreement)	BNP Paribas Securities Services, BNP Paribas Suisse et UBS AG – contrat non conclu en 2011

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES AUTORISÉES EN 2012

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Convention réglementée		Intervenants à l'acte
	Date	Objet	
18 janvier 2012	31 janvier 2012	Délivrance d'une caution solidaire de SCI Kléprim's au profit de BNP Paribas au titre d'un contrat de crédit de 17 M€	BNP Paribas et SCI Kléprim's
3 février 2012	3 février 2012	Protocole de cession de 45 % de la galerie commerciale de Claye-Souilly sous conditions suspensives	Cardif Assurance Vie
3 février 2012	7 mars 2012	Contrat de crédit (échéance 2016)	BNP Paribas
3 février 2012	7 mars 2012	Contrat de crédit (échéance 2018)	BNP Paribas
14 mars 2012	14 mars 2012	Rémunération additionnelle attribuée au Président du Conseil de surveillance	Michel CLAIR

VAL D'EUROPE / FRANCE
13:15

Assemblée générale

9.1. Rapport du Conseil de surveillance 264

9.2. Rapport du Président du Conseil de surveillance 264

9.3. Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance 272

9.4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 273

9.5. Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale relatif aux opérations d'attribution d'actions gratuites (article L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce) 278

9.6. Rapport spécial du Directoire à l'assemblée générale relatif aux opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce (article L. 225-184 du Code de commerce) 279

9.7. Descriptif du programme de rachat d'actions propres 280

9.8. Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 12 avril 2012 281

9.1. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, nous devons vous présenter nos observations sur le rapport du Directoire, dont lecture vient de vous être donnée, ainsi que sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de l'activité du Groupe et a procédé aux vérifications et contrôles nécessaires.

Le Conseil de surveillance s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur les comités spécialisés – Comité des investissements, Comité d'audit, Comité des nominations et des rémunérations et Comité du développement durable.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque particulière à formuler sur le rapport du Directoire et les résultats de l'exercice 2011 et vous invite, par conséquent, à approuver les comptes ainsi que les résolutions proposées.

Le Conseil de surveillance exprime ses remerciements au Directoire et à l'ensemble du personnel pour le travail et les efforts réalisés en 2011.

Le Conseil de surveillance

9.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 3 FÉVRIER 2012 PORTANT SUR L'EXERCICE 2011

Conformément à l'article L. 225-68 du Code de commerce, et en ma qualité de Président du Conseil de surveillance de la société Klépierre, j'ai l'honneur de vous présenter le présent rapport, tel qu'il a été approuvé par le Conseil de surveillance dans sa séance du 3 février 2012 au titre de l'exercice 2011, et qui comprend les informations relatives :

- à la composition et à l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein et aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ;
- aux procédures de Contrôle interne et de gestion des risques mises en place par le groupe Klépierre [1] ;
- au gouvernement d'entreprise ;
- aux modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales de la Société ;
- et à la publication des informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le Code de gouvernement d'entreprise auquel il est fait volontairement référence pour l'élaboration du présent rapport est le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié en décembre 2008 et modifié en avril 2010 par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (Medef).

Il est rappelé que la Société a la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance depuis le 21 juillet 1998. Cette forme sociale permet une séparation entre la direction de la Société et le contrôle de cette direction par le Conseil de surveillance [2].

I Composition et application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes – Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission première d'exercer un Contrôle permanent sur la gestion du Directoire. À ce titre, à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Directoire doit lui faire rapport de sa gestion une fois par trimestre au moins et lui présenter les comptes pour vérification et contrôle.

Le Conseil de surveillance autorise les opérations et conventions visées aux articles L. 225-68 alinéa 2 et L. 225-86 du Code de commerce.

Conformément à l'article 16 des statuts [3], il autorise également :

- les opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et de son Groupe, et de modifier leur structure financière et leur périmètre d'activité ;
- les émissions de valeurs mobilières, qu'elle qu'en soit la nature, susceptibles d'entraîner une modification du capital social ;
- les opérations ci-après lorsque leur montant unitaire excède 8 millions d'euros ou sa contre-valeur en toutes monnaies :
  - a) prendre et céder toutes participations dans toutes sociétés créées ou à créer, sauf les sociétés du groupe Klépierre auxquelles seraient apportés ou cédés des immeubles appartenant au groupe Klépierre ;
  - b) acquérir ou céder tous immeubles par nature, sauf cession ou apport à une société dépendant du groupe Klépierre ;
  - c) en cas de litige, passer tous traités et transactions, accepter tous compromis.

Le Conseil de surveillance a délégué à son Président la capacité d'autoriser le Directoire à effectuer les opérations citées aux paragraphes a), b) et c) ci-dessus

(1) Le groupe Klépierre s'entend comme l'ensemble des filiales du Groupe en France et à l'étranger y compris les sociétés du groupe Steen & Strøm, sous réserve des spécificités d'organisation décrites ci-après.

(2) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 3).

(3) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 4).

lorsqu'elles ne dépassent pas chacune 46 millions d'euros ou sa contre-valeur en monnaies étrangères.

Le Président du Conseil de surveillance et le Directoire rendent compte au Conseil de l'utilisation de ces délégations.

Composition du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour une durée de trois années. Le Conseil se renouvelle, partiellement à chaque assemblée générale annuelle, suivant le nombre de membres en fonction, de façon à permettre un renouvellement aussi régulier que possible et complet au bout d'une période de trois années.

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

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

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil de surveillance était composé de neuf membres : Messieurs Michel Clair (Président), Vivien Lévy-Garboua (Vice-Président), Jérôme Bédier, Bertrand de Feydeau, Dominique Hoenn, Bertrand Jacquillat, Bertrand Letamendia, Philippe Thel et Madame Dominique Aubernon. Le pourcentage de femmes est de 11 % [1]. Les renouvellements de mandats approuvés par l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2011 n'ont pas modifié la parité hommes-femmes au sein du Conseil de surveillance.

Les informations relatives aux parcours professionnels des membres du Conseil de surveillance et la liste de leurs mandats et fonctions sont mentionnées à la section Gouvernement d'entreprise du document de référence 2011.

Est considéré comme membre indépendant du Conseil de surveillance tout membre qui n'entretient aucune relation quelle qu'elle soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre sa liberté de jugement. Conformément à la définition du Code AFEP-Medef, quatre membres du Conseil de surveillance sur neuf selon les critères exposés sont indépendants : Messieurs Bertrand de Feydeau, Bertrand Jacquillat, Bertrand Letamendia et Jérôme Bédier [2].

Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les membres peuvent participer aux délibérations du Conseil par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, à l'exception des délibérations relatives à la vérification et au contrôle des comptes annuels et consolidés.

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

En cas de partage égal des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes de la Société sont convoqués aux réunions du Conseil examinant ou arrêtant les comptes annuels et semestriels.

Le Conseil s'est réuni onze fois au cours de l'exercice 2011, avec une assiduité de 96,97 % [3].

Les principaux points débattus au cours de ces séances ont porté sur :

- les comptes annuels et les comptes consolidés 2010, le rapport de gestion afférent ;
- le rapport trimestriel d'activité du Directoire ;
- les comptes sociaux et consolidés semestriels ;
- le rapport du Président du Conseil de surveillance ;
- le renouvellement de membres du Conseil de surveillance ;
- le renouvellement du Président du Conseil de surveillance ;
- la composition des comités ;
- le fonctionnement du Conseil de surveillance ;
- la mise en œuvre d'une évaluation formalisée du Conseil de surveillance ;
- la mise en place d'un plan de stock-options ;
- les investissements et les cessions en France et à l'étranger ;
- la stratégie de détention des actifs ;
- les opérations de financement ;
- l'autorisation annuelle consentie au Directoire pour délivrer des cautions, avals et garanties ;
- les conventions réglementées.

Le Conseil de surveillance a procédé au mois de février 2011 à un examen de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement. Il a procédé à une revue des principaux travaux du Conseil et de ses comités spécialisés et en a conclu que ces travaux démontrent sa pleine capacité à répondre aux attentes des actionnaires.

Une évaluation formalisée a été mise en œuvre fin 2011 [4]. Cette évaluation a été réalisée sur la base d'un questionnaire portant sur l'organisation, les conditions de fonctionnement et les principaux domaines d'activités du Conseil ainsi que sur la composition et les travaux des comités.

Le support d'évaluation comportait trente-neuf questions assorties d'une échelle de notation. Les membres du Conseil de surveillance ont été invités à formuler leurs propositions d'amélioration sur chacun des thèmes abordés. Les membres du Conseil ont exprimé une appréciation favorable sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil et des comités. Les principaux souhaits d'amélioration ont porté sur le temps consacré à la stratégie du Groupe et sur un renforcement de l'examen des rémunérations.

Les travaux du Conseil, comme ceux des comités spécialisés, sont préparés et organisés par leurs Présidents respectifs.

Organisation et fonctionnement des comités spécialisés qui assistent le Conseil de surveillance

Pour exercer ses missions, le Conseil de surveillance a institué des comités spécialisés [5]. Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas, et rend compte de ses missions au Conseil de surveillance.

Des compléments d'information quant aux missions et au fonctionnement de ces comités sont développés au chapitre « Gouvernance » du présent document de référence.

(1) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 6).
(2) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (points 7 et 8).
(3) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).
(4) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 9).
(5) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 13).

Ces comités sont :

Le Comité des investissements

Ce Comité est composé au minimum de trois membres et au maximum de six membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2011, le Comité des investissements était composé de Messieurs Bertrand de Feydeau (Président du comité des investissements), Jérôme Bédier, Michel Clair, Dominique Hoenn, Philippe Thel et de Madame Dominique Aubernon. Deux membres sur six (soit 33,33 %) sont considérés comme indépendants : Messieurs Bertrand de Feydeau et Jérôme Bédier.

Ce comité a pour rôle d'étudier les dossiers d'investissements ou de cessions qui lui sont proposés avant qu'ils ne soient formellement autorisés par le Conseil de surveillance. Pour cela il examine les caractéristiques immobilières, commerciales, juridiques et financières des opérations. En particulier, il veille à ce que ces opérations soient cohérentes avec la stratégie et respectent les critères d'investissement du groupe Klépierre. Avant de délivrer un avis favorable, le Comité des investissements peut, si besoin, demander des informations supplémentaires, recommander de modifier tout ou partie des éléments immobiliers, commerciaux, juridiques ou financiers.

Il s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2011, avec une assiduité de 96,30 % [1].

Les travaux ont porté sur quinze opérations d'investissement ou de désinvestissement. Neuf de ces opérations sont réalisées ou engagées et trois sont en cours d'étude ou de négociation. Trois de ces opérations ne se sont pas conclues.

Les dossiers les plus significatifs ont porté sur :

- la cession du centre commercial de Melun-Boissénart (France) ;
- l'acquisition du centre commercial de Roques-sur-Garonne (France) ;
- l'opération de développement de Kristianstad (Suède).

Le Comité d'audit [2]

Ce Comité est composé au minimum de trois membres et au maximum de six membres désignés par le Conseil parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2011, il était composé de Messieurs Bertrand Jacquillat (Président du Comité d'Audit), Dominique Hoenn, Bertrand Letamendia et Vivien Lévy-Garboua. Deux membres sur quatre (soit 50 %) sont considérés comme indépendants : Messieurs Bertrand Jacquillat et Bertrand Letamendia [3].

Ce comité, qui se réunit au moins deux fois par an, est chargé d'évaluer les grands choix comptables, l'information financière, la qualité des procédures de Contrôle interne et de gestion des risques et le budget d'honoraires des Commissaires aux comptes.

Il s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2011, avec une assiduité de 81,25 % [4]. Ses principaux travaux ont porté sur :

- l'élaboration de l'information financière :
  - informations sur les comptes sociaux et consolidés, annuels et semestriels,
  - principaux faits de l'année ou du semestre ;
- le suivi des covenants bancaires ;
- le suivi des expertises et de la méthodologie des experts ;
- l'évolution des normes IFRS et leurs impacts dans les comptes de Klépierre ;
- les budgets 2011 et 2012 des Commissaires aux comptes ainsi que la déclaration d'indépendance de ces derniers ;
- le dispositif de Contrôle interne :
  - compte-rendu des activités 2011 du Contrôle périodique et de la fonction Éthique et Déontologie et validation de son plan d'actions 2012,
  - Contrôle permanent : actualisation de la cartographique des risques et définition des chantiers prioritaires.

Le Comité des nominations et des rémunérations [5]

Ce Comité est composé au minimum de deux membres et au maximum de cinq membres désignés par le Conseil parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2011, ce Comité était composé de Messieurs Bertrand Letamendia (Président du Comité des nominations et des rémunérations), Bertrand de Feydeau, Dominique Hoenn et Vivien Lévy-Garboua. Deux membres sur quatre (soit 50 %) sont considérés comme indépendants : Bertrand Letamendia et Bertrand de Feydeau [6].

Ce Comité, qui se réunit au moins une fois par an, formule des recommandations auprès du Conseil concernant la nomination et la rémunération des membres du Comité de direction, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature, les attributions de plans d'option de souscription ou d'achat d'actions.

Il s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2011, avec une assiduité de 93,75 % [7]. Ses principaux travaux ont porté sur :

- les modalités de détermination de la rémunération variable 2011 des membres du Comité de direction. La rémunération globale de ceux-ci se compose de trois éléments :
  - une partie fixe déterminée chaque année en début d'année,
  - une partie variable qui dépend pour chaque membre du Directoire et chaque membre du Comité de direction d'objectifs personnels fixés pour les membres du Directoire par le Conseil de surveillance et pour les membres du Comité de direction par le Directoire,
  - des avantages en nature qui consistent chez Klépierre en la mise à disposition de chacun des membres du Comité de direction d'un véhicule de fonction, dont une partie du coût correspondant à l'usage personnel est mise à la charge du bénéficiaire et soumise à fiscalité et charges sociales ;
- l'examen des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivant à échéance ;
- l'approbation du régime applicable au plan de stock-options 2011 et la fixation du nombre d'options attribuées globalement et du montant des attributions individuelles aux membres du Comité de direction ;
- la suspension du contrat de travail de Monsieur Laurent Morel au profit d'une rémunération en qualité de Président du Directoire fixée par le Conseil de surveillance.

(1) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

(2) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 14).

(3) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 14) : la composition du Comité d'audit n'est pas en tout point conforme au Code qui recommande que la part des membres indépendants soit au moins de deux tiers. La dérogation à ces recommandations se justifie au regard de la composition du capital de la Société et de l'expertise des travaux de ce comité.

(4) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

(5) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 15).

(6) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (points 15 et 16) : la composition du Comité des nominations et des rémunérations n'est pas en tout point conforme au Code qui recommande que la part des membres indépendants soit majoritaire. La dérogation à ces recommandations se justifie au regard de la composition du capital de la Société.

(7) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

Le Comité du développement durable

Ce Comité est composé au minimum de deux membres et au maximum de quatre membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2011, il était composé de Messieurs Jérôme Bédier (Président du Comité du développement durable), Michel Clair, Vivien Lévy-Garboua et Philippe Thel. Un membre sur quatre (soit 25 %) est considéré comme indépendant : Monsieur Jérôme Bédier.

Ce Comité, qui se réunit au moins deux fois par an, a pour mission :

- d'inventorier les principales catégories de risques auxquelles est exposée l'activité de Klépierre ;
- de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face ;
- et d'examiner la contribution du groupe Klépierre au développement durable*.

Il s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2011, avec une assiduité de 81,25 % [1]. Ses principaux travaux ont porté sur :

- la finalisation du projet philanthropique du Groupe (avec la création d'un comité Klécœur/Ségénial qui s'est réuni trois fois en 2011 pour analyser, sélectionner et suivre des projets des collaborateurs) ;
- la mise en place d'un protocole de reporting extra-financier constitué d'indicateurs environnementaux, sociaux et sociétaux conformes aux attentes de l'EPRA et du GRI ;
- l'étude du déploiement de la mesure de l'énergie par usage sur le patrimoine.

II Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques

Pour l'élaboration de ce présent rapport, nous nous sommes appuyés sur les principes généraux décrits dans le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de Contrôle interne publié en juillet 2010 par l'Autorité des marchés financiers.

I) Définition et objectifs

Le Contrôle interne est un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions encadré par le Directoire et relayé par l'ensemble de l'entreprise, ayant pour finalité d'assurer la maîtrise globale des activités et des risques et de donner une assurance raisonnable que les objectifs stratégiques sont bien atteints.

Le dispositif de Contrôle interne de Klépierre vise à assurer :

- la conformité aux lois et réglementations en vigueur ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par le Directoire ;
- l'optimisation des opérations et le bon fonctionnement des processus internes du Groupe ;
- la fiabilité de l'information financière.

Le système repose sur les trois grands principes suivants :

- participation et responsabilisation de l'ensemble du personnel : l'ensemble des collaborateurs du Groupe contribue au dispositif de Contrôle interne. Chaque collaborateur, à son niveau, doit exercer un contrôle efficace des activités qui sont placées sous sa responsabilité ;
- exhaustivité du périmètre couvert par le dispositif : le dispositif doit s'appliquer à toutes les entités (opérationnelles ou juridiques) du groupe Klépierre. La filiale Steen & Strøm dispose de sa propre organisation sous la responsabilité de la Direction Générale de cette société qui rapporte à un Conseil d'administration où sont représentés les deux actionnaires, Klépierre et ABP. Cette organisation de Contrôle interne est structurée autour de l'institution d'un risk manager en charge de l'identification, l'analyse et la gestion des risques opérationnels, commerciaux et éthiques ;
- séparation des tâches : les fonctions de contrôle doivent être indépendantes des fonctions d'exécution.

Le dispositif de Contrôle interne conçu pour répondre aux différents objectifs décrits ne donne cependant pas la certitude que les objectifs fixés seront atteints et ce, en raison des limites inhérentes à toutes procédures, mais il a pour ambition de fortement y contribuer.

II) Cinq composantes du dispositif de Contrôle interne

a) Organisation et environnement

Le dispositif de Contrôle interne de Klépierre distingue le Contrôle permanent du Contrôle périodique [2], qui sont indépendants mais complémentaires l'un de l'autre :

Le dispositif de Contrôle permanent est assuré par l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Il relève directement des métiers, des fonctions et des filiales.

Les responsables des métiers, fonctions et filiales ont pour objectif d'assurer le dispositif de Contrôle interne du Groupe, dont les missions sont :

- assurer la coordination et la mise en œuvre des choix méthodologiques faits au niveau du Groupe, auprès des équipes ;
- concevoir et adapter régulièrement le reporting du dispositif en indiquant les indicateurs les plus pertinents pour obtenir la meilleure visibilité sur leur dispositif de Contrôle permanent ;
- assurer la transmission régulière de ce reporting à leur hiérarchie et signaler les problèmes et incohérences afin de permettre les décisions utiles quant à l'adaptation du dispositif.

Le dispositif de Contrôle permanent fait appel à de nombreux intervenants. Cette multiplicité d'acteurs rend nécessaire une coordination étroite de leurs actions et des méthodes employées. Au niveau du groupe Klépierre, il existe une fonction de coordination du Contrôle permanent sous l'autorité du Directeur de la Direction des Comptabilités, du Contrôle de Gestion et du Système d'Information.

Le dispositif de Contrôle périodique est exercé par l'audit interne du groupe Klépierre. L'audit est une activité indépendante et objective d'assurance et de conseil, dont la mission consiste à apporter une valeur ajoutée et à améliorer le fonctionnement de l'organisation. Elle aide le Directoire à atteindre ses objectifs par une approche systématique et méthodique d'évaluation et d'amélioration des procédés de gestion des risques, de contrôle et de gouvernement d'entreprise.

L'environnement du Contrôle interne comprend aussi :

- la description de la gouvernance du Groupe et des organisations des métiers et des fonctions qui fournit le cadre général permettant d'atteindre les objectifs du Groupe ainsi que la structure hiérarchique et fonctionnelle ;
- l'existence d'un référentiel d'instructions formalisant et diffusant les règles internes et procédures à appliquer, ainsi que les contrôles à exercer. Ces procédures constituent le référentiel de base du Contrôle interne. Il appartient aux responsables des entités du Groupe d'élaborer ou mettre à jour ce référentiel ;

(1) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

(2) Chez Steen & Strøm, le rôle du risk manager relève essentiellement du Contrôle permanent. La fonction d'audit périodique est très largement externalisée.

- le principe de la délégation constitue le système de fonctionnement fondamental. Il s'exprime au travers de relais, responsables d'une mise en œuvre cohérente des politiques du Groupe ;
- la séparation des fonctions : elle se matérialise principalement entre les équipes qui sont à l'origine des opérations et celles qui les mettent en œuvre. La structure du Groupe doit maintenir et assurer une distinction nette entre celui qui opère et celui qui valide ;
- la politique éthique visant la conformité aux lois et réglementations qui met en avant les comportements éthiques *via* la mise en œuvre des règles de conduite des collaborateurs, notamment sur la confidentialité des informations, la déontologie des relations avec des tiers, la charte du développement durable* et l'utilisation des moyens informatiques.

b) Diffusion en interne d'informations pertinentes

Les responsabilités, l'indépendance et le rôle du Contrôle permanent et Contrôle périodique au sein du Groupe sont fixées respectivement par la charte du Contrôle permanent et la charte de l'audit interne, signées conjointement par le Président du Directoire et le Président du Conseil de surveillance.

Les chartes, les règles internes et les procédures, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités, sont communiquées et publiées *via* un site intranet dédié à la documentation permettant une meilleure visibilité et une facilité d'accès par l'ensemble des collaborateurs.

Elles sont mises à jour chaque fois que nécessaire (évolution des contraintes réglementaires, évolutions de l'activité, réorganisations…) et revisitées au moins tous les 18 mois sous la responsabilité de la hiérarchie concernée elle-même assistée par le coordinateur du Contrôle permanent.

Le Groupe met en œuvre en continu la révision de l'ensemble des procédures déjà rédigées, l'actualisation du besoin de procédures et la rédaction de nouvelles procédures.

c) Gestion des risques

Le groupe Klépierre veille à anticiper et gérer les risques majeurs susceptibles d'affecter la réalisation de ses objectifs et de compromettre la conformité aux lois et réglementations en vigueur. Ces risques sont identifiés dans le paragraphe « Facteurs de risque » du présent document de référence. Ce recensement couvre à la fois les risques stratégiques et les risques opérationnels.

Le recensement des risques est réalisé *via* l'établissement d'une cartographie des risques qui permet de démontrer l'exposition aux risques du Groupe et le niveau de chaque risque. Par ailleurs, s'inscrivant dans les démarches préconisées dans le cadre de référence 2010 de l'AMF, la cartographie des risques du Groupe a été actualisée en 2011 en adoptant une démarche rigoureuse et pérenne permettant :

- d'identifier et d'apprécier les risques en déclinant au niveau opérationnel les attentes du Comité de direction en matière de risque ;
- de réconcilier cette analyse avec une approche par processus ;
- d'apprécier à la fois les risques et le dispositif de Contrôle interne.

L'identification et l'évaluation des risques servent de référence pour la détermination des procédures et des contrôles, qui à leur tour influent sur le niveau de risque résiduel. Les procédures cadrent l'activité, de façon plus précise là où les risques ont été identifiés et prévoient un contrôle de leur application. Suite à l'actualisation de la cartographie des risques du Groupe et dans un contexte de la mise en place d'un ERP (Enterprise Resource Planning), les chantiers prioritaires ont été définis portant notamment sur la refonte des procédures et contrôles.

Le périmètre d'intervention du Contrôle périodique couvre l'ensemble des activités et des risques du Groupe dans toutes les entités, en incluant les activités des filiales contrôlées de façon exclusive ou conjointe, ainsi que les activités externalisées selon les conditions contractuelles. Par ailleurs, l'identification d'un risque majeur justifie le pouvoir d'auto-saisine dont dispose le Contrôle périodique pour déclencher toute investigation jugée nécessaire.

d) Activités de contrôle répondant à ces risques

Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques s'articule autour de trois niveaux de contrôles ; les deux premiers relèvent du dispositif de Contrôle permanent, le troisième du dispositif de Contrôle périodique :

Le premier niveau – premier degré – Contrôle permanent

Le premier niveau et premier degré de contrôle est exercé par chaque collaborateur sur les opérations qu'il traite, par référence aux procédures en vigueur. Le contrôle est assuré, de façon courante, à l'initiation d'une opération par les opérationnels eux-mêmes ou par les systèmes automatisés de traitement des opérations.

Le premier niveau – second degré – Contrôle permanent

Le premier niveau et second degré est exercé par la hiérarchie du métier ou de la fonction. Les contrôles doivent être réalisés soit dans le cadre de procédures opérationnelles, soit dans celui de procédures de contrôles autonomes.

Depuis 2011, une base de remontée d'incidents est déployée au niveau des centres commerciaux français. Alimentée au quotidien, elle permet de mieux suivre les risques liés à la sécurité des biens et des personnes dans les centres commerciaux. Par ailleurs, il existe un Comité des risques qui se réunit tous les trimestres, et qui a pour missions l'exploitation des incidents remontés et la veille réglementaire.

Le deuxième niveau – Contrôle permanent

Le deuxième niveau de contrôle a pour objectif de s'assurer que les contrôles de premier niveau soient correctement réalisés et respectés. Il est assuré par les fonctions distinctes et dédiées spécialement au Contrôle permanent. Ces fonctions existent dans les pays dont les patrimoines du groupe sont les plus significatifs.

Coordination du Contrôle permanent Groupe

La fonction Coordination du Contrôle permanent du Groupe a pour missions :

- d'animer l'élaboration et la mise en place des actions d'amélioration du Contrôle permanent dans les métiers, fonctions et filiales du groupe ;
- de coordonner les choix de méthodologies ou d'outils ;
- de diffuser les directives dans le domaine du Contrôle permanent et suivre l'évolution du dispositif dans les métiers, fonctions et filiales ;
- et en particulier, de coordonner les actions du Plan de Continuité de l'Activité, c'est-à-dire de l'ensemble des mesures destinées à maintenir les services essentiels de l'entreprise et à assurer la reprise de l'activité sur un site de repli, le cas échéant, en cas de sinistre majeur.

Afin de mieux suivre la réalisation et l'efficacité des contrôles, les indicateurs clés ont été définis et mis en place avec une remontée régulière à la fonction Coordination.

Contrôle interne comptable

Une fonction dédiée au sein de la Direction des Comptabilités est en charge de vérifier le bon fonctionnement des contrôles comptables de premier niveau. Cf. partie suivante « Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable ».

Fonction Éthique et Déontologie

Spécifiquement identifiée, la Direction Éthique et Déontologie s'assure du respect des normes éthiques et professionnelles, de la prévention des

manquements d'initiés et contrôle les mesures prises pour lutter contre le blanchiment d'argent.

L'ensemble du dispositif de Contrôle interne rend compte au Directoire et au Comité d'audit de l'exercice de leurs missions.

Le troisième niveau – Contrôle périodique

Le troisième niveau de contrôle est exercé par l'audit interne du Groupe.

Ainsi un plan annuel d'audit élaboré conjointement par le Directeur de l'Audit Interne et le Directoire est soumis à l'approbation du Comité d'audit. Ce plan est fondé sur une approche préventive des risques afin de définir les priorités d'audit cohérentes avec les objectifs du Groupe. Des missions flashs peuvent cependant être conduites sur une problématique particulière.

Parallèlement des audits sont conduits en France sur le respect de l'application de la réglementation et des procédures internes dans le cadre de la gestion des galeries commerciales selon une périodicité triennale, à partir de référentiels types portant sur les thèmes suivants :

- sécurité des biens et des personnes dans le cadre notamment de la réglementation applicable aux établissements recevant du public ;
- administration immobilière ;
- gestion locative ;
- animation du groupement des commerçants.

L'audit interne a accès directement au Directoire et rend compte au Comité d'audit de ses travaux, qui font l'objet de rapports, de recommandations et de plans de mise en œuvre.

Les effectifs dédiés au Contrôle périodique sont de six auditeurs internes, hors Direction.

e) Pilotage et surveillance du dispositif de Contrôle interne

Sous le pilotage du Directoire, la mise en œuvre de la surveillance du dispositif est réalisée par les responsables d'activités et de fonctions avec l'appui de la coordination du Contrôle permanent.

Un Comité de coordination du Contrôle interne réunit, au moins deux fois par an, les acteurs du Contrôle permanent, du Contrôle périodique, les représentants des fonctions Éthique et Déontologie, Finances, Juridique, dont les travaux et les conclusions sont rapportés au Directoire, ainsi qu'au Comité d'audit de Klépierre.

La surveillance s'appuie également sur les remarques et recommandations formulées par les Commissaires aux comptes et par les éventuelles instances réglementaires de supervision. Le suivi de la mise en œuvre des plans d'actions correctives est centralisé à la fonction Coordination du Contrôle permanent et à la fonction Contrôle comptable.

L'activité de l'année 2011 ainsi que le plan d'action 2012 ont fait l'objet d'une présentation au Comité d'audit.

III) Acteurs de la gestion des risques et du Contrôle interne

Les principaux acteurs impliqués dans le pilotage du dispositif de Contrôle interne sont :

a) Directoire et Conseil de surveillance

Le Directoire, sous la surveillance du Conseil de surveillance, est responsable du dispositif d'ensemble de Contrôle interne du Groupe. La mission du Directoire est de définir les principes généraux du dispositif du Contrôle interne, de concevoir et mettre en œuvre le système de Contrôle interne approprié ainsi que les rôles et responsabilités à cet égard, et de surveiller son bon fonctionnement afin de l'améliorer si besoin.

Dans le cas particulier de Klépierre, son Directoire ou son Conseil de surveillance peut faire appel, notamment pour un contrôle de son organisation et de ses procédures, à l'inspection générale du groupe BNP Paribas, entité consolidante du groupe Klépierre.

b) Comité d'audit

Le Comité d'audit est tenu informé au moins annuellement de l'ensemble du dispositif de Contrôle interne du Groupe, de ses évolutions et des conclusions des travaux menés par les différents intervenants du dispositif.

c) Fonctions de Contrôle permanent

Ces fonctions, distinctes de l'audit interne, assurent la diffusion et la mise à jour des procédures. Elles se chargent de coordonner avec les experts métiers les travaux décidés par le Comité de coordination du Contrôle interne.

d) Audit interne

L'audit interne a la responsabilité d'évaluer le fonctionnement des dispositifs de gestion des risques et de Contrôle interne, d'en effectuer une surveillance régulière et de faire toute préconisation pour l'améliorer.

Il contribue à sensibiliser et former l'encadrement au Contrôle interne mais n'est pas impliqué dans la mise en place et la mise en œuvre quotidienne du dispositif.

Ses analyses et constats permettent d'orienter les travaux de Contrôle permanent et d'identifier les axes d'amélioration et de renforcer des procédures.

e) Directions fonctionnelles

Les directions fonctionnelles définissent, chacune dans son domaine, les orientations et les procédures qu'elles communiquent aux pays et aux filiales.

f) Personnel de la Société

Les opérationnels et les responsables hiérarchiques sont les premiers responsables de la maîtrise de leurs risques et les premiers acteurs du Contrôle permanent. Ils exercent les contrôles de premier niveau.

Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

I) Définition et objectifs

Le contrôle comptable ayant comme objectif de s'assurer de la couverture adéquate des risques comptables majeurs, il repose sur la connaissance des processus opérationnels et leur traduction dans les comptes ainsi que sur la définition des responsabilités des différentes personnes en charge des périmètres comptables et sur la sécurité des systèmes informatiques.

Le Contrôle interne comptable vise à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées à la règlementation comptable ;
- l'application des principes comptables et instructions définis par le Groupe par l'ensemble des filiales ;
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne contribuant au traitement de l'information comptable.

II) Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

L'organisation comptable

La production des informations comptables et les contrôles qui visent à en assurer la fiabilité sont assurés en premier lieu par les directions financières des filiales qui transmettent les informations ainsi produites au Groupe et qui attestent, notamment concernant les filiales étrangères, de leur fiabilité selon la procédure de certification interne.

L'élaboration des comptes sociaux et consolidés est sous la responsabilité de la Direction des Comptabilités, du Contrôle de Gestion et du Système d'Information qui rapporte directement au Directoire.

Les contrôleurs de gestion, présents au siège et dans les filiales, renforcent le dispositif du Contrôle interne.

La cellule « Contrôle interne comptable France et étranger » rattachée directement au Directeur des Comptabilités, du Contrôle de Gestion et du Système d'Information est en charge :

- de mettre à jour des règles comptables tenant compte de l'évolution des réglementations comptables ;
- de définir les différents niveaux de contrôles comptables dans le cadre du processus de clôture des comptes ;
- de veiller au bon fonctionnement de l'environnement de Contrôle interne comptable au sein du Groupe, notamment par la procédure de certification interne décrite ci-après ;
- d'élaborer et de mettre à jour des procédures, des règles de validation et d'autorisation applicables à la Direction ;
- de réaliser le suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées par les auditeurs externes et les auditeurs internes.

La gestion des risques financiers

La gestion des risques financiers, et plus particulièrement la structure financière du Groupe, ses besoins de financement et la gestion du risque de taux, est réalisée par le Département Financements et Communication Financière qui rapporte directement au Directoire.

Le Conseil de surveillance valide en fin d'année le plan de financement prévisionnel de l'année suivante, qui définit les grandes orientations en termes de calibrage et de choix des ressources ainsi que de couverture du risque de taux. En cours d'année, les principales décisions en matière d'opérations financières sont présentées individuellement à l'approbation au Conseil de surveillance, auquel est exposé un bilan de ces opérations une fois réalisées.

Le Département Financements et Communication Financière est également à l'origine des procédures internes qui définissent la répartition des rôles des différents intervenants du Groupe dans la gestion de la trésorerie ainsi que dans la mise en œuvre des programmes de rachat d'actions propres de Klépierre.

Le traitement et la centralisation des flux de trésorerie ainsi que la couverture du risque de taux et de change sont assurés par le département Financements, qui effectue le recensement des engagements et permet leur comptabilisation.

L'organisation des systèmes informatiques

Les collectes des informations comptables et de contrôle de gestion se font respectivement par l'intermédiaire d'un logiciel de consolidation, Magnitude, et d'un logiciel de contrôle de gestion, Essbase d'Hypérion. Ces deux outils, interconnectés, sont administrés et actualisés par une équipe dédiée, rattachée à la Direction des Comptabilités, du Contrôle de Gestion et du Système d'Information. L'outil de consolidation est alimenté localement, dans les principaux pays, par des interfaces avec la comptabilité locale.

Toutes les données comptables et financières suivent les procédures informatiques qui s'appuient sur des sauvegardes quotidiennes, dont les supports sont conservés en dehors des sites opérationnels.

Les décisions concernant les choix de logiciels adaptés aux exigences comptables et financières sont prises par le Groupe. La politique du Groupe vise à standardiser les outils comptables afin d'améliorer l'homogénéité de la qualité des informations comptables. Par ailleurs, à compter de 2012, le déploiement d'un ERP s'étendra dorénavant à 65 % des entités du Groupe couvrant les territoires tels que la France, l'Europe centrale et l'Ibérie.

Les outils de pilotage

Le système de reporting trimestriel du Contrôle de gestion permet de suivre l'évolution des principaux indicateurs clés de performance par pays et par actif et de s'assurer de leur adéquation avec les objectifs qui sont définis dans le budget annuel.

En outre, une réconciliation globale est effectuée par le contrôle de gestion Groupe afin d'assurer la cohérence du résultat comptable avec le résultat de gestion consolidé.

Le Comité d'audit

La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables font l'objet de la surveillance exercée par le Comité d'audit dont les missions ont été rappelées précédemment, en liaison avec les Commissaires aux comptes.

III) Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

Les processus opérationnels d'alimentation des comptes

Les travaux comptables des sociétés françaises sont réalisés au siège de Klépierre sur un système informatique unique. Les directions opérationnelles réalisent un ensemble de contrôles des données de gestion définis dans les procédures spécifiques. Les principales transactions intégrées dans un système de gestion unique sont interfacées de manière automatique dans le système de la comptabilité. Ce dernier dispose d'axes d'analyse notamment par immeuble et par secteur, qui permet de réaliser un contrôle budgétaire précis.

L'ensemble des processus de l'élaboration de l'information comptable font l'objet de programmes de contrôles comptables de différents niveaux, de règles de validation, d'autorisation ainsi que d'instructions relatives à la justification et la documentation des travaux comptables.

Les directions financières des filiales étrangères exercent pour leur part un contrôle sur les données produites et contribuent à la qualité des comptes établis par les entités comptables en procédant notamment, à leur niveau, aux réconciliations adéquates entre les données comptables et les données de gestion.

La Direction des Comptabilités anime un processus de certification interne des données produites trimestriellement par pays ainsi que des contrôles réalisés, dans lequel le responsable de chaque pays certifie :

- la fiabilité et la conformité avec les normes comptables du Groupe, des données comptables transmises au service consolidation ;
- le bon fonctionnement du système de Contrôle interne comptable permettant de garantir la qualité des données comptables ; des événements significatifs survenus après la clôture ainsi que son impact financier dans les comptes consolidés.

Processus de clôture des comptes et la consolidation

La consolidation des comptes est effectuée par la Direction de la Consolidation sur la totalité du périmètre.

L'élaboration des états financiers consolidés fait l'objet d'un processus précisé par des instructions et repose sur un calendrier détaillé et diffusé à l'ensemble des directions financières de façon à assurer le respect des délais et la conformité avec les standards comptables du Groupe.

Les principaux contrôles comptables réalisés à chaque arrêté trimestriel dans le processus de la consolidation des comptes sont :

- le contrôle des variations de périmètres de consolidation ;
- la vérification du correct ajustement et l'élimination des transactions internes ;
- l'analyse et la justification de tous les retraitements de consolidation selon les normes IFRS ;
- l'analyse et la justification des écarts par rapport aux budgets et aux prévisions.

Les engagements hors bilan sont centralisés dans l'outil de consolidation Magnitude par entité consolidée.

Klépierre s'appuie également sur des conseils externes, essentiellement pour les aspects fiscaux tant en France qu'à l'étranger. Dans les principaux pays, les liasses fiscales sont revues annuellement par un cabinet spécialisé.

La communication financière (communiqué de presse, présentations thématiques...)

Le département Financements et Communication Financière au sein de la Direction Financière assume la gestion de la communication financière au regard des obligations des autorités du marché. Il est en charge de réaliser et rédiger les supports de communication financière publiés ayant pour objectif de présenter aux actionnaires, investisseurs institutionnels, analystes et agences de notation les différentes activités du Groupe, d'expliquer ses résultats et de détailler sa stratégie de développement.

L'équipe en charge de la communication financière assure une veille permanente sur les obligations en matière d'information financière. La diffusion des informations aux marchés financiers fait l'objet d'un calendrier précis et diffusé en interne. Avec l'appui de différents départements, l'équipe conçoit les présentations des résultats et des présentations thématiques. Elle vérifie en collaboration avec la Direction Juridique que les informations soient communiquées dans les délais requis et en conformité avec les lois et règlements.

III Gouvernement d'entreprise

Il est rappelé que lors de sa séance du 19 décembre 2008, les membres du Conseil de surveillance ont confirmé leur accord quant à l'adoption par la Société des règles de gouvernement d'entreprise issues du Code AFEP-Medef (disponibles sur le site internet : www.medef.fr).

Rémunération des membres du Conseil de surveillance et des Comités spécialisés (1) :

La rémunération des membres du Conseil de surveillance et des Comités spécialisés consiste en des jetons de présence.

L'enveloppe globale des jetons de présence allouée aux membres du Conseil de surveillance s'élève pour l'exercice 2011 à 270 000 euros et est versée dans les conditions suivantes :

- 90 000 euros sont répartis entre les membres du Conseil de surveillance concernés au titre du mandat de Président ou de Vice-Président du Conseil de surveillance, de Président du Comité d'audit, de Président du Comité des investissements, de Président du Comité des nominations et des rémunérations et de Président du Comité du développement durable*, soit 15 000 euros à titre de part fixe ;
- 126 000 euros sont répartis entre les membres du Conseil de surveillance au titre du mandat de membre dudit Conseil, dont :
  - 72 000 euros répartis à parts égales entre les membres du Conseil à titre de part fixe,
  - 54 000 euros répartis entre les membres du Conseil à titre de part variable, en fonction de la présence effective des membres aux séances du Conseil ;
- 54 000 euros sont répartis entre les membres du Conseil concernés au titre du mandat de membre d'un ou plusieurs Comités, à titre de part variable, en fonction de la présence effective des membres aux séances des Comités auxquels ils sont nommés.

La part de jetons de présence versée individuellement à chaque membre du Conseil de surveillance en 2011 figure à la section Rémunérations et avantages des mandataires sociaux du document de référence 2011.

Règlements intérieurs du Conseil de surveillance et des Comités

Les règlements intérieurs du Conseil de surveillance et de chacun des Comités s'inscrivent dans une démarche de transparence conformément aux principes de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

Ces règlements intérieurs décrivent les missions et le fonctionnement du Conseil de surveillance et des différents Comités.

IV Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales

Les règles afférentes aux assemblées générales, et notamment celles relatives à la participation des actionnaires, sont décrites au titre V des statuts de la Société ainsi qu'à la section Renseignements de caractère général du document de référence 2011.

V Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnées à la section Renseignements de caractère général concernant le capital du document de référence 2011 (structure du capital/délégations de compétences et autorisations consenties au Directoire par les assemblées générales des actionnaires du 9 avril 2009, du 8 avril 2010 et du 7 avril 2011) et en annexe des comptes consolidés - Note 8.2. Risque de liquidité (accords conclus par la Société qui peuvent prendre fin en cas de changement de contrôle : emprunts obligataires, si le changement de contrôle porte la notation de la Société dans la catégorie « non-investment grade »).

Michel Clair,
Président du Conseil de surveillance

(1) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 18).

9.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Klépierre et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

AUTRES INFORMATIONS

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

Mazars		Deloitte & Associés	
Guillaume Potel	Julien Marin-Pache	Pascal Colin	Laure Silvestre-Siaz

9.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

1. Avec BNP Paribas

Membres du Conseil de surveillance concernés

Madame Dominique Aubernon, Messieurs Vivien Lévy-Garboua, Philippe Thel et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre Société, est directement intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 25 mars 2011, a autorisé un contrat de placement avec BNP Paribas comme arrangeur agent placeur et divers autres agents placeurs, dit *amended and restated dealer agreement*, par lequel les agents placeurs s'engagent à placer et à souscrire les titres émis par Klépierre à l'occasion de la mise en œuvre du programme EMTN du 31 mars 2011.

Modalités

Le contrat a été signé entre les sociétés Klépierre, BNP Paribas et les autres agents placeurs le 31 mars 2011. La rémunération a été comprise dans le coût de l'émission des obligations servies.

2. BNP Paribas Securities Services

Membres du Conseil de surveillance concernés

Madame Dominique Aubernon, Messieurs Vivien Lévy-Garboua, Philippe Thel et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre Société, est indirectement intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 25 mars 2011, a autorisé un contrat de service financier avec BNP Paribas Securities Services dit *amended and restated agency agreement*, qui a vocation à organiser les relations entre Klépierre en tant qu'émetteur, l'agent principal payeur qui se trouve être également l'agent dit *Fiscal Agent*, *Covenant and Put Agent* et *Calculation Agent*, et les éventuels autres agents payeurs.

Modalités

Le contrat a été signé entre les sociétés Klépierre et BNP Paribas Securities Services le 31 mars 2011 et n'a pas donné lieu à rémunération.

3. Avec Storm Holding Norway, filiale de Klépierre

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Storm Holding Norway, filiale de votre Société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 25 mars 2011, a autorisé l'octroi d'un prêt par Klépierre à la société Storm Holding Norway d'une durée indéterminée et rémunéré au taux SWAP Stibor 5 ans plus une marge de 200 points de base.

Modalités

Le contrat d'un montant de 635 478 025 SEK a été signé le 25 mars 2011. Les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à 2 952 261,61 €.

4. Avec Klémurs, filiale de Klépierre

Membres du Conseil de surveillance concernés

Messieurs Michel Clair, Bertrand de Feydeau et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société Klémurs, filiale de votre Société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 26 mai 2011, a autorisé l'octroi d'un prêt par Klépierre à la société Klémurs pour un montant maximum de 60 000 000 €, d'une durée de 3 ans et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 200 points de base.

Modalités

Un contrat de prêt d'un montant de 50 000 000 € et prenant fin le 28 juillet 2014 a été signé le 25 juillet 2011. Les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à 766 711,11 €.

5. Avec Klémurs, filiale de Klépierre

Membres du Conseil de surveillance concernés

Messieurs Michel Clair, Bertrand de Feydeau et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société Klémurs, filiale de votre Société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 22 juillet 2011, a autorisé la signature d'un avenant au contrat de prêt intragroupe conclu le 30 juin 2010 ayant pour unique objet de porter le montant dudit prêt de 20 000 000 € à 100 000 000 €, soit une augmentation de 80 000 000 €. Ce prêt est à échéance 30 juin 2013 et est rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 150 points de base.

Modalités

L'avenant au contrat de prêt intragroupe conclu le 30 juin 2010 a été signé le 25 juillet 2011. Les intérêts comptabilisés sur l'ensemble du prêt au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à 1 603 339,44 €.

6. Avec Ségécé, filiale de Klépierre

Il s'agit d'une convention dans laquelle la société Ségécé, filiale de votre Société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 22 juillet 2011, a approuvé l'acquisition par Klépierre de l'intégralité des titres Ségécé Espagne auprès de Ségécé.

Modalités

L'acquisition est intervenue le 28 juillet 2011 pour un montant de 13 400 000 €.

7. Avec BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilière d'Entreprise

Membres du Conseil de surveillance concernés

Madame Dominique Aubernon, Messieurs Vivien Lévy-Garboua, Philippe Thel et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre Société, est indirectement intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 30 septembre 2011, a autorisé l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux situé dans le 19e arrondissement de Paris.

Modalités

L'acquisition n'est pas intervenue sur l'exercice 2011.

8. Avec Klémurs, filiale de Klépierre

Membres du Conseil de surveillance concernés

Messieurs Michel Clair, Bertrand de Feydeau et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société Klémurs, filiale de votre Société, est intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 13 décembre 2011, a autorisé l'octroi d'un prêt par Klépierre à la société Klémurs pour un montant de 250 000 000 €, d'une durée de 3 ans prenant fin le 31 décembre 2013 et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge révisable semestriellement en fonction du niveau du ratio LTV*.

Modalités

Le contrat d'un montant de 250 000 000 € a été signé le 20 décembre 2011 et les fonds ont été mis à disposition le 29 décembre 2011. Les intérêts dus au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à 45 222,22 €.

9. BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Suisse

Membres du Conseil de surveillance concernés

Madame Dominique Aubernon, Messieurs Vivien Lévy-Garboua, Philippe Thel et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est indirectement intéressée.

Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 13 décembre 2011, a autorisé un contrat de service financier dit « supplement agency agreement » avec BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Suisse.

Modalités

Le contrat n'a pas été conclu sur l'exercice 2011.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS LA CLÔTURE

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

1. Avec BNP Paribas et SCI Kléprim's

Membres du Conseil de surveillance concernés

Madame Dominique Aubernon, Messieurs Vivien Lévy-Garboua, Philippe Thel et Dominique Hoenn.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, en date du 18 janvier 2012, a autorisé la délivrance par Klépierre d'une caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par la SCI Kléprim's au profit de BNP Paribas au titre d'un contrat d'ouverture de crédit de 17 000 000 €. Cette caution solidaire donnera lieu au versement d'une rémunération annuelle minimum de 0,50 % du montant cautionné.

Modalités

Le contrat d'ouverture de crédit entre Kléprim's et BNP Paribas a été signé le 31 janvier 2012 ; Klépierre y consent une caution solidaire envers BNP Paribas à hauteur d'un montant en principal de 17 000 000 €.

2. Avec Cardif Assurance Vie

Membres du Conseil de surveillance concernés

Madame Dominique Aubernon et Monsieur Philippe Thel.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est indirectement intéressée.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, en date du 3 février 2012, a autorisé la cession à Cardif Assurance Vie de 45 % de la galerie commerciale de Claye Souilly sur la base d'une valeur minimum de la galerie à ouverture de 248 000 000 € (hors droits) au prorata de la quote-part cédée.

Modalités

Un protocole a été signé entre Klépierre et Cardif Assurance Vie le 3 février 2012 afin de procéder à cette acquisition sous réserve de la réalisation de conditions suspensives.

3. Avec BNP Paribas

Membres du Conseil de surveillance concernés

Madame Dominique Aubernon et Monsieur Philippe Thel.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, en date du 3 février 2012, a autorisé la conclusion par Klépierre avec BNP Paribas d'un contrat de crédit d'un montant total de 500 000 000 € d'une durée de 4 ans, amortissable in fine et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 230 points de base.

Modalités

Le contrat a été signé entre les sociétés Klépierre et BNP Paribas le 7 mars 2012.

4. Avec BNP Paribas

Membres du Conseil de surveillance concernés

Madame Dominique Aubernon et Monsieur Philippe Thel.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, en date du 3 février 2012, a autorisé la conclusion par Klépierre avec BNP Paribas d'un contrat de crédit d'un montant total de 500 000 000 € d'une durée de 6 ans, amortissable in fine et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 240 points de base.

Modalités

Le contrat a été signé entre les sociétés Klépierre et BNP Paribas le 7 mars 2012.

5. Avec Monsieur Michel Clair

Membre du Conseil de surveillance concerné

Monsieur Michel Clair, Président du Conseil de surveillance de votre société jusqu'au 14 mars 2012.

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, en date du 14 mars 2012, a autorisé le versement d'une rémunération additionnelle de 300 000 € brut à Monsieur Michel Clair en remerciement de son exceptionnelle contribution au développement et à la croissance de la société Klépierre qu'il a accompagnée comme Président du Directoire puis comme Président du Conseil de surveillance ainsi que de sa participation à la transition dans la présidence du Conseil de surveillance.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Conventions réglementées		Parties concernées
	Date	Nature	
26/05/2004	09/07/2004	Emprunt obligataire : Contrat de souscription (Subscription agreement).	BNP Paribas
26/05/2004	15/07/2004	Emprunt obligataire : Contrat de services financiers (Fiscal Agency Agreement) qui organise les relations entre l'Émetteur, l'agent payeur principal, les éventuels autres agents payeurs et l'agent dit « covenant and put agent » pendant toute la durée de vie des obligations.	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services, Luxembourg Branch
08/02/2006	13/03/2006	Emprunt obligataire : Contrat de souscription (Subscription agreement).	BNP Paribas
08/02/2006	16/03/2006	Emprunt obligataire : Contrat de services financiers (Fiscal Agency Agreement) qui organise les relations entre l'Émetteur, l'agent payeur principal, les éventuels autres agents payeurs et l'agent dit « covenant and put agent » pendant toute la durée de vie des obligations.	BNP Paribas Securities Services et BNP Paribas Securities Services Luxembourg Branch
25/07/2008	17/10/2008	Contrat de prêt intragroupe pour un montant de 130 056 526,60 € d'une durée de 3 ans, remboursable in fine et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 110 points de base.	Klémurs
03/10/2008	06/10/2008	Prêt intragroupe consenti à Nordica Holdco AB pour un montant de 575 616 000 NOK et rémunéré au taux fixe de 6,5 %.	Nordica Holdco AB
03/10/2008	07/10/2008	Prêt intragroupe consenti à Storm Holding Norway AS pour un montant de 1 822 784 000 NOK et rémunéré au taux fixe de 6,5 %.	Storm Holding Norway AS
05/06/2009	15/06/2009	Contrat de prêt intragroupe par la société Le Havre Lafayette en faveur de Klépierre pour un montant maximum de 10 511 752,67 €.	Le Havre Lafayette
05/06/2009	15/06/2009	Contrat de prêt intragroupe par la société Le Havre Vauban en faveur de Klépierre pour un montant maximum de 1 268 591,39 €.	Le Havre Vauban
05/06/2009	15/06/2009	Nantissement par Klépierre de la totalité des parts sociales qu'elle détient dans le capital des sociétés Le Havre Lafayette et Le Havre Vauban au profit de la banque Westdeutsche Immobilienbank AG et de tous bénéficiaires tel que ce terme est défini dans le contrat d'emprunt.	Le Havre Lafayette, Le Havre Vauban
05/06/2009	29/06/2009	Contrat d'ouverture de crédit d'un montant maximum de 2 400 000 000 € et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 120 à 180 points de base en fonction de la grille de LTV* pouvant aller jusqu'à 65 %.	BNP Paribas
18/06/2010	30/06/2010	Contrat de prêt de Klépierre à Klémurs pour un montant de 20 000 000 €, d'une durée de 3 ans prenant fin le 30 juin 2013 et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 150 points de base.	Klémurs

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

Deloitte & Associés		Mazars	
Pascal Colin	Laure Silvestre-Siaz	Guillaume Potel	Julien Marin-Pache

9.5. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RELATIF AUX OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES (ARTICLE L. 225-197-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE)

Le Directoire n'a pas fait usage, au cours de l'exercice 2011, de l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 7 avril 2011 (vingtième résolution) de procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions, soit d'actions gratuites existantes, soit d'actions gratuites à émettre, au profit des bénéficiaires ou catégories de bénéficiaires à déterminer parmi :

- les membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
- et les mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1II dudit Code.

Le Directoire a reçu tous pouvoirs pour déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions d'actions gratuites ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, notamment la période d'acquisition minimale et la durée de conservation requise de chaque bénéficiaire étant précisé que, s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil de surveillance doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Conformément aux délibérations de ladite assemblée, le nombre total d'actions attribuées gratuitement, qu'il s'agisse d'actions existantes ou d'actions à émettre, ne peut représenter plus de 0,5 % du capital social de la Société au jour de la décision du Directoire.

Cette autorisation a été consentie pour une durée de trente-huit mois à compter du 7 avril 2011.

Le Directoire n'a pas non plus fait usage de l'autorisation qui lui avait été consentie par l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 9 avril 2009 (vingtième résolution) de procéder à des attributions de même nature pendant toute la durée de validité de ladite autorisation, soit du 9 avril 2009 au 7 avril 2011.

9.6. RAPPORT SPÉCIAL DU DIRECTOIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RELATIF AUX OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L. 225-177 À L. 225-186 DU CODE DE COMMERCE (ARTICLE L. 225-184 DU CODE DE COMMERCE)

OPTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

STOCK-OPTIONS	Date d'attribution	Nombre d'options attribuées	Période d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	Nombre d'options exercées en 2011	Options restant à exercer
Laurent Morel Président du Directoire	30 mai 2006 (1) (3)	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	0	31 021
	15 mai 2007 (1) (3)	27 924	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	0	27 824
	6 avril 2009 (1) (4)	35 000	6 avril 2013 au 5 avril 2017	22,60 (5)	0	35 000
	21 juin 2010 (2) (4)	35 000	21 juin 2014 au 20 juin 2018	22,31 (6)	0	35 000
	27 mai 2011 (2) (4)	42 000	27 mai 2015 au 26 mai 2019	27,94 (7)	0	42 000
Jean-Michel Gault Membre du Directoire	30 mai 2006 (1) (3)	31 021	31 mai 2010 au 30 mai 2014	29,49	0	31 021
	15 mai 2007 (1) (3)	24 822	16 mai 2011 au 15 mai 2015	46,38	0	24 822
	6 avril 2009 (1) (4)	30 000	6 avril 2013 au 5 avril 2017	22,60 (5)	0	30 000
	21 juin 2010 (2) (4)	30 000	21 juin 2014 au 20 juin 2018	22,31 (6)	0	30 000
	27 mai 2011 (2) (4)	36 000	27 mai 2015 au 26 mai 2019	27,94 (7)	0	36 000

(1) Date de l'AGE ayant autorisé le Directoire à attribuer des stock-options : 7 avril 2006.

(2) Date de l'AGE ayant autorisé le Directoire à attribuer des stock-options : 9 avril 2009.

(3) Le nombre et le prix d'exercice ont été ajustés pour tenir compte de la division par trois du nominal en 2007 et de l'effet de la décote consentie lors de l'augmentation de capital avec maintien du DPS de décembre 2008.

(4) Conformément à l'article L. 225-185 du Code de commerce, ces options d'achat d'actions sont soumises à une obligation de conservation en actions au nominatif de 50 % de la plus-value nette d'acquisition réalisée lors de l'exercice jusqu'à la cessation des fonctions de membre du Directoire.

(5) Sous réserve des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice EPRA Euro Zone, ce prix pouvant alors varier de 22,60 € à 27,12 €. Lors de chaque mesure, si la performance du titre Klépierre est inférieure à celle de l'indice de 20 points ou plus, les options correspondantes seront automatiquement caduques et ne pourront plus être exercées.

(6) Sous réserve des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice EPRA Euro Zone, ce prix pouvant alors varier de 22,31 € à 26,77 €. Lors de chaque mesure, si la performance du titre Klépierre est inférieure à celle de l'indice de 20 points ou plus, les options correspondantes seront automatiquement caduques et ne pourront plus être exercées.

(7) Sous réserve des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice EPRA Euro Zone, ce prix pouvant alors varier de 27,94 € à 33,53 €. Lors de chaque mesure, si la performance du titre Klépierre est inférieure à celle de l'indice de 20 points ou plus, les options correspondantes seront automatiquement caduques et ne pourront plus être exercées.

NOMBRE, PRIX, DATES D'ÉCHÉANCE DES OPTIONS CONSENTIES EN 2011 À CHACUN DES DIX SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX DONT LE NOMBRE D'OPTIONS AINSI CONSENTIES EST LE PLUS ÉLEVÉ, PAR LE DIRECTOIRE DU 27 MAI 2011 (PÉRIODE D'EXERCICE COMPRISE ENTRE LE 27 MAI 2015 ET LE 26 MAI 2019)

Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice (en euros)
183 000 (1)	27,94 (2)

(1) Le nombre de salariés concernés par ces attributions est de trente, dans la mesure où du neuvième au trentième salarié le nombre d'options attribué à chacun des salariés concernés est le même.

(2) Ce prix peut varier de 27,94 € à 33,53 € selon que les options sont ou non soumises aux conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice EPRA Euro Zone. Lors de chaque mesure, si la performance du titre Klépierre est inférieure à celle de l'indice de 20 points ou plus, les options correspondantes seront automatiquement caduques et ne pourront plus être exercées.

NOMBRE ET PRIX DES ACTIONS ACHETEES EN 2011 EN LEVANT UNE OU PLUSIEURS OPTIONS PAR CHACUN DES DIX SALARIES NON MANDATAIRES SOCIAUX DONT LE NOMBRE D'ACTIONS AINSI ACHETEES EST LE PLUS ELEVE

Néant.

NOMBRE, PRIX, DATES D'ECHEANCE DES OPTIONS CONSENTIES EN 2011 A L'ENSEMBLE DES SALARIES BENEFICIAIRES PAR LE DIRECTOIRE DU 27 MAI 2011 (PERIODE D'EXERCICE COMPRISE ENTRE LE 27 MAI 2015 ET LE 26 MAI 2019)

	Nombre de bénéficiaires	Nombre total d'options attribuées	Prix d'exercice (en euros)
Directoire	2	78 000	27,94 (1)
Comité de direction (hors Directoire)	5	60 000	27,94 (2)
Autres salariés (hors Directoire, hors Comité de direction)	204	468 000	27,94 (3)

(1) 100% des options attribuées sont soumises à des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice EPRA Euro Zone. Ce prix peut alors varier de 27,94 € à 33,53 €. Lors de chaque mesure, si la performance du titre Klépierre est inférieure à celle de l'indice de 20 points ou plus, les options correspondantes seront automatiquement caduques et ne pourront plus être exercées.

(2) 50% des options attribuées sont soumises à des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice EPRA Euro Zone. S'agissant des options soumises à des conditions de performance, ce prix peut alors varier de 27,94 € à 33,53 €. Lors de chaque mesure, si la performance du titre Klépierre est inférieure à celle de l'indice de 20 points ou plus, les options correspondantes seront automatiquement caduques et ne pourront plus être exercées.

(3) 50% des options attribuées sont ou non soumises à des conditions de performance de l'action Klépierre relative à l'indice EPRA Euro Zone. S'agissant des options soumises à des conditions de performance, ce prix peut alors varier de 27,94 € à 33,53 €. Lors de chaque mesure, si la performance du titre Klépierre est inférieure à celle de l'indice de 20 points ou plus, les options correspondantes seront automatiquement caduques et ne pourront plus être exercées.

9.7. DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS PROPRES

En application des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la présente section constitue le descriptif du programme de rachat d'actions propres qui sera soumis à l'assemblée générale mixte du 12 avril 2012 (le « Programme de Rachat 2012 »).

1. Date de l'assemblée générale appelée à autoriser le Programme de Rachat 2012

12 avril 2012.

2. Actions détenues par la Société au 29 février 2012

Au 29 février 2012, Klépierre détient de manière directe et indirecte 4 380 483 actions, représentant 2,31 % de son capital social pour un montant global de 101 millions d'euros (en valeur comptable).

Ces informations, et celles qui suivent, tiennent compte du nombre total d'actions composant le capital de la Société au 29 février 2012 soit 189 648 240.

3. Répartition par objectifs des actions détenues par Klépierre au 29 février 2012

Au 29 février 2012,

- 4 143 581 actions sont affectées à la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société et l'attribution gratuite d'actions ; et
- 236 902 actions sont affectées à l'achat, la vente, la conversion, la cession, le transfert, le prêt ou la mise à disposition des actions dans le cadre du contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie AFEI et conclu avec Exane BNP Paribas en septembre 2005, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers, notamment en vue de l'animation du marché des actions ou de la réalisation d'opérations à contre-tendance du marché.

4. Objectifs du Programme de Rachat 2012

Les objectifs du Programme de Rachat 2012 seraient les suivants :

- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Klépierre par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ; ou
- de manière générale, honorer des obligations liées à des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de l'émetteur ou d'une entreprise associée ; ou
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire du 12 avril 2012 de la dixième résolution qui lui est présentée et dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout Plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail.

5. Part maximale du capital à acquérir et nombre maximal de titres susceptibles d'être acquis dans le cadre du Programme de Rachat 2012

Le nombre d'actions que la Société sera autorisée à acheter ne pourra pas excéder 5 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée générale. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 29 février 2012 et déduction faite des 4 380 483 actions détenues à cette même date, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises s'élève à 5 101 929.

Le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital social de la Société. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 29 février 2012 et déduction faite des 4 380 483 actions détenues à cette même date, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises s'élève à 5 101 929.

Le nombre d'actions que la Société sera autorisée à détenir, à quelque moment que ce soit, ne dépassera pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 29 février 2012, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être détenues s'élève à 18 964 824.

6. Prix d'achat unitaire maximal autorisé

Le prix maximal d'achat serait de 40 euros par action, étant précisé que ce prix pourrait être ajusté en cas d'opérations sur le capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés à financer le Programme de Rachat 2012 est estimé à 379 296 480 millions d'euros, sur la base d'un prix maximal d'achat de 40 euros par action et du capital social de Klépierre au 29 février 2012.

7. Durée du Programme de Rachat 2012

Conformément à la neuvième résolution qui sera présentée à l'assemblée générale du 12 avril 2012, le programme de rachat d'actions pourra être mis en œuvre sur une période de dix-huit mois suivant cette date, soit jusqu'au 11 octobre 2013.

9.8. TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 AVRIL 2012

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels de l'exercice 2011)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels de cet exercice comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, se soldant par un bénéfice de 240 306 181,46 euros.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2011)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un bénéfice de 197 777 000,00 euros.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

(Approbation des opérations et conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 et à certaines conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce conclues au cours de l'exercice 2012, approuve ce rapport dans toutes ses dispositions ainsi que chacune des conventions qui y sont mentionnées conformément aux dispositions de l'article L. 225-88 dudit Code.

Quatrième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice 2011)

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 240 306 181,46 euros :

Bénéfice de l'exercice	240 306 181,46 euros
Auquel s'ajoute le report à nouveau	437 305 761,41 euros
Formant un bénéfice distribuable de	677 611 942,87 euros
À titre de dividende aux actionnaires	274 989 948,00 euros
■ dont un dividende au titre de l'activité exonérée	183 958 792,80 euros
■ dont un dividende au titre des activités taxables *(correspondant à une distribution de 1,45 euro par action)*	91 031 155,20 euros
Solde en compte report à nouveau	402 621 994,87 euros

Le montant du dividende de 274 989 948,00 euros, qui représente un dividende de 1,45 euro par action, constitue un revenu éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts à hauteur de 0,48 euro par action. Le solde (soit 0,97 euro par action) correspondant au dividende au titre de l'activité exonérée, n'est pas éligible à cet abattement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que le montant correspondant aux actions autodétenues à la date de mise en paiement du dividende ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé seront affectés au compte « report à nouveau ». Les sommes correspondantes viendront réduire la distribution prélevée sur les résultats de l'activité exonérée et des activités taxables dans les mêmes proportions que celles indiquées ci-dessus (à savoir 0,97 euro par action pour les résultats de l'activité exonérée et 0,48 euro par action pour les résultats des activités taxables).

Il est rappelé conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts que les dividendes au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividende total versé aux actionnaires	Dividende net par action	Montant éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° CGI	Montant non éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° CGI
2008	207 768 038,75	1,25	207 768 038,75	-
2009	227 465 198,75	1,25	227 465 198,75	-
2010	256 025 124,00	1,35	256 025 124,00	-

(en euros)

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'assemblée générale approuve les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit Code, qui s'élèvent à un montant global de 6 257, 21 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Ces dépenses et charges ont réduit les déficits reportables du secteur taxable à hauteur de 1 681,71 euros et ont augmenté le bénéfice exonéré distribuable à hauteur de 4 575,50 euros.

Cinquième résolution

(Paiement du dividende en numéraire ou en actions)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide que le dividende sera détaché de l'action le 20 avril 2012.

Conformément aux dispositions de l'article L. 232-18 du Code de commerce et en application de l'article 31 des statuts de la Société, l'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Directoire et constatant que le capital social est entièrement libéré, décide que le dividende faisant l'objet de la quatrième résolution pourra, au choix de l'actionnaire, être perçu soit en numéraire, soit en actions à concurrence de 1,45 euro par action.

À cet effet, chaque actionnaire pourra, pendant une période commençant le 20 avril 2012 et se terminant le 4 mai 2012 inclus, opter pour le paiement en actions en faisant la demande auprès des établissements payeurs, et ce pour la totalité du dividende lui revenant. Au-delà de cette dernière date, le dividende sera payé uniquement en numéraire.

Le dividende sera mis en paiement en numéraire après l'expiration de la période d'option pour le paiement du dividende en actions, le 21 mai 2012.

En application des dispositions de l'article L. 232-19 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que le prix d'émission de l'action remise en paiement du dividende sera égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision de mise en distribution diminuée du montant net du dividende et arrondi au centime d'euro supérieur.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant, à la date où il exercera son option, la différence en numéraire ou, à l'inverse, recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actions ainsi remises en paiement du dividende porteront jouissance à compter du 1er janvier 2012.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet d'assurer la mise en œuvre du paiement du dividende en actions nouvelles, en préciser les modalités d'application et d'exécution, constater le nombre d'actions émises en application de la présente résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire.

Sixième résolution

(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de M. Bertrand Jacquillat vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice 2014.

M. Bertrand Jacquillat a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Septième résolution

(Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

SANS OBJET.

Huitième résolution

(Nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de M. Bertrand Letamendia vient à expiration ce jour et que celui-ci n'a pas exprimé le souhait d'être à nouveau renouvelé après 14 années de présence pour se conformer aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers et du Code Afep-Medef, nomme en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance Madame Rose-Marie Van Lerberghe, demeurant 33, rue Frémicourt - 75015 Paris, pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice 2014.

Madame Rose-Marie Van Lerberghe a fait savoir qu'elle acceptait ce mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Neuvième résolution

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société, notamment en vue :

- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Klépierre par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire ; ou
- de manière générale, d'honorer des obligations liées à des programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de l'émetteur ou d'une entreprise associée ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la dixième résolution ci-après et dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout Plan d'Épargne Salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 5 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2011, 189 648 240 actions, étant précisé également que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 5 % prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur (y compris en période de pré-offre mais non en période d'offre publique) et par tous moyens, sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat, ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou conclus de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de quarante (40) euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente assemblée et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente assemblée.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 379 296 480 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Directoire à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. Elle est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat maximum susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Dixième résolution

(Délégation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions autodétenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et L. 225-213 du même Code.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de dix pourcent (10 %) des actions composant le capital de la Société à quelque moment que ce soit, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2011, 189 648 240 actions, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

Onzième résolution

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à des attributions d'actions de performance au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du Groupe ou de certains d'entre eux)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Directoire à procéder, dans les conditions définies ci-après et après autorisation préalable du Conseil de surveillance, en une ou plusieurs fois, à des attributions, à son choix, soit d'actions gratuites existantes de la Société provenant de rachats effectués par elle, soit d'actions gratuites à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence) au profit des bénéficiaires

ou catégories de bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 dudit Code et les mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions précitées et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1, II dudit Code ;

2. décide que les actions existantes ou à émettre attribuées en vertu de cette autorisation ne pourront pas représenter plus de 0,5 % du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Directoire sans tenir compte des éventuels ajustements des droits pouvant être opérés sur le fondement du point 5 ci-après ; étant précisé que le nombre total des actions gratuites attribuées en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond de 1 % prévu au paragraphe 2 de l'autorisation conférée par la présente assemblée en sa douzième résolution, ledit plafond de 1 % constituant un plafond global et commun à la présente résolution et à la douzième résolution ;
3. décide qu'il appartiendra au Directoire de déterminer la date à laquelle les actions seront définitivement acquises par leurs bénéficiaires, à savoir, au choix du Directoire, pour tout ou partie des actions attribuées :
   - soit au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de quatre ans,
   - soit au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans.

   Les actions seront assorties d'une obligation de conservation d'une durée minimale de deux ans à compter de la fin de la période d'acquisition. Toutefois, cette obligation de conservation pourra être supprimée pour les actions dont la période d'acquisition aura été fixée à une durée minimale de quatre ans. En tout état de cause, quelle que soit la durée de la période d'acquisition fixée par le Directoire, celle-ci prendra fin par anticipation, si les conditions légales sont remplies, en cas d'invalidité du bénéficiaire.
4. décide que l'attribution définitive des actions attribuées gratuitement au profit des mandataires sociaux de la Société devra être soumise à des conditions de performance ;
5. décide que la Société pourra procéder, le cas échéant, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement sur le fondement de la présente résolution nécessaires à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires, en fonction des éventuelles opérations portant sur le capital de la Société. Il est précisé que les actions attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées ;
6. constate qu'en cas d'attribution gratuite d'actions nouvelles, la présente autorisation emportera, au fur et à mesure de l'attribution définitive desdites actions, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires desdites actions à leur droit préférentiel de souscription sur lesdites actions et à la partie des réserves, bénéfices ou primes qui sera incorporée au capital au titre de ces attributions définitives ;
7. confère tous pouvoirs au Directoire, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :
   - déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes ;
   - déterminer l'identité des bénéficiaires, ou de la ou des catégories de bénéficiaires, des attributions d'actions parmi les membres du personnel et mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements susvisés et le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
   - fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, la durée de la période d'acquisition et de la période de conservation requise de chaque bénéficiaire, dans les conditions prévues ci-dessus, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil de surveillance doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
   - en cas d'émission d'actions nouvelles, imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfices ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions, fixer la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant des attributions gratuites d'actions, constater la réalisation des augmentations de capital réalisées en application de la présente autorisation, procéder aux modifications corrélatives des statuts et d'une manière générale accomplir tous actes et formalités nécessaires ;
8. décide que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du Groupe ou de certains d'entre eux ;
9. décide que cette autorisation est donnée pour une période de trente-huit mois, à compter du jour de la présente assemblée.

Douzième résolution

(Autorisation à donner au Directoire à l'effet de consentir des options d'achat d'actions)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, à consentir, dans les conditions définies ci-après et après autorisation préalable du Conseil de surveillance, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des personnes qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L. 225-180 dudit Code, des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi ;
2. décide que les options d'achat consenties en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 1 % du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Directoire, sans tenir compte des éventuels ajustements des droits des bénéficiaires pouvant être opérés tel que rappelé au point 3 ci-après, étant précisé que le nombre total des actions gratuites attribuées en vertu de l'autorisation conférée par la présente assemblée en sa onzième résolution s'imputera sur ce plafond, ledit plafond de 1 % constituant un plafond global et commun à la présente résolution et à la onzième résolution de la présente assemblée ;
3. décide que le prix à payer lors de l'exercice des options d'achat d'actions sera fixé par le Directoire le jour où les options seront consenties ; conformément aux dispositions légales, mais à l'exception de l'application de toute décote, le prix d'achat sera déterminé par référence à la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour où les options seront consenties, sans pouvoir être inférieur à 80 % du cours moyen d'achat des actions tel que prévu par l'article L. 225-179 du Code de commerce. Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code

de commerce ou par l'article R. 225-138 du Code de commerce, le Directoire prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires, y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du prix d'exercice et du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;

4. décide que l'exercice de l'intégralité des options attribuées aux mandataires sociaux de la Société devra être soumis à des conditions de performance ;
5. en conséquence, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au Directoire pour mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment :
   - d'arrêter la liste des bénéficiaires d'options et le nombre d'options allouées à chacun d'eux ;
   - de fixer les modalités et conditions des options, et notamment :
     - la durée de validité des options, étant entendu que les options devront être exercées dans un délai maximal de 10 ans à compter de leur attribution,
     - la ou les dates ou périodes d'exercice des options, étant entendu que le Directoire pourra (a) anticiper les dates ou périodes d'exercice des options, (b) maintenir le caractère exerçable des options, ou (c) modifier les dates ou périodes pendant lesquelles les actions obtenues par l'exercice des options ne pourront être cédées ou mises au porteur,
     - des clauses éventuelles d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions sans que le délai imposé pour la conservation des titres puisse excéder trois ans à compter de la levée d'option étant précisé s'agissant des options accordées aux mandataires sociaux, que le Conseil de surveillance devra, soit (a) décider que les options ne pourront être levées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
   - le cas échéant, de limiter, suspendre, restreindre ou interdire l'exercice des options ou la cession ou la mise au porteur des actions obtenues par l'exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant porter sur tout ou partie des options ou des actions ou concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
6. décide que cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute autorisation antérieure donnée au Directoire à l'effet de consentir des options d'achat d'actions. Elle est donnée pour une période de trente-huit mois à compter de la présente assemblée.

Treizième résolution

(Pouvoirs pour les formalités)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Quatorzième résolution

(Suppression du renouvellement annuel partiel des membres du Conseil de surveillance et modification de l'article 11 des statuts de la Société)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du directoire :

- décide de supprimer la disposition des statuts de la Société relative au renouvellement annuel partiel des membres du Conseil de surveillance ;
- décide, en conséquence de la présente résolution, de modifier le premier alinéa de l'article 11 des statuts et de supprimer le troisième alinéa de l'article 11 des statuts de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

« Article 11 - DURÉE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE – RENOUVELLEMENT – COOPTATION

La durée des fonctions de membre du Conseil est de trois années.

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

Si un membre du Conseil de surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

Les membres du Conseil de surveillance sont indéfiniment rééligibles sous réserve des dispositions de l'alinéa suivant. Ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'assemblée générale ordinaire.

Le nombre des membres ayant dépassé l'âge de soixante-dix ans ne peut être supérieur au tiers des membres composant le Conseil de surveillance, sauf l'effet des dispositions suivantes. Tout dépassement de cette limitation est constaté chaque année lors de la séance du Conseil de surveillance ayant trait à la convocation de l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de surveillance désigne alors parmi ses membres ayant dépassé l'âge de soixante-dix ans, celui ou ceux qui resteront en fonction.

En cas de vacance, par décès, limite d'âge ou par démission, d'un ou plusieurs sièges, le Conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire.

Les nominations ainsi faites par le Conseil de surveillance sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Si ces nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'assemblée, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, le Directoire doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Le membre du Conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas expiré, ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

Lorsque le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou si l'assemblée n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations ci-dessus prévues. Le mandataire est désigné par le Président du tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête. »

- décide que cette modification de l'article 11 des statuts sera d'application immédiate.

Quinzième résolution

(Suppression des droits de vote double et modification corrélative des statuts)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire :

- décide de supprimer le droit de vote double attaché aux actions de la Société pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins ;

- décide, en conséquence de la présente résolution, de supprimer les deuxième et troisième alinéas de l'article 28 des statuts de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

« Article 28 – DROIT DE VOTE

Dans toutes les assemblées, et sous réserve des restrictions résultant des lois et décrets en vigueur, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions, sans limitation.

Les votes sont exprimés soit par mains levées, soit par appel nominal ou par tout autre moyen permettant leur décompte. »

- prend acte qu'en conséquence de la présente résolution, chaque action de la Société donnera droit à une voix ; et
- prend acte que la présente résolution ne deviendra définitive qu'après approbation de la suppression du droit de vote double attaché aux actions de la Société par l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires de droits de vote double.

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Seizième résolution

(Ratification de la cooptation de M. David Simon en qualité de membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 14 mars 2012, aux fonctions de membre du Conseil de surveillance de M. David Simon en remplacement de M. Michel Clair, démissionnaire avec effet au 14 mars 2012, pour la durée restant à courir du mandat de M. Michel Clair, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2014 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Dix-septième résolution

(Nomination de M. David Simon en qualité de membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant l'adoption des quatorzième et seizième résolutions ci-dessus et par conséquent constatant que la démission par M. David Simon de son mandat de membre du Conseil de surveillance est devenue effective, décide de nommer M. David Simon en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

M. David Simon a fait savoir qu'il acceptait ce mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Dix-huitième résolution

(Ratification de la cooptation de M. François Kayat en qualité de membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 14 mars 2012, aux fonctions de membre du Conseil de surveillance de M. François Kayat en remplacement de M. Dominique Hoenn, démissionnaire avec effet au 14 mars 2012, pour la durée restant à courir du mandat de M. Dominique Hoenn, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Dix-neuvième résolution

(Nomination de M. François Kayat en qualité de membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant l'adoption des quatorzième et dix-huitième résolutions ci-dessus et par conséquent constatant que la démission par M. François Kayat de son mandat de membre du Conseil de surveillance est devenue effective, décide de nommer M. François Kayat en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Monsieur François Kayat a fait savoir qu'il acceptait ce mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Vingtième résolution

(Ratification de la cooptation de M. Steven Fivel en qualité de membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 14 mars 2012, aux fonctions de membre du Conseil de surveillance de M. Steven Fivel en remplacement de M. Philippe Thel, démissionnaire avec effet au 14 mars 2012, pour la durée restant à courir du mandat de M. Philippe Thel, soit jusqu'à l'issue de la présente assemblée générale.

Vingt-et-unième résolution

(Renouvellement de M. Steven Fivel en qualité de membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de M. Steven Fivel arrive à expiration ce jour, décide de renouveler le mandat de membre du Conseil de surveillance de M. Steven Fivel pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2015 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

M. Steven Fivel a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Informations complémentaires

10.1. Position concurrentielle 288

10.2. Organigramme 289

10.3. Documents accessibles au public 290

10.4. Document d'information annuel 290

10.5. Attestation de la personne responsable du document de référence faisant office de rapport financier annuel 291

10.6. Personnes responsables du contrôle des comptes et de l'information financière 292

10.7. Table de concordance du document de référence 293

10.8. Table de concordance du rapport financier annuel 296

10.9. Table de concordance des informations sociales et environnementales 297

10.1. POSITION CONCURRENTIELLE

PRINCIPAUX CONCURRENTS DE KLÉPIERRE

(en milliards d'euros)	Klépierre [1]	Unibail-Rodamco [1]	Corio [1]	Eurocommercial Properties [1]	IGD [2]	Mercialys [1]
Capitalisation boursière au 31 décembre 2011	4,1	12,7	3,1	1,0	0,2	2,3
Valeur du patrimoine (hors droits)	16,2	22,8	7,4	2,6	1,9	2,6

Répartition géographique des loyers consolidés *(en millions d'euros)*	Klépierre		Unibail-Rodamco		Corio		Eurocommercial Properties [3]		IGD [4]		Mercialys	
France	439 [5]	47 %	883	61 %	124	27 %	54	35 %	-	-	153,4	100 %
Scandinavie	203	22 %	114	8 %	-	-	38	24 %	-	-	-	-
Italie	120	13 %	-	-	78	17 %	62	41 %	92,8 [6]	100 %	-	-
Espagne	96	10 %	140	10 %	46	10 %	-	-	-	-	-	-
Pays-Bas	-	-	83	6 %	133	29 %	-	-	-	-	-	-
Autres pays	86	9 %	234	16 %	78	17 %	-	-	-	-	-	-
Loyers consolidés totaux	**945,1**	**100 %**	**1453,7**	**100 %**	**460,3**	**100 %**	**153,5**	**100 %**	**92,8**	**100 %**	**153,4**	**100 %**
Autres revenus	85,1		81,1		-		-		-		6,3	
Chiffre d'affaires consolidé	**1030,2**		**1534,8**		**460,3**		**153,5**		**92,8**		**159,7**	

(6) Y compris Roumanie.

Répartition des loyers consolidés par activité *(en millions d'euros)*	Klépierre		Unibail-Rodamco		Corio		Eurocommercial Properties [3]		IGD [4]		Mercialys	
Centres commerciaux et/ou commerces	918,0	97,1 %	1084,0	75 %	446,5	97 %	153,5	100 %	92,8	93,8 %	153,4	100 %
Bureaux	27,1	2,9 %	188,6	13 %	13,8	3 %	-	-	-	-	-	-
Autres activités	-	-	181,1	12 %	-	-	-	-	-	6,2 %	-	-
Loyers consolidés totaux	**945,1**	**100 %**	**1453,7**	**100 %**	**460,3**	**100 %**	**152,5**	**100 %**	**92,8**	**100 %**	**153,4**	**100 %**
Autres revenus	85,1		81,1		-		-		-		6,3	
Chiffre d'affaires consolidé	**1030,2**		**1534,8**		**460,3**		**153,5**		**92,8**		**159,7**	

(1) Valeur du patrimoine au 31 décembre 2011.
(2) Valeur du patrimoine au 30 juin 2011.
(3) Sur douze mois, au 30 juin 2011.
(4) Sur neuf mois, au 30 septembre 2011.
(5) Y compris Belgique.
Source : Sociétés.

10.2. ORGANIGRAMME

10.3. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques, toutes évaluations ou déclarations établies par un expert à la demande de la Société, et tous autres documents devant être tenus à la disposition des actionnaires conformément à la loi, peuvent être consultés au siège social de la Société :

21, avenue Kléber – 75116 Paris

Tél. : 01 40 67 55 50

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Klépierre (21, avenue Kléber – 75116 Paris), ainsi que sur son site internet (www.klepierre.com) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

10.4. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des 12 derniers mois en application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Date	Documents	Disponibilité
Document de référence		
14/03/2011	Dépôt AMF n° D. 11-0122	www.klepierre.com ou www.amf-france.org
Prospectus		
16/03/2012	5e supplément au prospectus du programme EMTN signé le 16 mars 2012	
22/02/2012	4e supplément au prospectus du programme EMTN signé le 22 février 2012	
29/11/2011	3e supplément au prospectus du programme EMTN signé le 29 novembre 2011	
29/09/2011	2e supplément au prospectus du programme EMTN signé le 28 septembre 2011	
29/04/2011	1er supplément au prospectus du programme EMTN signé le 29 avril 2011	
31/03/2011	Prospectus final du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) signé le 30 mars 2011	www.klepierre.com ou www.amf-france.org
Rapports financiers		
30/08/2011	Rapport financier semestriel 2011	
14/03/2011	Rapport financier annuel 2010	www.klepierre.com
Descriptif du programme de rachat d'actions		
14/03/2011	Programme de rachat d'actions 2011	www.klepierre.com
Communiqués relatifs à l'information permanente		
21/03/2012	Klépierre inaugure ST.LAZARE PARIS, l'espace commercial de la nouvelle gare Saint-Lazare : 80 enseignes dans un site exceptionnel, en plein cœur de Paris	
14/03/2012	Modifications au sein du Conseil de surveillance	
07/02/2012	Résultats annuels 2011	
21/12/2011	Klépierre annonce l'acquisition du centre régional E. Leclerc de Roques-sur-Garonne (Toulouse) et poursuit son programme de cessions d'actifs	
27/10/2011	Klépierre annonce l'ouverture de l'espace commercial de la gare Saint-Lazare le 21 mars 2012	
20/10/2011	Chiffre d'affaires du 3e trimestre 2011 : 256,8 M€, soit + 4,9 %	
12/09/2011	Klépierre récompensée pour sa politique de développement durable et sa transparence financière	
25/07/2011	Résultats semestriels 2011	
25/07/2011	Klépierre annonce la prise à bail de l'immeuble Séreinis à Issy-les-Moulineaux par Véolia Transdev	
22/06/2011	Klépierre s'associe à Clear Channel France afin de créer le 1er réseau européen de supports publicitaires digitaux en centre commercial	
27/04/2011	Chiffre d'affaires de 254 millions d'euros au 1er trimestre 2011 : + 3,1 %	
26/04/2011	Icade et Klépierre inaugurent le centre commercial Le Millénaire : 140 enseignes dans un site exceptionnel, aux portes de Paris	
13/04/2011	Ouverture du centre commercial Aqua Portimão au cœur de l'Algarve, région touristique du Portugal	
06/04/2011	Icade et Klépierre annoncent l'attribution de la certification BREEAM (Very Good) pour le centre commercial Le Millénaire	www.klepierre.com

Date	Documents	Disponibilité
Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social		
Dates de mise en ligne : 16/03/2012 – 09/03/2012 -14/02/2012 – 11/01/2012 – 08/12/2011 – 09/11/2011 – 11/10/2011 – 09/09/2011 – 08/08/2011 – 12/07/2011 – 15/06/2011 – 13/05/2011 – 15/04/2011		www.klepierre.com
Informations relatives à l'assemblée générale		
22/03/2012	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 12 avril 2012	
19/03/2012	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée spéciale du 23 avril 2012	
05/03/2012	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 12 avril 2012	
18/03/2011	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 7 avril 2011	www.klepierre.com
Déclarations des transactions sur actions propres		
Dates de mise en ligne : 10/10/2011 – 03/10/2011 – 26/09/2011 – 19/09/2011 – 29/08/2011 – 22/08/2011 – 15/08/2011		www.klepierre.com
Bilan semestriel du contrat de liquidité avec EXANE BNP Paribas		
Dates de mise en ligne : 11/01/2012 – 11/07/2011		www.klepierre.com
Publications au BALO		
23/03/2012	Avis de convocation pour l'assemblée générale du 12 avril 2012	
19/03/2012	Avis de réunion pour l'assemblée spéciale du 23/04/2012	
05/03/2012	Avis de réunion pour l'AGO du 12 avril 2012	
18/04/2011	Affectation du résultat 2010	www.journal-officiel.gouv.fr/balo
18/03/2011	Avis de convocation pour l'assemblée générale du 7 avril 2011	
Informations déposées au greffe		
04/05/2011	Procès-verbal relatif au renouvellement de membres du Conseil de surveillance	
04/05/2011	Déclaration de conformité	
03/05/2011	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2010 et rapports des Commissaires aux comptes afférents	www.infogreffe.fr

10.5. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE FAISANT OFFICE DE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion [figurant en pages 82 et suivantes] présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 mars 2011 sous le numéro D. 11-0122, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux (figurant en page 194 dudit document), qui n'émettent pas de réserves et qui contient une observation dont le texte est repris ci-après : « Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans la note 2, de l'annexe des comptes consolidés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables. »

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 mars 2010 sous le numéro D. 10-0096, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 204 dudit document, qui n'ont pas émis de réserves et qui contenait une observation.

Fait à Paris, le 28 mars 2012

Laurent MOREL

Président du Directoire

10.6. PERSONNES RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

Deloitte & Associés

185, avenue Charles-de-Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
572028041 R.C.S. NANTERRE
Pascal Colin/Laure Silvestre-Siaz
Nomination : AGO du 28 juin 2006
Fin du mandat : exercice 2015

Mazars

61, rue Henri-Régnault
92400 Courbevoie
784824153 R.C.S. NANTERRE
Guillaume Potel/Julien Marin-Pache
Nomination : AGO du 4 novembre 1968
Fin de mandat : exercice 2015

Commissaires aux comptes suppléants

Société BEAS

7-9, villa Houssay
92200 Neuilly-sur-Seine
315 172 445 R.C.S. NANTERRE
Nomination : AGO du 28 juin 2006
Fin de mandat : exercice 2015

Patrick de Cambourg

61, rue Henri-Régnault
92400 Courbevoie
Nomination : AGO du 8 avril 2004
Fin de mandat : exercice 2015

RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Jean-Michel Gault

Membre du Directoire – Directeur Général Délégué
Tél. : 01 40 67 55 05

10.7. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
1.	**Personnes responsables**	
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence	291
1.2.	Déclaration des personnes responsables du document de référence	291
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**	
2.1.	Nom et adresse des contrôleurs légaux	292
2.2.	Démission des contrôleurs légaux	-
3.	**Informations financières sélectionnées**	
3.1.	Informations historiques	6-9
3.2.	Informations intermédiaires	-
4.	**Facteurs de risque**	
4.1.	Risques opérationnels	120-122
4.2.	Risques juridiques	124
4.3.	Risque de liquidité	122-123
4.4.	Risque de crédit et/ou de contrepartie	122-123
5.	**Informations concernant l'émetteur**	
5.1.	Historique et évolution de la société	248-249
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial	249
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement	249
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie	249
5.1.4.	Siège social et forme juridique	249
5.1.5.	Événements importants	104 ; 167 ; 230 ; 248-249
5.2.	Investissements	
5.2.1.	Description des principaux investissements de l'exercice	90
5.2.2.	Description des investissements en cours	41-42 ; 47 ; 49 ; 90-92 ;167 ; 189-190 ; 258-260
5.2.3.	Description des investissements futurs	23 ; 42 ; 47 ; 49 ; 91-92
6.	**Aperçu des activités**	
6.1.	Principales activités	
6.1.1.	Nature des activités	1 ; 10-11 ; 40-61
6.1.2.	Nouveaux produits ou nouveaux développements	41-42 ; 47 ; 49 ; 90-92
6.2.	Principaux marchés	1 ; 6 ; 21 ; 40-61
6.3.	Événements exceptionnels	-
6.4.	Dépendances éventuelles	221
6.5.	Position concurrentielle	288
7.	**Organigramme**	
7.1.	Description du groupe	289
7.2.	Liste des filiales importantes	181-186 ; 236-237
8.	**Propriétés immobilières**	
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	91-92 ; 99 ; 106-117 ; 189-190
8.2.	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	125 ; 141-146

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
9.	**Examen de la situation financière et des résultats**	
9.1.	Situation financière	32-33 ; 101-103 ; 167 ; 194-197 ; 221
9.2.	Résultat d'exploitation	
9.2.1.	Facteurs importants	82-83 ; 89
9.2.2.	Changements importants	-
9.2.3.	Facteurs d'influence	82-83 ; 120-121 ; 124
10.	**Trésorerie et capitaux**	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	101-103 ; 194-196
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	101-103 ; 164
10.3.	Conditions d'emprunt et structure financière	101-102 ; 194 et suivantes
10.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux pouvant influer sur les opérations de l'émetteur	102-103 ; 206 ; 251-252
10.5.	Sources de financement attendues	101-103 ; 194-196
11.	**Recherche et développement, brevets et licences**	**-**
12.	**Informations sur les tendances**	
12.1.	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes	10-11 ; 82-83
12.2.	Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives	87-88
13.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**	
13.1.	Principales hypothèses sur lesquelles une prévision ou une estimation a été fondée	-
13.2.	Rapport des contrôleurs légaux indépendants	-
13.3.	Prévision ou estimation du bénéfice	-
13.4.	Prévision de bénéfice incluse dans un prospectus existant	-
14.	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**	
14.1.	Organes d'administration et de direction	12-15 ; 128-133
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	138
15.	**Rémunérations et avantages**	
15.1.	Montants de rémunérations versées et avantages en nature	134-138 ; 222 ; 244
15.2.	Sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	211-213 ; 222
16.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**	
16.1.	Dates d'expiration des mandats actuels	128-133
16.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	138
16.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	14-15 ; 266
16.4.	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	264
17.	**Salariés**	
17.1.	Nombre de salariés	1 ; 6 ; 95 ; 104 ; 149
17.2.	Participation et stock-options	152 ; 213 -214 ; 254
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	254
18.	**Principaux actionnaires**	
18.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	104 ; 254-256
18.2.	Existence de droits de vote différents	251 ; 255
18.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	255
18.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	254
19.	**Opérations avec des apparentés**	**221-222 ; 261**

N°	Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
20.	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**	
20.1.	Informations financières historiques	160-223 ; 226-244 ; 296
20.2.	Informations financières pro forma	-
20.3.	États financiers	160-165
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1.	Attestation de vérification des informations financières historiques annuelles	224 ; 245
20.4.2.	Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	272 ; 273-277
20.4.3.	Sources des informations non vérifiées par les contrôleurs légaux	-
20.5.	Dates des dernières informations financières	
20.5.1.	Dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées	224 ; 245
20.6.	Informations financières intermédiaires	
20.6.1.	Informations trimestrielles ou semestrielles vérifiées	-
20.6.2.	Informations trimestrielles ou semestrielles non vérifiées	-
20.7.	Politique de distribution de dividende	
20.7.1.	Montant des dividendes par action	7 ; 104 ; 253
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	249
20.9.	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	-
21.	**Informations complémentaires**	
21.1.	Capital social	
21.1.1.	Montant du capital social souscrit	251 ; 254
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	-
21.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	103 ; 255 ; 280
21.1.4.	Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	136-137
21.1.5.	Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés	-
21.1.6.	Informations sur le capital de membres du groupe objet d'une option	209 ; 243
21.1.7.	Historique du capital social	254
21.2.	Actes constitutifs et statuts	
21.2.1.	Objet social	249
21.2.2.	Résumé des statuts	250-251
21.2.3.	Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	227
21.2.4.	Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	250 ; 271
21.2.5.	Description des conditions de convocation aux assemblées	250
21.2.6.	Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	-
21.2.7.	Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	255
21.2.8.	Description des conditions régissant les modifications du capital	251-252
22.	**Contrats importants**	**258-260**
23.	**Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**	**-**
23.1.	Déclarations d'experts	-
23.2.	Informations provenant de tiers	-
24.	**Documents accessibles au public**	**290**
25.	**Informations sur les participations**	**181-186 ; 236-237**

10.8. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le présent document de référence intègre tous les éléments du rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF. Une table de concordance entre les documents mentionnés à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF et les rubriques correspondantes du présent document de référence figure ci-après.

Rapport financier annuel	N° de page
Attestation du responsable du document	**291**
Rapport de gestion	
Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (articles L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	81-104 ; 120-125 ; 251-252
Informations requises par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	251-252 ; 271
Informations relatives aux rachats d'actions (article 225-211, al. 2, du Code de commerce)	103
États financiers	
Comptes annuels	226-244
Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	245
Comptes consolidés	160-223
Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	224

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809-2004 du 29 avril 2004, les éléments suivants sont inclus par référence :

- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2010, présentés respectivement aux pages 132 à 193 et 194 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 11-0122 le 14 mars 2011 ;
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009, présentés respectivement aux pages 148 à 202 et 203 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 10-0096 le 8 mars 2010.

10.9. TABLE DE CONCORDANCE DES INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Articles du Code de commerce R. 225-104 et R. 225-105 et projet de décret d'application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2)	N° de page
INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	
Politique générale en matière environnementale	
Organisation de la société et démarches d'évaluation ou de certification	70 ; 140 ; 154 ; 155
Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement	146 ; 154 ; 155
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	146
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	-
Pollution et gestion des déchets	
Prévention, réduction ou réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	146 ; 154 ; 155
Prévention de la production, du recyclage et de l'élimination des déchets	71 ; 146 ; 154 ; 155
Prise en compte des nuisances sonores	146
Prise en compte de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	-
Utilisation durable des ressources	
Consommation d'eau et approvisionnement en fonction des contraintes locales	71 ; 145 ; 154 ; 155
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	146 ; 154 ; 155
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables*	71 ; 141 ; 142 ; 143 ; 154 ; 155
Utilisation des sols	146 ; 154 ; 155
Contribution à l'adaptation et à la lutte contre le réchauffement climatique	
Rejets de gaz à effet de serre*	143 ; 144 ; 154 ; 155
Prise en compte des impacts du changement climatique	143 ; 154 ; 155
Protection de la biodiversité*	
Mesures prises pour limiter les atteintes aux équilibres biologiques, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	71 ; 146 ; 154 ; 155
INFORMATIONS SOCIÉTALES	
Impact territorial, économique et social de l'activité	
Impact des activités en matière d'emploi et de développement régional	34 ; 35 ; 73
Impact de l'activité sur les populations riveraines ou locales	34 ; 35 ; 72 ; 73
Relations avec les parties prenantes*	
Conditions du dialogue avec les parties prenantes*	66 ; 67 ; 72 ; 147 ; 148 ; 156 ; 157
Actions de soutien, de partenariat ou de mécénat	73 ; 156 ; 157
Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	148 ; 156 ; 157
Importance de la sous-traitance	148 ; 156 ; 157
Responsabilité sociale et environnementale dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants	148 ; 156 ; 157
Loyauté des pratiques	
Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption	267-271
Mesures prises en faveur de la santé, de la sécurité des consommateurs	147 ; 156 ; 157
Actions engagées en faveur des droits de l'homme	-
INFORMATIONS SOCIALES	
Emploi	
Effectif total (répartition des salariés par sexe et par zone géographique)	149
Embauches (contrats à durées déterminée et indéterminée, difficultés éventuelles de recrutement)	149 ; 150

* *Cf. glossaire.*

Articles du Code de commerce R. 225-104 et R. 225-105 et projet de décret d'application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2)	N° de page
Licenciements (motifs, efforts de reclassement, réembauches, mesures d'accompagnement)	149
Rémunérations (évolution, charges sociales, intéressement, participation et Plan d'Épargne salariale)	152 ; 156 ; 157
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail (durée du temps de travail pour les salariés à temps plein et à temps partiel, heures supplémentaires, main d'œuvre extérieure à la Société)	150
Absentéisme (motifs)	150
Relations sociales	
Organisation du dialogue social (règles et procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel)	151
Bilan des accords collectifs	151
Œuvres sociales	73 ; 151 ; 156 ; 157
Santé et sécurité	
Conditions d'hygiène et de sécurité	151 ; 156 ; 157
Accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	151
Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail et comptabilisation des maladies professionnelles	150
Respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT	-
Formation	
Nombre total d'heures de formation	74 ; 151 ; 156 ; 157
Programmes spécifiques de formation professionnelle destinés aux salariés	74 ; 151 ; 156 ; 157
Diversité et égalité des chances (politique mise en œuvre et mesures prises en faveur)	
Égalité entre les femmes et les hommes	75 ; 153 ; 156 ; 157
Emploi et insertion des personnes handicapées	75 ; 153 ; 156 ; 157
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	75 ; 153 ; 156 ; 157

LES PASSAGES DE L'HÔTEL DE VILLE
BOULOGNE-BILLANCOURT / FRANCE
17:55

Glossaire

formations
e informations

Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)

Cet établissement public français, créé en 1990, apporte aux entreprises, collectivités et citoyens des solutions en matière de développement durable.

Agences de notation extrafinancière

Agences qui notent les entreprises au regard de leurs performances dans les trois domaines du développement durable: économique, environnemental et social. Elles proposent ainsi aux investisseurs une grille de lecture reposant sur des critères extrafinanciers.

Agenda 21

Plan d'actions concrètes destiné à faire du développement durable une réalité sur un territoire. Méthode initiée par le Sommet de la Terre de l'ONU à Rio en 1992, et développée depuis par de nombreuses collectivités territoriales.

ANR (Actif net réévalué)

L'ANR est un indicateur qui mesure la valeur liquidative d'une société foncière. Il représente schématiquement la différence entre la valeur du patrimoine de l'entreprise (telle qu'estimée par des experts indépendants) et la somme des dettes. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion.

Bail vert

Annexe au bail ayant pour objectif d'instaurer un dialogue plus constructif entre preneurs et bailleurs sur les sujets environnementaux et l'efficacité énergétique plus particulièrement.

Bilan Carbone®

Outil de comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre, permettant de mesurer la contribution au changement climatique et la dépendance aux énergies fossiles.

Biodiversité

La biodiversité ou diversité biologique comprend l'ensemble des espèces vivantes présentes sur la Terre (plantes, animaux, microorganismes, etc.), les communautés formées par ces espèces et les habitats dans lesquels elles vivent.

Boîte

Local commercial unitaire généralement situé sur le parking d'une galerie commerciale ou d'une zone commerciale et contribuant à renforcer leur attractivité.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Méthode d'évaluation environnementale des bâtiments développée par le Building Research Establishment (Royaume-Uni).

Cash-flow net courant

Cet indicateur correspond schématiquement aux montants dégagés par l'activité régulière de l'entreprise après prise en compte des frais financiers et des impôts. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion.

CARE (Concrétiser des Actions pour la Responsabilité et l'Égalité)

Groupe de travail né d'une initiative spontanée de collaborateurs en 2008, il réunit une vingtaine de personnes issues de différents services du Groupe, pour mener une réflexion sur les moyens de mieux concilier vie professionnelle et vie personnelle dans l'entreprise.

CDAC (Commission départementale d'aménagement commercial)

Commission administrative française qui statue sur les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

Centre commercial

Ensemble d'au moins 20 magasins et services totalisant une surface commerciale utile d'au moins 5 000 m², conçu, réalisé et géré comme une entité.

Centre commercial régional

Centre commercial comprenant un nombre important de boutiques, dont le mix commercial est caractérisé par une offre complète et large, et qui possède plusieurs locomotives (moyennes unités, hypermarchés).

Charte de la diversité

Initiative d'entreprise lancée fin 2004, ce texte d'engagement condamne les discriminations dans le domaine de l'emploi. Elle exprime la volonté des signataires d'agir pour mieux refléter la diversité de la population française dans leurs effectifs. Le Groupe l'a signée le 31 juillet 2010.

CNCC (Conseil national des centres commerciaux)

Organisation professionnelle française fédérant les acteurs qui participent à la promotion et au développement des centres commerciaux : promoteurs, propriétaires, gestionnaires, enseignes, prestataires et groupements de commerçants.

Développement durable

Développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Développement économiquement efficace, écologiquement soutenable et socialement équitable.

Directory

Panneau d'information qui recense l'ensemble des boutiques et des services proposés dans un centre commercial destiné à aider les clients à se repérer et à s'orienter. Il peut aussi se présenter sous la forme d'une borne tactile interactive.

Énergies renouvelables

Énergies exploitées par l'homme, de telle manière que leurs réserves ne s'épuisent pas. En d'autres termes, leur vitesse de formation doit être plus grande que la vitesse de leur utilisation.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Association rassemblant plus de 200 sociétés foncières cotées en Europe. Elle publie notamment des recommandations afin de rendre l'information financière publiée par les foncières plus homogène et plus détaillée.

EPRA NNNAV

Cet indicateur correspond à l'actif net réévalué « hors droits » après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers.

Gain locatif

Supplément de loyer minimum garanti (LMG) obtenu lors d'opérations de recommercialisation ou à l'occasion du renouvellement d'un bail (excluant les LMG supplémentaires obtenus lors de la commercialisation d'un local).

Galerie d'hypermarché

Centre commercial comprenant un nombre parfois restreint de boutiques, dont le mix commercial est caractérisé par des services de proximité et dont la locomotive principale est l'hypermarché.

Gaz à effet de serre

Gaz qui absorbent le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre, contribuant à l'effet de serre. L'augmentation de leurs concentrations dans l'atmosphère terrestre est un facteur déterminant dans le changement climatique.

GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol)

Méthodologie internationale de calcul et de reporting des gaz à effet de serre.

Gouvernance d'entreprise

Ensemble de relations entre la Direction d'une entreprise, son Conseil d'administration, ses actionnaires et les autres parties prenantes. La gouvernance d'entreprise* fournit également le cadre au sein duquel sont fixés les objectifs de l'entreprise et définit les moyens de les atteindre et de surveiller les performances.

Grenelle de l'environnement

Processus législatif initié dès 2007 en France et qui réunissait cinq collèges différents (élus, entreprises, syndicats, associations et État) avec l'ambition de mener une « révolution verte ». Un projet de loi dit Grenelle 1 a été définitivement adopté par le Parlement le 23 juillet 2009. La loi dite Grenelle 2, détaillant les modalités d'application, a été votée le 29 juin 2010.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Organisme à but non-lucratif qui a pour principale mission d'évaluer les performances environnementales et sociales des sociétés spécialisées dans le secteur immobilier. Créé en 2009, il rassemble une quinzaine des plus importants gestionnaires de fonds de pension et les principaux organismes du secteur immobilier dont l'EPRA (European Public Real Estate Association) et l'ECCE (European Centre for Corporate Engagement – association internationale de recherche au sein de l'université de Maastricht).

GRI (Global Reporting Initiative)

Initiative établie en 1997, elle a pour mission de développer les directives applicables mondialement en matière de développement durable et de rendre compte des performances économiques, environnementales et sociales des sociétés. Elle propose ainsi un référentiel d'indicateurs qui permet de mesurer l'avancement des programmes de développement durable des entreprises.

HQE® (Haute Qualité Environnementale)

Démarche initiée en 1996, visant à limiter les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation : consommation de ressources naturelles, gestion des déchets, nuisances sonores… Quatorze exigences environnementales définissent cette démarche. Elles portent sur le respect et la protection de l'environnement extérieur, la création d'un environnement intérieur satisfaisant.

Hypermarché

Établissement de vente au détail en libre-service d'une surface de vente supérieure à 2 500 m², offrant un large assortiment d'articles alimentaires et non alimentaires.

ICC (indice du coût de construction)

Cet indice est l'un des deux indices de référence utilisés pour l'indexation des loyers des commerces. Il est publié chaque trimestre par l'Insee et calculé à partir d'éléments issus de l'enquête trimestrielle sur le prix de revient des logements neufs (PRLN). Cette enquête recueille, pour un échantillon de permis de construire, des informations sur le montant du ou des marchés, des caractéristiques de la construction, ainsi que des éléments permettant de cerner la charge foncière (prix du terrain, éventuelles démolitions, taxes diverses, etc.).

Il est également à ce jour l'indice de référence utilisé pour l'indexation des loyers de bureaux.

ICSC (International Council of Shopping Centers)

Le Conseil international des centres commerciaux a été fondé en 1957 et regroupe plus de 75 000 acteurs dans 80 pays, participant à la promotion et au développement des centres commerciaux.

ILC (indice des loyers commerciaux)

L'ILC* est publié tous les mois par l'Insee et est composé de l'ICC (à hauteur de 25 %), de l'ICAV (indice du chiffre d'affaires du commerce en valeur, à hauteur de 25 %) et de l'IPC (indice des prix à la consommation, à hauteur de 50 %). L'ICAV, publié mensuellement par l'Insee, est calculé sur la base d'un échantillon de déclarations de chiffre d'affaires de 31 000 entreprises. L'IPC, publié mensuellement au *Journal officiel*, est un indicateur communément utilisé pour mesurer l'inflation.

L'utilisation de l'ILC pour l'indexation des loyers des commerces est possible depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, permise par le décret d'application du 6 novembre 2008.

Immobilier de commerces

Activité consistant en la détention et/ou la gestion d'actifs commerciaux (centres commerciaux, retail parks, boîtes…).

Impayé

Un impayé (loyers, provisions pour charges, taxes foncières, TVA incluse) correspond à tout règlement non reçu à sa date d'exigibilité, intégré dans le reporting dès le premier jour de sa constatation. Klépierre communique un taux d'impayés à six mois, considérant que les sommes non réglées dès la constatation d'un impayé correspondent en grande partie à des retards de paiement.

ISO 14001

Certification environnementale internationale récompensant la mise en place d'un Système de Management Environnemental (SME).

Klécœur

Fonds de dotation du groupe Klépierre créé en 2010 pour valoriser l'engagement des collaborateurs dans des causes d'intérêt général et faire connaître les initiatives dans les différents pays.

LMG

Loyer minimum garanti inscrit dans le contrat de bail.

Locomotive

Enseigne qui, par sa capacité d'attraction, joue un rôle moteur dans l'animation et la création de trafic d'une zone commerciale ou d'un centre commercial.

Loyer brut

Loyer contractuel composé du LMG auquel est ajouté, le cas échéant, le complément de loyer variable déterminé en fonction du chiffre d'affaires du preneur.

Loyer net

Loyer brut diminué des honoraires, des charges locatives non récupérées (notamment du fait de la vacance), des charges imputables au propriétaire et, le cas échéant, des charges sur terrain.

LTV (Loan-to-Value)

Le ratio Loan to Value est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur du patrimoine réévalué (part totale). Quand les dettes subordonnées sont prises en compte dans le calcul, on parle de LTV total, sinon on parle de LTV senior.

Moyenne unité

Local commercial dont la surface de vente est supérieure à 750 m².

Parties prenantes

Tout individu ou groupe qui peut affecter ou être affecté par la réalisation des objectifs de l'organisation.

Les parties prenantes peuvent être internes (salariés) ou externes (clients, fournisseurs, actionnaires, financiers…).

Périmètre constant/courant

Le Groupe analyse l'évolution de certains indicateurs soit en prenant en compte l'intégralité de son patrimoine tel que détenu sur la période ou à la date d'analyse (« à périmètre courant »), soit en isolant l'impact des acquisitions, extensions ou cessions pour obtenir une base de comparaison stable (« à périmètre constant »).

Personal shopper

Conseiller personnel offrant une prestation d'accompagnement du client dans ses achats ou les réalisant pour son compte.

Pipeline de développement

Aussi appelé potentiel de développement, le pipeline de développement représente l'ensemble des investissements que le Groupe prévoit d'effectuer sur une période donnée en termes de création, d'extension et/ou de rénovation d'actifs en portefeuille ou d'acquisitions d'actifs ou de sociétés.

Le pipeline de développement de Klépierre est généralement présenté sur cinq ans et réparti en trois catégories :

- les opérations engagées : opérations en cours de réalisation pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires ;
- les opérations maîtrisées : opérations au stade d'étude avancée pour lesquelles Klépierre dispose de la maîtrise foncière (acquisition réalisée ou promesse sous conditions suspensives liées, par exemple, à l'obtention des autorisations administratives) ;
- les opérations identifiées pour lesquelles les montages et les négociations sont en cours.

Promesse de vente

Document contractuel signé entre un vendeur et un acheteur, par lequel les deux parties s'engagent à procéder à la vente d'un actif à un prix donné et avant une date déterminée dans ce même contrat.

Quintessence

Newsletter trimestrielle destinée à diffuser en interne comme en externe la vision du Groupe et les bonnes pratiques en matière de développement durable.

Retail park

Ensemble commercial à ciel ouvert, implanté en périphérie ou à l'entrée d'une agglomération et regroupant des enseignes proposant des offres thématiques ou complémentaires.

SCU (Surface Commerciale Utile)

Surface correspondant à la surface totale de vente (y compris l'hypermarché, le cas échéant) plus les réserves, hors allées de circulation et parties communes.

SCUL (Surface Commerciale Utile Locative)

Surface commerciale utile détenue par Klépierre et génératrice de loyers pour son compte.

Secteur protégé

Secteur permettant à des personnes handicapées d'exercer une activité professionnelle dans des conditions adaptées à leurs possibilités. En France, cette activité peut s'exercer dans un ESAT (Établissements et Services d'Aide par le Travail) ou une EA (Entreprise Adaptée). Un secteur équivalent existe dans la plupart des pays d'implantation du Groupe.

SégéCampus

École des Métiers du Groupe dont les objectifs sont de partager les savoir-faire en interne et de favoriser l'émergence d'une culture commune.

Ségénial

Association dont l'objet social est de favoriser l'engagement personnel et volontaire des collaborateurs dans des projets d'intérêt général, par le partage des compétences, la mise en œuvre de partenariats et l'activation de réseaux relationnels.

Seniors

En application de la législation française, tout collaborateur âgé de 55 ans et plus est considéré comme senior au regard des actes de gestion de carrière. Concernant l'action de recrutement, le seuil est fixé à 50 ans. Le Groupe a signé un accord relatif à l'emploi des séniors en octobre 2009.

SIIC (Société d'investissement immobilier cotée)

Régime fiscal prévu à l'article 208-C du Code général des impôts qui permet, sur option et à certaines conditions, aux sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé dont le capital social est supérieur à 15 millions d'euros, dans le cadre de leur activité principale d'acquisition et/ou de construction d'immeubles en vue de leur location et de détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles, à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime, à condition qu'ils soient distribués à 100 % au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Klépierre a opté pour le régime SIIC en 2003.

En 2008, les dispositions fiscales facilitant la cession d'actifs immobiliers à une SIIC, communément appelées SIIC 3, ont été prolongées jusqu'au 31 décembre 2011 et sont désormais caduques ; ainsi, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles à des foncières ayant opté pour le statut SIIC seront imposées à hauteur de 19 %, contre 16,5 % auparavant et 33,33 % sous le régime d'imposition classique.

D'autres dispositions, connues sous le nom de SIIC 4 et SIIC 5, et entrées en application le 1er janvier 2010, prévoient qu'aucun actionnaire ne puisse contrôler seul ou de concert plus de 60 % du capital d'une société ayant opté pour le statut SIIC. En cas de non-respect de ce seuil, la société en question serait imposée aux conditions de droit commun pour l'exercice concerné.

SME (Système de Management Environnemental)

Outil de gestion de l'entreprise qui lui permet de s'organiser de manière à réduire et à maîtriser ses impacts sur l'environnement. Il inscrit l'engagement d'amélioration environnementale dans la durée en lui permettant de se perfectionner continuellement.

La norme ISO 14001, entre autres, définit les spécifications et lignes directrices pour l'utilisation et la mise en œuvre du SME. Elle définit aussi les principes et procédures de l'audit environnemental, ainsi que les critères de qualification des auditeurs environnementaux.

Specialty leasing

Le terme specialty leasing désigne un ensemble de prestations de services proposant une large palette de supports de communication à des annonceurs afin de promouvoir leurs produits (campagnes d'affichage à l'intérieur tout comme à l'extérieur d'un centre commercial, écrans plasma, organisation d'événements ou locations temporaires à but promotionnel…). Klépierre dispose de deux entités spécialement dédiées à cette activité : Galae en France et Steen & Strøm Media Partner en Scandinavie.

SUP (Surface utile pondérée)

Les surfaces des bureaux sont renseignées en m² pondérés. Les différents types de surfaces (bureaux, archives, parkings, RIE) sont pondérés à l'aide d'un coefficient pour rapporter l'ensemble des surfaces au prix du m² de bureau.

Taux d'occupation financier/de vacance

Le taux d'occupation financier est le ratio rapportant les loyers contractuels annuels des locaux occupés à la somme des loyers contractuels des locaux occupés augmentés des loyers objectifs des locaux vides (ces derniers étant estimés en fonction des données de marché). Corollaire au taux d'occupation financier, le taux de vacance exprime le pourcentage de locaux vides.

Klépierre appréhende ces taux en utilisant la notion de loyer minimum garanti (LMG) pour les locaux occupés et non celle de loyer de marché, l'EPRA utilisant cette dernière notion dans sa définition du taux de vacance.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation moyen correspond au rapport entre les loyers nets totaux attendus, tant pour les locaux occupés que vacants et la valeur hors droits de ces locaux. Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement…) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

Taux de rendement

Ce taux, qui à la différence du taux de capitalisation, permet de déterminer une valeur « droits compris », est utilisé par nos experts pour valoriser le patrimoine. Il est défini en fonction d'une analyse des transactions comparables récentes et de critères plus spécifiques à l'actif considéré (emplacement, surface de vente, potentiel de réversion locative, possibilité d'extensions, pourcentage de détention…).

USE (Unique Shopping Experience)

Une démarche complète, un ensemble de techniques et de procédures visant à optimiser l'accueil et les services offerts aux clients sur tout le patrimoine de centres commerciaux.

Zone de chalandise

Zone habituelle ou théorique de provenance des clients d'un point de vente, d'un centre commercial… L'étendue de cette zone est influencée par la distance et le temps d'accès.

MIXTE
Papier issu de sources responsables
FSC® C021765
www.fsc.org

Ce document est imprimé sur un papier dont la pâte est issue d'arbres provenant de forêts gérées de manière responsable.

Crédits photo : Philippe Castaño, Bruno Lévy, Patrick Messina, Tristan Paviot, Pierre-Emmanuel Rastoin, Abaca Press, Capa Pictures, DR.

Création typographie : La League Script #1 est une police moderne et coquette créée pour la League of Moveable Type par Haley Fiege en 2010.

Conception et réalisation : PUBLICORP - 01 55 76 11 11 • 10854
Labrador +33 (0)1 53 06 30 80
Impression : IBC Arteprint

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 mars 2012, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

21, avenue Kléber – 75116 Paris
Tél. : 33 (0)1 40 67 57 40
Fax : 33 (0)1 40 67 55 62

Société anonyme à Directoire
et Conseil de surveillance
au capital de 265 507 536,00 euros
780 152 914 RCS Paris

www.klepierre.com

Ceux qui les font... Ceux qui les vivent.

KLEPIERRE