

## profil du groupe

### Klépierre au cœur de la grande consommation...

| **En se positionnant** délibérément sur un marché spécifique, profitable, dynamique, à perspectives européennes larges – les centres commerciaux – Klépierre prend une nouvelle envergure. | **L'acquisition, en juillet 2000**, des galeries Carrefour a étendu son champ d'action et décuplé ses opportunités d'expansion. | **Aujourd'hui**, résolument ancrée au cœur des habitudes de millions de consommateurs, Klépierre affiche de grandes ambitions en Europe continentale.

Klépierre leader des centres commerciaux  
en Europe continentale

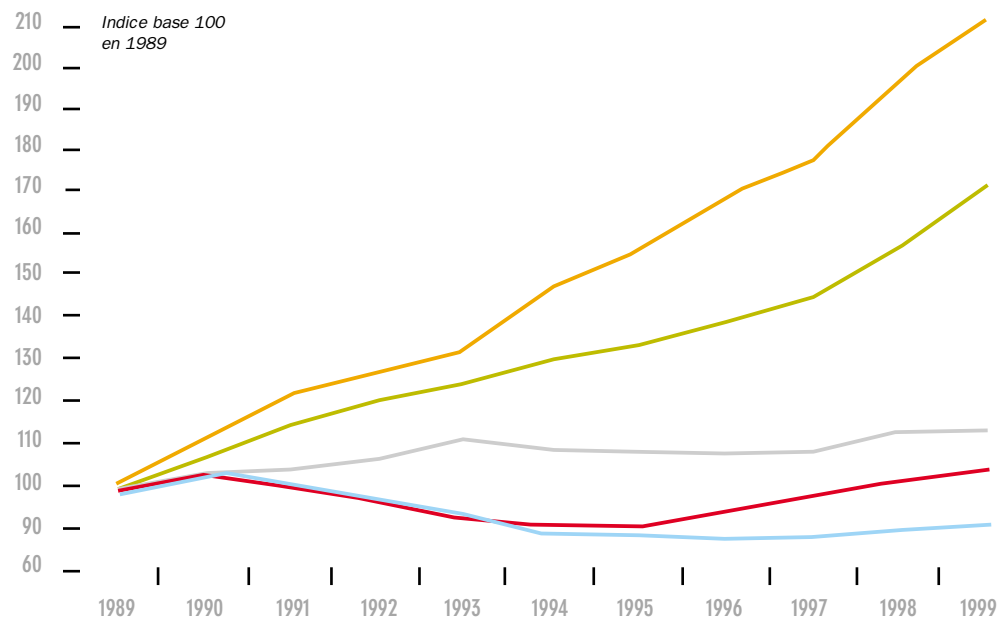


La vision de Klépierre s'appuie sur une constatation : les habitudes de consommation en Europe tendent à converger et les achats s'effectuent de plus en plus dans les centres commerciaux. En 20 ans, ces centres ont su enrichir leur offre pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs. Devenus « lieux de vie », ils conjuguent attraction et convivialité, commodité et rapidité, loisirs et détente.



**CHIFFRE D'AFFAIRES** des principales formes de vente intervenant sur le marché des produits non alimentaires (en volume TTC)

- Grand commerce spécialisé
- Hypermarchés
- Vente par correspondance
- Grands magasins
- Petit commerce



Source : comptes du commerce INSEE 1999, Économie et statistiques n° 344, 2001.

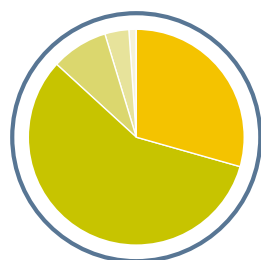
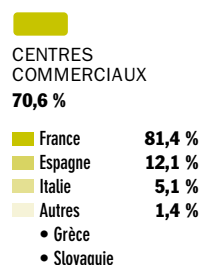
## vision & réalisme

| **Pour l'investisseur**, les centres commerciaux présentent des avantages décisifs. Ils attirent les consommateurs mieux que tout autre mode de distribution. | **La croissance de leur chiffre d'affaires** est généralement supérieure à celle de la consommation, dont la progression sur une longue période en Europe continentale ne s'est pas démentie. | **Dans un secteur fortement encadré** par les pouvoirs publics, les centres commerciaux procurent une progression régulière des revenus locatifs qui les tient à l'écart des cycles immobiliers.

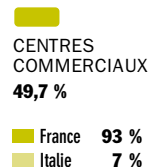
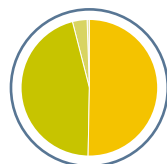
En 2001, l'acquisition de 128 galeries commerciales de Carrefour a d'emblée positionné Klépierre comme un acteur de taille européenne. Sa sphère d'action prioritaire s'étend désormais à la France, à l'Espagne, à l'Italie, pays offrant de réels gisements de croissance.



**CHIFFRE D'AFFAIRES  
HORS DÉVELOPPEMENT 2001**



**2000**



**ÉQUIPEMENT DES PRINCIPAUX PAYS EUROPÉENS**  
m<sup>2</sup> de surface commerciale pour 1 000 habitants

(Chiffres 2000 - Source : Jones Lang Lasalle)



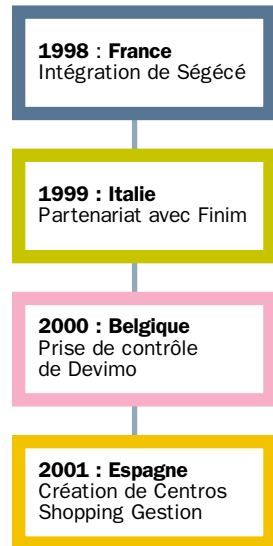
## dynamisme & puissance

| **Les perspectives d'expansion** de Klépierre sont fortes et durables. Elles proviennent pour une large part de son partenariat avec Carrefour qui lui offre un accès privilégié en Europe continentale, à l'acquisition de nouveaux sites commerciaux développés par le leader de la distribution. | **À travers sa filiale Ségécé**, Klépierre est, en France, le premier opérateur dans le montage et la création de nouveaux centres commerciaux. Son expertise en fait un partenaire recherché dans les autres pays européens.

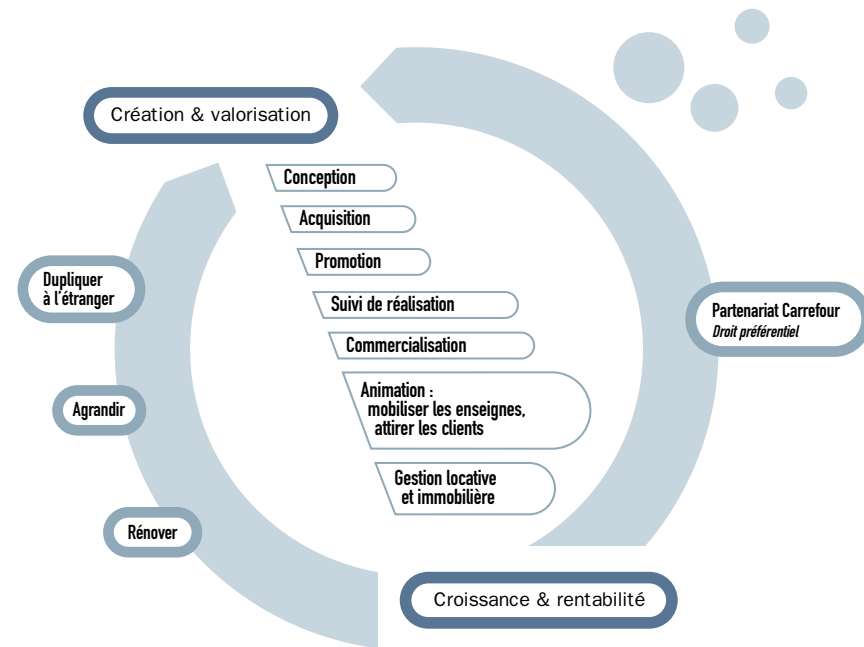
Klépierre a fait de la qualité de la gestion de ses centres commerciaux un principe fondateur qui a été étendu à l'Europe continentale par la construction, autour de Ségécé, d'un réseau unique de gestionnaires locaux. Son métier va bien au-delà de la gestion locative et de la promotion immobilière. Novateur, Klépierre s'impose comme créateur, animateur, metteur en scène d'espaces de vie, de consommation et de loisirs.



## UN PROCESSUS DE GESTION INTÉGRÉE




## UN MODÈLE INDUSTRIEL DE VALORISATION



# architecte & manager

| **La capacité permanente** des équipes de Klépierre à nouer des partenariats avec les grandes locomotives de la distribution, contribue à une fréquentation plus importante de ses galeries. | **Un processus régulier d'adaptation** de l'offre commerciale à la demande accroît leur attractivité. | **Une politique méthodique** de rénovation et d'agrandissement en garantit la dynamique. | **En attirant des clients** et en mobilisant des enseignes, Klépierre crée des « galeries leaders ». Aujourd'hui, avec un portefeuille de 200 centres commerciaux, c'est un véritable modèle industriel qui se met en place.

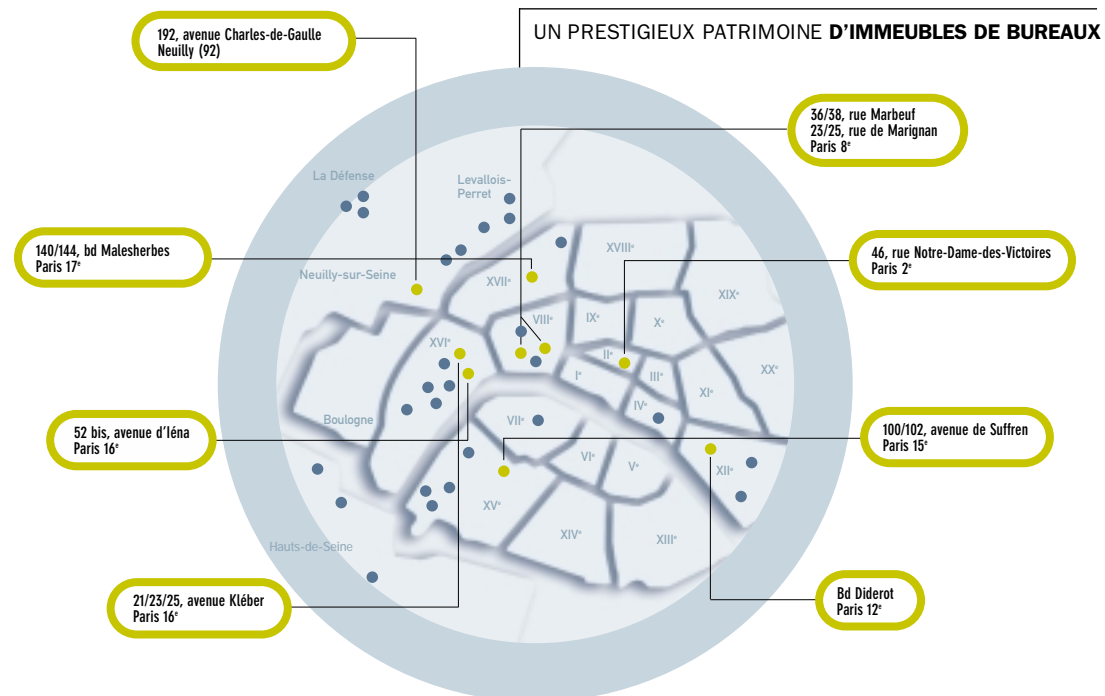
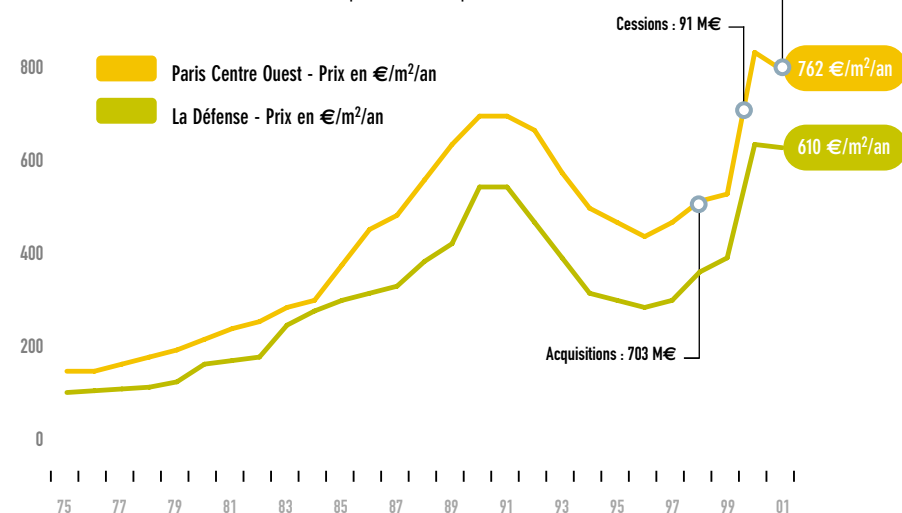


Klépierre, c'est aussi un prestigieux patrimoine d'immeubles de bureaux, situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris et de la première couronne. Son portefeuille est essentiellement constitué d'immeubles récents. Leur taille, leurs prestations techniques et leur flexibilité sont celles requises par les meilleurs utilisateurs. 





ÉVOLUTION des valeurs locatives « primes » depuis 1975



## pragmatisme & flexibilité

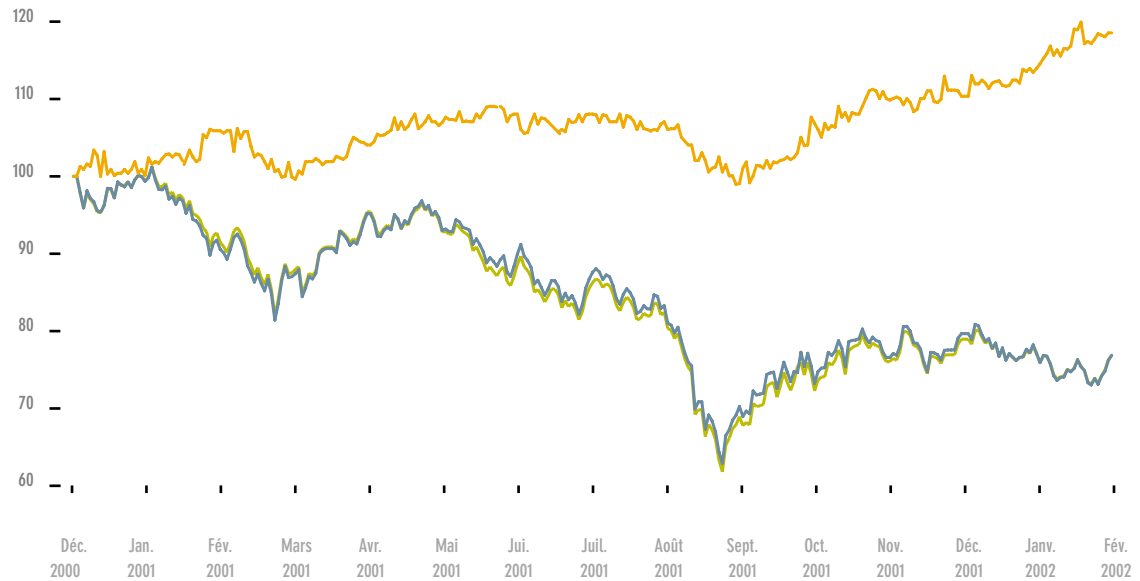
- | La stratégie d'investissement de Klépierre est centrée sur les immeubles offrant un fort potentiel de valorisation.
- | La qualité de sa gestion et la dynamique de sa politique d'arbitrage lui permettent de jouer à plein les effets de cycles.
- | Klépierre tire ainsi, sans état d'âme, le meilleur profit d'un environnement volatil du marché des bureaux parisiens.

L'objectif de Klépierre est d'offrir, à long terme, une augmentation significative et régulière de sa valeur actionnariale. Un objectif qui s'applique également à la progression de son dividende.



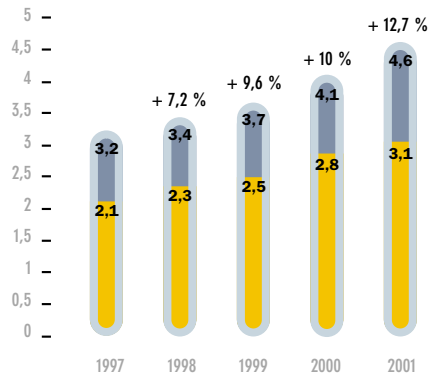
### ÉVOLUTION DU COURS KLÉPIERRE CAC 40 ET SBF 120

■ Klépierre 
 ■ CAC 40 
 ■ SBF 120



### ÉVOLUTION DU DIVIDENDE EN €/ACTION

■ Dividendes nets 
 ■ Dividendes bruts



## valeur de patrimoine & valeur de croissance

**| Sur la période 1998-2001**, le titre Klépierre a réalisé un parcours boursier remarquable : + 80,9 %, et + 7,2 % pour la seule année 2001, année difficile pour l'ensemble des Bourses européennes. **| En conjuguant sécurité**, par la nature de ses investissements, **et valorisation**, par un potentiel unique de développement, Klépierre s'affirme aujourd'hui comme une nouvelle référence en Bourse.

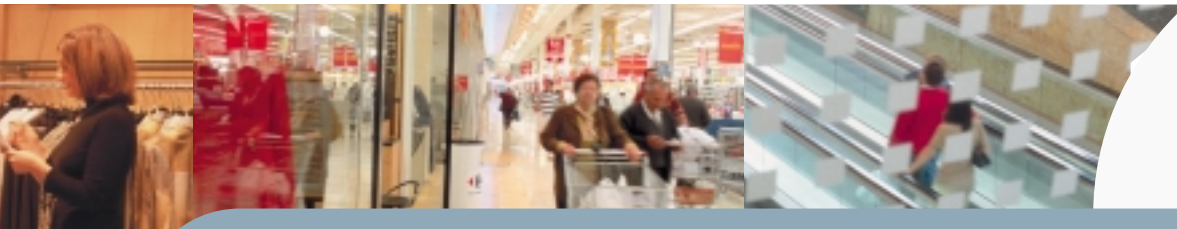




« Une intégration réussie qui souligne surtout l'important potentiel dont nous disposons désormais... »

L'année 2001 a été pour Klépierre une très bonne année. Un marché immobilier actif dans les bureaux comme dans les centres commerciaux, une conjoncture favorable de taux d'intérêt et le dynamisme de l'ensemble des collaborateurs du Groupe ont permis d'obtenir des résultats en forte progression.

L'année 2001 a aussi été une année de très forte croissance du patrimoine de centres commerciaux, qui a fait franchir à Klépierre une étape décisive dans la mise en œuvre de la stratégie poursuivie avec détermination depuis 1998 : obtenir dans la durée une croissance régulière et soutenue de nos revenus,



## Un modèle original de croissance régulière et profitable

de nos résultats et de la valeur de nos actifs. L'intégration de plus de 120 galeries commerciales au cours des douze derniers mois, principalement en France et en Espagne, fruit de l'accord signé avec Carrefour et des développements propres du Groupe, nous a hissés au premier rang européen dans ce secteur. Nous avons démontré notre capacité à gérer une forte croissance et à intégrer les équipes nécessaires pour en assurer le fonctionnement. Klépierre gère désormais pour son compte près d'un million de m<sup>2</sup> de galeries commerciales dans cinq pays d'Europe continentale. Cette intégration réussie a surtout confirmé l'important potentiel dont nous disposons désormais. La forte dynamique qu'offrent les marchés d'Europe continentale, sur lesquels nous occupons une posi-

tion clé, nous permet d'anticiper sur les prochaines années une croissance à deux chiffres de nos cash flows nets courants. Notre objectif pour l'exercice 2002 est proche de 15 %.

Avec près de 70 % de son patrimoine investi dans les centres commerciaux, Klépierre a très fortement réduit sa sensibilité aux aléas du cycle immobilier. Cette nouvelle répartition du portefeuille autorise la mise en œuvre dans le secteur Bureaux d'une politique purement opportuniste. Présents exclusivement sur les marchés très liquides de Paris et de la première couronne, nous pouvons mener une politique d'arbitrage active épousant le cycle immobilier : investir dans les périodes favorables, revaloriser les actifs et dégager d'importantes plus-values en haut

du cycle. C'est le parcours sans fautes que nous avons suivi depuis 1997. Notre modèle de croissance est original. Les marchés financiers commencent à en percevoir la pertinence ainsi qu'en atteste, dans un climat boursier incertain, l'appréciation du titre au cours des derniers mois.

La progression du dividende de 12,7 % qui est proposée aux suffrages de l'Assemblée Générale témoigne de notre confiance dans la récurrence et la croissance de nos résultats.

Michel Clair  
Président du Directoire

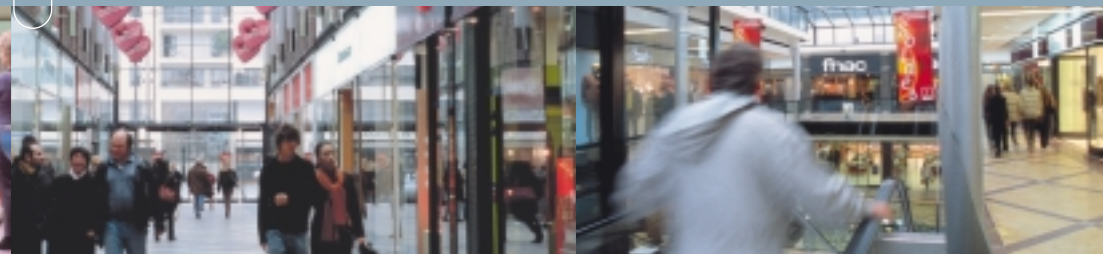
JANVIER



Faits marquants



AVRIL



## Une année décisive

janvier

### Acquisition de 69 galeries Carrefour en France

■ Klépierre investit 850 millions d'euros dans l'acquisition auprès de Carrefour de 69 galeries commerciales françaises, dont 10 centres régionaux.

■ Nouvelle étape dans le plan de financement des acquisitions Carrefour, Klépierre émet un emprunt bancaire syndiqué de 900 millions d'euros.

juin

### À Boulogne-Billancourt

Ouverture du centre commercial les Passages de l'Hôtel de Ville (19 300 m<sup>2</sup>). Parmi les enseignes phares de ce centre de cœur de ville : Inno, la Fnac, Zara, Go Sport et 38 autres unités.

février

### En Slovaquie

Acquisition du centre commercial Danubia, à Bratislava, comprenant un hypermarché et 40 magasins, sur 30 000 m<sup>2</sup>.

juillet

### Acquisition en France et en Grèce de 2 galeries, et de 6 immeubles à Paris

■ Klépierre acquiert auprès de Carrefour, deux importantes galeries commerciales. Portet-sur-Garonne, près de Toulouse, sur 60 000 m<sup>2</sup>, est l'un des plus importants centres commerciaux français actuels, avec un hypermarché et 108 magasins. Makedonia, située à Thessalonique, comprend un hypermarché, un bowling, un cinéma et 27 unités sur 27 500 m<sup>2</sup>.

■ Acquisition à Paris et en proche banlieue de 6 immeubles de bureaux, totalisant 25 500 m<sup>2</sup>.

■ Klépierre réalise la phase finale du plan de financement de l'opération Carrefour, avec une émission obligataire de 600 millions d'euros.

avril

### À Annecy

Inauguration du centre commercial Courier, centre de cœur de ville de 19 000 m<sup>2</sup>, accueillant Inno, la Fnac et 33 autres enseignes.



## novembre

### Inauguration en République tchèque et projet de centre commercial en Belgique

■ Inauguration du centre commercial Novy Smichov à Prague. Son acquisition définitive par Klépierre aura lieu au cours de l'année 2002. Centre de cœur de ville de 60 000 m<sup>2</sup>, il est composé d'un hypermarché, d'un cinéma, de 10 moyennes unités et de 150 boutiques.

■ Signature d'un protocole d'accord avec Wilhelm & Co, portant sur la prise de participation de Klépierre dans le projet du centre commercial de Louvain-la-Neuve (Belgique). Ce centre de 30 000 m<sup>2</sup>, complété par 7 000 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble, devrait ouvrir en septembre 2004.

## décembre

### Acquisition de 3 galeries en Espagne, cession de 2 immeubles à Paris

■ Poursuite du volet espagnol de l'accord avec Carrefour, avec l'acquisition de 3 galeries supplémentaires. Ces 25 000 m<sup>2</sup> nouveaux s'ajoutent aux 127 500 m<sup>2</sup> de SCU locative des 47 galeries acquises fin 2000.

■ Vente de 2 importants immeubles de bureaux : l'Arc-en-Ciel à Montrouge (21 000 m<sup>2</sup>) et l'Oméga à Levallois-Perret (5 000 m<sup>2</sup>), portant à 141 millions d'euros le montant total du désinvestissement de Klépierre dans l'exercice 2001.

## octobre

### À Poitiers

Inauguration du centre commercial Les Cordeliers, centre de cœur de ville de 13 000 m<sup>2</sup>, regroupant Monoprix, la Fnac et 37 autres enseignes.

chiffres clés



stratégie



concept



implantations



ségécé



France | Marché Saint-Germain Paris <sup>[66]</sup> | Paris Rive Gauche <sup>[136]</sup> | Rue de Flandres Paris <sup>[196]</sup> | Général Leclerc Paris <sup>[114e]</sup> | CIAT Paris <sup>[10a]</sup> | Champs-sur-Marne <sup>[77]</sup> | Claye-Souilly <sup>[77]</sup> | Marne-la-Vallée <sup>[77]</sup> | Melun <sup>[77]</sup> | Pontault-Combault <sup>[77]</sup> | Villiers-en-Bière <sup>[77]</sup> | Hazebrouck <sup>[69]</sup> | Lille <sup>[69]</sup> | Lomme <sup>[69]</sup> | Venette Compiègne <sup>[60]</sup> | Aire-la-Lys <sup>[62]</sup> | Auchy-les-Mines <sup>[62]</sup> | Calais <sup>[62]</sup> | Saint-Martin-au-Laërt <sup>[62]</sup> | Amiens <sup>[80]</sup> | Paul Doumer Caen <sup>[14]</sup> | Saint-Clair-Hérouville <sup>[14]</sup> | Guingamp <sup>[22]</sup> | Langueux <sup>[22]</sup> | Paimpol <sup>[22]</sup> | Évreux <sup>[27]</sup> | Brest <sup>[29]</sup> | Quétigny <sup>[21]</sup> | Cernay <sup>[51]</sup> | Marzy <sup>[58]</sup> | Strasbourg <sup>[67]</sup> | Illzach <sup>[68]</sup> | Poitiers <sup>[86]</sup> | Jeuxey <sup>[88]</sup> | Nîmes <sup>[30]</sup> | Portet-sur-Garonne <sup>[31]</sup> | Bègles <sup>[33]</sup> | Bordeaux <sup>[33]</sup> | Libourne <sup>[33]</sup> | Saint-Jean-de-Vedas <sup>[34]</sup> | Clermont-Ferrand <sup>[63]</sup> | Échirolles <sup>[38]</sup> | Meylan <sup>[38]</sup> | Saint-Égrève <sup>[38]</sup> | Écully <sup>[69]</sup> | Badajoz | Benidorm | Bilbao | Cabrera del Mar | Caceres | Carthagène | Castellon | El Pinar de Las Rozas | Elche | Elda Petrer | Gandia | Grenade | Huelva | Jerez de la Frontera | La Linée de la Concepcion | Lerida | Lugo | Madrid | Malaga | Mérida | Mostoles



france



international



# les centres commerciaux

| Flins <sup>[78]</sup> | Sartrouville <sup>[78]</sup> | Montesson <sup>[78]</sup> | Rambouillet <sup>[78]</sup> | Athis Mons <sup>[91]</sup> | Boulogne-Billancourt <sup>[92]</sup> | Aulnay-sous-Bois <sup>[93]</sup> | Noisy-le-Grand <sup>[93]</sup> | Stains <sup>[93]</sup> | Créteil <sup>[94]</sup> | Villejuif <sup>[94]</sup> | Gonesse <sup>[95]</sup> | Château-Thierry <sup>[02]</sup> | Laon <sup>[02]</sup> | Aulnoy-lès-Valenciennes <sup>[59]</sup> | Fourmies <sup>[59]</sup> | Lorient <sup>[56]</sup> | Le Havre <sup>[76]</sup> | Rouen <sup>[76]</sup> | Bourges <sup>[18]</sup> | Chartres <sup>[28]</sup> | Châteauroux <sup>[36]</sup> | Nantes <sup>[44]</sup> | Saint-Herblain <sup>[44]</sup> | Saran <sup>[65]</sup> | Angers <sup>[49]</sup> | Cholet <sup>[49]</sup> | Condé-sur-Sarthe <sup>[61]</sup> | La Roche-sur-Yon <sup>[85]</sup> | Tours <sup>[37]</sup> | Moulins <sup>[3]</sup> | Charleville-Mezières <sup>[8]</sup> | Saint-André-les-Vergers <sup>[10]</sup> | Givors <sup>[69]</sup> | Vaulx-en-Velin <sup>[69]</sup> | Bassens <sup>[72]</sup> | Brogny <sup>[74]</sup> | Annecy <sup>[74]</sup> | Antibes <sup>[6]</sup> | Nice <sup>[6]</sup> | Aix-les-Milles <sup>[13]</sup> | Châteauneuf-les-Martigues <sup>[13]</sup> | Marseille <sup>[13]</sup> | Vitrolles <sup>[13]</sup> | Puget-sur-Argens <sup>[83]</sup> | Trans-en-Provence <sup>[83]</sup> | Orange <sup>[84]</sup> | **Espagne** | Algeciras | Alméria | Alzira | Murcie | Palma de Majorque | Plasencia | Pozuelo | Renteria | Reus | Salamanca | Santander | Saragosse | Séville | Tarragone | Torrevieja | Valence | Valladolid | Villarreal | Villanueva de la Serena | **Grèce** | Makedonia | **Italie** | Novate | Settimo | Brescia | **Slovaquie** | Danubia |



PONTAULT-COMBAULT

Seine-et-Marne :  
SCU totale  
de 38 800 m<sup>2</sup>.  
SCU locative  
acquise de 14 721 m<sup>2</sup>

VITROLLES

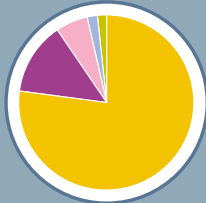
Bouches-du-Rhône :  
ouvert en 1970,  
acquis en 2001



## Les chiffres clés

### RÉPARTITION DES LOYERS CONSOLIDÉS part totale

France	79,1 %
Espagne	13,4 %
Italie	5,9 %
Grèce	0,9 %
Slovaquie	0,7 %



**184,3 M€**

Loyers en part totale contre  
**50,6 M€** en 2000

**480**

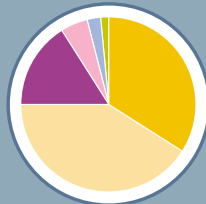
Effectif de Ségécé  
et de ses filiales européennes

**2 783 M€**

Patrimoine de Klépierre en part totale  
contre **1 348 M€** en 2000

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR PAYS part totale (valeurs d'expertise)

France (Carrefour)	36 %
France ancien périmètre + ouverture	41 %
Espagne	16 %
Italie	5 %
Grèce	1,5 %
Slovaquie	0,5 %



**98,7 %**

Taux d'occupation moyen



PONTAULT-COMBAULT

Seine-et-Marne :  
ouvert en 1978,  
acquis en 2001



BOULOGNE-BILANCOURT

Hauts-de-Seine :  
Les Passages  
de l'Hôtel de Ville,  
SCU totale de 19 905 m<sup>2</sup>



ANTIBES

Alpes-Maritimes :  
Carrefour,  
32 unités  
et un parking  
de 2 252 places



## Une stratégie leader pour des pays à potentiel

Avec l'acquisition des galeries commerciales Carrefour, principalement en France et en Espagne, Klépierre a réalisé le tournant stratégique qu'elle avait entamé en 1998 : privilégier la part des centres commerciaux dans le portefeuille d'actifs. Sa stratégie s'appuie sur un modèle visant à rendre plus régulières les performances des centres commerciaux et à augmenter leur potentiel de croissance. En changeant de taille, Klépierre instaure un rapport différent avec les enseignes leaders et devient un partenaire incontournable, fort des synergies de son réseau.

**La stratégie de Klépierre** dans son activité Centres commerciaux est portée par la croissance de la consommation des ménages. Une croissance qui ne se dément pas et qui se vérifie dans la quasi-totalité des pays européens.

**Ses choix stratégiques** sont désormais ceux d'une société de dimension européenne, bien implantée et très active dans la grande distribution. Ce qui ne signifie pas pour autant que Klépierre veuille s'implanter partout simultanément. Son objectif constant : acquérir et développer des actifs à potentiel, permettant

d'accroître leur valorisation. En conséquence, trois paramètres sont décisifs dans la détermination des choix stratégiques qu'elle opère.

■ Le marché doit se caractériser par un sous-équipement en centres commerciaux ou par l'existence de centres commerciaux à moderniser.

■ Le niveau de vie de la région concernée doit être suffisamment élevé pour que les consommateurs soient en mesure d'acheter les produits et services proposés par les centres commerciaux.

■ Klépierre doit pouvoir s'appuyer sur des relais locaux déjà établis : partenaires, sociétés de gestion dans lesquelles elle a des participations, etc.

Pour toutes ces raisons, la stratégie de Klépierre en 2001, et dans les années qui viennent, consiste à poursuivre la croissance en France et en Belgique, à l'intensifier en Europe du Sud (Espagne, Italie, Grèce), et à prendre pied dans certains pays d'Europe centrale.

**La force de Klépierre** réside dans ce positionnement sur des actifs qu'elle est en mesure d'optimiser en leur appliquant un modèle très performant, fruit de son expérience et de son expertise en gestion immobilière et locative de centres commerciaux.



MARNE-LA-VALLÉE

Seine-et-Marne :  
Val d'Europe,  
ouvert en octobre 2000



## Un concept bâti autour

Le leadership de Klépierre dans les centres commerciaux en Europe s'appuie sur un modèle original, constitué de trois composantes interdépendantes, qui, en se combinant, créent les conditions de la réussite :

- le concept de centre commercial,
- la priorité donnée aux actifs à potentiel,
- le savoir-faire spécifique de Klépierre.

### LE SUCCÈS DU CONCEPT CENTRE COMMERCIAL

Le concept des centres commerciaux, lancé il y a une trentaine d'années, connaît un succès de plus en plus remarquable, en France et dans le reste de l'Europe.

En France, il existait 344 centres commerciaux en 1980, il y en a aujourd'hui 537, soit environ 239 m<sup>2</sup> de centres commerciaux pour 1 000 habitants.

**Le modèle du centre commercial** « à la française », tel que l'a notamment développé Klépierre, dispose presque toujours d'une « enseigne locomotive »,

Seine-et-Marne :  
ouvert en 1992,  
acquis en 2001



Seine-et-Marne :  
Val d'Europe,  
SCU totale  
de 64 046 m<sup>2</sup>



Rhône :  
Grand-Ouest,  
Carrefour, 74 unités,  
3 400 places de parking



## de la consommation

un hypermarché le plus souvent et/ou d'une grande enseigne, aujourd'hui leader dans le domaine de la culture et des loisirs, comme la Fnac ou Virgin. Il rassemble des commerces offrant au consommateur pratiquement tous les produits et services dont il peut avoir besoin. Les espaces dans lesquels évoluent les consommateurs sont très étudiés, privilégiant la lumière et la fluidité de la circulation. Ils sont spécifiquement conçus pour faciliter les achats et inciter les visiteurs à la consommation.

**Ce concept s'exporte bien**, en particulier dans les pays « latins ». D'abord dotés de galeries commerciales, modestes en taille et en nombre d'enseignes, ces derniers s'équipent en effet de plus en plus en centres commerciaux. Les pays les plus développés d'Europe centrale suivent le mouvement.

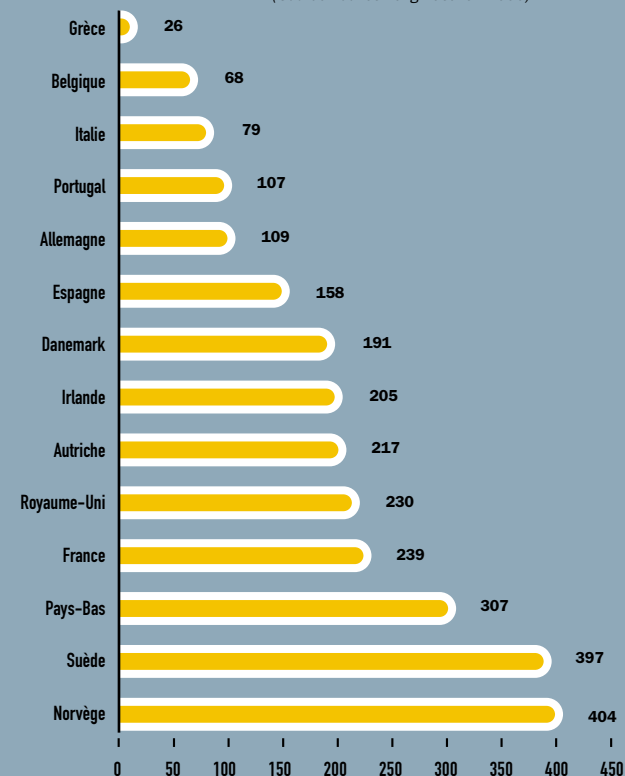
**L'avenir du concept est assuré.** Depuis plus de cinquante ans, en France et dans les pays de l'actuelle zone euro, la croissance de la consommation des

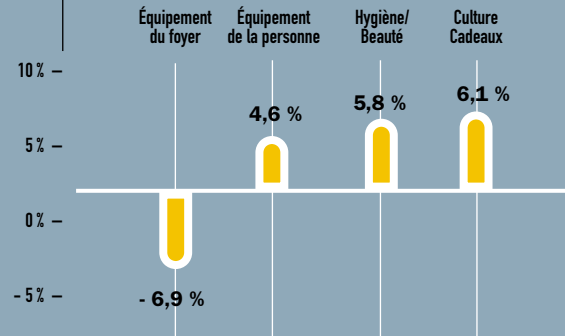
ménages se traduit par une courbe constamment ascendante. Cette tendance s'accompagne, depuis les années 70, d'une nette évolution de la consommation vers les centres commerciaux, au détriment du petit commerce indépendant. Enfin, le marché des centres commerciaux échappe aux phénomènes cycliques de l'immobilier de bureaux et d'habitation.

### DES GISEMENTS IMPORTANTS DE CROISSANCE

Le modèle développé par Klépierre repose sur l'identification de marchés et de sites à potentiel. Les choix s'opèrent à partir d'études faisant apparaître l'existence de besoins, dans un contexte de sous-équipement, pour une ville, une région, un pays. Klépierre intervient alors en créant ou en acquérant des implantations nouvelles. Mais elle peut aussi travailler sur le parc de centres existants, qu'elle revalorise par des opérations d'extension ou par sa gestion locative.

ÉQUIPEMENT EN CENTRES COMMERCIAUX  
en m<sup>2</sup> par 1 000 habitants  
(Source : Jones Lang Lasalle - 2000)



ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES  
PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Dans de nombreux pays d'Europe continentale, y compris en France, ces gisements sont encore très importants. Or, l'expérience le prouve, le modèle d'intervention de Klépierre est « duplicable » de façon quasi générale. La marge de progression est évidente : dans un pays comme l'Italie, il existe aujourd'hui 79 m<sup>2</sup> de centres commerciaux pour 1 000 habitants, alors que dans les pays comme la Suède ou la Norvège, où les centres commerciaux représentent un marché mature, ce taux est d'environ 400 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants.

## UNE RÉUSSITE DURABLE

En dépit de la stagnation de la croissance économique mondiale, voire de sa diminution, le marché des centres commerciaux reste florissant. La consommation des ménages a continué à augmenter en 2001. Le retentissement des événements de septembre

aux États-Unis a fait certes baisser la fréquentation des grandes surfaces pendant une ou deux semaines, mais novembre et, surtout, décembre ont été excellents. La fréquentation et le chiffre d'affaires des centres commerciaux sont en hausse. La tendance actuelle, dans les centres commerciaux, est à la hausse de la consommation dans les domaines de la santé, de la beauté, des loisirs et cadeaux. Les chiffres d'affaires de ces secteurs augmentent plus rapidement que ceux de l'équipement de la maison ou du bricolage, par exemple. Le textile reste stable, se situant dans la zone médiane des achats des ménages.

## UNE OFFRE DE SERVICES PLUS COMPLÈTE

La palette des offres est de plus en plus complète et les services de plus en plus présents : agences SNCF, magasins de téléphonie, centres médicaux...

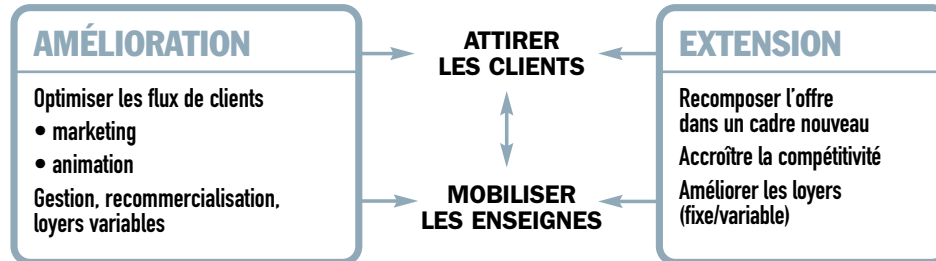
Centre commercial  
acquis en 2002

Très appréciés des consommateurs, ils offrent l'avantage de pouvoir être installés à des emplacements moins commerciaux. Permettant ainsi d'optimiser la distribution de l'espace et les flux, ils dopent l'activité du centre tout entier.

**Le centre commercial lui-même** met à la disposition des visiteurs, de nombreux services. Espaces téléphone/fax/internet, consignes réfrigérées, petits pots alimentaires pour bébé offerts, caddies conduits jusqu'au véhicule augmentent le confort des consommateurs et les fidélisent.

**L'installation de salles de cinéma multiplex** contribue également à développer de façon notable la fréquentation d'un centre. Les modifications des horaires d'ouverture incitent un public différent et plus nombreux à s'y rendre et à fréquenter les restaurants tout proches, qui, eux aussi, restent ouverts plus tard.

Bouches-du-Rhône :  
Carrefour.  
76 unités  
et un parking  
de 4 450 places



**CRÉER DES GALERIES LEADERS**  
AFIN D'ACCROÎTRE LA RENTABILITÉ

### LE SAVOIR FAIRE D UN SPÉCIALISTE

L'originalité du modèle de Klépierre tient enfin au savoir-faire spécifique qu'elle déploie dans son activité de gestionnaire des centres commerciaux.

Il s'agit, en permanence, de dynamiser les centres commerciaux, en créant de nouveaux centres, en rénovant et en agrandissant les centres existants, mais aussi en nouant des partenariats suivis avec les enseignes leaders, et en animant le réseau des commerçants.

**Klépierre est, avec Ségécé et ses filiales européennes,** le metteur en scène du centre commercial. Il veille à optimiser l'offre et à choisir les enseignes les plus attractives. Ce pilotage lui permet d'améliorer constamment les performances du centre. D'autant que la consommation évoluant par mouvements lents, Klépierre détient ainsi les moyens de

prévoir les ajustements nécessaires et de procéder à une adaptation permanente de l'offre commerciale.

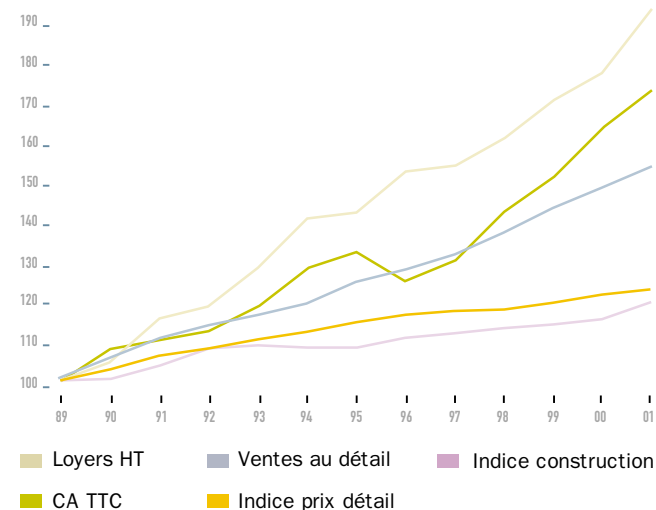
**L'accroissement régulier des loyers** est rendu possible par une gestion avisée des renouvellements de baux et des recommercialisations lors du départ d'une enseigne.

Par ailleurs, un processus régulier d'extension assure la compétitivité du centre. Opérant comme un levier, ce modèle permet d'envisager de solides perspectives de progression de la rentabilité.

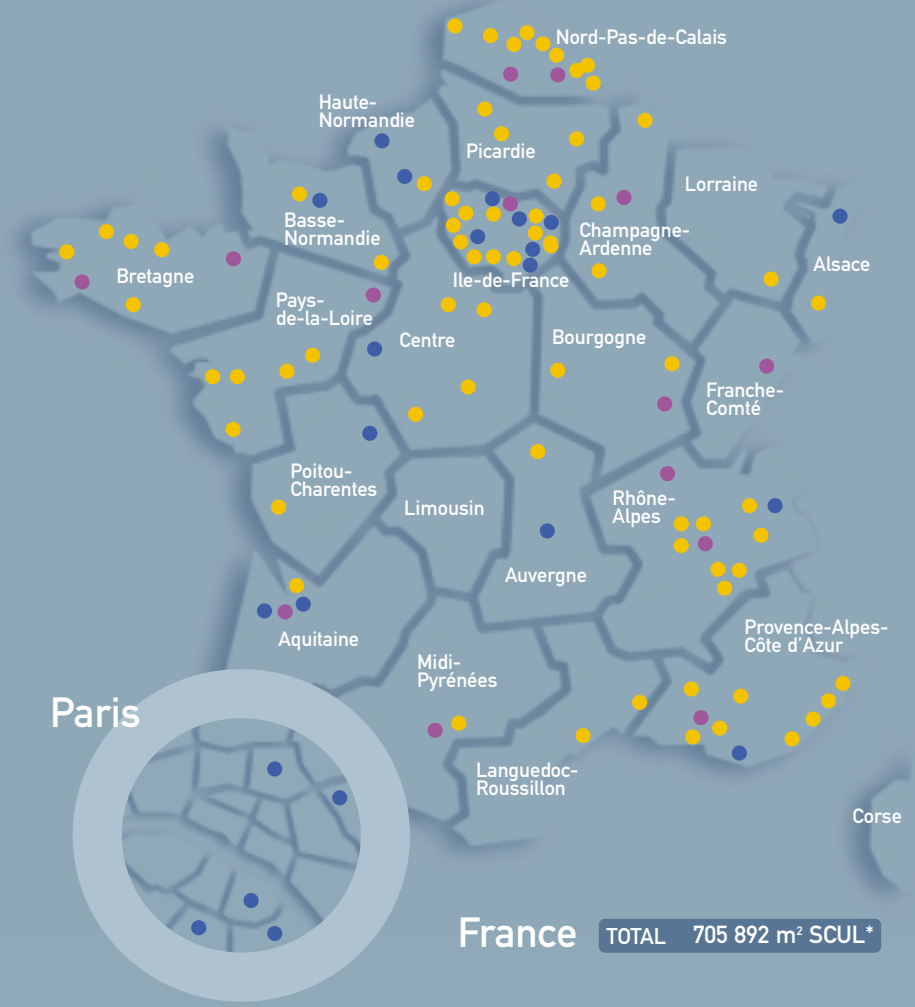
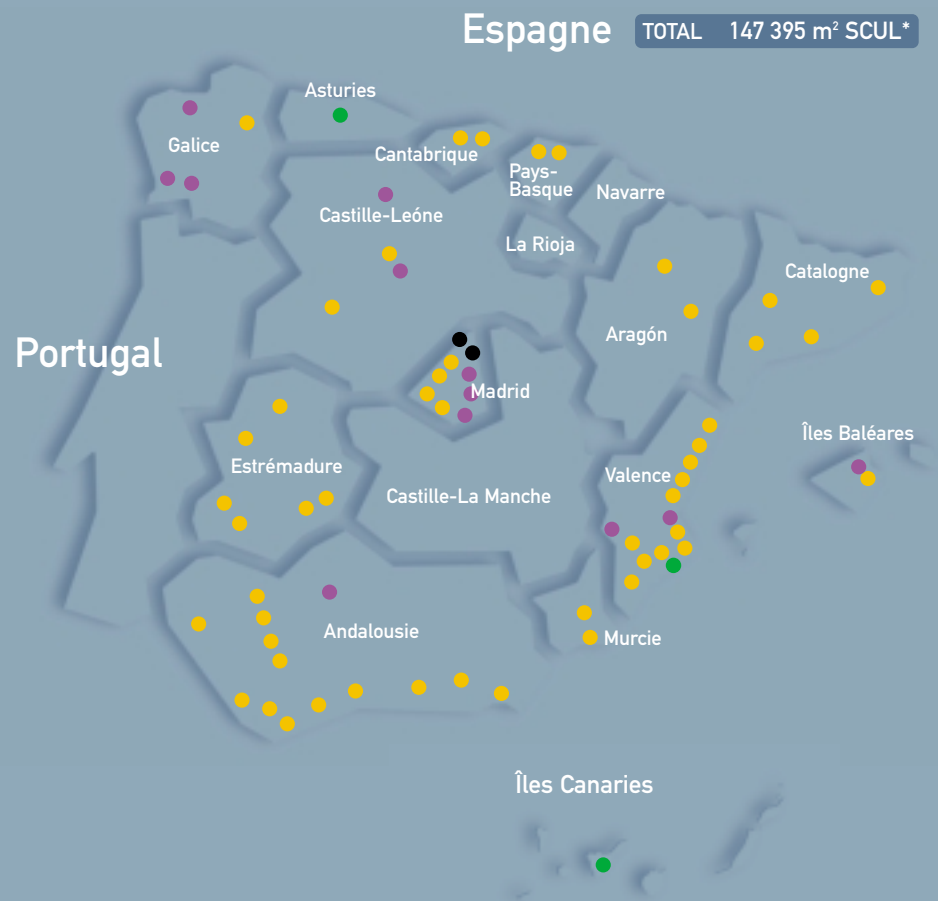
En effet, couplée à une rénovation, une extension apporte un revenu locatif supplémentaire, une amélioration de la perception de la partie existante et une attractivité plus forte du nouvel ensemble. Non seulement ce processus favorise l'augmentation de la rentabilité, mais il le fait avec une amélioration du profil de risque.

Autant de facteurs qui accroissent la valeur d'un centre commercial.

### L'ACTIVITÉ DES CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE (source : Ségécé)



# implantation des centres commerciaux



\* Sur la base du patrimoine acquis au 31/12/2001.





patrimoine des centres commerciaux  
31 décembre 2001

patrimoine

# Patrimoine des centres commerciaux

## Paris et région Ile-de-France

### Paris [6<sup>e</sup>]

#### Marché de Saint-Germain

- 1995
- GAP, 21 unités,
- 430 places de parking
- SCU totale : 3 139 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 3 139 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 100 %

### Paris Rive Gauche [13<sup>e</sup>]

#### Truffaut

- 1996
- SCU totale : 3 606 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 3 606 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 100 %

### Paris [19<sup>e</sup>]

#### BHV - rue de Flandres

- 1963
- SCU totale : 7 752 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 7 752 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 100 %

### Paris [14<sup>e</sup>]

#### Général Leclerc

- Restaurant
- SCU totale : 1 475 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 1 475 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 100 %

### Paris [10<sup>e</sup>]

#### CIAT

- Centre international des arts de la table
- SCU totale : 496 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 496 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 100 %

### Champs-sur-Marne [77]

- 1981. Acquis en 2001
- Carrefour, 16 unités,
- 765 places de parking
- SCU totale : 14 700 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 1 753 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Claye-Souilly [77]

- 1992. Acquis en 2001
- Carrefour, 84 unités,
- 4 200 places de parking
- SCU totale : 48 100 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 16 874 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Marne-la-Vallée [77]

#### Val d'Europe

- 2000
- Centre régional ouvert en octobre 2000, 130 unités,
- 5 200 places de parking
- SCU totale : 64 046 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 48 321 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 40 %

### Melun [77]

#### Boissénart

- 1977, rénové en 1996
- Auchan, 36 unités,
- 2 450 places de parking
- SCU totale : 22 331 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 5 358 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 87,50 %

### Pontault-Combault [77]

- 1978, extension-rénovation en 1993. Acquis en 2001
- Carrefour, 75 unités,
- 3 250 places de parking
- SCU totale : 38 800 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 14 721 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Villiers-en-Bière [77]

- 1990. Acquis en 2001
- Carrefour, 84 unités,
- 4 800 places de parking
- SCU totale : 65 900 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 24 951 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Flins [78]

- 1973. Acquis en 2001
- Carrefour, 80 unités,
- 2 200 places de parking
- SCU totale : 41 200 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 1 646 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Sartrouville [78]

- 1976, extension en 1999. Acquis en 2001
- Carrefour, 38 unités,
- 1 660 places de parking
- SCU totale : 25 300 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 3 631 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Montesson [78]

- 1973, extension et rénovation en 1985 et 1999. Acquis en 2001
- Carrefour, 55 unités,
- 3 000 places de parking
- SCU totale : 40 300 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 8 281 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Rambouillet [78]

- 1976. Acquis en 2001
- Carrefour, 26 unités,
- 1 527 places de parking
- SCU totale : 36 000 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 2 566 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Athis-Mons [91]

- 1971, rénovation en 1999. Acquis en 2001
- Carrefour, 24 unités,
- 2 258 places de parking
- SCU totale : 26 500 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 3 631 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Boulogne- Billancourt [92]

#### Les Passages de l'Hôtel de Ville

- Cœur de ville, Inno, Fnac, Zara et Go Sport, 38 magasins,
- 7 boutiques de pied d'immeuble et 4 restaurants, 600 places de parking
- SCU totale : 19 905 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 19 905 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 50 %

### Aulnay-sous-Bois [93]

#### Parinor

- 1974. Acquis en 2001
- Carrefour, 133 unités,
- 4 500 places de parking
- SCU totale : 67 000 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 3 984 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Noisy-le-Grand [93]

#### Arcades

- 1978, rénové en 1992
- Centre régional centre-ville, Carrefour, 138 unités et plus de 5 000 places de parking.
- SCU totale : 53 433 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 35 595 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 55,7 %

### Stains [93]

- 1972. Acquis en 2001
- Carrefour, 22 unités,
- 1 200 places de parking
- SCU totale : 20 100 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 1 925 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Créteil [94]

#### Créteil Soleil

- 1974, rénovation-extension ouverte en octobre 2000
- Centre régional centre-ville, Carrefour, BHV, Fnac Junior, 209 unités et 3 niveaux de parking
- SCU totale : 121 563 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 62 625 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 87,9 %

### Villejuif [94]

- 1988. Acquis en 2001
- Carrefour, 21 unités,
- 700 places de parking
- SCU totale : 13 900 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 1 538 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Gonesse [95]

#### Usine Center

- 1985, rénovation-extension ouverte en avril 2000
- 105 unités,
- 1 100 places de parking
- SCU totale : 16 922 m<sup>2</sup>
- SCU locale : 16 922 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 49,5 %



## Alsace

### Illzach (Mulhouse) [68]

#### Île Napoléon

- 1973, extension-rénovation en 1999. Acquis en 2001
- Carrefour, 58 unités,
- 661 places de parking
- SCU galerie : 31 800 m<sup>2</sup>
- SCU locale acquise : 7 645 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Strasbourg [67]

### La Vigie

- 1989
- Restructuré en 1996, 5 unités dont Conforama, Décathlon, Maxitoy's, 1 100 places de parking.
- SCU totale : 16 179 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 16 179 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 30,9 %

## Aquitaine

### Bègles [33]

#### Rives d'Arcins

- 1995
- Centre régional, Carrefour, 82 unités, 3 800 places de parking
- SCU totale : 54 706 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 30 505 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 82,50 %

### Bordeaux [33]

#### Saint-Christoly

- 1985, rénové en 1989
- Centre-ville, 37 unités, 600 places de parking
- SCU totale : 8 858 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 8 858 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 82,50 %

### Libourne [33]

- 1974. Acquis en 2001
- Carrefour, 34 unités, 1 138 places de parking
- SCU totale : 19 200 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 660 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Auvergne

### Clermont-Ferrand [63]

#### Jaude

- 1980
- Cœur de ville, rénové en 1990, C&A, Habitat, Fnac, 75 unités
- SCU totale : 23 591 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 16 774 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 82,50 %

## Moulins [03]

- 1978. Acquis en 2001
- Carrefour, 19 unités, 849 places de parking
- SCU totale : 16 600 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 340 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Bourgogne

### Marzy (Nevers) [58]

- 1969, rénové en 1999.
- Acquis en 2001
- Carrefour, 38 unités, 942 places de parking
- SCU totale : 24 200 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 7 229 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Quétigny [21]

#### Grand Marché

- 1968, extension en 1992.
- Acquis en 2001
- Carrefour, 22 unités, 2 585 places de parking
- SCU galerie : 28 700 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 648 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Bretagne

### Brest [29]

#### Iroise

- 1969. Acquis en 2001
- Carrefour, 45 unités, 1 452 places de parking
- SCU galerie : 33 300 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 5 353 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Guingamp [22]

- 1974. Acquis en 2001
- Carrefour, 11 unités, 960 places de parking
- SCU totale : 11 800 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 530 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Langueux (Saint-Brieuc) [22]

- 1973, rénovation-extension en 1998. Acquis en 2001
- Carrefour, 34 unités, 1 443 places de parking
- SCU totale : 24 100 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 5 115 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Lorient [56]

#### K2

- 1981. Acquis en 2001
- Carrefour, 26 unités, 1 042 places de parking
- SCU galerie : 4 329 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 4 329 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Paimpol [22]

- 1964. Acquis en 2001
- Carrefour, 6 unités, 670 places de parking
- SCU totale : 8 500 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 166 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Centre

### Bourges [18]

- 1969. Acquis en 2001
- Carrefour, 20 unités, 1 598 places de parking
- SCU totale : 21 800 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 679 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Chartres [28]

- 1967. Acquis en 2001
- Carrefour, 12 unités, 2 166 places de parking
- SCU totale : 22 200 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 134 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Châteauroux [36]

- 1969. Acquis en 2001
- Carrefour, 17 unités, 920 places de parking
- SCU totale : 18 900 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 753 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Saran (Orléans) [45]

- 1971. Acquis en 2001
- Carrefour, 15 unités, 2 300 places de parking
- SCU totale : 26 600 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 060 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Tours [37]

#### Galerie Nationale

- 1990
- Cœur de ville, Fnac, 38 unités, 300 places de parking
- SCU totale : 8 244 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 7 924 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 61,8 %

## Champagne-Ardenne

### Cernay (Reims) [51]

- 1981. Acquis en 2001
- Carrefour, 26 unités, 1 300 places de parking
- SCU totale : 18 100 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 400 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Charleville-Mezières [08]

#### La Croisette

- 1985. Acquis en 2001
- Carrefour, 20 unités, 1 383 places de parking
- SCU totale : 18 700 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 753 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Saint-André-les-Vergers (Troyes) [10]

- 1975. Acquis en 2001
- Carrefour, 25 unités, 1 383 places de parking
- SCU totale : 13 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 890 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Languedoc-Roussillon

### Nîmes [30]

#### Grand Nîmes

- 1981, rénové en 1997.
- Acquis en 2001
- Carrefour, 29 unités, 1 555 places de parking
- SCU totale : 22 300 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 871 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Saint-Jean-de-Vedas (Montpellier) [34]

- 1986. Acquis en 2001
- Carrefour, 28 unités, 1 149 places de parking
- SCU totale : 16 400 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 304 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Lorraine

### Jeuxey (Épinal) [88]

- 1983. Acquis en 2001
- Carrefour, 16 unités, 1 607 places de parking
- SCU totale : 13 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 917 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Midi-Pyrénées

### Portet-sur-Garonne [31]

- 1972, rénovation-extension en 1990
- Carrefour, 108 unités, 4 100 places de parking
- SCU totale : 60 600 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 22 864 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Nord-Pas-de-Calais

### Aire-la-Lys [62]

- 1977. Acquis en 2001
- Carrefour, 20 unités, 386 places de parking
- SCU totale : 11 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 491 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Auchy-les-Mines [62]

- 1993. Acquis en 2001
- Carrefour, 18 unités, 414 places de parking
- SCU totale : 8 700 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 383 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Aulnoy-lès-Valenciennes [59]

#### La Briquette

- 1972. Acquis en 2001
- Carrefour, 25 unités, 1 048 places de parking
- SCU totale : 20 500 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 4 706 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Calais [62]

- 1986. Acquis en 2001
- Carrefour, 24 unités, 940 places de parking
- SCU totale : 17 600 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 4 245 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Fourmies [59]

- 1985. Acquis en 2001
- Carrefour, 17 unités, 624 places de parking
- SCU totale : 11 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 878 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Hazebrouck [59]

- 1983. Acquis en 2001
- Carrefour, 17 unités, 420 places de parking
- SCU totale : 8 800 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 416 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Lille [59]

- 1996. Acquis en 2001
- Carrefour, 14 unités
- SCU totale : 6 700 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 906 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Lomme [59]

- 1984. Acquis en 2001
- Carrefour, 36 unités, 2 400 places de parking
- SCU totale : 30 200 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 7 470 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Saint-Martin-au-Laërt [62]

- 1991. Acquis en 2001
- Carrefour, 12 unités, 453 places de parking
- SCU totale : 8 500 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 891 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Basse-Normandie

### Caen [14]

#### Paul Doumer

- 1988
- Centre-ville, Fnac, 18 unités, 212 places de parking
- SCU totale : 4 492 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 4 492 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 82,50 %

### Condé-sur-Sarthe (Alençon) [61]

- 1972, rénovation en 1999. Acquis en 2001
- Carrefour, 25 unités, 1 284 places de parking
- SCU totale : 15 300 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 519 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Hérouville [14]

#### Saint-Clair

- 1976, rénovation-extension en 1995. Acquis en 2001
- Carrefour, 74 unités, 1 513 places de parking
- SCU totale : 40 500 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 10 013 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Haute-Normandie

### Évreux [27]

- 1970. Acquis en 2001
- Carrefour, 18 unités, 1 603 places de parking
- SCU totale : 20 900 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 956 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Le Havre [76]

#### René Coty

- 1999
- Centre-ville, Monoprix, Fnac, Go Sport, C&A et 76 unités.
- SCU totale : 27 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 18 031 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 40 %

### Rouen [76]

#### Rue de la Champmeslé

- 1999
- Centre-ville, Eurodif et 7 boutiques en pied d'immeuble.
- SCU totale : 2 848 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 2 848 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 100 %

## Pays-de-la-Loire

### Angers [49]

#### Saint-Serge

- 1969. Acquis en 2001
- Carrefour, 22 unités, 1 467 places de parking
- SCU totale : 19 300 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 558 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Beaujoire (Nantes) [44]

- 1972. Acquis en 2001
- Carrefour, 33 unités, 1 467 places de parking
- SCU totale : 28 700 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 796 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Cholet [49]

- 1970. Acquis en 2001
- Carrefour, 25 unités, 1 035 places de parking
- SCU totale : 11 400 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 900 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### La Roche-sur-Yon [85]

- 1973. Acquis en 2001
- Carrefour, 7 unités, 595 places de parking
- SCU totale : 9 100 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 475 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Saint-Herblain (Nantes) [44]

- 1969. Acquis en 2001
- Carrefour, 10 unités, 643 places de parking
- SCU totale : 15 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 650 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Picardie

### Amiens [80]

- 1973. Acquis en 2001
- Carrefour, 21 unités, 1 340 places de parking
- SCU totale : 20 500 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 3 193 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Château-Thierry [02]

- 1972. Acquis en 2001
- Carrefour, 13 unités, 2 185 places de parking
- SCU totale : 11 100 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 644 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Laon [02]

- 1990. Acquis en 2001
- Carrefour, 33 unités, 620 places de parking
- SCU totale : 15 100 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 3 057 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Venette

#### (Compiègne) [60]

- 1974. Acquis en 2001
- Carrefour, 39 unités, 2 185 places de parking
- SCU totale : 28 500 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 4 910 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Poitou-Charentes

### Poitiers [86]

#### Cordeliers

- Inauguré en Octobre 2001
- Monoprix, Fnac et 37 boutiques, 300 places de parking
- SCU totale : 13 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 10 500 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 50 %

## Provence-Alpes-Côte d'Azur

### Aix-les-Milles [13]

#### La Pioline

- 1971, rénové en 1997. Acquis en 2001
- Carrefour, 31 unités, 1 950 places de parking
- SCU totale : 29 600 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 4 709 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Antibes [06]

- 1973. Acquis en 2001
- Carrefour, 32 unités, 2 252 places de parking
- SCU totale : 28 900 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 3 175 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Châteauneuf-les-Martigues [13]

- 1973. Acquis en 2001
- Carrefour, 17 unités, 1 020 places de parking
- SCU totale : 20 800 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 892 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Marseille [13]

#### Bourse

- 1977, restructuré en 1991, rénové en 1997
- Cœur de ville, Nouvelles Galeries, Fnac, 57 unités, 1 850 places de parking
- SCU totale : 29 311 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 17 311 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 72,7 %

### Nice [06]

#### Lingostière

- 1978, rénové en 1998. Acquis en 2001
- Carrefour, 49 unités, 2 784 places de parking
- SCU totale : 37 100 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 6 911 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Orange [84]

- 1986, rénové en 1996. Acquis en 2001
- Carrefour, 36 unités, 1 000 places de parking
- SCU totale : 13 900 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 3 837 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Puget-sur-Argens [83]

- 1991. Acquis en 2001
- Carrefour, 41 unités, 1 800 places de parking
- SCU totale : 20 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 738 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Trans-en-Provence [83]

- 1970, rénové en 1993. Acquis en 2001
- Carrefour, 24 unités, 1 010 places de parking
- SCU totale : 15 900 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 890 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Vitrolles [13]

- 1970. Acquis en 2001
- Carrefour, 76 unités, 4 450 places de parking
- SCU totale : 61 100 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 21 878 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Rhône-Alpes

### Annecy – Brogny [74]

- 1968. Acquis en 2001
- Carrefour, 13 unités, 1 550 places de parking
- SCU totale : 19 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 010 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Annecy [74]

- Inauguré en mars 2001
- Inno, Fnac, 750 places de parking
- SCU totale : 19 098 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 13 582 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 100 %

### Bassens

#### (Chambéry) [73]

- 1969. Acquis en 2001
- Carrefour, 22 unités, 1 096 places de parking
- SCU totale : 19 700 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 449 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Échirolles

#### (Grenoble) [38]

##### Grand Place

- 1975. Acquis en 2001
- Carrefour, 34 unités, 1 918 places de parking
- SCU totale : 28 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 475 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Écully [69]

#### Grand Ouest

- 1972, extension rénovation en 1993. Acquis en 2001
- Carrefour, 74 unités, 3 400 places de parking
- SCU totale : 46 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 11 627 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Givors [69]

#### Deux Vallées

- 1976, rénové en 1997. Acquis en 2001
- Carrefour, 39 unités, 2 154 places de parking
- SCU totale : 32 500 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 14 831 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Meylan

#### (Grenoble) [38]

- 1972. Acquis en 2001
- Carrefour, 15 unités, 1 332 places de parking
- SCU totale : 19 800 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 1 379 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Saint-Egrève [38]

- 1986. Acquis en 2001
- Carrefour, 32 unités, 1 250 places de parking
- SCU totale : 19 300 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 2 874 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Vaulx-en-Velin [69]

#### 7 Chemins

- 1988. Acquis en 2001
- Carrefour, 37 unités, 1 675 places de parking
- SCU totale : 22 800 m<sup>2</sup>
- SCU locative acquise : 3 660 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

Total France :

705 892 m<sup>2</sup> SCU

# Espagne

## Andalousie

### Algeciras I

#### Los Barrios

- 1980
- Unités acquises : 30
- SCU totale : 16 852 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 754 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Almería

#### Almería

- 1987
- Unités acquises : 24
- SCU totale : 15 346 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 977 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Grenade

#### Grenade

- 1990
- Unités acquises : 31
- SCU totale : 19 642 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 2 047 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Huelva

#### Huelva

- 1985
- Unités acquises : 21
- SCU totale : 16 490 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 602 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Jerez de la Frontera

#### Jerez Norte

- 1997
- Unités acquises : 46
- SCU totale : 23 886 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 6 940 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Jerez de la Frontera

#### Jerez Sur

- 1989
- Unités acquises : 34
- SCU totale : 24 169 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 3 217 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### La Linée de la Concepcion

#### (nord Gibraltar)

#### Gran Sur

- 1991
- Unités acquises : 66
- SCU totale : 31 530 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 6 311 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Malaga

#### Malaga I - Alameda

- 1987
- Unités acquises : 39
- SCU totale : 22 171 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 7 456 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Malaga

#### Malaga II - Los Patios

- 1975
- Unités acquises : 57
- SCU totale : 28 302 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 4 344 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Séville

### Séville I - San Pablo

- 1979
- Unités acquises : 35
- SCU totale : 21 180 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 2 362 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Séville

### Séville II - Ajarafe

- 1985. Acquis en 2001
- Unités acquises : 45
- SCU totale : 16 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 4 237 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Séville

### Séville III - Macarena

- 1992
- Unités acquises : 29
- SCU totale : 18 363 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 879 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Séville

### Séville IV - Dos Hermanas

- 1993
- Unités acquises : 22
- SCU totale : 15 744 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 466 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Aragón

## Saragosse

### Saragosse I - Augusta

- 1995
- Unités acquises : 124
- SCU totale : 54 500 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 24 432 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Saragosse

### Saragosse II - Actur

- 1990
- Unités acquises : 32
- SCU locative : 27 192 m<sup>2</sup>
- SCU totale : 5 070 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Madrid

### El Pinar de Las Rozas (nord-ouest Madrid)

#### El Pinar

- 1981
- Unités acquises : 38
- SCU totale : 24 779 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 2 184 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Madrid

### Alcobendas

- 1982
- Unités acquises : 49
- SCU totale : 25 632 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 3 581 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Madrid nord

### San Sebastian de Los Reyes

- 2001
- Unités acquises : 25
- SCU totale : 12 600 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 458 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Madrid sud-ouest

### Alcala de Henares

- 2001
- Unités acquises : 27
- SCU totale : 9 600 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 411 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Mostoles

### (sud-est de Madrid)

#### Mostoles

- 1992
- Unités acquises : 33
- SCU totale : 19 552 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 2 602 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Pozuelo

### Ciudad de la Imagen

- 1995
- Unités acquises : 27
- SCU totale : 20 278 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 928 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Valence

## Alzira (sud de Valence)

### Alzira

- 1991
- Unités acquises : 20
- SCU totale : 30 232 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 015 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Benidorm - Costa Blanca

### Benidorm

- 1989
- Unités acquises : 23
- SCU totale : 17 979 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 606 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Castellon

### Castellon Pryca

- 1985
- Unités acquises : 26
- SCU totale : 15 356 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 817 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Elche

### Elche

- 1983
- Unités acquises : 19
- SCU totale : 14 167 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 799 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Elda Petrer

### Elda Petrer

- 1989. Acquis en 2001
- Unités acquises : 35
- SCU totale : 13 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 3 415 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Gandia

### Gandia

- 1994
- Unités acquises : 26
- SCU totale : 17 594 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 466 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Sagunto

### Sagunto Continente

- 1989
- Unités acquises : 14
- SCU totale : 12 130 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 972 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Torrevieja

### Torrevieja

- 1994
- Unités acquises : 22
- SCU totale : 16 129 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 095 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Valence

### Valence I - Alfafar

- 1976
- Unités acquises : 40
- SCU totale : 32 070 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 7 030 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Valence

### Valence II - Campanar

- 1987
- Unités acquises : 35
- SCU totale : 23 979 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 2 620 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Villarreal

### (ouest Castellon de la Plana)

#### Villarreal

- 1995
- Unités acquises : 18
- SCU totale : 14 800 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 909 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Catalogne

### Cabrera del Mar (nord Barcelone)

#### Cabrera

- 1980
- Unités acquises : 33
- SCU totale : 27 582 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 5 824 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Lerida

### Lerida

- 1986
- Unités acquises : 16
- SCU totale : 12 935 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 373 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Reus (est Tarragone)

### Reus

- 1991
- Unités acquises : 29
- SCU totale : 19 315 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 2 957 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Tarragone

### Tarragone

- 1975
- Unités acquises : 20
- SCU totale : 22 661 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 059 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Estrémadure

## Badajoz

### Badajoz I - Carretera de Valverde

- 1996
- Unités acquises : 32
- SCU totale : 17 599 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 2 051 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Badajoz

### Badajoz II - La Granadilla

- 1990
- Unités acquises : 19
- SCU totale : 19 386 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 887 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Caceres

### Caceres

- 1998
- Unités acquises : 16
- SCU totale : 18 967 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 391 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Mérida

### Merida Continente

- 1992
- Unités acquises : 19
- SCU totale : 13 927 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 051 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Plasencia

### Plasencia

- 1998
- Unités acquises : 15
- SCU totale : 10 979 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 818 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Villanueva de la Serena

### Villanueva de la Serena

- 1995
- Unités acquises : 15
- SCU totale : 9 095 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 653 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Murcie

### Carthagène

#### Alfonso XIII

- 1988
- Unités acquises : 22
- SCU totale : 25 665 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 131 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Murcie

### Murcie II - Zairaiche

- 1985
- Unités acquises : 29
- SCU totale : 22 400 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 641 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Galice

### Lugo

#### Lugo

- 1993
- Unités acquises : 24
- SCU totale : 19 874 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 427 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Castille-Léon

### Salamanque

#### Salamanque

- 1989
- Unités acquises : 16
- SCU totale : 16 534 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 791 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Valladolid

#### Valladolid II

- 1995
- Unités acquises : 21
- SCU totale : 24 133 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 3 404 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Baléares

### Palma de Majorque

#### Palma

- 1977
- Unités acquises : 24
- SCU totale : 15 134 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 592 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Cantabrique

### Santander

#### Penacastillo

- 1981. Acquis en 2001
- Unités acquises : 58
- SCU totale : 19 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 9 377 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Santander

### Santander II - Torrelavega

- 1996
- Unités acquises : 17
- SCU totale : 18 697 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 902 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Pays Basque

### Bilbao

#### Bilbao II - Sestao

- 1994
- Unités acquises : 24
- SCU totale : 24 738 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 1 319 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

### Renteria

#### (est San Sebastian)

#### San Sebastian

- 1979
- Unités acquises : 19
- SCU totale : 19 132 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 741 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

Total Espagne :  
147 395 m<sup>2</sup> SCUL

## Italie

### Novate

#### Metropoli

- 1999
- Coop, 79 unités,  
2 000 places de parking
- SCU totale : 30 578 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 16 543 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 85 %

### Settimo

#### Settimo

- 1995
- Coop, 27 unités,  
500 places de parking
- SCU totale : 7 363 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 7 363 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 85 %

### Brescia

#### Le Rondinelle

- 1996
- Auchan, 77 unités,  
3 500 places de parking
- SCU totale : 37 750 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 13 644 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 70,1 %

## Grèce

### Makedonia (Thessalonique)

- 2000. Acquis en 2001
- Carrefour (9 500 m<sup>2</sup> de vente), 27 unités, cinéma (11 salles) bowling (2 219 m<sup>2</sup>), restaurants (2 003 m<sup>2</sup>), 2 400 places de parking
- SCU locative galerie + centre de loisirs : 11 867 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 83 %

## Slovaquie

### Danubia (Bratislava)

- 2000. Acquis en 2001
- Carrefour, 40 unités,  
1 300 places de parking
- SCU totale : 30 000 m<sup>2</sup>
- SCU locative : 12 300 m<sup>2</sup>
- Participation Klépierre : 100 %

Total Europe autres :  
60 993 m<sup>2</sup> SCUL

PATRIMOINE TOTAL  
914 280 m<sup>2</sup> SCUL









**Surface totale :**  
**914 280 m<sup>2</sup> SCUL**  
 au 31/12/01

**Europe** TOTAL 60 993 m<sup>2</sup> SCUL \*



- Périmètre hors opération Carrefour
- Autres acquisitions en cours
- Acquisitions protocole Carrefour 1<sup>re</sup> phase réalisées au 04/02/02
- Reste à acquérir 1<sup>re</sup> phase
- Acquisition 2<sup>e</sup> phase Carrefour :
- Existants
- Projets

PONTAULT-COMBAULT

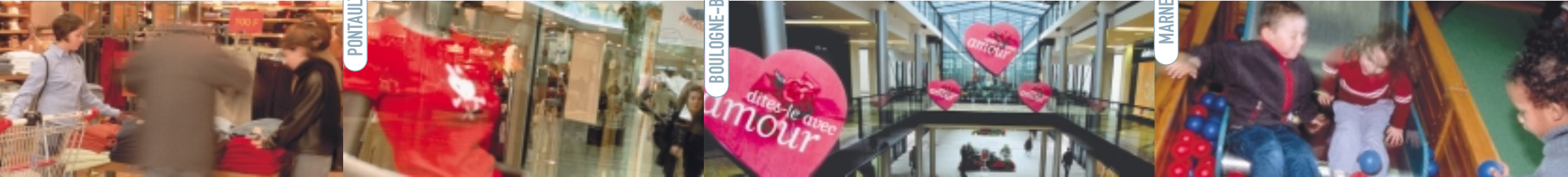
Seine-et-Marne :  
Carrefour.  
75 unités  
et un parking  
de 3 250 places

BOULOGNE-BILLANCOURT

Hauts-de-Seine :  
Les Passages  
de l'Hôtel de Ville.  
SCU locative  
de 19 905 m<sup>2</sup>

MARNE-LA-VALLÉE

Seine-et-Marne :  
Val d'Europe.  
130 unités,  
5 200 places de parking



## Ségécé : premier gestionnaire en Europe continentale

Klépierre a fait de la gestion des centres commerciaux un véritable métier et une priorité. Cette expertise spécifique, que les équipes de Ségécé – filiale de Klépierre – maîtrisent totalement aujourd'hui, est la clé de voûte du modèle de Klépierre.

### LE MÉTIER DE GESTIONNAIRE

#### DES COMPÉTENCES EN SÉRIE PERMANENTE

Le métier de gestionnaire tel qu'il est exercé par les équipes de Klépierre se situe à la rencontre de plusieurs domaines de compétences.

■ **La gestion locative** – signature et renouvellement des baux, relation avec les enseignes.

■ **La gestion immobilière** porte sur l'entretien, la rénovation, les agrandissements et aménagements de centres commerciaux. Cette gestion

visée à maintenir la qualité des espaces et des équipements, pour la satisfaction de la clientèle et des commerçants.

■ **L'animation générale du centre** fait partie intégrante du métier de gestionnaire. Dans ce rôle d'animateur, le gestionnaire fait en sorte que le centre accompagne les tendances de la consommation. Le consommateur doit y ressentir le plaisir de retrouver un endroit familier, mais il doit aussi y découvrir sans cesse des nouveautés, des événements, des réponses à ses nouveaux besoins.

■ **À côté de cette activité de gestion**, le développement est une composante importante de la mission d'un opérateur spécialisé. Il comporte la conception commerciale des nouveaux centres – plan général, aménagement, identification des enseignes les plus adaptées et détermination de leurs implantations respectives – mais aussi la réalisation, la commercialisation et la maîtrise d'ouvrage déléguée liée à la construction des centres.

### SÉ GÉCÉ AU CŒUR DU MODÈLE KLÉPIERRE

Fort de son expertise de gestionnaire, Ségécé occupe désormais une position de leader en Europe. Intervenant depuis plus de trente ans, en France essentiellement, dans le montage et la réalisation d'opérations d'urbanisme commercial, la filiale de Klépierre est devenue en 2001 le premier gestionnaire de centres commerciaux en Europe continentale.

**L'exercice a été marqué par une croissance très importante du parc en gestion.** À fin 2001, Ségécé assure la gestion de 255 sites et de 8 686 baux, alors qu'à la fin de l'an 2000 elle gère 54 centres commerciaux (37 en France, 17 à l'étranger) et 2 815 baux.

Son chiffre d'affaires pour l'exercice 2001 s'élève à 36 millions d'euros pour 30,6 millions d'euros en 2000, soit une augmentation de 17,5 %.

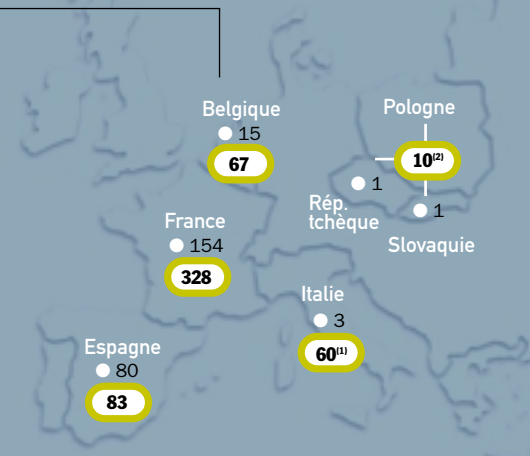
Espagne :  
Séville II  
Ajarafe,  
45 unités acquises



Italie :  
Novate  
Metropoli,  
ouvert en 1999

### UN RÉSEAU EUROPÉEN DE GESTION

- Effectif au 31/12/01 ● Nombre de centres gérés  
 (1) Partenariat Finim  
 (2) Au 01/01/02



Ségécé s'appuie sur un réseau qu'elle a constitué au fil des années et renforcé en 2001 en créant de nouvelles filiales.

**En France**, la filiale Ségécar, détenue pour moitié par Ségécé et pour moitié par Carrefour, assure la gestion immobilière des actifs acquis auprès de Carrefour. Au 1<sup>er</sup> janvier 2001, 72 collaborateurs venus de la structure de gestion immobilière de Carrefour ont rejoint Ségécé. Les 90 personnes qui composent les équipes de Ségécar sont chargées de la gestion des charges et de la direction des centres ex-Carrefour, mais aussi de l'animation des associations de commerçants et des plans marketing.

**En Espagne**, Centros Shopping Gestion (CSG), détenue à 50/50 par Ségécé et Carrefour, a repris, depuis le 1<sup>er</sup> août 2001, l'ensemble de l'activité de gestion des centres commerciaux ex-Carrefour, avec le personnel correspondant, soit 80 personnes. Cet ensemble, qui exerce également une activité pour compte de

tiers, représente une surface totale gérée de 341 000 m<sup>2</sup> constituée de 79 centres (dont 52 sont la propriété de Klépierre).

**En Europe centrale**, First Management Company Central Europe (FMC) a vu le jour afin de répondre aux exigences spécifiques des marchés tchèque et slovaque. Le capital de cette structure de gestion, basée à Prague, est réparti entre Ségécé, pour 75 %, et Finim, pour 25 %. Deux collaborateurs de Ségécé se sont installés sur place fin 2001.

**Galae**, elle aussi créée en 2001, a pour mission de mettre en œuvre les nouvelles technologies de l'infor-

**En Italie**, Klépierre a développé depuis plusieurs années un partenariat avec le groupe Finim, l'un des premiers opérateurs de centres commerciaux de ce pays. Cette participation s'est traduite notamment par la constitution de deux sociétés. L'une, GFK (Gestione Finim-Klépierre), est chargée de la gestion des centres, l'autre, SKF (Svilupo Klépierre Finim), des études et de la conduite de projets. L'étude actuellement en cours de l'acquisition de galeries italiennes détenues par Carrefour pourrait aboutir à l'élargissement de ce partenariat, dans

des conditions à déterminer avec la société actuellement en charge de la gestion des galeries. **En Belgique**, Devimo, partenaire dont Ségécé détient 35 % du capital, est un acteur de premier plan dans la gestion des équipements commerciaux, qui intervient également en matière d'opérations nouvelles, de restructuration d'équipements existants et de conseil. Chiffre d'affaires en 2001 : 11,9 millions d'euros. 14 galeries en gestion. Effectif : 67 personnes.

mation et de la communication – internet et vidéo – dans les centres commerciaux. Les sites internet déploient des solutions originales qui permettent à chaque enseigne d'exploiter son propre site à l'intérieur du portail du centre.

À partir du second semestre 2002, Galae procédera également à la mise en place progressive d'écrans plasma dans les galeries, pour offrir à la clientèle une véritable chaîne de télévision locale. Les informations sur le centre y seront associées à des informations publicitaires, locales et nationales, ainsi qu'à des contenus de type magazine.

Hauts-de-Seine :  
Les Passages  
de l'Hôtel de Ville.  
38 magasins : Inno,  
Fnac, Zara, Go Sport...



## L'exemple français

En France, l'année 2001 a été marquée par l'ouverture de trois nouveaux centres, par une forte progression des loyers et par le lancement de développements importants.

### TROIS NOUVEAUX CENTRES EN CŒUR DE VILLE

Avec l'ouverture des centres d'Annecy, Boulogne-Billancourt et Poitiers, le patrimoine géré par Klépierre en France s'est accru de 51 500 m<sup>2</sup>. Pour ces trois opérations, réalisées en cœur de ville, le succès a été immédiat, dépassant même les prévisions.

**Le centre commercial Courier, en plein centre d'Annecy**, a été ouvert le 7 mars 2001. Conçu selon un concept original – un mail en demi-cercle – il se signale par une architecture marquante, tant par l'esthétique que par le choix des matériaux. Cette qualité a été décisive pour le succès de l'opération.

**Le centre des Passages, à Boulogne-Billancourt**, s'est ouvert le 1<sup>er</sup> juin 2001. Il a recueilli tout de suite un accueil chaleureux de la part de la population boulognaise. La période des fêtes de fin d'année a été particulièrement bonne. L'extension de Monoprix et de la Fnac est d'ores et déjà prévue en 2002.

**À Poitiers, le centre des Cordeliers** a été ouvert au public le 26 octobre 2001. La foule s'y pressait tous les jours suivants. Commercialisé à 100 % dès l'ouverture, il connaît un très fort niveau d'activité.

**Quant à Val d'Europe**, inauguré en octobre 2000 à proximité de Disneyland® Paris, son chiffre d'affaires a atteint 300 millions d'euros en 2001 (450 millions sont prévus à terme). La performance des boutiques est nettement supérieure à ce qu'on pouvait attendre d'un premier exercice. L'ouverture de l'aquarium Sea Life, en avril 2001, a été couronnée de succès, avec une fréquentation importante dès les premiers jours.





## L'accord avec Carrefour en grande partie réalisé\*

L'accord signé avec Carrefour en juillet 2000 est aujourd'hui largement réalisé. Prévoyant l'acquisition par Klépierre des galeries commerciales adjacentes aux centres commerciaux du groupe Carrefour, principalement en France et en Espagne, le protocole portait sur environ 160 galeries.

### ■ EN FRANCE

En 2001, Klépierre est devenue propriétaire de 70 galeries. En février 2002, elle a acquis avec ses partenaires, 7 autres galeries commerciales, dont Montpellier-Lattes, Vannes, Douai-Flers et La Rochelle-Angoulins. Cette opération porte à 77 le nombre de galeries acquises sur les 91 prévues. L'investissement total ainsi réalisé à ce jour représente environ 1,04 million d'euros, soit environ 91 % du montant prévisionnel.

### ■ EN ESPAGNE

Au cours de l'année 2001, Klépierre et ses partenaires ont acquis 3 galeries supplémentaires ce qui porte à 50 galeries le total des galeries acquises sur les 62 prévues. L'investissement global réalisé est de 351 millions d'euros, soit 84 % du montant total prévu.

### ■ EN GRÈCE

En août 2001, la galerie du centre Makedonia, près de Thessalonique, a été acquise pour 40 millions d'euros environ. En 2002, deux galeries supplémentaires devraient être acquises et deux autres sont actuellement à l'étude pour un montant global sensiblement équivalent.

### ■ Dans les autres pays

En 2002, 3 galeries devraient être acquises — au Portugal, en Pologne et en République tchèque — pour un montant global de l'ordre de 60 millions d'euros.

\* État d'avancement de l'accord au 4 février 2002.

### DES LOYERS EN FORTÉ PROGRESSION

L'activité gestion locative a connu en 2001 une croissance particulièrement forte : les loyers générés par les centres commerciaux Klépierre en France s'élèvent à 184,3 millions d'euros (65,8 millions d'euros en 2000), soit une hausse de 180 %.

**À périmètre constant**, la hausse est de 11,3 %, progression due au succès des extensions de Créteil-Soleil et Gonesse Usine Center, aux effets des recommercialisations et des renouvellements de baux, mais également aux répercussions sur les loyers de la progression notable de l'indice du coût de la construction : 85 % des baux du patrimoine nouvellement acquis et 46 % de l'ancien périmètre ont été indexés sur l'indice de 2T2000 de 1,4 % et 54 % des baux de l'ancien sur l'indice 1T2001 de 3,90 %.

**La progression des loyers en 2001 est liée**

**à une politique dynamique de recommercialisation et de renouvellement des baux, qui a permis :**

**I de valoriser les galeries acquises auprès de Carrefour**, plus rapidement que prévu, en dégagant une plus-value locative de l'ordre de 3,7 millions d'euros, par le renouvellement d'une centaine de baux et la recommercialisation de 64 boutiques, soit une augmentation, par rapport aux conditions appliquées précédemment, respectivement de 34 % et 63 %.

En outre, un loyer supplémentaire d'un million d'euros a pu être perçu grâce à la commercialisation d'une trentaine de locaux vacants ;

**I de générer une plus-value locative de 1,3 million d'euros** du patrimoine préexistant à l'accord avec Carrefour, soit une augmentation, par rapport aux conditions appliquées précédemment, de 36 % sur les 43 renouvellements et de 26 % sur les 42 recommercialisations.

En 2002 et 2003, plus de 620 baux (sur un total de 3030) sont concernés par des échéances de



#### LES PROJETS EN FRANCE

	Surface SCU en m <sup>2</sup>	Loyers annuel prév. en M€	Investissement QP Klépierre en M€
Extension en cours	2 411	0,5	4,0
Extension en montage	6 990	0,8	6,3
Nouveaux centres en montage	171 000	47,7	391,9
<b>Total</b>	<b>180 401</b>	<b>49,0</b>	<b>402,2</b>

renouvellement. Ce qui représente un gisement de valorisation locative très significatif.

**Ce bond en avant de l'activité locative tient également à la croissance du patrimoine géré et plus particulièrement à :**

**■ la contribution des centres ex-Carrefour en France**

qui représente 65,8 millions d'euros en 2001, soit près de 45 % du total des loyers facturés,

**■ l'ouverture de nouveaux centres** (Val d'Europe en 2000, Annecy, Boulogne-Billancourt et Poitiers en 2001),

**■ la montée en puissance des extensions** de Gonesse et Creteil, inaugurées en avril et octobre 2000.

#### D'IMPORTANTES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Le développement pour les années 2002 à 2006 est enclenché : création de nouveaux centres commerciaux, extension de centres existants et des galeries acquises auprès de Carrefour. Au total, pour les six ou sept années à venir, un gisement de plus de 180 000 m<sup>2</sup> SCU locative.

**Indépendamment de l'accord avec Carrefour,** Klépierre et Ségécé poursuivent leur développement dans de nombreux projets en cours de montage, dont ceux d'Aubervilliers et des gares de Lyon et

Saint-Lazare, pour la capitale, ainsi que ceux de Montpellier, Besançon et Valenciennes, en province.

**Plusieurs opérations d'extension dans des centres préexistants à l'accord avec Carrefour** sont programmées. L'extension de Caen, par exemple, qui s'achèvera en 2003, celle du centre Jaude à Clermont-Ferrand pour la Fnac, ou encore, à Noisy-le-Grand, la troisième opération de rénovation/extension du centre depuis sa création. Un projet est également à l'étude à Centre Bourse à Marseille.

**Parmi les galeries acquises auprès de Carrefour,** sont prévues à court terme les extensions de la galerie de Rennes-Cesson (opération en cours), de Dijon-Quétigny et de Toulouse-Purpan.

Pour ces opérations, menées en partenariat avec Carrefour, celui-ci assure la promotion pour le compte de Klépierre. Des études de faisabilité sont menées avec Carrefour sur de nombreux autres sites.



## La montée en puissance à l'international

Klépierre est désormais un acteur de premier plan du secteur des centres commerciaux en Europe. Pendant l'année 2001, son activité à l'international s'est intensifiée et structurée dans plusieurs pays de la zone euro, plus particulièrement en Espagne, et dans deux pays d'Europe centrale.

### DUPLIQUER LE MODÈLE EN L'ADAPTANT

L'activité de Klépierre à l'international vise à dupliquer autant que possible le « modèle » qu'elle a réussi à développer en France. Avec, cependant, une particularité. Contrairement à ce qui se passe en France, Klépierre ne réalise pas d'opérations de promotion à l'étranger, hormis en Italie dans le cadre de son partenariat avec Finim. Plus généralement, elle opère en achetant des équipements commerciaux dont la construction a été confiée à des opérateurs spécialisés alors que Ségécé assure le contrôle de la conception.

**L'année 2001 a été marquée par la prise en main du patrimoine espagnol.** En 2002, c'est sur l'Italie que se focaliseront les efforts.  
**Gestion locative, gestion immobilière, gestion commerciale s'adaptent aux spécificités locales,** tout en étant assurées avec les mêmes règles de dynamisme et de rigueur qu'en France. Elles prennent en compte les paramètres variant d'un pays à l'autre, qu'il s'agisse de la réglementation, des modes de vie ou de l'histoire économique du pays concerné. Cette réactivité de Klépierre et sa capacité à trouver les réponses adéquates sont des éléments déterminants de sa prise de leadership à l'étranger.

**En Espagne, par exemple,** les baux sont signés pour cinq ans. La gestion des renouvellements s'est donc adaptée à un autre échéancier que celui de l'Hexagone. Pour le moment, en règle générale, la surface d'une galerie en Espagne, mais aussi en Italie ou en Grèce, est très sensiblement inférieure

à celle d'une galerie française. L'évolution vers des centres commerciaux plus vastes se fera progressivement en fonction de l'évolution des habitudes de consommation. La démographie, la puissance économique, le revenu moyen par habitant, le type d'urbanisation, l'évolution socio-politique sont autant d'éléments pris en considération par Klépierre, pour affiner sa politique d'investissement et sa gestion en fonction du contexte local.

Des réponses adaptées  
aux spécificités locales



SÉVILLE

Espagne :  
Séville III  
Macarena  
ouvert en 1992



### EN ESPAGNE, KLÉPIERRE AMPLIFIE SON LEADERSHIP

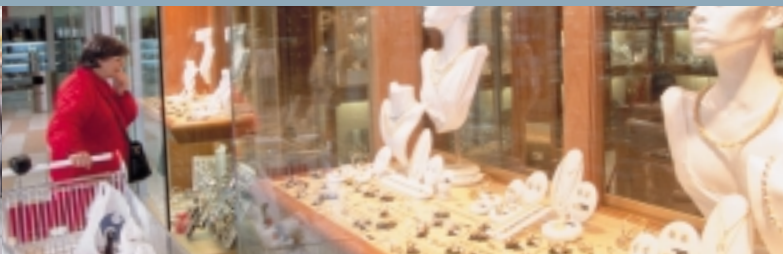
En 2001, Klépierre est devenue le premier gestionnaire des centres commerciaux en Espagne, où elle est désormais présente dans toutes les villes de plus de 300 000 habitants.

Fin 2001, son patrimoine est constitué de 52 centres avec San Sebastien et Alcalá de Henares, totalisant une SCU locative de 147 400 m<sup>2</sup>. C'est aujourd'hui le patrimoine le plus important de Klépierre, après celui de la France.

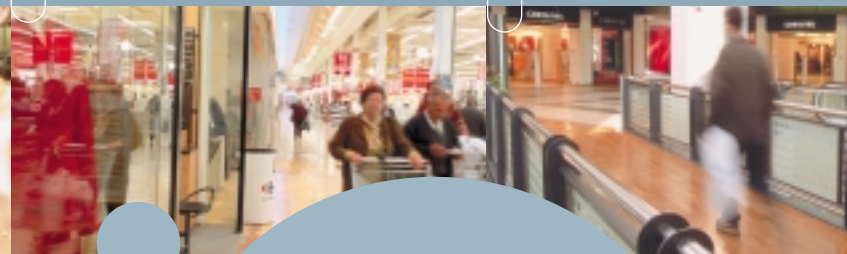
**Le contexte du marché espagnol est plutôt favorable.** En constante progression, les ventes réalisées dans les centres commerciaux représentent aujourd'hui 20 % du commerce de détail. En 2001, environ 40 nouveaux centres commerciaux se sont ouverts en Espagne. La confiance des consommateurs se maintient et les prévisions de dépenses sont stables. L'Espagne recèle



Espagne :  
Madrid Sud-Ouest,  
acquis en 2001



Espagne :  
Séville II  
Ajarafé,  
acquis en 2001



Espagne :  
Saragosse I  
Augusta,  
ouvert en 1995

vraisemblablement le potentiel le plus important de toute l'Europe, en création de centres, en agrandissement et en restructuration de centres existants.

**En 2001, dans le cadre de l'accord avec Carrefour, Klépierre a acquis trois galeries.** Santander Pena Castillo, Sévilla II San Juan et Vinalopo Elda Petrer sont venus compléter les 47 galeries acquises auprès de Carrefour en décembre 2001.

**La gestion locative** a porté d'une part sur la mise au point d'un bail type et d'autre part sur la détermination des objectifs de loyer à atteindre. Le bail type intègre notamment l'introduction de loyers variables avec la facturation séparée du loyer et des charges et l'obligation de communiquer chaque mois le chiffre d'affaires, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors. Dès le 2<sup>e</sup> trimestre, les équipes de Centros Shopping Gestion (CSG) se sont lancées, sur ces bases, dans une campagne de renouvellement et de recommercialisation. À la fin de l'année 2001, Centros Shopping Gestion avait

réalisé 104 recommercialisations et 233 renouvellements. Ce qui représente 337 baux traités sur un patrimoine de 1 368 baux (avant acquisition, en décembre, de trois nouveaux centres), et une plus-value locative de l'ordre de 10,5 %. En 2001, pour les 47 centres acquis en 2000, les loyers ont progressé de 7,5 % par rapport à la base utilisée pour l'acquisition.

**Les perspectives pour les années à venir sont prometteuses.** Un triplement de l'activité Centres commerciaux de Klépierre en Espagne est prévu d'ici cinq à six ans, avec une reconfiguration du portefeuille, constitué pour le moment de petites galeries, en un portefeuille de grands centres commerciaux récents. Cette prévision s'appuie sur l'existence d'un marché porteur, avec un potentiel de développement très significatif. L'objectif de Klépierre à l'horizon de 3 à 5 ans est de devenir le premier propriétaire de centres commerciaux d'Espagne. **La mise en œuvre de l'accord entre Klépierre et Carrefour va se poursuivre** avec la création de nouveaux centres

en vertu du droit de priorité inscrit dans le deuxième volet du protocole signé en juillet 2000 entre les deux groupes. L'année 2001 a déjà vu l'application de cette disposition avec l'acquisition de deux nouvelles galeries : San Sebastian de Los Reyes, ouvert depuis juillet 2002 et Alcalá de Henares, qui a ouvert ses portes en novembre 2001. En février 2002, toujours en application du deuxième volet du protocole, un accord a été signé entre Klépierre et Carrefour, portant sur 3 galeries espagnoles (77 500 m<sup>2</sup> au total, pour un montant global de 210 millions d'euros). D'une surface unitaire supérieure à 20 000 m<sup>2</sup>, ces trois galeries sont en cours de construction à Alicante, Oviedo et Tenerife.

**La progression des loyers en 2002 et 2003, est, elle aussi, assurée.** L'examen de l'échéancier de renouvellement des baux révèle en effet qu'un nombre très important de baux est à traiter au cours de ces deux années, de l'ordre de 638 sur un nombre total actuel de 1 390.



ITALIE

### EN ITALIE, DE BELLES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

En Italie, Klépierre s'appuie sur son partenariat historique avec le groupe Finim, l'un des premiers opérateurs de centres commerciaux italiens, et leurs filiales communes GFK et SKF.

Les résultats de l'exercice 2001 montrent une progression favorable des performances des 3 galeries dont Klépierre est propriétaire : 17 recommercialisations/commercialisations ont généré une plus-value locative de 10,1 %.

**La situation du marché est très favorable.** D'une part, les consommateurs italiens se montrent de plus en plus enclins à fréquenter les centres commerciaux ; depuis 1998, les ouvertures de centres commerciaux se sont intensifiées, avec, en 2001, l'ouverture de 15 centres commerciaux nouveaux. D'autre part, avec seulement 79m<sup>2</sup> de galeries commerciales pour 1 000 habitants, l'Italie, qui compte de grands pôles urbains et plus

de 57 millions d'habitants, représente un potentiel important de croissance pour les centres commerciaux.

**En 2002**, une quatrième galerie ouvrira ses portes à Vignate, dans la banlieue est de Milan. Des opérations d'extension sont à l'étude, notamment pour les centres de Settimo et de Brescia. D'autres acquisitions sont en vue, comme celles notamment des galeries Carrefour en Italie, dont l'étude est actuellement en cours.



BELGIQUE

### LE PROJET DE LOUVAIN-LA-NEUVE

Klépierre est présente en Belgique, sans toutefois y posséder des actifs. Elle intervient par le biais de son partenariat avec Devimo, dont Klépierre détient 35 % du capital.

Acteur de premier plan dans la gestion des équipements commerciaux, Devimo assure également des opérations de création et/ou de restructuration de centres commerciaux.

## Des projets nombreux dans des marchés porteurs

**En novembre 2001**, un accord a été signé avec le promoteur belge Wilhem & Co. Il porte sur la prise de participation de Klépierre dans le projet du centre commercial urbain de Louvain-la-Neuve, à trente kilomètres au sud de Bruxelles. Ce centre de 30 000 m<sup>2</sup>, dont l'achèvement complet est prévu pour fin 2004, comprend un complexe cinématographique de treize salles et deux restaurants, ouverts au public depuis mai 2001, ainsi qu'une galerie commerciale sur trois



niveaux ; il est complété par 7 000 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble.

**Le potentiel du marché belge est important.**

Avec ses 10,2 millions d'habitants, la Belgique n'offre pour l'instant que 68 m<sup>2</sup> de centres commerciaux pour 1 000 habitants.



**MAKEDONIA, LA PLUS IMPORTANTE GALERIE COMMERCIALE DE GRÈCE**

L'année 2001 a été marquée par l'ouverture de Makedonia, la plus grosse galerie existant actuellement en Grèce. Située aux environs de Thessalonique, cette galerie de 27 500 m<sup>2</sup>,

acquise par Klépierre en juillet 2001, comprend un hypermarché, un bowling/cinéma et 27 commerces.

**Les perspectives sont bonnes** dans ce pays où les consommateurs aspirent à un mode et à un niveau de vie similaires à ceux de leurs voisins européens. Avec

une population de 10,5 millions d'habitants et un sous-équipement important en centres commerciaux (le taux le plus bas de la zone euro), la Grèce recèle un potentiel significatif. Plusieurs nouveaux projets, dont ceux de Patras et Larissa, sont à l'étude.



**UN POTENTIEL À CONSIDÉRER**

**En Europe centrale, la position de Klépierre est d'intervenir de façon ponctuelle sur des actifs de qualité.**

**En Slovaquie, la galerie de Danubia,** qui a ouvert ses portes en 2000 à Bratislava, a été acquise en février

2001. Dans ce petit pays (5,4 millions d'habitants), la situation économique doit encore évoluer pour qu'il soit possible de mesurer l'existence d'un potentiel sur le long terme.

**En République tchèque,** l'année 2001 a été marquée par l'inauguration, au mois de novembre, du centre commer-

**LES PROJETS L'ÉTRANGER**

	Surface SCU galeries en m <sup>2</sup>	Loyers annuel prév. total en M€	Investissement prév. en M€	
			Total	QP Klépierre
<b>Espagne</b>	73 696	16,1	199,5	165,6
<b>Italie</b>	12 901	4,7	50,7	21,9
<b>République tchèque</b>	39 400	7,7	77,2	30,9*
<b>Belgique</b>	36 500	9,8	125	92,5
<b>Grèce</b>	9 391	2,2	21,8	18,1
<b>Total étranger</b>	<b>171 888</b>	<b>40,5</b>	<b>474,2</b>	<b>329,0</b>

\* Pour l'instant 100 %, recherche de partenaires en cours pour aboutir à 40 %.

cial **Novy Smichov, à Prague,** dont l'acquisition définitive par Klépierre sera effective courant 2002. Installé en cœur de ville, il regroupe, sur 60 000 m<sup>2</sup>, un hypermarché, un cinéma, 10 moyennes unités et 150 boutiques. Dans ce pays de 10,3 millions d'habitants, dont la situation économique s'est redressée et dont le niveau de vie s'est élevé, les centres commerciaux rencontrent un grand succès auprès des consommateurs.

chiffres clés



stratégie



marché



46, rue Notre-Dame-des-Victoires - Paris <sup>(2e)</sup> | 280/282, bd Saint-Germain - Paris <sup>(7e)</sup> | 7, rue du Général Foy - Paris <sup>(8e)</sup> | 5, rue de Turin - Paris <sup>(8e)</sup> | 23-25, rue de Marignan - 38, rue Marbeuf - Paris <sup>(8e)</sup> | 36, rue Marbeuf - Paris <sup>(8e)</sup>  
21, avenue Kléber - Paris <sup>(16e)</sup> | 52 bis, avenue d'Iéna - Paris <sup>(16e)</sup> | 43/45, avenue Kléber - Paris <sup>(16e)</sup> | 2/4, rue Louis David - Paris <sup>(16e)</sup> | 140/144, bd Malesherbes - Paris <sup>(17e)</sup> | 141, avenue de Clichy - Le Brochant - Paris <sup>(17e)</sup> | 10, impasse Guéménée - Paris <sup>(4e)</sup> | 5, bis bd Diderot - Paris <sup>(12e)</sup>  
Front de Paris IIôt 5 - Levallois <sup>(92)</sup> | 54, quai Michelet - Levallois <sup>(92)</sup> | 1, square Chaptal - Levallois <sup>(92)</sup> | 11-11 bis, place du Général Leclerc - Levallois <sup>(92)</sup> | 105, rue Anatole France - Levallois <sup>(92)</sup> | 192, avenue Charles-de-Gaulle - Neuilly <sup>(92)</sup>  
Nord II - Place des Nymphéas - Villepinte <sup>(93)</sup> | 54, rue Roger Salengro - Fontenay-sous-Bois <sup>(94)</sup> | 3/5, avenue du Chemin de Prestles - Saint-Maurice <sup>(94)</sup> | 1, rue Monge - Maille Nord 4 - Marne-la-Vallée <sup>(77)</sup>

résultats



implantations



perspectives



# les bureaux

| 25, rue Leblanc - Paris <sup>[15e]</sup> | 100/102, avenue de Suffren - Paris <sup>[15e]</sup> | 141, rue de Javel - Paris <sup>[15e]</sup> | 43, quai de Grenelle - Paris <sup>[15e]</sup> | 1, bd Victor - Le Barjac - Paris <sup>[15e]</sup> | 18/20, rue La Pérouse - Paris <sup>[16e]</sup> | 21, rue La Pérouse - Paris <sup>[16e]</sup> | 23/25, avenue Kléber - Paris <sup>[16e]</sup> | 8/10, avenue Ledru Rollin - Paris <sup>[12e]</sup> | 185, avenue Daumesnil - Paris <sup>[12e]</sup> | 116, rue d'Aguesseau - Boulogne <sup>[92]</sup> | 9/9 bis rue Henri Martin - Les Jardins des Princes - Boulogne <sup>[92]</sup> | 13, rue de l'Abreuvoir - Courbevoie <sup>[92]</sup> | CB 20 - Les Miroirs - La Défense <sup>[92]</sup> | Collines de l'Arche - La Défense <sup>[92]</sup> | 16, rue Jean-Jacques Rousseau - Le Florentin Issy-les-Moulineaux <sup>[92]</sup> | 6, avenue J.P. Timbaud - Montigny-le-Bretonneux <sup>[78]</sup> | 8/10, rue des Frères Caudron - Vélizy <sup>[98]</sup> | 16 bis, rue de Paris - Champlan <sup>[91]</sup> | 20, rue Jacques Daguerre - Rueil-Malmaison <sup>[92]</sup> | 11, rue Graham Bell - Metz <sup>[57]</sup> | rue du Marquis de Raies - Évry <sup>[91]</sup> | 12/16, rue Baudot - Massy-Palaiseau <sup>[91]</sup> | 103, rue Charles Michels - Saint-Denis <sup>[93]</sup> | 15/17, rue Paul Langevin - Herblay <sup>[95]</sup> | Bâtiment HT2 - Sophia Antipolis - Valbonne <sup>[06]</sup> | Rue du Rheinfeld - Strasbourg <sup>[67]</sup>





LEVALLOIS

Front de Paris  
îlot 5

PARIS 7<sup>E</sup>

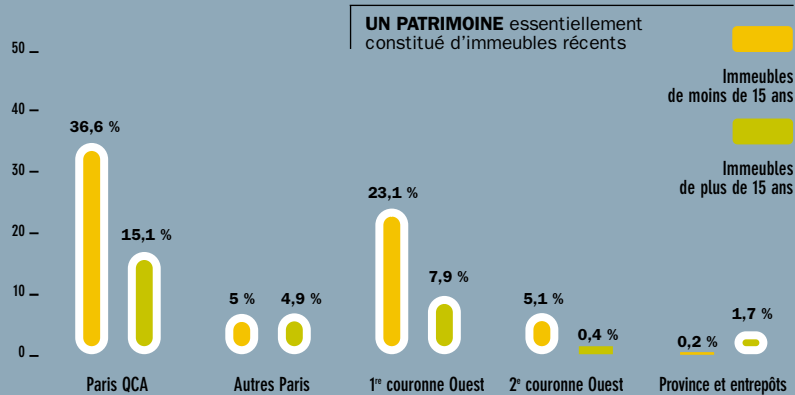
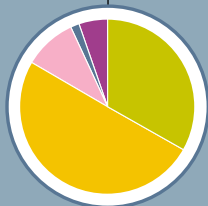
100, avenue  
Suffren



# Les chiffres clés

VALEUR D'EXPERTISE AU 31/12/2001  
1 340 M€

Paris QCA	50,2 %
1 <sup>er</sup> couronne Ouest	33,2 %
2 <sup>e</sup> couronne Ouest	5,3 %
Autres Paris	9,7 %
Province et entrepôts	1,6 %



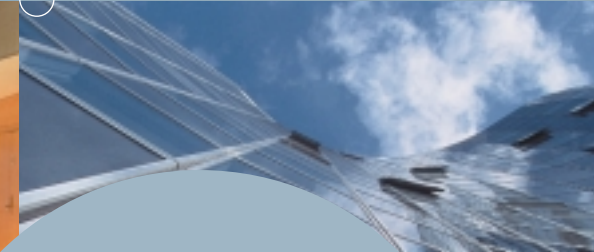
46  
immeubles

99,3 %  
taux d'occupation financier

240  
baux

+ 7,3 %  
cash flow immobilier\*

\* Loyers - (charges, travaux, impôts, taxes et honoraires).



## Une stratégie opportuniste

Dans un marché de l'immobilier de bureaux stabilisé à un haut niveau mais cherchant ses repères, la stratégie de Klépierre repose sur un positionnement clair minimisant les risques et sur la valorisation active de son savoir-faire selon le cycle immobilier.

Excluant toute opération de promotion, le portefeuille de bureaux :

- est concentré sur le meilleur marché d'Europe, celui des quartiers d'affaires de Paris et de sa première couronne ouest ; ces secteurs reconnus sont constamment recherchés et montrent une moindre sensibilité aux effets de cycle ;

- répond aux critères de qualité et de sécurité requis par les meilleures signatures, en termes d'équipements et de prestations, procurant ainsi des revenus locatifs situés dans le haut de la fourchette du marché.

Après les acquisitions réalisées en bas de cycle en 1998 et d'importantes restructurations, les cessions

de 1999 et 2000 ont permis le recentrage du patrimoine en faveur des immeubles de grande taille aux meilleures localisations. L'objectif de Klépierre est de tirer désormais parti du niveau élevé du marché et du travail de revalorisation locative effectué par les équipes de Klégestion en poursuivant en 2002 un programme de cessions de la même importance qu'en 2001. Le faible niveau des loyers d'une majeure partie du portefeuille constitue à la fois un potentiel de valorisation et une protection à la baisse en cas de retournement significatif du marché locatif.

Anticiper les  
effets de cycle



PARIS 16<sup>E</sup>

52 bis,  
avenue d'Iéna



## Légère inflexion du mar

### UN MARCHÉ EN COURS DE RÉÉQUILIBRAGE

En 2001, le marché de l'immobilier de bureaux en région parisienne connaît une période de rééquilibrage. La demande de bureaux diminue, tandis que les stocks de bureaux disponibles commencent à augmenter, entraînant une légère remontée des taux de vacance qui restent toutefois très en dessous du seuil de fluidité. Les valeurs locatives se stabilisent tandis que les valeurs « primes » baissent. Les taux de rendement immobilier se signalent par une légère remontée.

### LA DEMANDE PLACÉE DEMEURE ÉLEVÉE MALGRÉ UN RECU PAR RAPPORT À 2000.

Avec 1 720 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés, 2001 accuse une baisse de 38 % par rapport à l'année 2000 et de 25 % par rapport à 1999. Cette baisse, liée au ralentissement économique et aux précommercialisations importantes réalisées en 1999 et 2000, touche surtout les surfaces

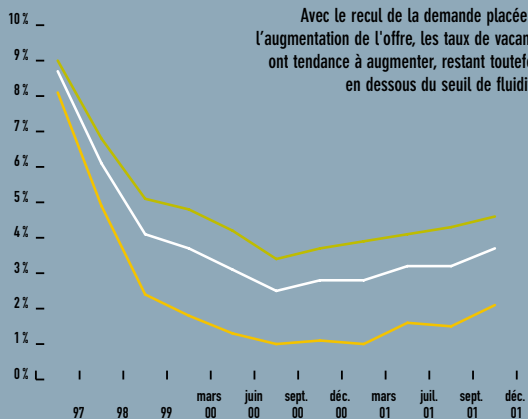




# ché parisien

## TAUX DE VACANCES

■ Paris ■ Périphérie ■ Ile-de-France



Avec le recul de la demande placée et l'augmentation de l'offre, les taux de vacance ont tendance à augmenter, restant toutefois en dessous du seuil de fluidité.

de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Alors que 1 300 000 m<sup>2</sup> avaient été placés dans cette tranche de surfaces en 2000, seuls 510 000 m<sup>2</sup> ont trouvé preneurs en 2001.

**L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE EST EN AUGMENTATION** dans l'ensemble de l'Ile-de-France (+ 20 % en un an) pour atteindre 1 330 000 m<sup>2</sup>. L'offre disponible à un an est de 2 550 000 m<sup>2</sup> environ, dont 36 % dans le neuf. L'offre future certaine, livrable en 2003 et 2004, s'élève à plus de 750 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, 1 950 000 m<sup>2</sup> sont recensés en tant que projets. Leur programmation n'est toutefois pas finalisée. En outre, bon nombre d'entre eux risquent d'être différés en raison du ralentissement actuel de l'économie.

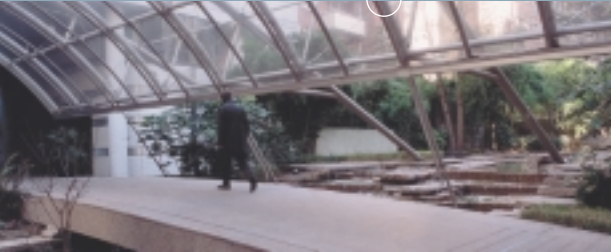
**LES VALEURS LOCATIVES AFFICHÉES DÉBUT 2001 MONTRENT UN MARCHÉ TRÈS ACTIF.** Au cours du premier semestre, environ 80 000 m<sup>2</sup> sont loués dans

## De nouveaux records d'investissement

■ En dépit de la conjoncture économique, le marché de l'investissement en Ile-de-France a battu les records enregistrés en 2000, pour atteindre un montant investi de 9,5 milliards d'euros, contre à peine 8 milliards en 2000. Le nombre de biens mis sur le marché de la vente a été nettement plus important, d'autant que de grands utilisateurs (France Télécom, EDF, Thales...) ont cédé leurs portefeuilles immobiliers. ■ Les principaux acteurs sont anglo-saxons, et surtout américains. La part des investis-

seurs français a baissé, passant de 43 % en 2000 à 24 % en 2001. Les investisseurs allemands sont restés actifs, en se positionnant principalement sur des produits de qualité aux rendements les plus faibles. ■ Les taux de rendement net des bureaux neufs ou restructurés du quartier central des affaires de Paris ont légèrement augmenté pour se stabiliser entre 6 % et 6,5%. De même, à La Défense, ils sont compris entre 6,25 % et 6,75 %.

la tranche de loyer comprise entre 762 et 838 €/m<sup>2</sup>/an dans Paris-Centre-Ouest. Au cours du second semestre, les valeurs accusent un léger tassement. Quelques transactions approchent les 762 €/m<sup>2</sup>/an. À La Défense, les valeurs locatives « primes » se situent aux environs de 610 €/m<sup>2</sup>/an. Les transactions à venir n'atteindront probablement pas un tel niveau. Dans le secteur des affaires de l'ouest parisien, après une légère augmentation au cours du premier semestre, les valeurs se sont stabilisées et ont même légèrement diminué.



## Forte contribution des bureaux à la performance globale

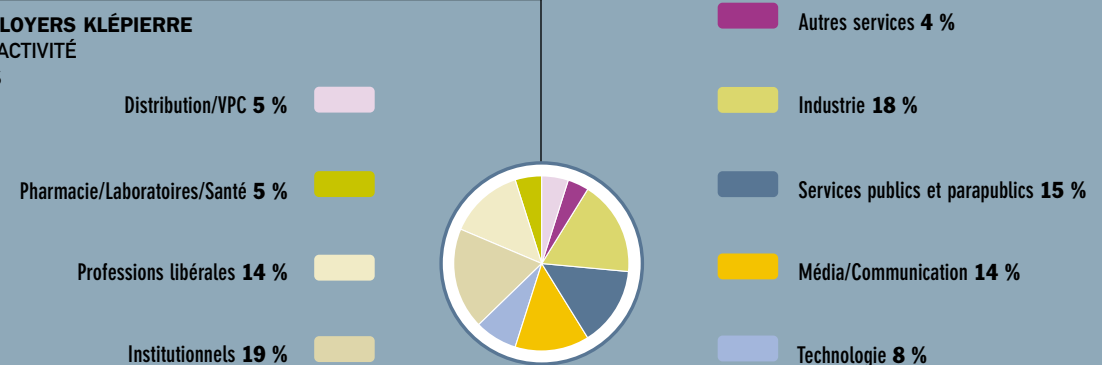
### UNE BELLE ANNÉE DE VALORISATION DES LOYERS

#### LA GESTION LOCATIVE

La gestion locative du patrimoine a été l'un des points forts de l'année 2001. Klépierre a poursuivi ses efforts de valorisation des loyers des entreprises en place. Au total, cette amélioration a concerné 43 baux, soit 20,7 % du portefeuille : 30 nouveaux baux ont été signés, 13 ont fait l'objet d'un renouvellement ou d'avenants. Les nouveaux baux signés sont en augmentation de 40 % par rapport aux baux échus.

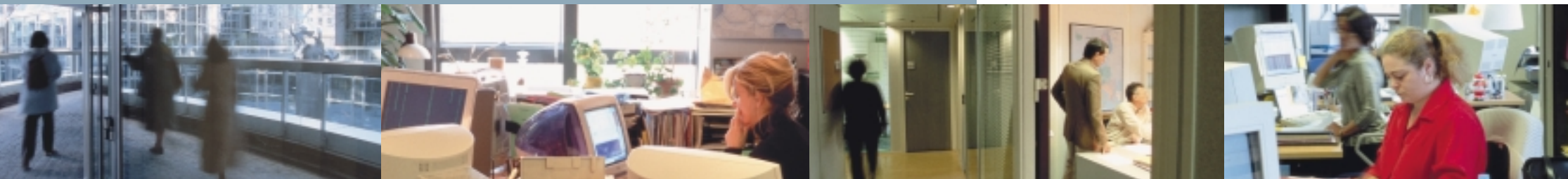
Les loyers sont en nette progression. Ils sont en hausse de 5,1 % par rapport à l'année 2000. Cette hausse est même de 9 %, à périmètre constant. Certes, les cessions intervenues en 2000 et 2001 ont fait chuter les revenus locatifs, mais les acquisitions réalisées pendant ces deux exercices, ainsi que les relocations et les indexa-

#### RÉPARTITION DES LOYERS KLÉPIERRE EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ DE SES LOCATAIRES



tions ont permis une évolution globale positive des loyers. L'augmentation de l'indice du coût de la construction à partir de fin 2000, a eu un impact significatif sur cette progression des loyers en 2001.

L'indice du 4<sup>e</sup> trimestre 2000 (+ 5,82 %), avec effet au 3<sup>e</sup> trimestre 2001, a concerné 40 % des loyers, celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2001 (+ 3,88 %), avec effet au 4<sup>e</sup> trimestre 2001, a touché plus de 17 % des loyers.



## UNE ROTATION DYNAMIQUE DU PORTFEUILLE

### CESSIONS ET ACQUISITIONS

Les cessions et les acquisitions réalisées en 2001 s'inscrivent dans le cadre de la politique d'arbitrage menée par Klépierre depuis 1999. En matière d'acquisitions, elles concernent des immeubles déjà existants ou en cours de construction, présentant un potentiel de valorisation important par leur emplacement, leur situation locative ou leur possible transformation. Cette politique n'expose pas Klépierre aux risques de promotion, puisque Klépierre n'exerce pas d'activité de développement dans l'immobilier de bureaux.

Les cessions ont concerné des immeubles récemment reloués pour lesquels Klépierre estime le potentiel supplémentaire de valorisation limité, compte tenu de la situation du marché. En 2001, elles ont porté sur 15 actifs, représentant 105 000 m<sup>2</sup>, pour un prix total de 135 millions d'euros.

Acquisitions 2001	Surface UP
36, rue Marbeuf - Paris 8 <sup>e</sup>	3 356 m <sup>2</sup>
Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux (92)	12 000 m <sup>2</sup>
1, bd Victor - Le Barjac - Paris 15 <sup>e</sup>	7 315 m <sup>2</sup>
141, avenue de Clichy - Le Brochant - Paris 17 <sup>e</sup>	3 449 m <sup>2</sup>
Le Jardin des Princes - Boulogne (92)	3 761 m <sup>2</sup>
Le Florentin - Issy-les-Moulineaux (92)	1 898 m <sup>2</sup>
Maille Nord 4 - Marne-la-Vallée (94)	5 588 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>37 367 m<sup>2</sup></b>

La plus-value ainsi réalisée est de 57 millions d'euros. Les acquisitions ont été réalisées en profitant d'opportunités, qui tiennent principalement au potentiel de revalorisation locative offert. Klépierre a pris position sur 7 nouveaux immeubles pour un montant total de 141,3 millions d'euros représentant une surface cumulée de plus de 37 000 m<sup>2</sup>. Ils se situent à Paris, dans les 15<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements, dans les Hauts-de-Seine à Issy-les-Moulineaux et à Boulogne, ainsi que dans le Val-de-Marne, à Marne-la-Vallée. L'immeuble d'Issy-les-Moulineaux, situé dans la ZAC Forum Seine, acquis en état futur d'achèvement en mars 2001, sera livré en septembre 2002. Il est d'ores et déjà loué à la société de services informatiques Steria. Pour un investissement de 60,5 millions d'euros, il représentera 4,3 millions d'euros de loyers en année pleine.

## Klégestion en 2001

■ Filiale à 100 % de Klépierre, Klégestion est une société spécialisée dans la gestion immobilière et locative de bureaux et entrepôts. Klégestion dispose de deux sources de revenus récurrentes : la gestion des immeubles et l'administration des sociétés propriétaires

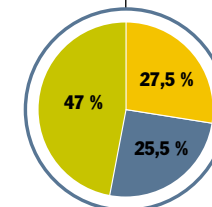
auxquelles s'ajoutent les honoraires de vente et d'acquisition, par nature plus variables. En 2001, les équipes de Klégestion se sont fortement mobilisées autour du programme d'arbitrage et de l'optimisation de la gestion locative des baux en cours.

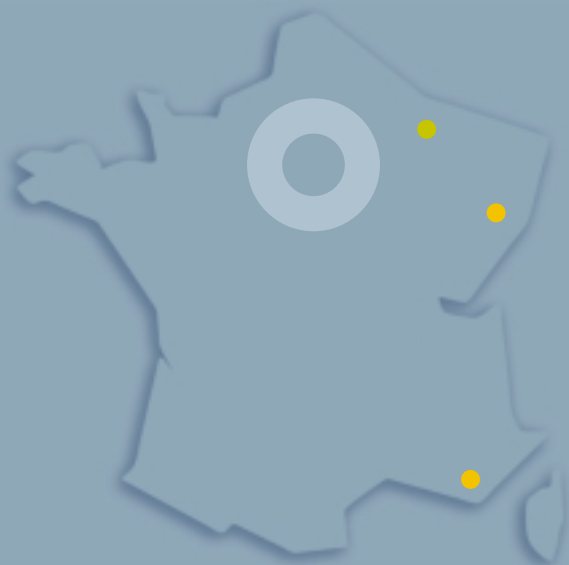
■ Cette année a également été consacrée à la mise en place d'un nouveau système d'information désormais pleinement opérationnel. Effectif : 45 pers. (38 fin 2000). Chiffre d'affaires : 10,4 M€ Résultat : 3,2 millions d'euros.

### HONORAIRES PERÇUS PAR KLÉGESTION EN 2001

Gestion des immeubles	2,8 M€
Administration des sociétés	2,6 M€
Honoraires de vente et d'acquisition	4,8 M€

**Total : 10,2 M€**





France TOTAL 305 166 m<sup>2</sup>

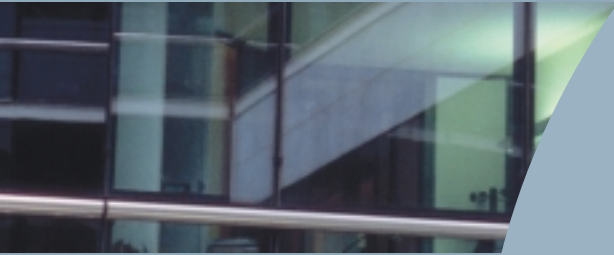


## Implantation des bureaux de Klépierre

- bureaux 252 623 m<sup>2</sup>
- entrepôts 52 543 m<sup>2</sup>



Région parisienne TOTAL 38 138 m<sup>2</sup> TOTAL 35 230 m<sup>2</sup>



patrimoine des bureaux  
31 décembre 2001

# patrimoine

# Patrimoine des bureaux

## Paris Quartier Central d'Affaires (QCA)

### Paris [2°]

**46, rue Notre-Dame  
des Victoires**

Immeuble de 7 étages sur 2 niveaux de sous-sol. En plein cœur de la cité financière face à la Bourse. Achevé en 1991. Il offre des prestations techniques de grande qualité.

8 129 m<sup>2</sup>

### Paris [7°]

**280/282, bd Saint-Germain**

Bel immeuble à usage de bureaux et d'habitation tout proche de l'Assemblée nationale. Il présente 8 étages sur 1 niveau de sous-sol.

7 884 m<sup>2</sup>

### Paris [8°]

**7, rue du Général Foy**

À proximité immédiate de la mairie du VIII<sup>e</sup> arrondissement, immeuble de 5 étages sur 1 niveau de sous-sol construit en 1955 et totalement restructuré en 1999.

1 686 m<sup>2</sup>

### Paris [8°]

**5, rue de Turin**

Immeuble de 7 étages sur 5 niveaux de sous-sol proche de la gare Saint-Lazare. Entièrement climatisé.

2 596 m<sup>2</sup>

### Paris [8°]

**23-25, rue de Marignan  
38, rue Marbeuf**

Ensemble immobilier prestigieux composé de trois immeubles en pierre de taille. Totalement restructuré en 1999. Cet immeuble bénéficie de prestations élevées (climatisation, faux planchers, 2 niveaux de parking).

8 518 m<sup>2</sup>

### Paris [8°]

**36, rue Marbeuf**

Immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol construit dans les années 1970 (climatisation partielle, 2 niveaux de parkings). Acquis en 2001.

3 356 m<sup>2</sup>

### Paris [15°]

**25, rue Leblanc**

Partie de l'immeuble « Le Ponant », construit en 1988. Immeuble moderne de 8 étages sur 2 niveaux de sous-sol, partiellement climatisé et doté d'un restaurant d'entreprises.

3 467 m<sup>2</sup>

### Paris [15°]

**100/102, avenue de Suffren**

Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de 9 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Construit en 1993, il est entièrement climatisé.

10 014 m<sup>2</sup>

### Paris [15°]

**141, rue de Javel**

Ensemble immobilier composé de deux bâtiments de 7 et 5 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Achevé en 1993, il est entièrement climatisé.

6 860 m<sup>2</sup>

### Paris [15°]

**43, quai de Grenelle**

Immeuble construit en 1969 et rénové en 1995. Entièrement climatisé.

12 723 m<sup>2</sup>

### Paris [15°]

**1, bd Victor – Le Barjac**

Immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol avec un restaurant inter-entreprises achevé en 1993, il présente des prestations techniques de bonne qualité. Acquis en 2001.

7 315 m<sup>2</sup>

### Paris [16°]

**18/20, rue La Pérouse**

Immeuble neuf livré fin 1998. Tout proche de l'Arc de Triomphe, cet immeuble présente des prestations techniques de tout premier ordre.

3 286 m<sup>2</sup>

### Paris [16°]

**21, rue La Pérouse**

Très bel immeuble de 5 étages sur 3 niveaux de sous-sol. Entièrement restructuré en 1999.

2 159 m<sup>2</sup>

### Paris [16°]

**23/25, avenue Kléber**

Cet immeuble restructuré en 1999 est situé à 150 m de l'Étoile. Avec ses 8 étages sur 5 niveaux de sous-sol, il est doté de prestations de très grande qualité aptes à satisfaire les utilisateurs les plus exigeants.

9 866 m<sup>2</sup>

### Paris [16°]

**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.

1 914 m<sup>2</sup>

### Paris [16°]

**52 bis, avenue d'Iéna**

Hôtel particulier en pierre de taille entièrement rénové en 1991. 4 étages sur 1 niveau de sous-sol avec un bâtiment secondaire en fond de cour R+1. Excellent standing.

772 m<sup>2</sup>

### Paris [16°]

**43/45, avenue Kléber**

Immeuble en pierre de taille acquis en indivision (80 %). Très bonne situation. Immeuble partiellement climatisé et rénové récemment.

3 504 m<sup>2</sup>

### Paris [16°]

**2/4, rue Louis David**

Construit en 1955 et rénové en 1993 cet immeuble comprend 7 étages sur 1 niveau de sous-sol.

1 491 m<sup>2</sup>

### Paris [17°]

**140/144, bd Malesherbes**

Proche du lycée Carnot. Cet immeuble construit en 1963 et rénové en 1997 comprend 11 étages sur 3 niveaux de sous-sol. Entièrement climatisé.

6 364 m<sup>2</sup>

### PARIS [17°]

**141, avenue de Clichy –  
Le Brochant**

Construit en 1998, cet immeuble de 8 étages sur 2 niveaux de sous-sol bénéficie d'accès rapides au périphérique et à la Gare Saint-Lazare et présente des prestations techniques de bonne qualité. Acquis en 2001.

3 449 m<sup>2</sup>

## Autres Paris

### Paris [4°]

**10, impasse Guéméné**

Immeuble de 5 étages jouxtant la place des Vosges, acquis en 1994.

1 059 m<sup>2</sup>

### Paris [12°]

**5 bis, bd Diderot**

Immeuble construit en 1990. Il comprend 7 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Climatisé en 1999.

6 872 m<sup>2</sup>

### Paris [12°]

**8/10, avenue Ledru Rollin**

Immeuble de 8 étages sur 2 niveaux de sous-sol, construit en 1990 et proche de la gare de Lyon.

4 145 m<sup>2</sup>

### Paris [12°]

**185, avenue Daumesnil**

Immeuble de 7 étages construit en 1994. Doté de bonnes prestations, il est entièrement climatisé et offre de vastes plateaux.

14 497 m<sup>2</sup>

## Pôles tertiaires

### Boulogne [92]

**116, rue d'Aguesseau**

Immeuble de 8 étages sur 3 niveaux de sous-sol construit en 1993 et climatisé.

4 082 m<sup>2</sup>

### Boulogne [92]

**9/9 bis rue Henri Martin –  
Les Jardins des Princes**

Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de 2 et 6 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Construit en 1996, cet immeuble est entièrement climatisé. Acquis en 2001.

3 761 m<sup>2</sup>

### Courbevoie [92]

**13, rue de l'Abreuvoir**

Immeuble de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol construit en 1989 et rénové en 1994.

2 845 m<sup>2</sup>

### La Défense [92]

#### CB 20 – Les Miroirs

Immeuble entièrement restructuré en 1997. 16 étages desservis par 6 ascenseurs et entièrement climatisés. En indivision à hauteur de 28,34 %.

6 159 m<sup>2</sup>

### La Défense [92]

#### Collines de l'Arche

Immeuble en indivision (30,44 %) de 9 étages sur 4 niveaux de sous-sol, construit en 1990.

2 500 m<sup>2</sup>

### Levallois [92]

#### Front de Paris Ilot 5

Quatre bâtiments de 8 et 9 étages. Ensemble immobilier récent de conception moderne disposant de bons équipements. En indivision (78,5 %) et achevé en 1989.

19 911 m<sup>2</sup>

### Levallois [92]

#### 54, quai Michelet

Immeuble de 8 étages sur 4 niveaux de sous-sol, construit en 1993 et doté de très bonnes prestations techniques.

11 402 m<sup>2</sup>

### Levallois [92]

#### 1, square Chaptal

Proche de la porte Champerret, cet immeuble de 7 étages sur 2 niveaux de sous-sol a été achevé en 1991. Il est climatisé.

7 353 m<sup>2</sup>

### Levallois [92]

#### 11/11 bis, place du Général Leclerc

À 100 m de l'hôtel de ville, cet immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol a été achevé en 1997.

5 819 m<sup>2</sup>

### Levallois [92]

#### 105, rue Anatole France

Immeuble construit en 1992. Il comprend 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Climatisé. En indivision (50 %).

3 269 m<sup>2</sup>

### Neuilly [92]

#### 192, avenue Charles de Gaulle

Ensemble immobilier récent de grand standing doté d'équipements modernes dans une copropriété à l'angle du pont de Neuilly.

12 906 m<sup>2</sup>

### Issy-les-Moulineaux [92]

#### 16, rue Jean-Jacques Rousseau – Le Florentin

Immeuble de 5 étages sur 2 niveaux de sous-sol construit en 1997. Acquis en 2001.

1 898 m<sup>2</sup>

## Région parisienne

### Montigny-le-Bretonneux [78]

#### 6, avenue J.P. Timbaud

Ensemble de 4 corps principaux de bâtiments de 2 étages. Prestations correctes.

2 942 m<sup>2</sup>

### Vélizy [78]

#### 8/10, rue des Frères Caudron

Près du centre commercial, immeuble de 2 étages achevé en 1984. Acquis en indivision (50 %).

993 m<sup>2</sup>

### Champlan [91]

#### 16 bis, rue de Paris

Immeuble de 2 étages construit en 1976, partiellement climatisé. En indivision (50 %).

881 m<sup>2</sup>

### Rueil-Malmaison [92]

#### 20, rue Jacques Daguerre

Proche du RER, immeuble de 6 étages sur un niveau de sous-sol, achevé en 1993 et climatisé.

3 237 m<sup>2</sup>

### Villepinte [93]

#### Z1 Paris Nord 2 Place des Nymphéas

Proche du RER B, immeuble de 4 étages sur 2 niveaux de sous-sol, achevé en 1992 et climatisé.

6 605 m<sup>2</sup>

### Fontenay-s/-Bois [94]

#### 54, rue Roger Salengro

Immeuble de 5 étages situé dans le quartier de bureaux de Val-de-Fontenay au sein d'un ensemble immobilier composé de 6 bâtiments avec restaurant d'entreprises. En cours de climatisation.

8 040 m<sup>2</sup>

### Saint-Maurice [94]

#### 3/5, avenue du chemin de Presles

Immeuble de 4 étages sur 2 niveaux de sous-sol achevé en 1994 et doté de bonnes prestations techniques.

9 852 m<sup>2</sup>

### Marne-la-Vallée [77]

#### 1, rue Monge – Maille Nord 4

Partie d'un immeuble de 9 étages construit en 1993. À proximité du RER A et de l'autoroute A4. Acquis en 2001.

5 588 m<sup>2</sup>

## Entrepôts

### Évry [91]

#### rue du Marquis de Raies

2 295 m<sup>2</sup>

### Massy-Palaiseau [91]

#### 12/16, rue Baudot

17 427 m<sup>2</sup>

### Saint-Denis [93]

#### 103, rue Charles Michels

12 364 m<sup>2</sup>

### Herblay [95]

#### 15/17, rue Paul Langevin

3 144 m<sup>2</sup>

### Valbonne [06]

#### Bâtiment HT2 - Sophia Antipolis

1 713 m<sup>2</sup>

### Strasbourg [67]

#### rue du Rheinfeld

15 600 m<sup>2</sup>



## Province

### Metz [57]

#### 11, rue Graham Bell

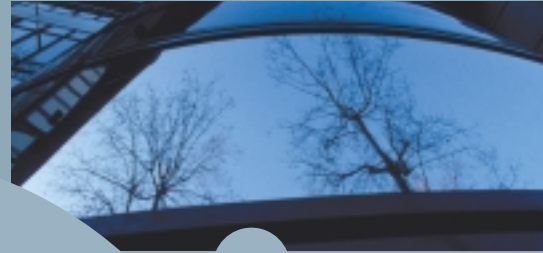
Immeuble d'1 étage. Parement en briques de Vaugirard. Dans le parc d'activités du Technopole.

654 m<sup>2</sup>

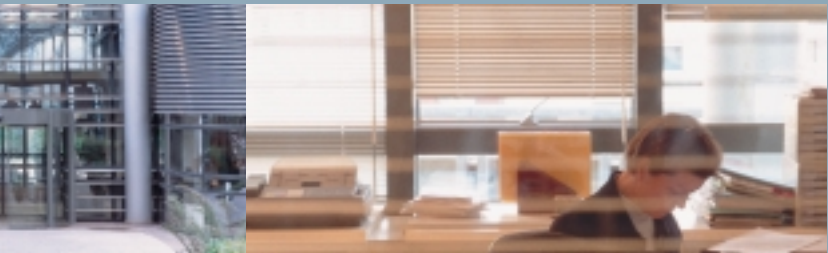
Total bureaux  
252 623 m<sup>2</sup>

Total entrepôts et divers  
52 543 m<sup>2</sup>

TOTAL GÉNÉRAL  
305 166 m<sup>2</sup>







## Paris et Hauts-de-Seine

TOTAL 214 485 m<sup>2</sup>





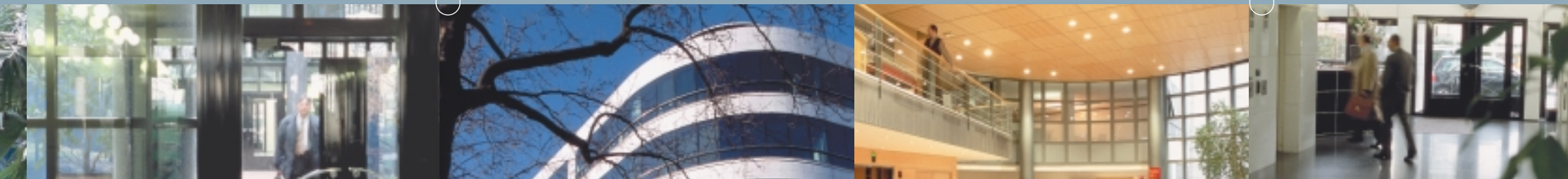
## Des perspectives de

Comme pour les centres commerciaux, les perspectives dans le secteur des bureaux pour l'année 2002 sont très favorables. La stratégie mise en place dans le cadre de la nouvelle répartition du portefeuille de Klépierre va se poursuivre, qu'il s'agisse de maintenir la politique de valorisation des loyers ou d'étudier et de conclure des cessions et des acquisitions opportunistes.

### **LA VALORISATION D'UN POURCENTAGE NON NÉGLIGEABLE DE BAUX EST PRÉVUE,**

ne serait-ce qu'en raison de l'augmentation de l'indice du coût de la construction en 2001, qui produira ses effets les plus marquants sur les loyers de 2002.

Sur la base d'un indice du coût de la construction (2<sup>e</sup> trimestre 2001) de + 4,59 %, 28 % des loyers vont être valorisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2002, et 15 %



## rentabilité résistant au marché

au 2<sup>e</sup> trimestre 2002, sur la base d'un indice  
3<sup>e</sup> trimestre 2001 de + 4,76 %.

**PLUS DE 47 % DES LOYERS GÉRÉS SONT RENOUVELABLES D'ICI À LA FIN DE 2004**, sur la base des échéances contractuelles. Ces renouvellements représentent une capacité de progression de l'ordre de 36 %.

Acter les revalorisations  
locatives et poursuivre  
la rotation du portefeuille

### ÉCHÉANCIER DES RENOUVELLEMENTS DES BAUX

	2002	2003	2004
Paris	6,5 %	2,5%	15,1 %
1 <sup>er</sup> couronne	3,0 %	6,8 %	8,3 %
2 <sup>e</sup> couronne et province	0,4 %	2,2 %	0,8 %
Entrepôts	1,0 %	0,4 %	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,9 %</b>	<b>24,2 %</b>

Au 31 décembre 2001. En pourcentage des renouvellements sur loyer total.

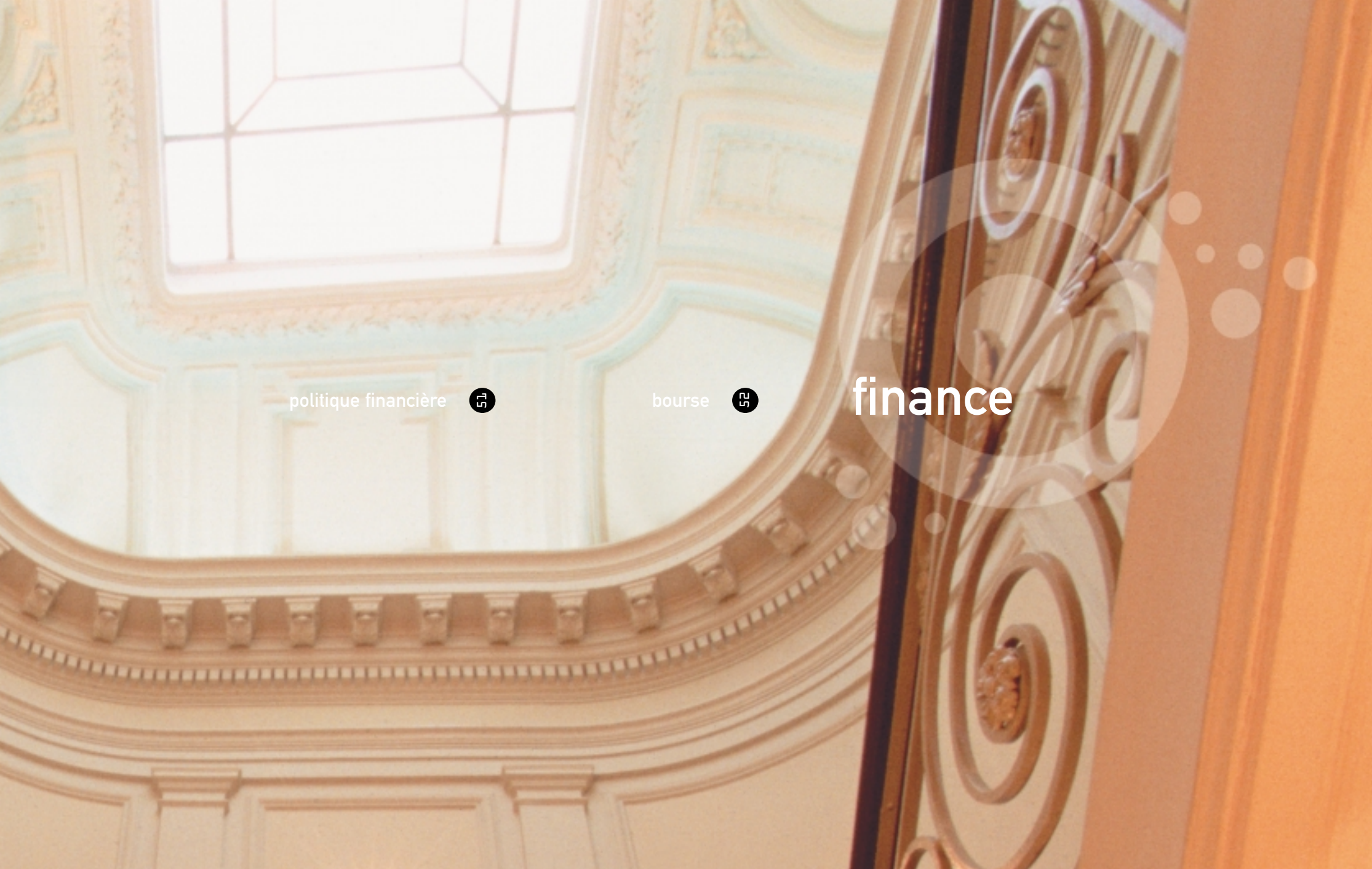
### LE PORTEFEUILLE DE BUREAUX DE KLÉPIERRE SE RÉVÈLE PEU SENSIBLE AUX RÉPERCUSSIONS D'UN ÉVENTUEL RETOURNEMENT DU MARCHÉ.

Compte tenu de la structure actuelle des baux, en termes d'échéances comme de valeurs facturées, le loyer moyen étant inférieur de 24 % à la valeur de marché moyenne, une baisse

du marché n'aurait qu'un impact relatif sur le niveau des loyers quittancés.

**LE NOUVEAU PROGRAMME DES CESSIONS DE 2002 EST DÉJÀ LANCÉ.** L'objectif fixé est de 150 millions d'euros. Les immeubles concernés ont fait l'objet de relocations récentes et présentent des perspectives de valorisation réduites à court ou moyen terme.





politique financière 51

bourse 52

# finance



# Klépierre une nouvelle référence boursière

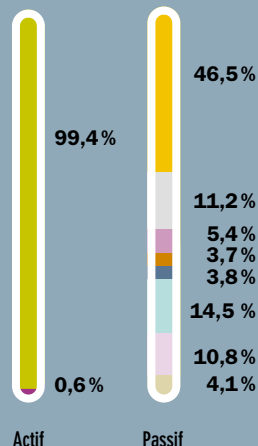
Spécialisée principalement dans la propriété et la gestion de centres commerciaux en Europe continentale, et secondairement dans celles des bureaux à Paris, Klépierre présente un profil financier sûr. Son métier principal a fait la preuve de la récurrence et de la progression constante de ses revenus depuis au moins deux décennies en France. L'Espagne et l'Italie semblent suivre la même évolution. La gestion opportuniste de son second métier sécurise ses performances d'autant que Klépierre exclut le risque de promotion dans son pôle Bureaux.

Dans ces conditions, le recours structurel et important à l'endettement constitue un élément fondamental de la création de valeur pour l'actionnaire tant qu'il reste très raisonnable (jusqu'à 50 % des financements) et qu'il est principalement constitué d'emprunts à taux longs et fixes.

L'application de cette politique financière à l'acquisition majeure des galeries de Carrefour et aux importantes opportunités d'investissement supplémentaires offertes par le partenariat développé avec ce groupe, a permis à Klépierre de réaliser

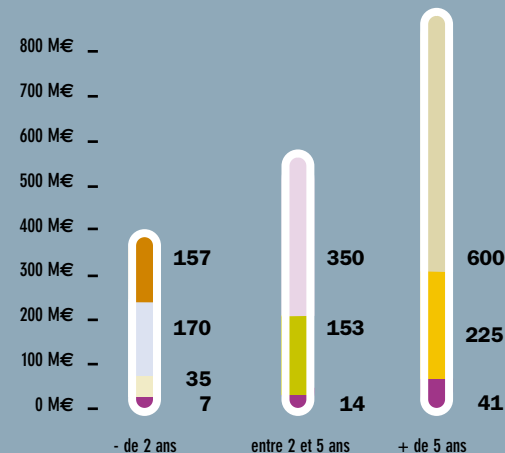
## BILAN CONSOLIDÉ RÉÉVALUÉ AU 31/12/2001

- |                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| ■ Patrimoine réévalué             | ■ Obligations convertibles |
| ■ Solde net : actif/passif        | ■ Titres participatifs     |
| ■ Fonds propres réévalués         | ■ Obligations              |
| ■ Intérêts minoritaires réévalués | ■ Dettes bancaires         |
| ■ Relais augmentation de capital  | ■ BILLETS DE TRÉSORERIE    |



## ENDETTEMENT AU 31/12/2001 - ÉCHÉANCIER

- |                               |
|-------------------------------|
| ■ Titres participatifs        |
| ■ Crédit syndiqué 5 ans       |
| ■ Obligations                 |
| ■ Relais augmentation capital |
| ■ Obligations convertibles    |
| ■ BILLETS DE TRÉSORERIE       |
| ■ Découverts bancaires        |
| ■ Autres banques              |



pour ses actionnaires une performance 2001 exceptionnellement élevée en termes de cash flow net courant par action : +35,1 % (pleinement dilué et hors activité de développement). La poursuite de cette politique permettra d'assurer en 2002 et en 2003 une progression forte de cette mesure clé de la création de valeur qu'est le cash flow net courant par action : plus de 10 % l'an et proche de 15 % pour l'année 2002.

## POLITIQUE FINANCIÈRE

La réalisation en cours des acquisitions auprès de Carrefour est venue modifier sensiblement la structure du bilan consolidé. Conformément à la politique mise en œuvre en 1999, la très grande majorité des financements externes est contractée par la holding, il en est de même pour les instruments de couverture de taux.

### FONDS PROPRES

Après une première tentative en octobre 2000, Klépierre a annoncé en septembre 2001 qu'elle renonçait à son projet d'augmentation de capital d'un montant de 225 millions d'euros. Cette décision a été principalement motivée par

la meilleure visibilité quant au potentiel des actifs acquis auprès de Carrefour, accentuée par la baisse des taux d'intérêts et par un étalement un peu plus long que prévu du planning d'acquisition. Par ailleurs, la forte augmentation du cash flow 2001 et la bonne réalisation du programme de cessions des bureaux annoncent une amélioration plus rapide qu'escomptée des ratios de solidité financière. Fin 2001, un autre événement est venu conforter Klépierre dans ses choix. En effet, en décembre, plus de 20 % de l'emprunt obligataire convertible ont été présentés à la conversion entraînant la création de 434 902 actions nouvelles et une augmentation des fonds propres de Klépierre de l'ordre de 43 millions d'euros. Cette conversion a été facilitée par la hausse du cours de bourse à compter de l'annonce de l'annulation de l'augmentation de capital et par la confirmation de bonnes perspectives 2001/2003.

### ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2001, bien qu'ayant réalisé l'acquisition des galeries Carrefour à 81 %, Klépierre dispose encore d'une marge sensible d'endettement par rapport à ses lignes de financement existantes mais aussi par rapport à sa capacité d'endettement en observant certains ratios dont celui portant sur l'endettement net rapporté à la valeur du patrimoine. Klépierre a en effet pour objectif

de maintenir ce ratio à un niveau inférieur à 50 % ; au 31 décembre 2001, il se situe à 44,6 %.

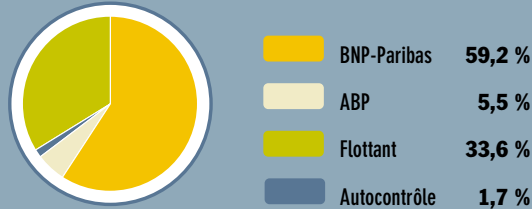
Klépierre a lancé, en février 2001, la syndication d'un très important concours bancaire de 900 millions d'euros qui a rencontré un vif succès auprès des établissements bancaires sollicités. En juin 2001, Klépierre a lancé un emprunt obligataire de 600 millions d'euros tel que prévu dans son plan de financement d'acquisition des galeries Carrefour. La réalisation de cette souscription est intervenue en deux tranches. (cf. encadré ci-dessous) L'endettement du Groupe est constitué à 49 % de dettes à plus de 5 ans et la durée moyenne de la dette à compter de janvier 2002 est de l'ordre de 4,5 ans. Au 31 décembre 2001, 55 % de l'endettement du Groupe est à taux fixe

## Emprunt obligataire - juillet 2008

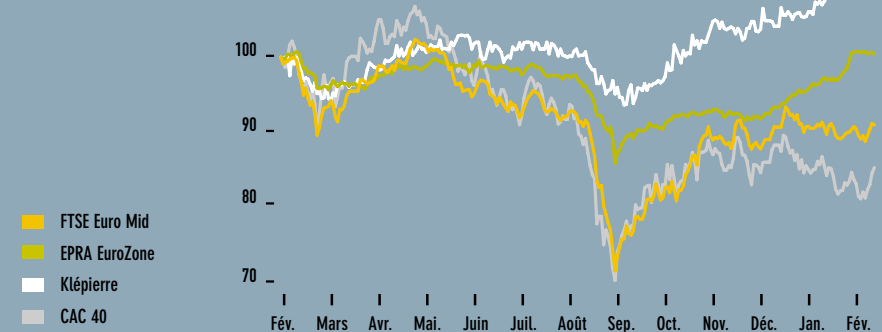
Montant : 600 millions d'euros  
 Prix d'émission :  
 • 99,557 % à hauteur d'un montant en principal de 500 millions d'euros  
 • 99,006 % à hauteur d'un montant en principal de 100 millions d'euros  
 Maturité : 7 ans

Échéance : 10 juillet 2008  
 Coupon annuel : 6,125 %  
 Cotation : Luxembourg Stock Exchange  
 Le règlement livraison de ce concours a entraîné le remboursement du crédit relais de même montant consenti par BNP-Paribas.

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT AU 13/02/02



LE PARCOURS DE L'ACTION KLÉPIERRE DU 28/02/01 AU 27/02/02



(63,5 % hors relais à l'augmentation de capital). En fonction de l'accroissement prévisionnel de l'endettement du Groupe, cette couverture pourra être complétée de façon à atteindre un objectif de couverture moyen de la dette à taux fixe compris entre 60 et 65 %.

**Un coût global de la dette inférieur au rendement net du patrimoine.** Au titre de l'exercice 2001, le coût global de la dette ressort légèrement supérieur à 5,3 %. En 2002, dans l'hypothèse où Klépierre utiliserait tous les concours actuellement disponibles et compléterait en milieu d'exercice ses couvertures de taux (sur la base des conditions de marché à fin février 2002) de façon à atteindre 65 % d'endettement à taux fixe et sur la base d'un Euribor à 3,50 %, le coût global de la dette ressortirait à 5,3 %. En cas d'augmentation de 100 points de base de l'Euribor, le coût global de la dette passerait à 5,7 %,

soit encore sensiblement en dessous du niveau de rendement net moyen du patrimoine.

BOURSE

**CAC 40, 2001 : « Annus Horribilis »**

L'année 2001 restera un triste millésime dans les annales boursières. La récession qui a frappé l'économie américaine après dix années de croissance ininterrompue a sérieusement impacté les marchés boursiers européens. Le NASDAQ enregistre une baisse de 19 % tandis que le CAC 40 atteint 4 624,6 points en baisse de près de 22 %.

**Les valeurs de l'immobilier affirment leur statut défensif.**

Dans un marché boursier redevenu favorable aux valeurs défensives, les foncières européennes ont clairement bénéficié d'un regain d'intérêt.

L'indice de référence EPRA EuroZone a surperformé de 21 % le CAC 40 et de 18,9 % l'EuroStoxx EuroZone. Satisfaction relative il est vrai, puisqu'en valeur absolue, l'EPRA EuroZone enregistre une baisse de 1,4 % et l'EPRA France de 0,9 %.

**Surperformance du titre Klépierre en 2001...**

Avec un cours de clôture à 107,3 euros, le titre Klépierre termine l'année en progression de 7,2 %. Après être resté dans une fourchette moyenne comprise entre 100 et 105 euros pendant les huit premiers mois de l'année, le titre a atteint son cours le plus bas à 95 euros le 12 septembre accompagnant de façon atténuée la forte baisse des Bourses européennes consécutive aux événements du 11. Il rebondit à partir d'octobre pour atteindre son cours le plus haut à 110,9 euros le 28 décembre. Appréciée sur une longue période, la performance du titre Klépierre se révèle être également une des meilleures du secteur.

PERFORMANCE DU TITRE KLÉPIERRE

	1997	1998	1999	2000	2001
Cours clôture en euros	59,3	86,9	96,0	100,1	107,3
% de progression	+ 12,1 %	+ 46,5 %	+ 10,5 %	+ 4,3 %	+ 7,2 %
Progression CAC 40	+ 32,9 %	+ 33,6 %	+ 51,1 %	- 0,7 %	- 22,0 %





## 01 ● Informations générales

- 02 | Chiffres clés détaillés
- 04 | Directoire
- 05 | Conseil de surveillance
- 06 | Gouvernement d'entreprise
- 07 | Ressources humaines et organisation
- 08 | Organigramme

## 10 ● Centres commerciaux

- 10 | Activité locative
- 17 | Développement
- 20 | Activité de gestion

## 23 ● Bureaux

- 23 | Activité locative
- 27 | Klégestion

## 28 ● Finance

- 28 | Finance
- 32 | Actif net réévalué
- 36 | Notes sur les comptes sociaux
- 39 | Notes sur les comptes consolidés

## 45 ● Résolutions

## 52 ● Comptes sociaux

## 70 ● Comptes consolidés

## 103 ● Comptes Ségécé et Klégestion

- 104 | Ségécé
- 106 | Klégestion

## 108 ● Renseignements juridiques



## les chiffres clés détaillés

### PATRIMOINE ET ACTIVITÉ

	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Valeurs d'expertise droits compris au 31/12 (part totale)</b>	<b>864,1</b>	<b>1 797,0</b>	<b>1 967,8</b>	<b>2 645,4</b>	<b>4 123,3</b>
Loyers (part groupe)	51,9	113,3	124,4	133,2	233,7
<b>Chiffre d'affaires (part totale)</b>	<b>74,8</b>	<b>127,6</b>	<b>157,5</b>	<b>248,1</b>	<b>326,0</b>
Taux d'occupation moyen					
<b>Centres commerciaux</b>	<b>98,70</b>	<b>97,30</b>	<b>99,20</b>	<b>98,50</b>	<b>98,70</b>
<b>Bureaux</b>	<b>90,00</b>	<b>94,75</b>	<b>95,90</b>	<b>98,40</b>	<b>99,30</b>
Investissements nouveaux	60,1	919,6	100,8	439,6	1381,4
Cessions	0,3	6,2	93,7	96,4	142,2
<b>Cash-flow net courant hors développement (part du groupe)</b>	<b>32,4</b>	<b>64,9</b>	<b>72,6</b>	<b>73,3</b>	<b>101,3</b>
en € par action	4,3	5,0	5,6	5,7	7,6
<b>Cash-flow net courant (part du groupe)</b>	<b>32,1</b>	<b>64,9</b>	<b>73,0</b>	<b>75,5</b>	<b>104,9</b>
en € par action	4,3	5,0	5,6	5,8	7,8
<b>Résultat net</b>	<b>11,4</b>	<b>25,8</b>	<b>50,2</b>	<b>56,1</b>	<b>65,3</b>
en € par action	1,5	2,0	3,9	4,3	4,9

en millions d'euros

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

	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre d'actions fin de période	7 455 936	12 945 536	12 945 745	12 948 655	13 383 557
<b>Capitalisation boursière 31/12 (M€)</b>	<b>442</b>	<b>1 125</b>	<b>1 243</b>	<b>1 296</b>	<b>1 436</b>
Distribution (M€)	15,9	29,6	32,4	35,6	41,5
<b>Dividende brut<sup>(2)</sup> par action</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>4,1</b>	<b>4,6</b>
Dividende net par action	2,1	2,3	2,5	2,8	3,1
<b>Cours au 31/12 en euros</b>	<b>59,3</b>	<b>86,9</b>	<b>96,0</b>	<b>100,2</b>	<b>107,3</b>

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

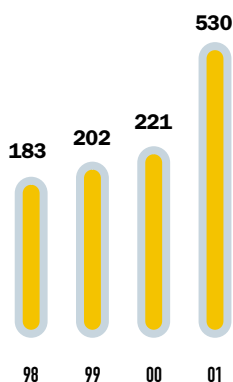
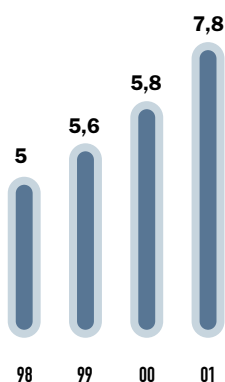
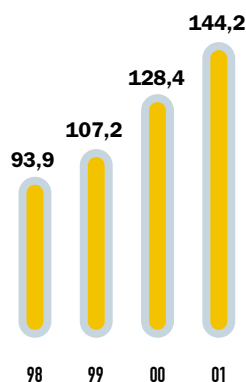
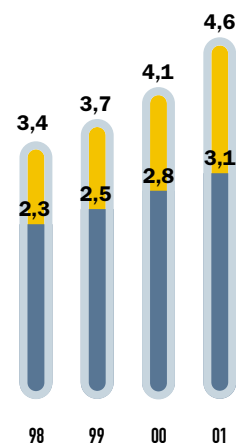
**FINANCE**

	1997	1998	1999	2000	2001
Fonds propres consolidés (M€)	389,6	788,9	809,8	864,8	937,5
<b>Endettement net consolidé (M€)</b>	<b>71,8</b>	<b>437,7</b>	<b>498,8</b>	<b>851,0</b>	<b>1 838</b>
dont obligations convertibles (M€)	0	196,0	196,0	195,7	153

**ACTIF NET RÉÉVALUÉ<sup>(1)</sup>**

	1997	1998	1999	2000	2001
ANR (part du groupe) (M€)	605	1 216	1 388	1 663	<b>1 930</b>
<b>Par action</b>	<b>81,1</b>	<b>93,9</b>	<b>107,2</b>	<b>128,4</b>	<b>144,2</b>

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

**EFFECTIF SOCIAL****ÉVOLUTION DU CASH FLOW NET COURANT (part du groupe) en euros par action****ACTIF NET RÉÉVALUÉ en euros par action****ÉVOLUTION DU DIVIDENDE en euros par action**

● Dividende brut  
● Dividende net



## directoire

### MICHEL CLAIR

(55 ans) ENA.

Jusqu'en 1991, sa carrière se déroule dans l'Administration d'État : Auditeur puis Conseiller Référendaire à la Cour des Comptes, il sera également Chargé de Mission à la Direction Générale de l'Industrie, puis Directeur de Cabinet du ministre délégué auprès du ministre de l'Économie et des Finances, chargé du Commerce, de l'Artisanat et des Services. Il occupera différents postes au Commissariat général du Plan et à la direction générale de l'Industrie avant d'être de 1986 à 1988 Directeur de cabinet du ministre délégué. En 1991, il rejoint la Compagnie Bancaire dont il sera Directeur des Ressources Humaines puis Secrétaire Général, membre du Directoire. Après la fusion Paribas-Compagnie Bancaire, il sera membre du Comité Exécutif de Paribas en charge des affaires immobilières et des services communs, Président-Directeur Général de Klépierre depuis 1997, puis Président du Directoire.

### CLAUDE LOBJOIE

(53 ans) Ingénieur INSA LYON.

Il rejoint la Compagnie Bancaire en 1970, Secrétaire Général de l'UCB (1991-1996), Directeur Général du pôle immobilier de la Compagnie Bancaire (1996-1998), il est depuis 1998 membre du Directoire de Klépierre en charge du pôle Bureaux et du Secrétariat Général ainsi que Président de Klégestion. Il est, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, Président de Klépierre Services.

### ÉRIC RANJARD

(56 ans) Ingénieur ESTP.

Il passe la plus grande partie de sa carrière à la Ségécé dont il devient Président-Directeur Général à compter de 1999. Depuis 1998, il est membre du Directoire de Klépierre en charge du pôle Centres commerciaux. Il est également devenu Président des filiales Ségécar et Centros Shopping Gestion à leur création. Expert près du tribunal administratif de Paris, il est depuis l'année 2000 Vice-Président du Conseil National des Centres Commerciaux.



### **JEAN-PAUL SABET**

(47 ans) HEC.

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

## conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance regroupe quelques-uns des grands propriétaires fonciers de la place de Paris et des personnalités indépendantes, spécialistes reconnus de l'immobilier ou de la finance.

### **VIVIEN LÉVY-GARBOUA**

(54 ans) est Président du Conseil de surveillance de la société depuis le 12 avril 2000. Il est également membre du Comité Exécutif de BNP Paribas.

### **CHRISTIAN MANSET**

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

### **PHILIPPE DULAC**

(59 ans) est membre du Conseil de surveillance depuis le 21 juillet 1998.

### **BERTRAND DE FEYDEAU**

(53 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de Directeur Général des Affaires Économiques de l'Archevêché de Paris.

### **BERTRAND JACQUILLAT**

(57 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 12 avril 2002. Il occupe également les fonctions de Président-Directeur Général d'Associés en Finance et Professeur des Universités à l'Institut d'Études Politiques de Paris.

### **BERTRAND LETAMENDIA**

(54 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de Directeur Immobilier du groupe AGF.

### **JEAN NUNEZ**

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

### **LAURENT TRÉCA**

(54 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 12 avril 2002. Il occupe également les fonctions de membre du Comité Exécutif de BNP Paribas, en charge du développement du groupe.

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaires :

**ERNST & YOUNG AUDIT  
MAZARS ET GUÉRAUD**

Suppléants :

**JEAN-MARC MONTSERRAT  
JOSÉ MARETTE**



## gouvernement d'entreprise

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

La décision prise par Klépierre en fin d'année d'adhérer au segment Next Prime d'Euronext a pour conséquence le renforcement, voire l'anticipation, d'un certain nombre d'obligations telles que notamment l'application des normes IAS dès 2004 et la publication de comptes trimestriels. De manière plus générale, Klépierre intensifie ses efforts en matière de communication financière : communiqués de presse plus fréquents, notamment sur les chiffres d'activité trimestriels, informations disponibles sur le site internet avec une procédure d'actualisation régulière ([www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)).

### LE COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

se compose de :

**VIVIEN LÉVY-GARBOUA** – Président  
**CHRISTIAN MANSET**  
**BERTRAND DE FEYDEAU**  
**LAURENT TRECA**

Son rôle est d'étudier les conditions des acquisitions envisagées et d'assurer un contrôle de cohérence par rapport à la stratégie d'investissement. Compte tenu du dynamisme des équipes, l'activité du comité s'est intensifiée avec six

réunions en 2001. Il a été en effet amené à statuer sur de nouveaux projets de développement (Valenciennes, Carré Jaude), sur l'acquisition de centres commerciaux hors protocole Carrefour (Vignate en Italie, Louvain-la-Neuve en Belgique, 5 galeries nouvelles développées par Carrefour en Espagne), sur l'acquisition en État Futur d'Achèvement de l'immeuble Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux et d'un portefeuille de 6 immeubles de bureaux à Paris et proche banlieue Ouest, pour les principaux dossiers retenus. Les délégations du Conseil de surveillance en matière d'investissement sont les suivantes :

- Directoire, jusqu'à 8 millions d'euros,
- Président du Conseil de surveillance, agissant sur délégation de ce dernier, jusqu'à 46 millions d'euros.

### LE COMITÉ D'AUDIT

comprend :

**CHRISTIAN MANSET** – Président  
**BERTRAND JACQUILLAT**  
**BERTRAND LETAMENDIA**  
**JEAN NUNEZ**  
**VIVIEN LÉVY-GARBOUA**, Président du Conseil de surveillance, est membre de droit de ce comité.

Le Comité d'audit est chargé d'évaluer les grands choix comptables, l'information financière et la qualité des procédures. Il s'est réuni deux fois en 2001. Les

principaux sujets abordés ont été les provisions en matière d'engagements sociaux, la politique commune aux deux activités sur les frais d'acquisition et de commercialisation. Le comité s'est également prononcé sur des principes généraux comme les modalités d'arrêtés des comptes semestriels.

Le comité sera plus particulièrement accaparé en 2002 par les adaptations nécessaires à l'accélération des délais de publication (effective dès 2003), par la publication de comptes trimestriels (au plus tard en 2004) et l'adoption des normes IAS, conformément aux engagements pris par Klépierre auprès d'Euronext sur l'anticipation de l'application de ces normes.

### LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

se compose de :

**VIVIEN LÉVY-GARBOUA** – Président  
**PHILIPPE DULAC**  
**BERTRAND DE FEYDEAU**

Ce comité fait des propositions en matière de rémunération des mandataires sociaux, des plans d'option de souscription d'actions. Le comité s'est réuni une fois en 2001.

## ressources humaines et organisation

Le changement de profil et de dimension du groupe Klépierre s'est traduit par une nécessaire adaptation des structures opérationnelles qui a porté sur les effectifs en renforçant de manière significative les équipes chargées de la gestion des centres commerciaux afin d'être en mesure de gérer un volume d'affaires beaucoup plus important dans un périmètre plus étendu et européen.

L'année 2001 a été ainsi marquée par l'accueil de 72 collaborateurs de l'ancienne Immobilière Carrefour au sein des équipes de la Ségécé.

Globalement, l'effectif du pôle Centres commerciaux est passé de 175 personnes en France fin 2000 à 480 personnes en Europe fin 2001. Ce dernier chiffre comprend notamment les effectifs de Ségécé en France : 328 personnes (dont 89 à disposition de Ségécar), 83 personnes en Espagne chez Centros Shopping Gestion et 67 personnes en Belgique chez Devimo. Il ne comprend pas les équipes de Finim en Italie (60 personnes) qui sont en partie mises à disposition de la société commune de gestion GFK.

Par ailleurs, Klépierre a aussi réorganisé ses structures fonctionnelles en décidant en juillet 2001 de constituer un GIE de moyens – ayant pour associés Klépierre, Ségécé et Klégestion – regroupant les directions apportant un appui à l'ensemble des métiers : juridique corporate, informatique, ressources humaines, comptabilité et contrôle financier des actifs.

Les collaborateurs concernés par ce regroupement, 70 environ, étaient auparavant dans les sociétés de service intégrées.

Créé au 1<sup>er</sup> janvier 2002, le GIE Klépierre Services formalise cette nouvelle organisation qui a permis d'homogénéiser les procédures, de partager les compétences et d'optimiser l'étude, la mise en œuvre et la maintenance de nouveaux outils informatiques.

### LA POLITIQUE DE PARTICIPATION ET D'INTÉRESSEMENT DU GROUPE

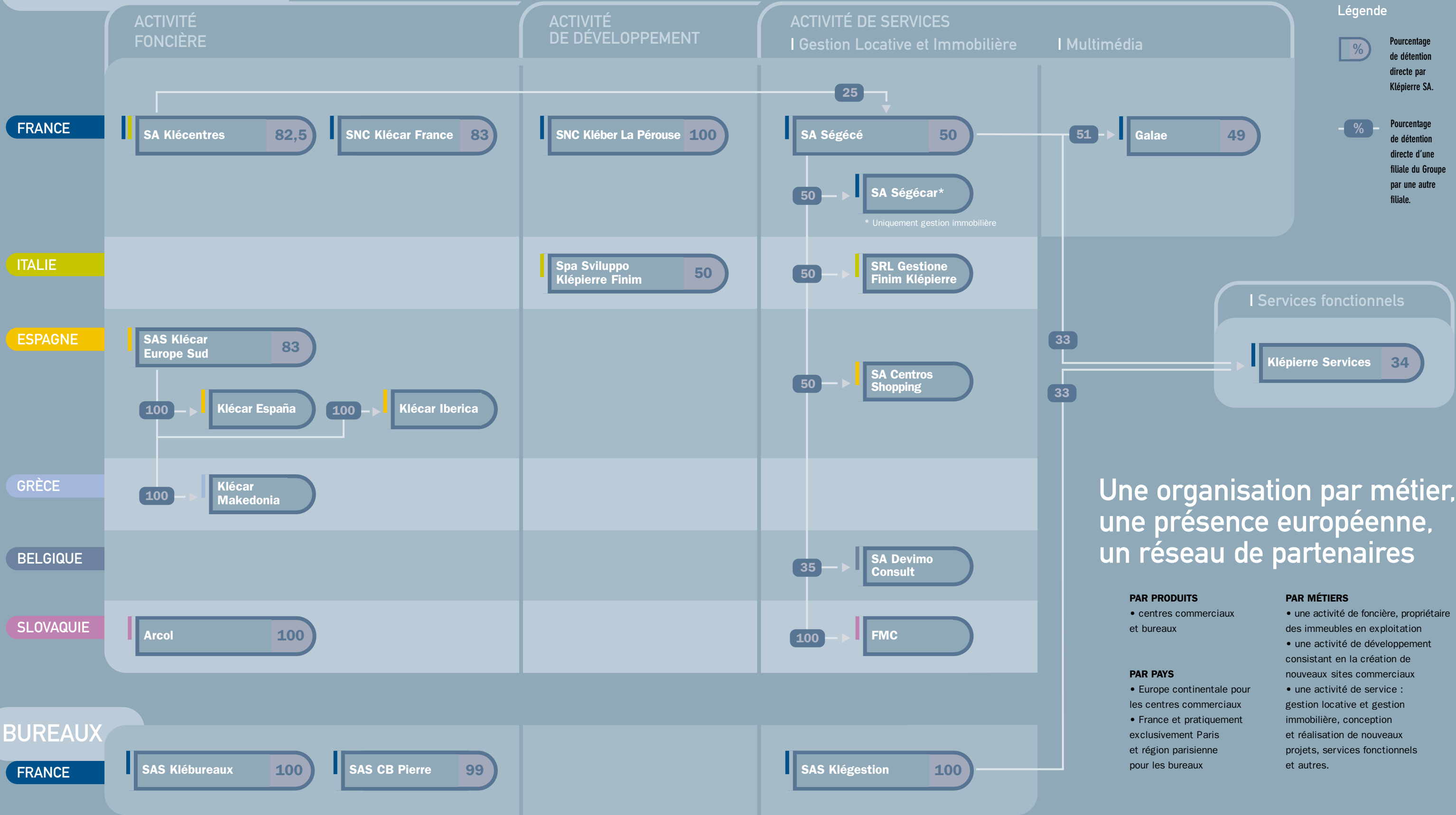
Klépierre incite ses salariés à prendre une part active aux performances de l'entreprise. Outre des systèmes de primes en fonction de la réalisation d'objectifs prédéterminés notamment commerciaux, les sociétés prestataires

de services de Klépierre en France, Klégestion et Ségécé, ont depuis de nombreuses années des contrats de participation et d'intéressement au profit de leurs collaborateurs. Du fait de l'origine de ces sociétés en provenance du groupe BNP Paribas, le contrat de participation est resté inscrit dans l'appartenance à ce groupe alors que les contrats d'intéressement propres à chaque société sont établis au plus proche des performances réalisées par chacune d'elles. Au cours des cinq dernières années, participation et intéressement confondus ont représenté en moyenne un montant égal à 11 % de la masse salariale.

### L'ACCORD SUR LA RÉDUCTION ET L'AMÉNAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL

En France, un accord a été signé le 13 novembre 2000 par la Direction générale et les syndicats. Appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, cet accord est double et prend en compte les spécificités de chaque société : Ségécé et Klégestion. L'année 2002 verra une harmonisation de ces accords en un accord groupe unique dans le cadre de la mise en œuvre de Klépierre Services.

CENTRES COMMERCIAUX



**Légende**

- Pourcentage de détention directe par Klépierre SA.
- Pourcentage de détention directe d'une filiale du Groupe par une autre filiale.

Une organisation par métier, une présence européenne, un réseau de partenaires

- PAR PRODUITS**
  - centres commerciaux et bureaux
- PAR MÉTIERS**
  - une activité de foncière, propriétaire des immeubles en exploitation
  - une activité de développement consistant en la création de nouveaux sites commerciaux
  - une activité de service : gestion locative et gestion immobilière, conception et réalisation de nouveaux projets, services fonctionnels et autres.
- PAR PAYS**
  - Europe continentale pour les centres commerciaux
  - France et pratiquement exclusivement Paris et région parisienne pour les bureaux

BUREAUX







# activité centres commerciaux en 2001

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de Klépierre en centres commerciaux est adaptée aux divers potentiels offerts par les pays où Klépierre est présente, aidée en cela par Ségécé et les projets qu'elle réalise en France ou par ses partenaires développeurs dont le principal est bien évidemment Carrefour. Ces pays sont classés en trois grands groupes.

### 1 | Groupe principal

*France, Espagne et Italie*, les trois grands pays du sud de l'Europe qui, par leur taille et le comportement de leurs consommateurs sont assez proches, présentent encore un potentiel important d'opportunités d'investissement à de bonnes conditions de rentabilité, même si le taux d'équipement en centres commerciaux varie d'un pays à l'autre :

- ! opérations situées au cœur des villes historiques et grandes opérations d'urbanisme,
- ! acquisitions et extensions de centres existants.

### 2 | Groupe secondaire

*Belgique, Grèce et Portugal*

Dans ces pays de la zone euro à la taille plus modeste, les opportunités restent rares et Klépierre, très opportuniste, n'acquiert que quelques projets très qualitatifs d'une taille significative à l'image de Louvain-la-Neuve à Bruxelles ou de Makedonia à Thessalonique.

### 3 | Europe Centrale

*Hongrie, Pologne, République tchèque et Slovaquie*

Dans ces pays où la consommation moderne est naissante, il convient d'être extrêmement prudent. Seuls deux types de projets, adaptés à la demande, sont aujourd'hui étudiés :

- ! centres commerciaux dominants par l'offre et l'emplacement au sein de très grandes agglomérations à l'image du centre Novy Smichov à Prague,

! petites galeries attenantes à de gros hypermarchés, sur des sites de premier ordre, permettant à terme la réalisation d'extensions adaptées à l'évolution de la consommation.

Les taux de rentabilité requis sont en outre très supérieurs à ceux d'actifs comparables de la zone euro.

### Organisation

Dans chacun de ces pays, Ségécé se dote, avant toute acquisition par Klépierre, d'une filiale de gestion soit en s'associant avec des partenaires locaux leaders, profitant ainsi de leur expertise tels que Devimo en Belgique, Centros Shopping Gestion en Espagne et le Groupe Finim en Italie, soit en créant une filiale comme FMC en République tchèque/Slovaquie, là où cette activité n'existait pas.

## LE PATRIMOINE

Au 31/12/2001, sur la base des acquisitions réalisées à cette date, les centres commerciaux représentent 68,1 % du patrimoine en part totale (63,2 % en part du groupe, sur la base des valeurs des expertises au 31/12/2001 ou des prix d'acquisition). Le patrimoine Centres commerciaux totalise une SCU de 3 480 000 m<sup>2</sup> dont

914 000 m<sup>2</sup> de SCU locative représentant 151 centres (A).

Le patrimoine se caractérise notamment par sa diversité géographique : France (région parisienne et province), Espagne, Italie et désormais Slovaquie et Grèce, mais aussi par sa typologie.

Le patrimoine français et espagnol se compose de 144 galeries dont 54 représentant 93 % du total sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2001 : 18 centres régionaux comptent pour 11,7 %, 16 centres de centre-ville pour 13 % et 10 centres intercommunaux représentent 26,8 %.

## ACTIVITÉ LOCATIVE

Le fort développement du patrimoine s'est traduit par un quasi triplement des loyers facturés. Par rapport au 31 décembre 2000, les loyers des centres commerciaux ont augmenté de 118,5 millions d'euros pour atteindre 184,3 millions d'euros. Cette évolution provient à hauteur de 92,1 millions d'euros des actifs acquis auprès de Carrefour et à hauteur de 5,8 millions d'euros de centres ouverts par Klépierre en cours d'exercice : Annecy, Boulogne-Billancourt, Poitiers et Bratislava (Slovaquie). Il s'y ajoute l'impact en année pleine de Val d'Europe ouvert en octobre 2000 (9,5 millions d'euros en 2001).

## FRANCE

### LE MARCHÉ

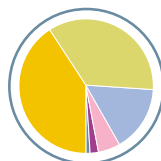
#### Conjoncture et consommation

La France a confirmé en 2001 un dynamisme de la demande des ménages nettement plus affirmé que ses voisins européens. La fin de l'année, et tout particulièrement le mois de décembre, a enregistré un niveau de consommation extrêmement important à comparer à des volumes déjà très significatifs en décembre 2000.

- ! un très fort démarrage en janvier (soldes),

### A RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR PAYS AU 31/12/01

(Valeurs d'expertises)  
Part totale



France (ancien périmètre + ouvertures)	41,3 %
France Carrefour	35,7 %
Espagne	15,9 %
Italie	5,3 %
Grèce	1,4 %
Slovaquie	0,4 %



- | une médiocre saison de printemps (météo trop clémente, mois de mai faible, effets 35 heures),
- | un très bon mois de juin,
- | un remarquable mois de septembre (malgré les événements du 11 septembre),
- | un mois d'octobre atone,
- | une fin d'année remarquable, notamment en décembre.

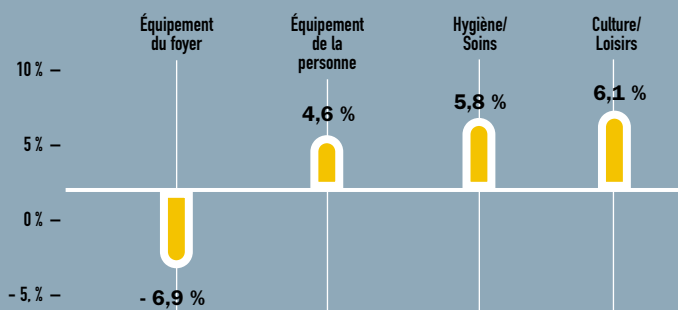
L'année 2001 a été caractérisée par le dynamisme des galeries avec de fortes progressions dans les secteurs d'activité clés, à savoir : hygiène soins (+ 6,9 %), culture loisirs (+ 6,3 %) et équipement de la personne (+ 4,7 %).

À l'inverse, les grandes unités ont connu une année plus terne avec des résultats mitigés pour Carrefour qui semble toutefois s'être redressé fortement en fin d'année. Pour ce qui concerne les moyennes unités, et à l'exception notable de la Fnac qui réalise une bonne année 2001, les résultats sont plutôt médiocres. Pour les prochains mois, les perspectives sont incertaines. Si le passage à l'euro semble n'avoir pas eu de répercussion négative sur la consommation, il semble probable que la France s'installe désormais dans une période de faible croissance avec une poursuite de la montée du chômage. Pour autant, la consommation des ménages reste le principal vecteur de la croissance nationale.

#### Transactions

L'année 2001 s'est avérée plus calme que 2000 : 9 transactions enregistrées portant sur 17 centres commerciaux ne totalisent pas plus de 228,7 millions

### B ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (1)



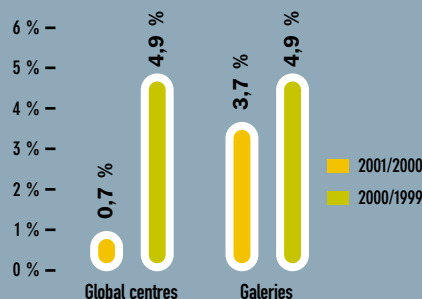
(1) Périmètre Klépierre

d'euros. Contrairement à l'année précédente, il n'y a pas eu un seul centre commercial de premier ordre vendu. En 2001, l'investissement commercial en pied d'immeuble a dépassé le volume enregistré pour les centres commerciaux. Le secteur a été caractérisé par des transactions sur des portefeuilles : les magasins Marks & Spencer achetés par les Galeries Lafayette, acquisition par Forum de 40 boutiques vendues

par Eurinvest, vente du portefeuille Nicolas, et d'un certain nombre de murs et fonds appartenant au Groupe André (Vivarte). Tant que les actifs commerciaux institutionnels ne représenteront en France que 10 à 12 % de la totalité des investissements immobiliers, ce secteur restera une valeur refuge pour les investisseurs pan-européens. Selon toute vraisemblance, comme par le passé, les centres commerciaux devraient mieux résister à un ralentissement économique que le secteur plus sensible des bureaux.

### C CROISSANCE DES CHIFFRES D'AFFAIRES

ancien périmètre Klépierre + ouvertures au 31 décembre (à champ constant en nombre de galeries)



#### CHIFFRES D'AFFAIRES

2001 a été en effet caractérisée par le dynamisme de nos galeries avec de fortes progressions dans les secteurs clés : équipement de la personne (+ 4,6 %), hygiène soins (+ 5,8 %) et culture loisirs (+ 6,1 %).

**Au total, pour l'année 2001, le chiffre d'affaires des centres Klépierre (ancien périmètre) progresse de 3,7 % pour les seules galeries marchandes sur les fortes références de l'an dernier (+ 4,9 %) (B) (C).**

*Analysée par catégorie de centres*, l'activité des galeries a été soutenue pour les centres commerciaux régionaux (+ 3,9 %) et les centres de centre-ville (+ 3,4 %). Pour les centres commerciaux régionaux, notons les bonnes croissances de Rives d'Arcins (Bègles) (+ 6,3 %) et de Créteil Soleil (+ 7,5 %) ; à noter que ce dernier est le premier centre du groupe qui ait dépassé 600 millions d'euros de chiffre d'affaires. Concernant Arcades (Noisy-le-Grand), l'impact de Val d'Europe (voir ci-après) a été ressenti tout au long de l'année ; son effet commence cependant à s'estomper. En centre-ville, forte activité des galeries Bourse à Marseille (+ 8,2 %) et Jaude à Clermont-Ferrand (+ 4,4 %). Les difficultés de Saint-Christoly à Bordeaux (- 2,5 %) sont principalement liées aux travaux du tramway.

Le centre Paul Doumer de Caen connaît actuellement une modification de son merchandising : 6 boutiques font l'objet d'une transformation afin d'accueillir l'extension de la Fnac, avec un impact négatif ponctuel sur le chiffre d'affaires du centre de - 4,4 %.

À enseignes comparables, la galerie termine l'année 2001 en hausse de 6,9 %. Par ailleurs, on notera les bonnes performances de Melun Boissénart (+ 5,5 %) et d'une manière moindre d'Usine Center à Gonesse (+ 2,3 % pour la seule partie hors extension).

#### **a) Centres ouverts en 2000 et 2001**

Pour sa première année « pleine », Val d'Europe dépasse les 2 milliards de francs de chiffre d'affaires, ce qui laisse augurer

une montée en puissance plus rapide que prévu compte tenu, d'une part de l'amélioration des accès à ce centre (ouverture du barreau de raccordement avec l'A4 en mars prochain, montée en régime du trafic clients venant par le RER), et d'autre part de l'urbanisation accélérée de cette zone (logements, activités tertiaires) sans parler de l'ouverture du second parc Disney en mars. Cependant, l'ouverture du centre commercial de Torcy, prévue mi-2003, risque de tempérer cette montée en puissance.

Pour information, Val d'Europe a réalisé, en décembre 2001, à surface comparable, un chiffre d'affaires en progression de + 20,8 % par rapport à décembre 2000, la seule galerie progressant de 24,7 %.

#### **Annecey**

Avec seulement 10 mois d'activité, le centre commercial Courier réalise un chiffre d'affaires de 22,9 millions d'euros, ce qui équivaut à un rendement moyen de 3 781 euros/m<sup>2</sup> qui le place déjà près du niveau de bons centres de centre-ville ouverts depuis quelques années ; ceci permet d'imaginer le potentiel important dont dispose ce centre.

#### **Boulogne-Billancourt**

L'année 2001 s'est terminée « en fanfare » pour les Passages qui ont réalisé une fin d'année exceptionnelle. Ce centre a d'ores et déjà démontré un potentiel très important malgré des conditions d'ouverture difficiles compte tenu des travaux de superstructure (logements et bureaux) qui se sont à peine achevés courant février. La zone

de restauration située à l'extérieur du centre est en cours de finition et connaît également un très bon démarrage. À noter que Fnac et Inno sont très demandeurs de l'extension de leur surface respective qui est en cours de réalisation et qui leur sera livrée en septembre prochain.

#### **Poitiers**

Le centre des Cordeliers, ouvert le 25 octobre 2001, a, lui aussi, connu un démarrage exceptionnel, ce qui démontre à l'évidence que l'offre commerciale apportée par ce centre (Monoprix, Fnac, Zara et 40 boutiques) faisait défaut à la ville de Poitiers.

#### **b) Périmètre Carrefour**

L'activité a été très soutenue dans certaines galeries parmi les plus importantes du patrimoine nouvellement géré. À titre d'exemple : Antibes (+ 11,8 %), Claye-Souilly (+ 5,1 %), Portet-sur-Garonne (+ 5,8 %), Villiers-en-Bière (+ 3,8 %) et Vitrolles (+ 7,6 %).

Nous ne disposons cependant pas des données pour tous les centres, l'obligation de publication du chiffre d'affaires étant mise en place avec le nouveau bail à l'occasion des renouvellements/recommercialisations.

#### **ACTIVITÉ LOCATIVE**

##### **Le quasi-triplement des loyers**

L'échéancier de renouvellement des baux indique, une grande régularité **(D P13)**. Le montant des loyers facturés, part totale, en 2001 en France s'élève à 145,9 millions d'euros, en croissance de 143,6 %.



**D ÉCHÉANCIER DE RENOUVELLEMENTS DES BAUX** [en % des renouvellements/Loyer total sur la base des valeurs au 31/12/01]

	-	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
France	3,3 %*	6,9 %	5,5 %	6,2 %	5,1 %	6,7 %	10,5 %	5,4 %	7,5 %	7,8 %	9,3 %	25,9 %	100 %

\* Baux échus et non encore renouvelés.

Cette augmentation est due à la contribution des nouvelles galeries acquises en France – 65,8 millions d'euros –, aux ouvertures des centres d'Annecy, Boulogne et Poitiers – 4,5 millions d'euros et aux impacts en année pleine des extensions et ouvertures de Gonesse, Créteil et Val d'Europe – 12,4 millions d'euros. En France, les loyers générés par les galeries ex-Carrefour ont représenté 45,1 % des loyers facturés en 2001. À champ constant, les loyers facturés en France en 2001 atteignent 61,4 millions d'euros en croissance de 6,6 % par rapport à 2000.

À noter également que les indices Insee Construction sur lesquels sont indexés la totalité des baux ont très fortement augmenté en 2001 (+ 3,88 % pour l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre, + 4,59 % pour celui du 2<sup>e</sup> trimestre).

Ces augmentations ont été répercutées avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2001 pour les baux prévoyant une indexation sur le 1<sup>er</sup> trimestre et au 1<sup>er</sup> janvier 2002 pour les baux prévoyant une indexation sur le 2<sup>e</sup> trimestre.

À champ constant, le montant du loyer variable facturé est de 4,8 millions d'euros, en croissance de 9,4 % par rapport à 2000. Cette forte progression du loyer variable s'explique par les bons chiffres d'affaires enregistrés en 2000 : à noter en particulier les progressions constatées à Créteil Soleil (+ 11 %), Arcades à Noisy (+ 34 %), Saint-Christoly à Bordeaux (+ 97 %), Bourse à Marseille (+ 42,9 %), Galerie Nationale à Tours (+ 47,8 %).

Le loyer variable ne représente que moins de 8 % du loyer total sur le périmètre à champ constant, c'est-à-dire hors Carrefour et ouvertures 2000/2001.

### Poursuite de l'optimisation de la gestion locative

Sur l'ensemble de l'année 2001, 426 recommercialisations et/ou renouvellements ont été menés ; ces opérations réalisées dans des conditions fort satisfaisantes confirment une possible valorisation des galeries plus rapide que prévu.

#### I Renouvellements

214 baux ont été renouvelés sur l'ensemble du patrimoine, dont 171 sur l'ex-patrimoine Carrefour. Ils représentent une plus-value locative de 1,8 million d'euros, soit une augmentation par rapport aux conditions précédemment appliquées de 36 % sur l'ancien périmètre et de 34 % sur les centres nouvellement acquis.

#### I Recommercialisations

117 recommercialisations ont été effectuées pour une plus-value locative de 1,9 million d'euros, en augmentation par rapport aux conditions précédemment appliquées de 26 % sur l'ancien périmètre et de 63 % sur les centres nouvellement acquis. Ceci comprend 78 recommercialisations sur l'ex-patrimoine Carrefour, soit une plus-value locative de 1,3 million d'euros.

I Commercialisations de locaux vacants  
32 locaux vacants dont 29 sur l'ex-patrimoine Carrefour ont été commercialisés procurant un loyer total de 1,3 million d'euros en 2001.

Le taux de vacance du patrimoine total est de 1,68 %, soit 51 locaux vides (8 744 m<sup>2</sup>) au 31/12/01. Le taux d'occupation financier est de 98,9 %.

### Un recouvrement satisfaisant

Malgré les difficultés évoquées en cours d'année, notamment dues, d'une part à la prise en compte de trois systèmes différents pour la gestion des baux, et d'autre part à la mise au point d'un système

d'information unifié qui a fortement mobilisé les équipes de gestion, et enfin à la croissance des volumes traités, les résultats en matière de recouvrement sont nettement meilleurs que ceux attendus.

À fin décembre 2001, le taux de créances non recouvrées sur la facturation des loyers et charges était de 0,48 % pour l'ancien périmètre (à comparer à 0,33 % en fin d'année 2000) et de 0,55 % pour le périmètre Klécar.

## ESPAGNE

### POINT MARCHÉ

Le segment des centres commerciaux est le plus dynamique dans la distribution espagnole. Il représente 20 % des achats dans le commerce.

La croissance de la consommation a ralenti en 2001 (+ 2,7 % en 2001, après + 4 % en 2000), bien qu'elle soit restée plus soutenue que la moyenne européenne. La consommation des ménages a été stimulée en 2001 par la remise en circulation d'importantes sommes en liquide dans la perspective du passage à l'euro. Elle devrait ralentir encore en 2002, mais modérément (+ 2,1 %), du fait de la fin de l'effet euro et de la baisse de la confiance des ménages confrontés à une situation de l'emploi moins favorable. Quatorze nouveaux centres ont ouvert en Espagne en 2001 (485 000 m<sup>2</sup> SCU) dont 90 000 m<sup>2</sup> pour le seul centre Diagonal del Mar à Barcelona et 140 000 m<sup>2</sup> pour le centre Bonaire de Valencia.

Globalement, le marché des centres commerciaux en Espagne présente une moins grande maturité que celui des pays du Nord, avec un taux d'équipement par habitant parmi les plus bas d'Europe (158 m<sup>2</sup>

par 1 000 habitants) et recèle encore des possibilités de développement qu'il faut pouvoir exploiter avant l'avènement de contraintes administratives plus restrictives.

### CHIFFRES D'AFFAIRES

Bien que le volume des ventes du commerce de détail ait augmenté dans tous les états de l'Union européenne pour lesquels des données sont disponibles, à l'exception de l'Italie (- 2,2 %) et de la Belgique (- 0,9 %), le taux de croissance le plus élevé a été enregistré en Espagne (+ 3,7 %) (source Eurostat).

Le chiffre d'affaires des petites et moyennes galeries espagnoles, dont l'activité est très liée à celle des hypermarchés, confirme cette évolution favorable dans les cas où les chiffres sont connus.

### ACTIVITÉ LOCATIVE

L'échéancier des baux à renouveler dans les centres espagnols du portefeuille reflète la plus courte durée des baux en Espagne (environ 5 ans en moyenne) (€). L'année 2001 a été notamment marquée par la prise en main par les équipes de gestion immobilière de Ségécé International du patrimoine acquis à la fin décembre 2000 (47 galeries) ainsi que par la création de la filiale de service intégrée Centros Shopping Gestion en juillet 2001.

Cette dernière a repris au 1<sup>er</sup> août 2001 l'activité de gestion de centres commerciaux et le personnel de Centros Shopping, filiale espagnole de gestion et de promotion de Promodès, puis de Carrefour.

Le premier trimestre a donc été principalement consacré à l'adaptation au marché espagnol du bail type Ségécé (loyer variable, obligation de déclaration du chiffre d'affaires, gros travaux à la charge du preneur, facturation séparée du loyer et des charges...)

et à la formalisation des mandats confiés à Centros Shopping Gestion. Sur la base du nouveau bail type et malgré la difficulté accrue des négociations, les équipes de Centros Shopping Gestion ont procédé à une vaste campagne de renouvellements et recommercialisations tout au long de l'année 2001.

À son terme, 233 baux ont été renouvelés et 104 locaux recommercialisés sur un total de 1 390, l'ensemble représentant une surface traitée de 20 000 m<sup>2</sup> (sur une surface SCU totale de 128 000 m<sup>2</sup>) et une plus-value locative de 0,6 million d'euros, en augmentation de 10,5 % à champ constant.

Les loyers facturés à fin 2001 s'élèvent à 24,6 millions d'euros, en hausse de 7,5 % par rapport aux loyers ayant servi de base de calcul au prix d'acquisition. L'effet des renouvellements et recommercialisations opérés en 2001 se fera pleinement sentir en 2002.

La part de loyer variable facturé sur le loyer total facturé est de 0,8 %. Le taux d'occupation financier à fin 2001 atteint 97,3 %.

Le taux d'impayés à la fin de l'année reste élevé à 2 %, ce qui laisse un potentiel d'amélioration par rapport aux normes françaises du groupe. Il est rappelé que les locaux faisant l'objet d'impayés n'avaient pas été valorisés lors de l'acquisition.

### ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE : DÉMARRAGE DE LA PHASE 2 DU PROTOCOLE CARREFOUR

L'année 2001 a été marquée par de nouvelles acquisitions réalisées en décembre, dans le cadre du protocole Carrefour, à la fois dans le périmètre d'origine et pour la phase 2 de l'accord concernant les nouveaux projets :

■ 2 nouveaux projets ouverts dans la banlieue de Madrid : San Sebastian de Los Reyes (1 454 m<sup>2</sup> SCU) ouvert en juin 2001, Alcala de Henares (1 411 m<sup>2</sup> SCU) ouvert en novembre 2001 ;

■ 2 nouveaux projets en cours de réalisation : Alicante (21 018 m<sup>2</sup> SCU), ouverture en avril 2002 et Tenerife (28 723 m<sup>2</sup> SCU), ouverture en avril 2003 ;

■ une promesse de vente sur un nouveau projet à Oviedo (24 700 m<sup>2</sup> SCU), ouverture en 2002.

Par ailleurs, dans le cadre de la phase 1, 3 galeries existantes comprises dans le périmètre d'origine du protocole ont été acquises fin décembre 2001 : Elda Petrer (3 415 m<sup>2</sup> SCU), Santander Penacastillo (9 377 m<sup>2</sup> SCU), Sevilla II (4 237 m<sup>2</sup> SCU).

### ITALIE POINT MARCHÉ

Les consommateurs italiens apprécient les centres commerciaux. Ceux-ci ont attiré 15 % des dépenses en 2000. La demande domestique a souffert du manque de perspective et de croissance. L'augmentation de la consommation a ralenti en 2001 (+ 1,5 % en 2001, après + 2,9 % en 2000).

En 2000, seuls douze nouveaux centres commerciaux totalisant un peu plus de 150 000 m<sup>2</sup> avaient vu le jour. Le développement en Italie reste limité du fait du gel des autorisations de construction décidé par les pouvoirs publics après l'entrée en vigueur d'une loi censée libéraliser le commerce. Cette tendance se prolonge également en 2001 avec environ 200 000 m<sup>2</sup> en construction correspondant à 15 nouveaux centres commerciaux. L'équipement de l'Italie en centres commerciaux est évalué à 79 m<sup>2</sup> de SCU pour 1 000 habitants :

### € ÉCHÉANCIER DE RENOUVELLEMENT DES BAUX (en % des renouvellements/Loyer total sur la base des valeurs au 31/12/01)

	-	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Espagne	11,4 %*	17,0 %	10,3 %	11,1 %	12,1 %	18,5 %	3,7 %	6,3 %	3,4 %	3,3 %	2,1 %	0,8 %	100,0 %

\* Baux échus et non renouvelés.



79 % des centres existants ont une dimension comprise entre 5 000 et 19 900 m<sup>2</sup> SCU, 18 % ont une dimension comprise entre 20 000 m<sup>2</sup> et 39 999 m<sup>2</sup> SCU et 3 % des centres sont de taille supérieure à 40 000 m<sup>2</sup> SCU.

Un faible pourcentage de centres commerciaux est réalisé et géré par des promoteurs ou gestionnaires spécialisés. Les investisseurs institutionnels classiques (banques, assurances, fonds de retraite) interviennent peu.

La transformation du secteur de la distribution reflète une tendance grandissante pour le shopping hors de la ville. Plus d'un million de m<sup>2</sup> sont en projet sur quatre ans. Dans les galeries marchandes, on observe une forte progression du poids des magasins de vêtements et d'accessoires de mode (40 % de la galerie environ). À noter une tendance à la diversification dans le domaine des services qui s'étoffe avec la création de pôles de restauration, de guichets bancaires et d'espaces récréatifs.

#### CHIFFRES D'AFFAIRES

Les centres de Settimo et Brescia Rondinelle ont vu leur chiffre d'affaires augmenter modérément sur l'année 2001 (respectivement + 3,3 % et + 3,4 %) alors que Metropoli à Novate poursuit une progression significative (+ 13,6 %).

Le chiffre d'affaire global 2001 des 3 centres est de 205 millions d'euros, en croissance de 7,9 %.

#### ACTIVITÉ LOCATIVE

L'échéancier de renouvellement des baux indique une très forte concentration de renouvellements en 2008 et en 2011, qui résulte des dates respectives d'ouverture de Brescia et de Novate avec des baux d'une durée proche de 12 ans **(F)**.

Un total de 16 recommercialisations et 1 commercialisation a été enregistré sur 2001 représentant une plus-value locative de 0,1 million d'euros (+ 10,1 %).

Le loyer facturé total 2001 s'établit à 10,9 millions d'euros, en augmentation de 3 %. La part de loyer variable facturé sur le loyer total est de 4 %.

Ces chiffres comprennent la totalité des loyers du centre Métropoli (4,9 millions d'euros en 2001) dont Klépierre a acquis en juillet 2001 une participation supplémentaire. Le taux d'impayés est en baisse à 0,11 %. Le taux d'occupation financière à fin 2001 est de 100 %.

#### ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

L'acquisition en juillet 2001 de 50 % des parts de la société propriétaire du centre de Novate a porté la participation de Klépierre à 85 %. Cette galerie a une surface de 16 500 m<sup>2</sup> SCU.

#### GRÈCE

##### POINT MARCHÉ

Les Grecs sont attirés par les modes de vie d'influences européennes ou américaines et la jeune génération est très sensible aux marques. Le marché des centres commerciaux est encore sous équipé (26 m<sup>2</sup> SCU pour 1 000 habitants). Sa configuration s'apparente à la situation du marché en Espagne des années 80 dont la croissance fut très dynamique dans les dix années qui ont suivi.

La croissance de la consommation a un peu ralenti en 2001 (+ 2,9 % en 2001, après + 3,2 % en 2000).

Le système de distribution grec est traditionnellement constitué de petites unités de type familial. Toutefois, le paysage de la distribution connaît, depuis le début des années 90, une profonde mutation : la libre circulation des biens au sein de l'Union européenne a favorisé l'implantation de grandes chaînes internationales dans le pays et a intensifié la concurrence. Dans ce contexte, la grande distribution alimentaire s'est profondément transformée avec l'arrivée de grands groupes. À noter l'implantation de la société Delhaize et son rapprochement avec la chaîne grecque Alfa Vita Vassilopoulos et surtout l'implantation de Carrefour (suite au rachat de Promodès) en collaboration avec le groupe grec Marinopoulos.

**F** ÉCHÉANCIER DE RENOUVELLEMENT DES BAUX (en % des renouvellements/Loyer total sur la base des valeurs au 31/12/01)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2017	Total
Italie	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	8,8 %	34,6 %	1,9 %	1,3 %	42,0 %	0,4 %	7,0 %	3,9 %	100 %

**G ÉCHÉANCIER DE RENOUVELLEMENT DES BAUX** [en % des renouvellements/Loyer total sur la base des valeurs au 31/12/01]

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Grèce	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	7,4 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	42,2 %	50,4 %	100 %

Le secteur non alimentaire assiste également à une évolution très rapide de l'implantation d'enseignes reconnues sur le plan international.

**CHIFFRES D'AFFAIRES**

D'une part, le centre Makedonia a ouvert en avril 2000, et, d'autre part, seuls quelques preneurs communiquent leur chiffre d'affaires ; la comparaison du CA 2001 par rapport à 2000 est donc malaisée, mais on peut néanmoins considérer, par extrapolation des chiffres connus, qu'il est en très forte augmentation. Cette croissance doit être attribuée à la montée en régime du centre.

**ACTIVITÉ LOCATIVE**

L'échéancier de renouvellement des baux reflète la création récente du centre avec des baux à 12 ans sauf exception **(G)**. Le loyer facturé en 2001 est de 3,4 millions d'euros pour l'année entière et de 1,7 million d'euros pour la période allant du 1<sup>er</sup> juillet, date de prise d'effet de l'acquisition du centre, au 31 décembre 2001. Le taux d'occupation financier est de 100 %. Dans l'attente de la création d'une filiale locale de Ségécé, la gestion de cette galerie est assurée jusqu'à l'automne 2003 par Carrefour.

**EUROPE CENTRALE**
**POINT MARCHÉ**
**Slovaquie**

Le mode de consommation slovaque tend à se rapprocher des habitudes européennes, avec une grande notion de l'achat-produit dans le but de « faire valoir » (d'où l'explosion du marché du portable). Le prix constitue un paramètre essentiel, le temps consacré aux achats est très

important si bien que les achats spontanés et impulsifs sont très rares. Le consommateur prend beaucoup de temps pour comparer les prix et se documente sur les produits. Six achats de biens de consommation durables, hors auto et immobilier, sur 10 sont faits à crédit et plus de 80 % du parc auto sont financés par des leasings. Les Slovaques préfèrent encore souvent une marque traditionnellement connue d'Europe centrale par rapport aux grandes marques occidentales. Les ventes au détail se sont accrues de 12,2 % entre janvier 2000 et janvier 2001. Ce constat reflète la montée en puissance des ventes des hypermarchés qui se sont multipliées sur cette période.

Le salaire d'un habitant de la région de Bratislava est 2,62 euros par heure, ce qui est d'un niveau acceptable pour une ville de l'Union européenne. Cependant, cette prospérité est fragile car elle ne fait que creuser les disparités avec le reste du pays où les salaires sont inférieurs parfois de près de 40 % (régions de l'est). La région de Bratislava assure 40 % du PIB. Les 60 % restant proviennent des régions de l'ouest. Bratislava est en quelque sorte entrée dans une spirale économique dynamique où les revenus sont les plus hauts et où la vie coûte parfois plus cher comparé au reste du pays.

**République Tchèque**

Le comportement du consommateur tchèque est en pleine mutation. Celui-ci qui traditionnellement faisait ses achats tous les jours dans les magasins de quartier, prend l'habitude de les regrouper sur deux, voire une fois par semaine et de se rendre dans un supermarché. L'évolution des préférences est également due aux changements d'habitudes : 59 %

de ménages tchèques utilisent régulièrement la voiture pour leurs achats, 83 % pour se rendre dans les hypermarchés et 74 % pour se rendre dans les magasins « discount ». Un récent sondage montre que 49 % des consommateurs tchèques s'approvisionnent dans les grandes surfaces en 2000 contre 39 % en 1999 et 30 % en 1998. Ce pourcentage est plus important encore dans les grandes villes et parmi la population à revenus moyens et élevés. Il est intéressant de noter qu'en 2000 la part de marché des dix premiers groupes de distribution était de 45 % et passerait selon les professionnels à 65 % en 2003 et 80 % en 2005. Au début des années 90, le marché était atomisé, les grands distributeurs alimentaires ne représentaient que 3 % du marché. Les premiers supermarchés sont apparus rapidement. Le premier hypermarché s'est ouvert en 1996. On en comptait 106 à la fin de l'année 2001. Ce qui représente 10 à 11 hypermarchés pour 1 million d'habitants, plaçant la République tchèque au même niveau que la Suède, mais encore loin derrière la France avec 18,8. Selon les estimations des professionnels, leur nombre passerait à 125 d'ici fin 2002 et la saturation serait atteinte avec 150 hypermarchés. L'année 2001 a vu l'ouverture d'une vingtaine de centres commerciaux, dont environ une moitié avec galeries marchandes. La concentration du secteur de la distribution devrait donc se poursuivre à un rythme soutenu. Le consommateur tchèque s'occidentalise de plus en plus, même si les habitudes restent très corrélées au revenu et au niveau d'éducation. À noter que le pouvoir d'achat du consommateur tchèque est le second des PECO derrière la Slovaquie.

## CHIFFRES D'AFFAIRES ET ACTIVITÉ LOCATIVE

L'échéancier de renouvellement des baux ne concerne que le centre de Bratislava ouvert en 2000 **(H)**.

### Slovaquie

Acquise en février, la galerie Danubia à Bratislava, attenante à un hypermarché Carrefour, se décompose en une galerie simple mail en face des lignes de caisses de l'hypermarché et d'un ensemble de petites moyennes unités extérieures. L'ensemble a une surface de 12 300 m<sup>2</sup> et a ouvert en juin 2000. Le chiffre d'affaires réalisé par la galerie et le strip mall à Danubia en 2001 s'est établi à 20,9 millions d'euros. Le loyer facturé 2001 est de 1,4 million d'euros. Le taux d'impayés reste élevé à 9,10 %. Cette galerie connaît des difficultés liées notamment à une concurrence très forte dans un marché encore peu développé et où les opérateurs, essentiellement locaux, ont quelques difficultés à trouver leurs repères. Deux locaux ont été commercialisés en 2001 et deux autres recommercialisés. Des mesures ont été prises afin de réduire la vacance comme la subdivision des cellules trop grandes, un abaissement de certains loyers et la mise en place de paliers plus progressifs.

### République tchèque

La galerie de Novy Smichov à Prague, non encore acquise mais déjà gérée par Klépierre, a ouvert en septembre 2001 et les premiers mois d'activité ont été très bons. À noter que, selon Carrefour, il s'agit de leur premier hypermarché en termes de fréquentation en Europe. Le chiffre d'affaires de la galerie en 2001

s'est élevé à 24,1 millions d'euros. La commercialisation des rez-de-chaussée et premier étage est achevée à 100 % à l'exception des locaux sur rue et passage. La commercialisation du deuxième étage dédié aux loisirs et à la restauration se poursuit ; son achèvement est prévu pour la fin du premier semestre 2002.

À cette date, Klépierre devrait devenir propriétaire de ce centre, une fois les autorisations administratives définitives obtenues. FMC, filiale de Ségécé, a pris en charge la gestion immobilière du centre.

## BELGIQUE POINT MARCHÉ

Le marché belge de la distribution apparaît comme l'un des plus dynamiques en Europe malgré une taille plutôt restreinte.

La Belgique est située au cœur de l'Europe et bénéficie notamment d'un réseau autoroutier qui favorise le commerce moderne.

Il existe une forte concurrence entre les distributeurs et trois groupes détiennent 61 % du marché :

- I Carrefour Belgium, qui a pris le contrôle de GB Inno (29,8 %),
- I Delhaize (19,3 %),
- I Colruyt (11,9 %).

La croissance de la consommation a légèrement ralenti en 2001 (+ 1,5 % en 2001 après + 1,7 % en 2000).

S'agissant du développement des centres commerciaux, la Belgique est caractérisée par l'existence de la loi Cadenas qui limite strictement les autorisations commerciales groupées et rend difficile la construction de nouveaux centres. Il n'existe en effet que 6 centres commerciaux de plus de 25 000 m<sup>2</sup>, tandis qu'un seul projet autorisé de 35 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Louvain-la-Neuve (projet

Wilhelm & Co – Klépierre) doit être livré d'ici fin 2004. La rareté des centres commerciaux ainsi que leur succès auprès des consommateurs belges en font des produits très recherchés par les investisseurs.

## CHIFFRES D'AFFAIRES

Il est rappelé que Klépierre ne dispose pour le moment d'aucun centre en activité dans ce pays. Les informations qui suivent concernent des centres gérés par Devimo mais n'appartenant pas à Klépierre. Les locataires ne communiquent généralement pas leur chiffre d'affaires, n'ayant pas l'obligation de le faire. Toutefois, l'ensemble de l'année semble avoir été satisfaisant, notamment dans les grandes galeries : Woluwe, Westland, Courtrai.

## ACTIVITÉ DE GESTION POUR COMPTE DE TIERS

L'année 2001 est marquée par une forte augmentation du loyer facturé qui s'est établi à 23,7 millions d'euros (+ 11,6 %). Cette augmentation est en partie due à la prise en gestion d'un nouveau centre, Waasland à Saint-Nicolas, portant le nombre de centres gérés de 13 à 14 et le nombre de baux gérés de 598 à 654 unités. Le taux d'occupation financier est de 97,8 %.

## DÉVELOPPEMENT

I De nombreux projets d'extension tant dans l'ancien périmètre que dans les galeries nouvellement acquises en France comme à l'étranger.

I Mise en œuvre de la phase 2 du protocole Carrefour par l'acquisition de nouvelles galeries commerciales en Europe, plus particulièrement en Europe du Sud.

**H** ÉCHÉANCIER DE RENOUVELLEMENT DES BAUX (en % des renouvellements/Loyer total sur la base des valeurs au 31/12/01)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
<b>Slovaquie</b>	1,1 %	0,4%	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	82,0 %	12,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,7 %	0,0 %	0,0 %	100 %



**FRANCE**

Trois nouveaux centres ont été achevés en 2001 : centre Courier à Annecy (le 7 mars), Les Passages de l'Hôtel de Ville à Boulogne (le 1<sup>er</sup> juin) et les Cordeliers à Poitiers (le 25 octobre).

**ÉTAT D'AVANCEMENT  
DU PROTOCOLE CARREFOUR****I Les acquisitions**

Après les 69 centres acquis en janvier 2001, un grand centre, Portet-sur-Garonne près de Toulouse, a été acheté par Klépierre en août 2001.

Conformément au planning prévu, 7 centres viennent d'être acquis le 4 février dernier.

Parmi ces derniers figurent 3 centres leaders dans leur zone (Lattes à Montpellier, Vannes et Angoulins à La Rochelle).

Une petite dizaine de centres sera acquise d'ici à la fin de l'année 2002, ce qui portera le nombre total de centres achetés en France à 86 sur les 91 prévus au protocole.

**I Les extensions**

Plusieurs études sont d'ores et déjà en cours pour examiner la faisabilité d'extensions sur des sites existants parmi lesquelles :

**Carrefour (I)**

A plus long terme, plusieurs projets sont à l'étude dont Perpignan Clair, Besançon Chalezeule, Nice Lingostière, Rambouillet, Compiègne, Évreux...

**I Projets développés par Ségécé (J)**

Indépendamment des projets développés par Carrefour pour le compte de Klépierre, Ségécé poursuit activement le développement d'une dizaine de projets en France. De nombreux projets sont également à l'étude, notamment des extensions de centres existants. L'ensemble de ces projets représente un potentiel de plus de 200 000 m<sup>2</sup> SCU. Klépierre n'exerce pas d'activité de promotion à l'étranger sauf en Italie dans le cadre de son accord avec Finim. Pour les autres pays, elle acquiert soit de Carrefour, soit d'opérateurs spécialisés, des projets à leur achèvement.

**I PROJETS D'EXTENSION DÉVELOPPÉS PAR CARREFOUR**

	Surface SCU	Ouverture prévisionnelle	Descriptif
Dijon Quétigny	1 400 m <sup>2</sup>	Octobre 2003	Réalisation d'un double mail avec une moyenne unité Intersport et 500 places de parking supplémentaires
Brest Iroise	2 000 m <sup>2</sup>	Automne 2003	Extension des moyennes unités
Nantes Beaujoire	2 500 m <sup>2</sup>	Début 2004	Installation de moyennes unités
Toulouse Purpan	8 500 m <sup>2</sup>	n.c.	Création d'un double mail et extension de l'hypermarché sur 1 000 m <sup>2</sup>

**J PROJETS DÉVELOPPÉS PAR SÉGÉCÉ**

	Surface SCU en m <sup>2</sup>	Loyer annuel prév. en M€	Investissement prév. total en M€	% Klépierre	Ouverture
<b>En cours</b>					
<b>Extensions</b>					
Jaude (Clermont-Ferrand)	> 1 000	0,3	3,2	82,5 %	Juillet 2002
Les Passages (Boulogne-Billancourt)	2 411	0,2	2,6	50 %	Fin 2002
<b>En montage</b>					
Aubervilliers	74 000	20,3	269,9	50 %	2005
Pasteur (Besançon)	14 000	2,9	34,4	100 %	2006
Extension Paul Doumer (Caen)	> 1 000	0,3	4,3	82,5 %	2003
Place d'Armes (Valenciennes)	15 000	4	44,9	100 %	2005
Odysseum – Loisirs (Montpellier)	11 000	1,3	20,3	70 %	2002 et 2003
Odysseum – Commerces (Montpellier)	40 000	9,2	105	70 %	2004
Jardinierie (Val d'Europe)	5 990	0,5	6,9	40 %	2003
Bonsecours Phase I (Nancy)	7 000	0,7	7,4	100 %	2003
<b>TOTAL</b>	<b>171 401</b>	<b>39,7</b>	<b>498,9</b>		



## INTERNATIONAL

De nombreux autres projets, que ceux présentés dans le tableau [K], sont à l'étude. Ils portent sur des extensions ou restructurations de centres acquis, sur des acquisitions de centres en projet ou existants et représentent plus de 300 000 m<sup>2</sup> SCU. Par ailleurs, des négociations sont actuellement en cours pour acquérir auprès de Carrefour une douzaine de galeries en Italie.

## ESPAGNE

En application du deuxième volet de l'accord Carrefour portant sur un droit de priorité au profit de Klépierre pour tous les projets nouveaux développés par le distributeur en Europe continentale, Klépierre s'est portée acquéreur pour un montant de l'ordre de 200 millions d'euros de trois projets en cours de réalisation.

### Alicante (communauté Valencienne)

Construction d'un centre sur deux niveaux avec deux niveaux de parking en infrastructure (2 000 places) comprenant un hypermarché Carrefour de 9 440 m<sup>2</sup> de surface de vente, un complexe cinématographique de 13 salles et 64 locaux commerciaux. La surface SCU de la galerie est de 20 717 m<sup>2</sup>.

Ouverture prévue en juin 2002.

### Tenerife (Îles Canaries)

Construction d'un centre sur quatre niveaux avec trois niveaux de parking en infrastructure (2 000 places) comprenant un hypermarché Carrefour de 9 519 m<sup>2</sup> de surface de vente, un complexe cinéma de 12 salles et 100 locaux commerciaux. La surface SCU de la galerie est de 28 307 m<sup>2</sup>.

Ouverture prévue en mars 2003.

### Oviedo (Asturies)

Construction d'un centre sur trois niveaux avec deux niveaux de parking (1 800 places) comprenant un hypermarché Carrefour de 9 462 m<sup>2</sup> de surface de vente, un complexe cinématographique de 14 salles et 80 locaux commerciaux. La surface SCU de la galerie est de 24 672 m<sup>2</sup>. Ouverture prévue en mai 2002.

## ITALIE

### Vignate (banlieue ouest de Milan)

#### Partenariat Klépierre-Finim

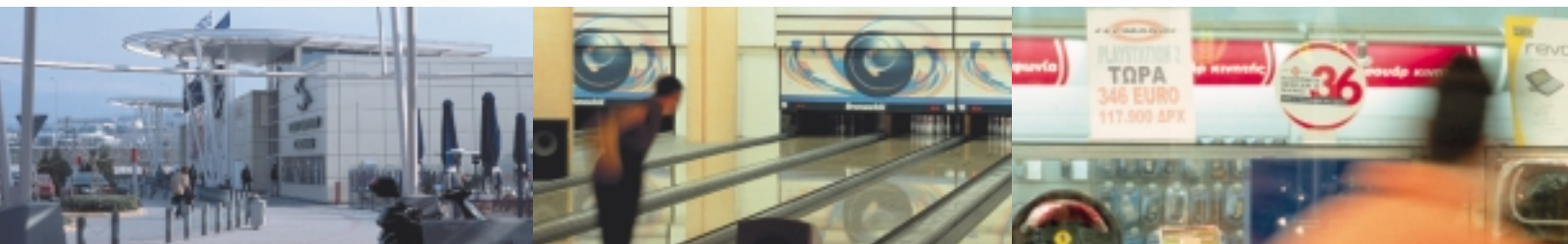
Ce centre commercial en cours de construction est édifié sur une parcelle de 58 600 m<sup>2</sup> et représente 32 400 m<sup>2</sup> SCU regroupant un hypermarché Coop de 16 000 m<sup>2</sup> SCU environ, une galerie commerciale de 11 131 m<sup>2</sup>, soit 60 lots, dont trois moyennes unités, et un parking de 2 300 places. Ouverture en mars 2002.

## K PROJETS ÉTRANGERS

		Surface galerie en m <sup>2</sup>	Loyer annuel prév. en M€	Investissement prév. total en M€	% Klépierre	Ouverture	Date d'acquisition
<b>En cours</b>							
<b>Espagne</b>	Alicante <sup>(2)</sup>	20 717	4,1	51,7	83 %	2002	Déc. 2001
	Tenerife <sup>(2)</sup>	28 307	6,9	85,9	83 %	2003	Déc. 2001
	Oviedo <sup>(2)</sup>	24 672	5,1	61,9	83 %	2002	2002
<b>Italie</b>	Vignate	11 131	3,6	42,3	35 %	2002	2002
<b>République Tchèque</b>							
	Novy Smichov (Prague)	39 400	7,7	77,2	40 % <sup>(1)</sup>	2001	2002
	<i>Sous-total</i>	<i>124 227</i>	<i>27,4</i>	<i>319,0</i>	-	-	-
<b>En montage</b>							
<b>Italie</b>	Extension Settimo	1 770	1,1	8,4	85 %	2003	-
<b>Belgique</b>	Louvain-la-neuve	36 500	9,8	125	74 %	2004	2002-2005
<b>Grèce</b>	Patras <sup>(2)</sup>	7 674	1,6	16	83 %	2002	Déc. 2002
	Athinon <sup>(2)</sup>	1 717	0,6	5,8	83 %	2002	Déc. 2002
	<i>Sous-total</i>	<i>47 761</i>	<i>13,1</i>	<i>155,2</i>	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>171 888</b>	<b>40,5</b>	<b>474,2</b>	-	-	-

<sup>(1)</sup>Pour l'instant 100 %, l'objectif à terme est de détenir 40 %.

<sup>(2)</sup>Projets développés par Carrefour pour Klépierre.



## RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

### Prague (Novy Smichov)

#### Accord Klépierre-Nexity

Le projet est l'acquisition et la mise en exploitation d'un centre de trois niveaux commerciaux et de trois niveaux de parking (2 000 places) comprenant un hypermarché Carrefour de 18 000 m<sup>2</sup>, 5 locomotives secondaires (Datart, La Halle aux Vêtements, C&A, Kappahl, Drapa Sport), 140 boutiques et un complexe cinématographique de 12 salles Ster Century. Ouvert en totalité depuis novembre 2001, il devrait être acquis par Klépierre au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2002.

## BELGIQUE

### Louvain-la-Neuve

#### Accord Klépierre-Wilhelm & Co

Initié par le Groupe Eurowest (holding de Wilhelm & Co), promoteur immobilier belge, le projet consiste en l'acquisition de 60 à 74 % des parts sociales d'une société détenant des droits à construire pour réaliser sur la commune de Louvain-la-Neuve (Brabant Wallon) un ensemble immobilier commercial dénommé l'Esplanade et comprenant :

- une galerie commerciale « Avenue de l'Est », édifiée sur 2 niveaux de 29 064 m<sup>2</sup> SCU,
- des commerces de pied d'immeuble « rue Charlemagne » pour une surface de 6 720 m<sup>2</sup> SCU,

- un complexe cinématographique de 13 salles exploitées depuis juillet 2001 et 2 restaurants de 688 m<sup>2</sup> SCU.

L'ensemble bénéficie d'un parking souterrain indépendant de 1 700 places. Un protocole portant sur l'acquisition en équivalent VEFA de ce projet a été signé avec le promoteur en novembre 2001. Ouverture prévue en octobre 2004.

## GRÈCE

### Patras

Cette opération proposée par Carrefour sur la commune de Patras (Péloponnèse) porte sur l'acquisition d'une galerie de centre commercial à construire comprenant un hypermarché Carrefour de 8 705 m<sup>2</sup> SCU, une galerie de 7 674 m<sup>2</sup>, soit 35 lots dont un espace restauration et 3 moyennes unités, et un parking de 1 200 places. Ouverture prévue en septembre 2002.

### Athinon

Opération proposée par Carrefour sur la commune d'Athènes et portant sur l'acquisition d'une galerie de centre commercial à édifier comprenant un hypermarché de 9 229 m<sup>2</sup> SCU sur deux niveaux, une galerie de 1 717 m<sup>2</sup> sur deux niveaux composée de 21 boutiques et deux moyennes unités, un parking souterrain de 850 places. Ouverture prévue en octobre 2002.

## L'ACTIVITÉ DE GESTION : SÉGÉCÉ ET SES FILIALES

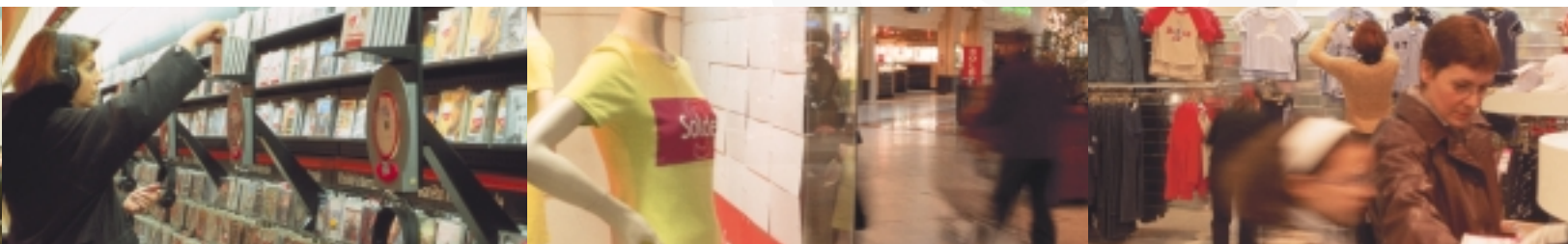
**Avec la création de Centros Shopping Gestion en 2001, Ségécé a renforcé son réseau de gestion pour devenir premier gestionnaire de centres commerciaux en France, en Espagne, en Belgique et en Europe continentale.**

## FRANCE

### SÉGÉCÉ

Après 2000, année de « conquête », 2001 a été une année dédiée à la « prise en main » de la gestion des galeries acquises par Klépierre dans le cadre du partenariat avec Carrefour ainsi que des galeries appartenant à des tiers mais auparavant gérées par Carrefour.

En effet, en quelques mois, le patrimoine en gestion pour Ségécé et ses filiales est passé de 54 galeries représentant 2 815 baux gérés au 31 décembre 2000, à 255 galeries représentant 8 686 baux dans six pays d'Europe à fin 2001.



## 2001 a été une année d'organisation et de renforcement des moyens.

### Effectif

Ainsi, en France le nombre de collaborateurs est passé de 168 au 31 décembre 2000 à 328 fin 2001 (+ 95,2 %).

Ce renforcement des effectifs a concerné les différents métiers de la gestion du patrimoine ainsi que les services de supports fonctionnels.

Cette croissance est un défi en matière d'intégration à la culture de l'entreprise et d'appropriation des métiers et des méthodes.

### Organisation

L'europeanisation de la zone d'intervention de Ségécé à travers ses filiales a conduit à la création et au développement de Ségécé International qui, outre son rôle dans le montage et l'acquisition d'opérations nouvelles, a mis en place des équipes chargées, d'une part, d'assister les filiales étrangères pour la mise en place de méthodes, d'objectifs et de reporting et, d'autre part, d'en assurer le suivi.

### Systèmes d'information

Renforcement des moyens aussi par la mise en place, dans le cadre du développement du système d'information global de Klépierre, d'un système de gestion unique mis en exploitation fin 2001, se substituant à celui jusque-là utilisé par Ségécé et à ceux hérités de la reprise du patrimoine Carrefour ; système adapté aux nouveaux volumes traités bien sûr, mais également en mesure, après la prise en compte

des spécificités locales, d'être le système de gestion de nos filiales européennes.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2001 s'élève à 36 millions d'euros contre 30,6 millions d'euros en 2000, soit + 17,48 % d'augmentation.

Montant total des loyers facturés en 2001 : 238,7 millions d'euros contre 117,4 millions d'euros en 2000.

Résultat net après impôt 2001 : 5,9 millions d'euros en croissance de 27,9 % par rapport à l'année précédente.

### Une croissance exponentielle du patrimoine géré accompagnée d'une internationalisation

À fin 2001, Ségécé et ses filiales géraient 255 centres commerciaux en Europe continentale dont 146 pour le compte de Klépierre, soit 201 de plus qu'en 2000.

Cette croissance exponentielle a été fortement marquée en Espagne avec les 79 centres en gestion chez Centros Shopping mais surtout en France où 117 centres sont entrés sous gestion. Parmi ces 117 centres figurent les 91 compris dans la partie France du protocole Carrefour, qu'ils soient acquis ou à acquérir.

60 % du patrimoine géré (en nombre de centres) se trouvent en France, l'Espagne représentant par ailleurs 31 %.

### SÉGÉCAR

En France, conformément à l'accord de partenariat signé, une filiale commune

50/50 Ségécé-Carrefour, **Ségécar** est opérationnelle depuis le début de l'année 2001. L'effectif de cette société est de 89 personnes à fin 2001 ; provenant principalement des équipes Carrefour, ces collaborateurs ont été recrutés par Ségécé et mis à la disposition de Ségécar. Basée à Évry et en province, sa mission est d'assurer la gestion immobilière (gestion des charges, direction des centres, animation d'associations de commerçants, plan marketing) des centres acquis auprès de Carrefour.

Rattachée à Ségécé France, elle travaille en étroite collaboration avec les collaborateurs de la Direction Commerciale et de la Direction des Affaires Immobilières, ainsi que du Département Technique Central. Pour sa première année d'activité, Ségécar atteint l'équilibre. Ce résultat est un signe positif car 2001 a été une année de démarrage tout au long de laquelle s'est faite la mise en place de nouveaux contrats et d'une nouvelle organisation (recrutements, méthodes...).

L'exercice a démontré à l'évidence que de très bonnes synergies ont d'ores et déjà été développées entre les équipes.

### ESPAGNE

#### CENTROS SHOPPING GESTION

La nouvelle structure de gestion immobilière, propriété à parité de Carrefour et de Ségécé, est opérationnelle depuis juillet 2001. Elle gère 2 833 baux répartis sur 79 galeries dont 50, propriété de Klépierre représentant une surface totale de 341 000 m<sup>2</sup>.



Elle assure l'administration immobilière de 21 grands centres commerciaux. Elle assure enfin des missions de commercialisation et d'assistance au développement pour les projets réalisés par Carrefour.

Avec un effectif de 83 personnes, elle a atteint un chiffre d'affaires 2001 (sur 5 mois depuis sa création en août) de 3,9 millions d'euros et un résultat net après impôts de 1,1 million d'euros.

## ITALIE

### GFK

La gestion des 3 galeries italiennes (y compris Novate depuis l'acquisition des 50 % complémentaires de la galerie) est assurée par **GFK**, structure commune 50/50 entre FINIM et Ségécé.

GFK a également géré en 2001 la galerie de Danubia à Bratislava. Elle a enfin assuré le lancement de la galerie de Novy Smichov à Prague.

GFK a abandonné la gestion de Danubia, au profit de FMC, au début de 2002 pour se recentrer sur l'Italie. De même qu'elle a abandonné également la gestion de Novy Smichov.

GFK a réalisé en 2001 un chiffre d'affaires de 1,2 million d'euros pour un résultat net de 0,2 million d'euros. Ce faible résultat est lié aux dépenses importantes générées par le lancement des centres de Bratislava et de Prague. GFK n'emploie pas de personnel et sous-traite l'intégralité de ses activités à PSG, filiale du groupe FINIM.

## BELGIQUE

### DEVIMO

Devimo gère 14 galeries (+ 1 par rapport à 2000) représentant 654 baux (598 en 2000) et une surface totale de 184 000 m<sup>2</sup>. Elle assure également la seule mission de syndic pour une quinzième galerie.

Son chiffre d'affaires 2001 s'élève à 11,9 millions d'euros, en croissance de 6,4 % par rapport à 2000. Son résultat net après impôt 2001 est de 0,9 million d'euros (+ 18,10 % par rapport à 2000). Devimo emploie 67 personnes et s'affirme jour après jour comme un acteur incontournable du marché belge des centres commerciaux.

La fin de l'année 2001 a été particulièrement active avec, d'une part, la conclusion de deux nouveaux mandats de gestion locative et immobilière (galerie Saint-Hubert à Bruxelles et Gand Sud à Gand) qui prendront effet en 2002 et d'autre part la mise en place d'un nouveau logiciel de gestion.

## EUROPE CENTRALE

### FMC

Une structure de gestion immobilière, **First Management Company Central Europe**, a été constituée pour prendre en charge la gestion de galeries en Europe centrale. FMC s'est substituée à GFK dès le début de 2002 pour la gestion immobilière de Danubia (gestion locative pour le compte d'Arcol [filiale de Klépierre, propriétaire de la galerie] et administration immobilière

pour le compte d'Arcol et de Carrefour) ; elle assure la gestion locative de la galerie de Novy Smichov à Prague pour le compte de Delcis CR, société propriétaire, ainsi que l'administration immobilière (Delcis CR et Carrefour).

FMC assure enfin la gestion locative de la galerie Duben à Zilina pour le compte du promoteur danois TKD ainsi que l'administration immobilière pour le compte de TKD et Carrefour.

FMC et ses satellites (association de commerçants, syndics...) emploient déjà près de 20 personnes.

## GRÈCE

Ségécé ne dispose pas encore de structure de gestion immobilière en Grèce.

La gestion de l'unique galerie en Grèce est actuellement assurée par Carrefour. Parallèlement à l'étude de nouveaux projets, Ségécé examine la possibilité de créer une structure locale.

# activité bureaux en 2001

## A LES CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2001

	Bureaux	Entrepôts	Total
m <sup>2</sup>	252 623	52 543	305 166
<b>Valeurs en M€<sup>(1)</sup></b>	<b>1 279,54</b>	<b>24,24</b>	<b>1 303,78</b>
€/m <sup>2</sup>	5 063	445	4 243
<b>Taux d'occupation financier</b>	<b>99,2 %</b>	<b>99,6 %</b>	<b>99,3 %</b>
Loyers année pleine (M€)	82,53	4,52	81,93
<b>Loyers/m<sup>2</sup> (€)</b>	<b>316<sup>(2)</sup></b>	<b>50</b>	<b>269</b>
Rendement brut	6,23 %	11,23	6,32 %
<b>Impayés</b>	<b>0,06 %</b>	<b>0,18 %</b>	<b>0,07 %</b>
Cash flow 2001 en M€	77,21	4,42	81,63
Nombre de lignes	46	8	54
Nombre de baux	226	14	240

<sup>(1)</sup> Sur la base des expertises au 31/12/2001. <sup>(2)</sup> Dont 339 €/m<sup>2</sup> sur Paris et première couronne.

Dans un marché de l'immobilier de bureaux stabilisé à un haut niveau mais cherchant ses repères, la stratégie de Klépierre repose sur un positionnement clair minimisant les risques et sur la valorisation active de son savoir-faire selon le cycle immobilier.

Excluant toute opération de promotion, le portefeuille de bureaux

est concentré sur le meilleur marché d'Europe : celui des quartiers d'affaires de Paris et de la 1<sup>re</sup> couronne Ouest ; ces secteurs reconnus sont constamment recherchés et montrent une moindre sensibilité aux effets de cycle.

répond aux critères de qualité et de sécurité requis par les meilleures signatures, en termes d'équipements et de prestations, procurant ainsi des revenus locatifs situés dans le haut de la fourchette du marché.

Après les acquisitions réalisées en bas de cycle en 1998 et d'importantes restructurations, les cessions de 1999 et 2000 ont permis le recentrage du patrimoine en taille et en localisation. L'objectif de Klépierre est de tirer désormais parti du niveau élevé du marché et du travail de revalorisation locative effectué par les équipes de Kléggestion en poursui-

vant en 2002 un programme de cessions de la même importance qu'en 2001. Le faible niveau des loyers d'une majeure partie du portefeuille constitue à la fois un potentiel de valorisation et une sécurité en cas de retournement significatif du marché locatif.

## DES OBJECTIFS D'ARBITRAGE ATTEINTS EN 2001

Dans un marché rendu plus fluide par la remontée de l'offre, où le volume des transactions est redescendu à un niveau plus habituel et où les valeurs locatives se sont stabilisées à des niveaux élevés, Klépierre a poursuivi sa politique d'arbitrages initiée en 1999. L'optimisation de son patrimoine par la cession d'actifs non cœurs de cible ayant été menée à bien ces deux dernières années, Klépierre s'est attachée en 2001 à céder les immeubles reloués récemment au prix de marché. Ces cessions ont porté sur 12 lignes, représentant 105 331 m<sup>2</sup> pour un prix total de 135,6 millions d'euros (91,6 millions d'euros en 2000). Elles ont été majoritairement menées par les équipes de Kléggestion en traitant directement avec les investisseurs, limitant ainsi les interventions de cabinets externes et par là même le niveau des honoraires de transactions à 0,3 million d'euros (0,2% contre 1,6% en 2000).

Parallèlement à ces cessions, Klépierre s'est portée acquéreur des immeubles suivants :

le 13 mars 2001, du terrain de l'immeuble ZAC Forum Seine à Issy-les-Moulineaux au prix de 18 millions d'euros. Le coût du contrat de promotion immobilière est évalué à 42,5 millions d'euros dont 51,8% payés en 2001. Ce programme, livrable en septembre 2002, est d'ores et déjà loué à la société Steria. Kléggestion étudie aujourd'hui la possibilité pour Klépierre d'acquérir une extension de 4 502 m<sup>2</sup> de cet ensemble immobilier et 87 emplacements de parking ;

de l'immeuble du 36, rue Marbeuf en juin 2001 (valeur 1<sup>er</sup> juillet 2001), venant en complément d'un ensemble existant de 8 500 m<sup>2</sup> pour 19,8 millions d'euros, soit un taux de rendement immédiat de 6,5 % ;

d'un portefeuille de 5 immeubles appartenant au groupe BNP Paribas, en juillet 2001 pour 73,2 millions d'euros, soit un taux de rendement immédiat de 7,40 %. Ces immeubles se situent à 65 % à Paris intra-muros et à 90 % à Paris et proche banlieue Ouest (B).

## B ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE DE 5 IMMEUBLES

Désignation de l'immeuble	Surface UP
1, bd Victor - Le Barjac - Paris 15 <sup>e</sup>	7 315 m <sup>2</sup>
141, avenue de Clichy - Le Brochant - Paris 17 <sup>e</sup>	3 449 m <sup>2</sup>
Le Jardin des Princes - Boulogne (92)	3 761 m <sup>2</sup>
Le Florentin - Issy-les-Moulineaux (92)	1 898 m <sup>2</sup>
Maille Nord 4 - Marne-la-Vallée (94)	5 588 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>22 011 m<sup>2</sup></b>

En date du 31 décembre 2001, 42 % des baux de ces cinq immeubles sont renouvelables d'ici fin 2004 et présentent un potentiel de revalorisation locative de 35 %. En 2001, Kléggestion a d'ores et déjà effectué cet effort sur 15 % des baux avec une amélioration de 42 %.

**C RÉPARTITION AU 31/12/2001 EN POURCENTAGE DES SURFACES DES IMMEUBLES SELON LEUR ÂGE**

Immeubles en m <sup>2</sup>	Paris QCA	Autres Paris	1 <sup>re</sup> couronne Ouest	Région parisienne et province	Entrepôts	TOTAL
De moins de 15 ans	36,6 %	5,0 %	23,1 %	5,1 %	0,2 %	70,0 %
De plus de 15 ans	15,1 %	4,9 %	7,9 %	0,4 %	1,7 %	30,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>51,7 %</b>	<b>10,0 %</b>	<b>31,0 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>100,0 %</b>

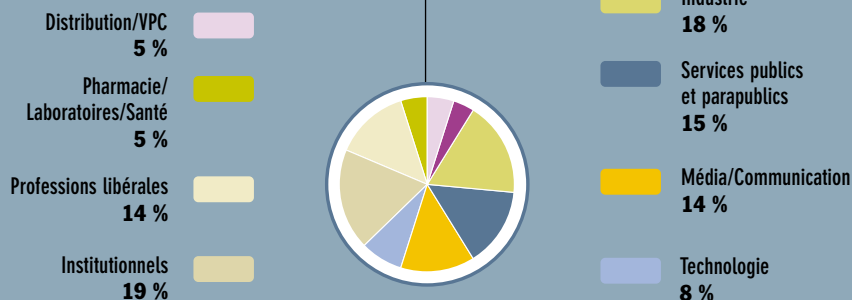
**UN PARC IMMOBILIER RÉCENT  
PRINCIPALEMENT CONCENTRÉ  
À PARIS ET 1<sup>RE</sup> COURONNE**

Le patrimoine de Klépierre est constitué pour l'essentiel d'immeubles de bureaux récents : 70 % ont été construits au cours des quinze dernières années (C). Ce patrimoine est concentré en région parisienne, particulièrement dans Paris intra-muros et en première couronne parisienne, où la surface utile pondérée au 31/12/2001 est de 266 374 m<sup>2</sup>, alors que celle située en région parisienne et en province est de 38 792 m<sup>2</sup>. Forte de locaux de première qualité d'une surface généralement supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, Klépierre a pour locataires des clients de premier rang. Ainsi :

- | Alstom,
- | Hachette,
- | Linklater's & Paines,
- | Barclays,
- | Marsh,
- | LD Communication,
- | EDF,
- | Société Générale,
- | le ministère des Finances,
- | Unilever

sont les dix principaux locataires du secteur Bureaux de Klépierre et contribuent à plus

**D RÉPARTITION DES LOYERS KLÉPIERRE  
en fonction de l'activité de ses locataires**



du tiers du volume de loyers en année pleine générés par l'ensemble des locataires (sur 240 baux) (D).

Les locataires de Klépierre sont principalement liés aux secteurs traditionnels de l'économie, améliorant ainsi le profil de risque du patrimoine.

Dix immeubles sur les 54 du patrimoine contribuent pour plus de 50 % aux loyers.

**LA REVALORISATION DES LOYERS...**

... porte désormais pleinement ses fruits. Pour atteindre son objectif permanent de création de valeur, et dans la mesure où le taux de remplissage annuel moyen sur l'année est de 99,3 %, Klépierre poursuit ses efforts de valorisation des loyers des locataires en place. Ainsi sur l'année 2001, Klégestion a mené une gestion active se traduisant par les résultats du tableau (E).

**E BAUX NÉGOCIÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2001**

Baux signés	Nombre de baux	% du portefeuille	Surfaces anciennes conditions	Loyers M€ année pleine anciennes conditions	Nouvelles surfaces louées	Nouveaux loyers année pleine M€	% évolution
Nouveaux	30	11,3 %	51 112	6,4	51 850	9,3	43,8 %
Avenants, renouvellements	13	9,4 %	11 012	5,7	11 778	7,7	35,7 %
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>20,7 %</b>	<b>62 123</b>	<b>12,1</b>	<b>63 628</b>	<b>17,0</b>	<b>40,0 %</b>

**F ÉCHÉANCIER DES RENOUVELLEMENTS DE BAUX AU 31 DÉCEMBRE 2001**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Paris	6,4 %	2,5 %	15,1 %	1,2 %	1,8 %	7,4 %	15,8 %	2,2 %	6,2 %	0,1 %
1 <sup>re</sup> couronne	3,0 %	6,8 %	8,3 %	1,3 %	2,1 %	3,2 %	0,0 %	4,9 %	0,5 %	0,0 %
2 <sup>e</sup> couronne et province	0,4 %	2,2 %	0,8 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,7 %	0,1 %	3,7 %	0,0 %
Entrepôts	1,0 %	0,4 %	0,0 %	0,2 %	0,5 %	0,5 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>10,9 %</b>	<b>11,9 %</b>	<b>24,2 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>4,5 %</b>	<b>11,1 %</b>	<b>16,7 %</b>	<b>7,2 %</b>	<b>10,5 %</b>	<b>0,1 %</b>

La durée moyenne pondérée ferme des nouveaux baux signés depuis le début de l'exercice est de plus de 4 ans.

D'ici à la fin de l'année 2004, sur la base des échéances contractuelles, plus de 47 % des loyers sont renouvelables et présentent une capacité de progression de plus de 36 % (le pourcentage de loyers concernés tombant à 23 % à fin 2003 représentant une progression de plus de 34 %) **(F)**.

Cette capacité de revalorisation est sensiblement en baisse par rapport au 31 décembre 2000 sous le double effet de l'augmentation des loyers facturés sur les baux concernés (Indexation 2001 : cf. tableau **(G)**) et de la baisse des loyers de marché anticipée depuis le 11 septembre 2001.

**DES LOYERS EN NETTE PROGRESSION**

Sur l'année 2001, les loyers sont en hausse de 5,1 % par rapport à l'année 2000. Cette hausse se porte à 9 % à périmètre constant.

Si les cessions intervenues sur les deux exercices ainsi que les vacances de locaux constatés en 2001 font chuter les loyers de respectivement 5,7 millions d'euros et 0,2 million d'euros, les acquisitions intervenues sur ces deux périodes ont contribué pour 3,4 millions d'euros ainsi que les relocations (+ 4,4 millions d'euros) et les indexations (+ 1 million d'euros).

Le taux d'impayés au 31 décembre 2001 reste faible à 0,07 %.

**UN PORTEFEUILLE PEU SENSIBLE**

**À UN ÉVENTUEL RETOURNEMENT DU MARCHÉ**

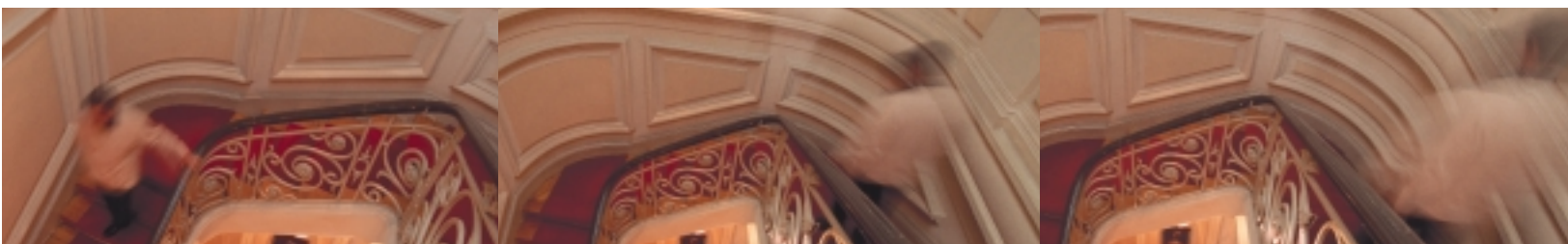
Compte tenu de la structure actuelle de l'ensemble des baux tant en termes d'échéance qu'en valeurs facturées, le loyer moyen étant inférieur de 24 % à la valeur de marché moyenne, une baisse du marché de 20 % n'aurait qu'un impact relatif sur le niveau des loyers quittancés : seuls 32,3 % des loyers seraient concernés **(H)**.

L'impact est plus ou moins significatif selon l'année de survenance de la baisse et l'exercice considéré. Enfin, il devrait être amoindri par les cessions prévues en 2002.

À la lecture de ce graphique, il apparaît que plus la baisse de marché de 20 % interviendra tard, moins elle aura d'impact sur les loyers. Ainsi, une baisse en 2002 aurait un impact de 0,60 % dès l'exercice 2002 allant jusqu'à près de 3 % sur l'exercice 2006 ; en revanche, une baisse de 20 % intervenant en 2004 aurait un impact de 0,70 % dès l'exercice considéré mais limité à moins de 0,9 % sur l'exercice 2006.

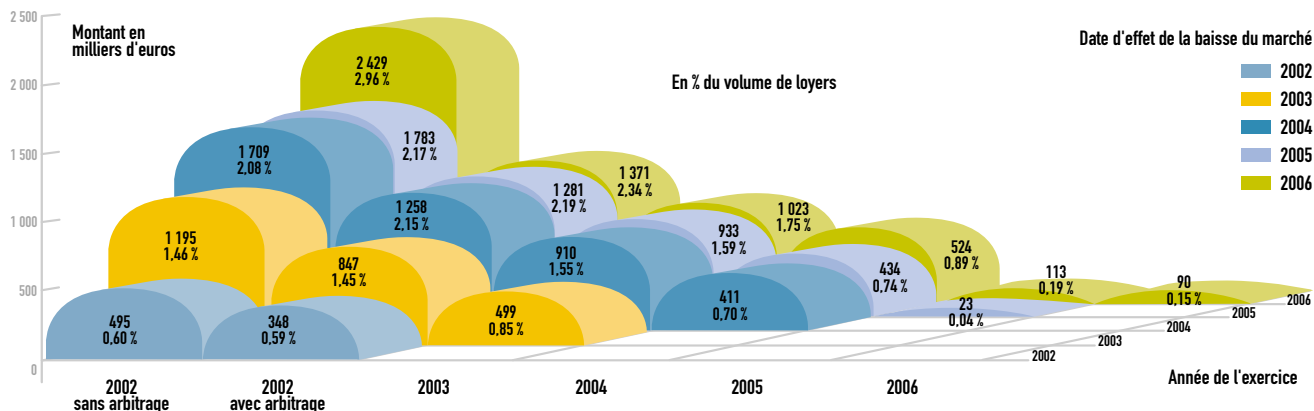
**G IMPACT DES INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)**

Prise d'effet	3T2001	4T2001	1T2002	2T2002
% des baux	38	17	28	17
Indice ICC de référence	4T2000 : 5,82 %	1T2001 : 3,88 %	2T2001 : 4,59 %	3T2001 : 4,76 %





**H SENSIBILITÉ À LA BAISSÉ DES LOYERS DE KLÉPIERRE DANS L'HYPOTHÈSE D'UNE BAISSÉ DE 20 % DES LOYERS DE MARCHÉ**



**UNE AMÉLIORATION CONSTANTE DES INDICATEURS DE GESTION**

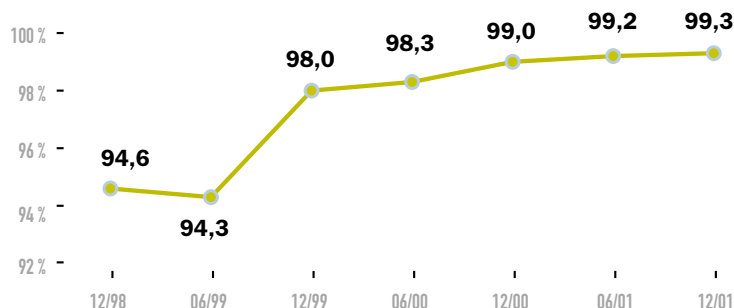
**UN TAUX D'OCCUPATION FINANCIER STABILISÉ À UN NIVEAU ÉLEVÉ (I)**

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

- 99,3 % au 31/12/2001 contre 99,0 % au 31/12/2000,
- 99,3 % en moyenne annuelle en 2001 contre 98,4 % en 2000.

Le seul actif présentant un taux de vacance significatif de 26,4 % au 31/12/2001 est l'immeuble Le Tropical à Villepinte (1 606 m<sup>2</sup> libres depuis le 1<sup>er</sup> août 2001 représentant une privation annuelle de loyer de 0,3 million d'euros).

**I TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**



**UNE POLITIQUE D'ENTRETIEN MESURÉE, QUI REFLÈTE LA QUALITÉ DU PATRIMOINE**

Compte tenu du bon niveau d'entretien général de l'ensemble du patrimoine, les travaux à la charge du propriétaire se sont limités, pour les montants significatifs, à l'installation d'une climatisation dans les locaux libérés de Neuilly pour un montant de 0,3 million d'euros.

Par ailleurs, conformément aux hypothèses initiales d'investissement, l'immeuble du 36 rue Marbeuf, acquis en juillet 2001, fera l'objet de 2,8 millions d'euros de travaux dont 2,3 millions d'euros seront refacturés au locataire, la Banque Générale du Commerce, filiale du groupe PPR.

**J ÉVOLUTION DU TAUX DE CHARGE**

	1999	2000	2001
Bureaux	5,76 %	4,42 %	3,06 %
Entrepôts et divers	9,44 %	3,41 %	3,70 %
<b>TOTAL</b>	<b>6,02 %</b>	<b>4,36 %</b>	<b>3,10 %</b>

**UNE CULTURE DU CASH-FLOW IMMOBILIER DE PLUS EN PLUS ANCRÉE**

Le cash-flow immobilier est l'indicateur de performance immobilière qui correspond à la différence entre les loyers quittancés d'une part, et l'ensemble des charges, travaux, impôts et taxes, honoraires de gestion et de commercialisation qui viennent impacter le compte d'exploitation de l'ensemble des immeubles d'autre part.

Le cash-flow immobilier 2001 est en hausse de 7,3 % en 2001 par rapport à celui dégagé en 2000 (de 79,2 millions d'euros à 84,9 millions d'euros). Cette amélioration est tant le fruit de la progression des loyers (+ 5,7 %) que de la diminution des charges (de 3,6 millions d'euros à 3,4 millions d'euros).

**UN TAUX DE CHARGE CONTINUELLEMENT EN BAISSÉ (J)**

Parallèlement, le taux de charge (qui correspond au rapport de la somme des charges hors honoraires de gestion interne sur le cash-flow immobilier retraité du même élément) est en constante amélioration depuis trois ans comme décrit ci-dessus.

## KLÉGESTION

Société spécialisée dans la gestion immobilière et locative de bureaux et d'entrepôts, Klégestion est une filiale à 100 % de Klépierre. Klégestion a réalisé près de 90 % de son chiffre d'affaires avec Klépierre, ses autres clients étant les filiales du groupe BNP Paribas.

Par ailleurs, Klégestion exerce une activité (donnant lieu à facturation d'honoraires) d'administration des sociétés du groupe et des moyens généraux.

La création au 1<sup>er</sup> janvier 2002 de Klépierre Services, un GIE de moyens regroupant les fonctions support de l'ensemble du groupe Klépierre, permettra à Klégestion de se concentrer sur ses métiers à partir de l'exercice 2002.

Toutes les composantes du métier Bureaux – commercial, gestion, juridique – se sont particulièrement mobilisées pour atteindre les objectifs du programme d'arbitrage et conduire dans de bonnes conditions les acquisitions.

Ainsi qu'en témoignent les indicateurs quantitatifs, l'optimisation de la gestion locative des baux en cours n'a pas fléchi malgré le temps consacré à la mise en place d'un nouveau système d'information désormais pleinement opérationnel.

### ACTIVITÉ

Klégestion dispose de deux sources de revenus récurrentes : la gestion des immeubles et l'administration des sociétés

pour le compte du groupe, auxquelles s'ajoutent les honoraires de vente et d'acquisition, par nature plus variables. Ces derniers s'élèvent cette année à 4,8 millions d'euros contre 2,2 millions d'euros en 2000.

Les honoraires de gestion sont quasiment stables à 2,8 millions d'euros, la diminution liée aux immeubles cédés en 1999 et 2000 étant compensée par l'augmentation des loyers et l'entrée dans le périmètre géré de nouveaux immeubles.

Les honoraires d'administration des sociétés ont augmenté de 20 % pour atteindre 2,6 millions d'euros à la suite de l'extension des mandats de Klégestion consécutive au développement de Klépierre SA (fonctions corporate, consolidation, contrôle de gestion et communication financière).

Au total, les honoraires perçus par Klégestion sont de 10,2 millions d'euros cette année, en hausse de 44 % (K).

### RÉSULTAT

Le résultat net est en forte progression passant de 0,6 million d'euros en 2000 à 3,2 millions d'euros en 2001. Cette augmentation est due particulièrement à l'importante activité de transaction en 2001.

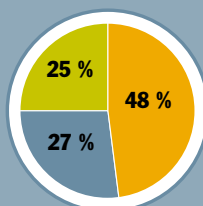
### PERSONNEL

Les effectifs au 31/12/2001 totalisent 45 personnes contre 38 un an plus tôt, essentiellement sous l'effet du renforcement du pôle Finance et Développement. Les frais de personnel augmentent parallèlement de 15 % à 2,8 millions d'euros.

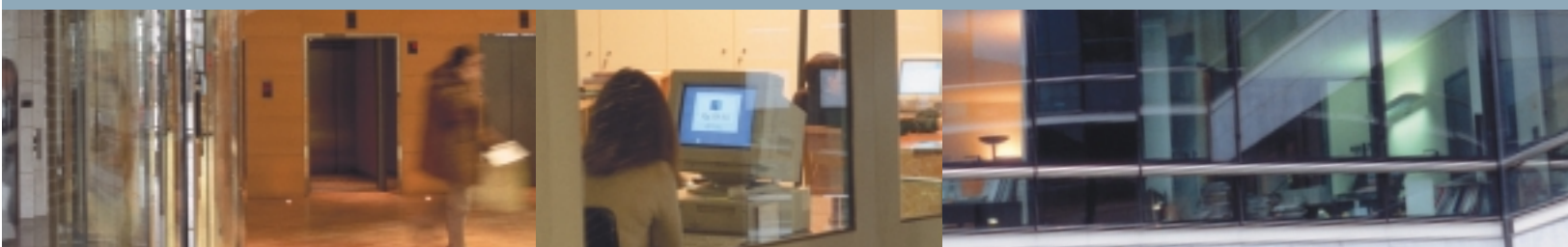
### SYSTÈMES D'INFORMATION ET PASSAGE À L'EURO

Après la mise en place début 2000 d'un progiciel de comptabilité unique pour toutes les structures qu'elle gère, Klégestion a participé avec la Ségécé à la définition et au choix d'un nouveau système de gestion. Le quittancement du 4<sup>e</sup> trimestre 2001 a été réalisé en euros sur le nouveau système, offrant des services à la fois plus simples et plus complets.

### K HONORAIRES KLÉGESTION



- Gestion des immeubles : 2,8 M€
- Administration des sociétés : 2,6 M€
- Honoraires de vente et d'acquisition : 4,8 M€





# finance

Spécialisée principalement dans la propriété et la gestion de centres commerciaux en Europe continentale, et secondairement dans celles des bureaux à Paris, Klépierre présente un profil financier très sûr.

Son métier principal a fait la preuve de la récurrence et de la progression constante de ses revenus depuis au moins deux décennies en France. L'Espagne et l'Italie semblent suivre la même évolution.

La gestion opportuniste de son second métier sécurise ses performances d'autant que Klépierre exclut le risque de promotion dans son pôle Bureaux.

Dans ces conditions, le recours structurel et important à l'endettement constitue un élément fondamental de la création de valeur pour l'actionnaire tant qu'il reste très raisonnable (jusqu'à 50 % des financements) et qu'il est principalement constitué d'emprunts à taux longs et fixes.

Cela va de soi en période de taux d'intérêts nominaux faibles comme c'est le cas depuis quelques années, mais aussi en période inflationniste où la hausse des taux nominaux est plus que compensée par celle des loyers indexés sur l'inflation ou mieux encore sur le chiffre d'affaires des distributeurs locataires.

L'application de cette politique financière à l'acquisition majeure des galeries de Carrefour et aux importantes opportunités d'investissement supplémentaires offertes par le partenariat développé avec ce groupe a permis à Klépierre de réaliser pour ses actionnaires une performance 2001 exceptionnellement élevée en termes de cash flow net courant par action : + 35,1 % (pleinement dilué et hors activité de développement).

La poursuite de cette politique permettra d'assurer en 2002 et 2003 une progression forte de cette mesure clé de la création de valeur qu'est le cash flow net courant par action : plus de 10 % l'an et proche de 15 % en 2002 ; et ce, d'autant qu'en dehors de celle résultant de la conversion des obligations convertibles émises en 1998 (153 mil-

lions d'euros encore en circulation), aucune dilution nouvelle n'est prévue.

Face à ces perspectives de croissance, la politique de fonds propres de Klépierre passe également par une amélioration de la liquidité du titre elle-même directement liée à l'augmentation du flottant. La récente conversion de près d'un quart des obligations convertibles, représentant une augmentation de capital de 43 millions d'euros, y a certes contribué, mais pas de façon décisive.

## FINANCEMENT

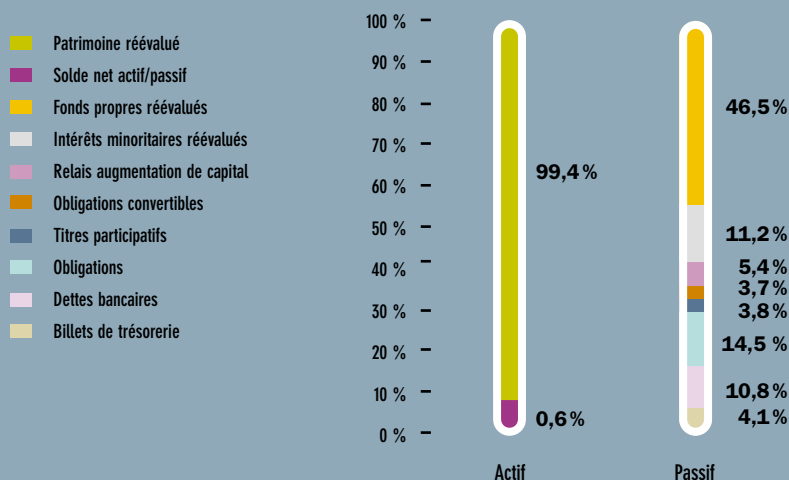
La politique financière de Klépierre est une des composantes de la stratégie de croissance mise en œuvre depuis 1998. Dans un environnement de taux d'intérêt bas, l'augmentation du niveau d'endettement principalement à long terme du groupe est un facteur d'optimisation financière. En assurant durablement un différentiel positif entre le taux de rendement moyen du patrimoine et le coût de l'endettement, cet effet de levier vient s'ajouter aux effets intrinsèques attendus de chaque nouvel

investissement : rentabilité supérieure ou en ligne avec l'existant, revalorisation locative et potentiel d'amélioration de l'actif par une gestion performante.

Cette politique s'accompagne d'un objectif d'utilisation optimale de la ressource la plus chère : les capitaux propres. À l'inverse, la limite à cette politique de recours à l'endettement est constituée par un certain nombre de ratios prudentiels que Klépierre s'était imposés avant même que certains de ses bailleurs de fonds ne les lui imposent, comme principalement l'engagement de maintenir son ratio endettement net total en dessous de 50 % de la valeur du patrimoine réévalué. Avec un portefeuille constitué aux deux tiers de centres commerciaux, ce ratio doit être considéré comme particulièrement prudent.

La réalisation en cours des acquisitions auprès de Carrefour est venue modifier sensiblement la structure du bilan consolidé (A). Conformément à la politique mise en œuvre en 1999, la très grande majorité des financements externes est contractée par la holding, il en est de même pour les instruments de couverture de taux.

## A BILAN CONSOLIDÉ RÉÉVALUÉ AU 31/12/2001



## FONDS PROPRES

Outre les fonds propres apportés directement au niveau des véhicules d'investissement par CNP Assurances et Ecureuil Vie, le financement de l'acquisition des galeries Carrefour prévoyait la réalisation par Klépierre d'une augmentation de capital d'un montant de 225 millions d'euros.

Après une première tentative en octobre 2000, Klépierre a annoncé en septembre 2001 renoncer à ce projet. Cette décision a été principalement motivée par la meilleure visibilité quant au potentiel des actifs acquis auprès de Carrefour, accentuée par la baisse des taux d'intérêts et par un étalement un peu plus long que prévu du planning d'acquisition. Ainsi, l'augmentation plus forte que prévu du cash flow 2001 et la bonne réalisation du programme de cessions des bureaux annoncent une amélioration plus rapide des ratios de solidité financière. Fin 2001, un événement est venu conforter Klépierre dans ses choix. En effet, en décembre plus de 20 % de l'emprunt obligataire convertible ont été présentés à la conversion entraînant la création de 434 902 actions nouvelles et une augmentation des fonds propres de Klépierre de l'ordre de 43 millions d'euros. Cette conversion a été facilitée par la hausse du cours de bourse à compter de l'annonce de l'annulation de l'augmentation de capital et par la confirmation de bonnes perspectives 2001/2003. La poursuite de cette progression depuis le début 2002 est un nouveau signal positif qui rend de plus en plus crédible la conversion totale de cet emprunt. Il faut rappeler que Klépierre dispose d'une clause de remboursement anticipé qui se traduirait dans les faits par la conversion des obligations restantes (150 millions d'euros) dès lors que le cours de bourse serait supérieur à 130 % du prix d'émission (soit 126 euros). La renonciation, sur la base du planning d'investissement actuel, à créer de nouveaux fonds propres est un facteur d'optimisation des performances par action qui améliore la perception du titre par les investisseurs.

## STRUCTURE DE LA DETTE FINANCIÈRE AU 31/12/2001

En M€	Utilisation	Autorisation
Obligations convertibles	153	153
Relais augmentation de capital	225	225
TSDI	157	157
Obligations	600	600
Crédit syndiqué 5 ans	350	670
Billets de trésorerie	170	230
Découverts bancaires	35	68
Autres crédits nouveaux	62	62
<b>TOTAL</b>	<b>1 752</b>	<b>2 165</b>

L'annonce de l'annulation de l'augmentation de capital avait entraîné la mise sous surveillance négative de la notation « BBB + perspective négative » attribuée par Standard and Poor's à Klépierre. Les échanges d'information avec l'agence de notation ont permis à Standard and Poor's, tout en prenant acte de l'annulation de l'augmentation de capital, d'apprécier les conditions de mise en œuvre du protocole Carrefour et l'amélioration des perspectives qui en découlent. La perspective attribuée à la notation de Klépierre a été améliorée de négative à stable, à charge pour le groupe de respecter les ratios suivants :

- Endettement net/  
Valeur vénale du patrimoine :  $\leq 50\%$
- EBITDA/  
Frais financiers nets : **entre 2,5 et 3**
- Cash-Flow net courant/  
Endettement net :  $\geq 6\%$

### ENDETTEMENT (e)

Au 31 décembre 2001, bien qu'ayant réalisé l'acquisition des galeries Carrefour à 78 %, Klépierre dispose encore d'une marge sensible d'endettement par rapport à ses lignes de financement existantes (de l'ordre de 400 millions d'euros), mais aussi par rapport à sa capacité d'endettement telle que limitée par les ratios ci-dessus.

Le crédit de 225 millions d'euros consentis par BNP Paribas en relais à l'augmentation de capital a, conjointement à l'annulation de ce projet, fait l'objet d'une renégociation. En effet, aux termes de ce contrat,

il était prévu qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2003, en l'absence de réalisation de tout ou partie de l'augmentation de capital, la marge serait portée de 150 à 250 points de base. Il a été convenu que cette marge serait de 160 points de base en 2003 et que le passage à 250 points de base n'interviendrait qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004. Il faut souligner que ce concours ne représente qu'environ un dixième de l'endettement du groupe. Klépierre a lancé, en février 2001, la syndication d'un très important concours bancaire de 900 millions d'euros qui a rencontré un vif succès auprès des établissements bancaires sollicités. En réalisant cette opération, Klépierre a réussi une nouvelle étape sur la voie de son indépendance et est aujourd'hui fière de compter parmi ses bailleurs de fonds quelques-unes des principales banques européennes : HSBC CCF, Crédit Lyonnais, Crédit Mutuel-CIC-Banque de l'économie, Caisse Nationale du Crédit Agricole et Crédit Agricole d'Ile-de-France, Crédit Foncier de France, Dexia, Natexis-Banques Populaires, West-Deutsche LandesBank, Hypovereinsbank, Royal Bank of Scotland et BNP Paribas. Ce financement est structuré en deux tranches, l'une de 670 millions d'euros à 5 ans, est entièrement remboursable à l'échéance, l'autre de 230 millions d'euros sert de « back up » à un programme de billets de trésorerie dont Klépierre est devenue émetteur depuis le mois de juillet 2001. En juin 2001, Klépierre a lancé l'emprunt obligataire de 600 millions d'euros prévu

dans son plan de financement d'acquisition des galeries Carrefour. La réalisation de cette souscription est intervenue en deux tranches aux caractéristiques suivantes :  
Montant : 600 millions d'euros.

Prix d'émission :

■ 99,557 % à hauteur d'un montant en principal de 500 millions d'euros

■ 99,006 % à hauteur d'un montant en principal de 100 millions d'euros

Maturité : 7 ans

Échéance : 10 juillet 2008

Coupon annuel : 6,125 %

Cotation : Luxembourg Stock Exchange  
(Code sicovam 48651)

Le règlement livraison de ce concours a entraîné le remboursement du crédit relais de même montant consenti par BNP Paribas. L'endettement du groupe est constitué à 49 % de dettes à plus de 5 ans et la durée moyenne de la dette à compter de janvier 2002 est de l'ordre de 4,5 ans. **(c)**

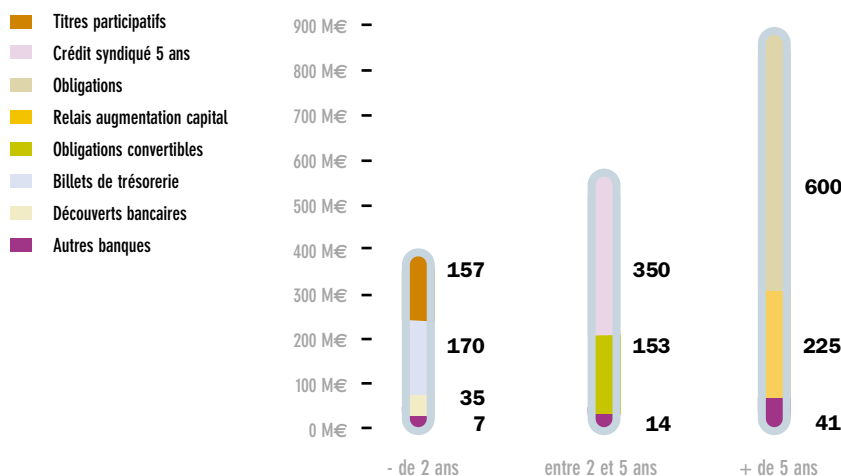
### COUVERTURE DE TAUX

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

Le montant de la couverture en place au 1<sup>er</sup> janvier 2002 destinée à assurer la transformation de dettes sous-jacentes à taux variable en dettes à taux fixe s'élève à 968 millions d'euros. La durée moyenne de cette couverture est de 5,9 ans, soit légèrement supérieure à la durée moyenne de la dette. Cette situation se justifie par le fait qu'une large partie de l'endettement de Klépierre devra être reconduite à son échéance. L'émission à taux fixe de l'emprunt obligataire de 600 millions d'euros a entraîné instantanément sa transformation à taux variable puisque celui-ci avait déjà fait l'objet de couvertures préalables.

À la clôture de l'exercice, 55 % de l'endettement du groupe se trouve donc à taux fixe (63,5 % hors relais à l'augmentation de capital). En fonction de l'accroissement prévisionnel de l'endettement du

### **C** ENDETTEMENT AU 31/12/2001 - ÉCHÉANCIER



groupe, cette couverture pourra être complétée de façon à atteindre un objectif de couverture moyen de la dette à taux fixe compris entre 60 et 65 %.

Le taux moyen de la couverture à taux fixe d'une durée moyenne initiale de 7 ans est de 5,30 % lorsque l'Euribor 3 mois est inférieur à 6 % ; 350 millions de contrats de swaps portent sur une couverture qui se désactive dès lors que l'Euribor 3 mois dépasse 6 %, Klépierre devenant alors payeur de l'Euribor 3 mois moins 60 points de base. Ce type de couverture est apparu intéressant puisqu'il permet de couvrir à des conditions voisines de 5 % le risque de taux dès lors que l'Euribor 3 mois est inférieur à 6 %, et à 6 % maximum lorsque l'Euribor 3 mois est compris entre 6 et 6,60 %. Au-delà, il apparaît que des taux courts durablement supérieurs à 6,60 % ont le plus souvent correspondu à des périodes d'inflation forte qui se répercute en grande partie sur les coefficients d'indexation applicables aux loyers perçus par le groupe.

### UN COÛT GLOBAL DE LA DETTE INFÉRIEUR AU RENDEMENT NET DU PATRIMOINE

Au titre de l'exercice 2001, le coût global de la dette ressort légèrement supérieur

à 5,30 %. En 2002, dans l'hypothèse où Klépierre utiliserait tous les concours actuellement disponibles et compléterait en milieu d'exercice ses couvertures de taux (sur la base des conditions de marché à fin février 2002) de façon à atteindre 65 % d'endettement à taux fixe et sur la base d'un Euribor à 3,50 %, le coût global de la dette ressortirait à 5,30 %. En cas d'augmentation de 100 points de base de l'Euribor, le coût global de la dette passerait à 5,70 %, soit encore sensiblement en dessous du niveau de rendement net moyen du patrimoine.

### DES RATIOS FINANCIERS EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS

Sur la base de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2001, les principaux ratios de solidité financière respectent d'ores et déjà les objectifs énoncés ci-dessus et s'établissent, en part totale, de la façon suivante :

- Endettement net/	Valeur vénale des actifs	= 44,6 %
- EBITDA/	Frais financiers nets :	= 2,6
- Cash-flow net courant/	Endettement net	= 6,9 %

## BOURSE

### ACTIONS

#### CAC 40, 2001 : Annus Horribilis

L'année 2001 restera un triste millésime dans les annales boursières. La récession qui a frappé l'économie américaine après dix années de croissance ininterrompue a sérieusement impacté les marchés boursiers européens. Le NASDAQ enregistre une baisse de 19 % tandis que le CAC 40 atteint 4 624,6 points en baisse de près de 22 %.

#### Les valeurs de l'immobilier affirment leur statut défensif

Dans un marché boursier redevenu favorable aux valeurs défensives, les foncières européennes ont clairement bénéficié d'un regain d'intérêt. L'indice de référence EPRA EuroZone a surperformé de 21 % le CAC 40 et de 18,9 % l'EuroStoxx Eurozone. Satisfaction relative il est vrai puisqu'en valeur absolue l'EPRA EuroZone enregistre une baisse de 1,4 % et l'EPRA France de 0,9 %.

#### Surperformance du titre Klépierre en 2001

Avec un cours de clôture à 107,3 euros, le titre Klépierre termine l'année en progression de 7,2 %. Après être resté dans une fourchette moyenne comprise entre 100 et 105 euros pendant les 8 premiers mois de l'année, le titre a atteint son cours le plus bas à 95 euros le 12 septembre accompagnant de façon atténuée la forte baisse des bourses européennes consécutive aux événements du 11 septembre. Il rebondit à partir d'octobre pour atteindre son cours le plus haut à 110,9 euros le 28 décembre. Bien qu'en amélioration, la liquidité reste faible : les échanges quotidiens se sont élevés en moyenne à 8 150 titres. Appréciée sur longue période, la performance du titre Klépierre se révèle être également une des meilleures du secteur **(D)**.

Ainsi, en moyenne annuelle, le titre Klépierre sur 5 ans a progressé de 20,6 % et sur les trois dernières années de 7,8 %. Si l'on se réfère uniquement à cette dernière période et si l'on ajoute à cette progression annuelle le rendement moyen offert par le dividende soit 2,9 % net (4,4 % brut), il apparaît que Klépierre offre à ses actionnaires de façon très régulière un rendement annuel global proche de 11 %.

### OBLIGATIONS CONVERTIBLES

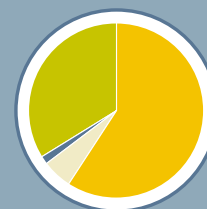
La corrélation entre l'action Klépierre et l'obligation convertible janvier 2006 a été très forte au cours de l'année 2001 avec un écart moyen entre les plus hauts et les plus bas de l'année de ces deux titres inférieur à 2 %. Ce qui revient à dire que les investisseurs considèrent cette obligation convertible beaucoup plus comme un produit action que comme un produit dette. Ceci s'est par ailleurs trouvé confirmé avec la conversion en 2001, principalement en fin d'exercice, de 211 118 obligations convertibles entraînant la création de 434 902 actions nouvelles portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Le nombre de titres en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2002 s'élève à 756 486 pouvant entraîner la création de 1 558 361 actions nouvelles ou encore 149,3 millions d'euros de fonds propres supplémentaires.

**Caractéristiques de l'emprunt convertible**  
(voir encadré ci-dessous).

## REPARTITION DE L'ACTIONNAIRAT

au 13 février 2002



BNP Paribas	59,2 %
ABP	5,5 %
Autocontrôle	1,7 %
Flottant	33,6 %

## Caractéristiques de l'emprunt convertible

Montant de l'émission :  
191,6 millions d'euros

Montant résiduel au 1<sup>er</sup> janvier 2002 :  
149,3 millions d'euros

Prix d'émission :  
197,4 euros (1 295 francs)

Échéance :  
1<sup>er</sup> janvier 2006

Intérêt annuel :  
3 % (actuariel 3,31 %)

Conversion :  
2,06 actions Klépierre pour une obligation  
(cours correspondant : 98,7 euros)

Prix de remboursement :  
202,4 euros (1 327,40 francs)

Remboursement anticipé :  
possible à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002,  
si le cours de l'action excède 130 %  
du prix d'émission.

## PERFORMANCE DU TITRE KLÉPIERRE

	1997	1998	1999	2000	2001
Cours clôture en euros	59,3	86,9	96,0	100,1	107,3
% de progression	+ 12,1 %	+ 46,5 %	+ 10,5 %	+ 4,3 %	+ 7,2 %
Progression CAC 40	+ 32,9 %	+ 33,6 %	+ 51,1 %	- 0,7 %	- 22,0 %

## actif net réévalué

L'exercice 2001 montre une forte progression de 12,3 % de l'actif net réévalué par action, qui s'établit à 144,2 euros (contre 128,4 euros au 31 décembre 2000).

Appréciée à périmètre constant, c'est-à-dire en particulier sans tenir compte de l'opération Carrefour, la progression de la valeur des actifs, dont 58,9 % de bureaux, au cours de l'année 2001 s'élève en part du groupe à 4,5 %.

### MÉTHODOLOGIE

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

Les immeubles sont pris pour leur valeur « droits compris ». Les immeubles « sous promesse » à la date de chaque calcul sont valorisés au prix de cession envisagé après déduction des droits et honoraires.

Bien que la part de marché détenue par Klépierre dans le secteur des centres commerciaux soit tout à fait significative, les experts n'ont pas appliqué de prime sur l'un des plus importants portefeuilles européens. Les actifs acquis dans les six mois précédant la date de calcul figurent dans l'actif net réévalué sur la base de leur prix d'acquisition.

Klépierre, qui n'exerce une activité de promotion que dans les centres commerciaux et en France, ne pratique aucune réévaluation des postes « Foncier » ou « construction » des centres commerciaux en cours de développement, y compris lorsque les autorisations de construire sont définitives. Jusqu'à l'ouverture des centres concernés, ces opérations figu-

rent dans les comptes consolidés pour leur valeur de prix de revient ; il en est de même dans l'actif net réévalué.

Les participations dans les sociétés de service, Ségécé et ses filiales ainsi que Klégestion, ne font pas l'objet d'une réévaluation et figurent dans l'actif net réévalué pour leurs prix d'acquisition historiques, déduction faite des amortissements des écarts d'acquisition. La progression de la rentabilité de Ségécé et sa position de leader en Europe génèrent à l'évidence, comme le montre la transaction intervenue sur les titres de cette société en cours d'exercice, un accroissement de valeur qui n'a pas été pris en compte. L'endettement consolidé du groupe et les instruments de couverture de taux n'ont pas été réévalués.

### ÉVALUATION DU PATRIMOINE

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

### BUREAUX

Comme chaque année, les experts ont retenu deux approches : l'une par comparaison directe en analysant les transactions observées sur le marché pour des immeubles similaires, l'autre par capitalisation d'un revenu. L'analyse de ce revenu a fait ressortir trois situations, selon que le loyer constaté est sensiblement identique à la valeur de marché, égal à cette valeur ou inférieur. Dans la première et la seconde hypothèse, le loyer retenu est le loyer constaté, dans la troisième, les experts se sont interrogés sur l'échéance de revalorisation du loyer en fonction de la date

d'échéance du bail. En effet, selon le décret du 30 septembre 1953, le loyer des immeubles à usage exclusif de bureaux est fixé, lors du renouvellement, à la valeur locative du marché.

Il convient toutefois de se rappeler que les marchés de l'immobilier d'entreprise sont extrêmement fluctuants. Les experts ont donc considéré – ne serait-ce qu'en raison des délais de production des immeubles – que l'horizon de visibilité du marché sur son niveau actuel était de trois années. C'est pourquoi, suivant en cela les acteurs du marché, les experts ont distingué les surfaces dont les baux arrivent à échéance au-delà du 31 décembre 2004 de ceux qui sont renouvelés avant. Dans la première situation, ils ont retenu les loyers constatés et, dans la seconde, la valeur locative de marché. Dans ce dernier cas, une moins-value financière a été déduite de la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance du bail.

Le choix du taux de capitalisation a ensuite résulté d'une observation du marché, dans le cadre de transactions réalisées par des investisseurs. L'application de ce taux sur le revenu déterminé comme précédemment a conduit les experts à la valeur hors droits de mutation. La valorisation des immeubles de Klépierre est présentée « droits compris », c'est-à-dire comme une valeur de reconstitution ou de remplacement, ou encore comme le prix qu'un investisseur avisé accepterait de payer, tous frais compris, pour les obtenir. Cette approche apparaît comme la plus significative puisqu'elle se situe dans une perspective de poursuite de l'activité et non de liquidation.

Les frais de mutation ont été appréciés, en conformité avec la recommandation de l'AFREXIM, à 6 % lorsque la transaction est soumise aux droits d'enregistrement et à 1,5 % lorsque l'immeuble reste soumis au régime de la TVA.

Il semble à Klépierre que la méthode ainsi appliquée est particulièrement prudente puisqu'elle a pour conséquence de ne pas valoriser aux conditions actuelles de marché des surfaces dont le bail viendrait à être renouvelé au-delà de 2004.

### CENTRES COMMERCIAUX

En France, pour déterminer la valeur vénale d'un centre, l'expert applique un taux de capitalisation au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché pour les locaux vides.

De ce loyer capitalisé est soustraite ensuite la valeur actuelle nette de tous abattements concernant les loyers minima garantis progressifs ainsi que la valeur actuelle nette de toutes charges sur locaux vides. Le taux utilisé pour l'actualisation de ces flux est égal au taux de capitalisation appliqué au loyer total net. Le loyer brut comprend : le loyer minimum garanti, le loyer variable et 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 supportées par le propriétaire et non refacturées, charges sur locaux vides...

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

Par ailleurs, cette démarche est complétée d'un calcul de taux de rendement interne. La méthode est basée sur l'actualisation d'une série de cash-flows prévisionnels en général à dix ans. La valeur de revente au terme de cette période est calculée par capitalisation à un taux déterminé par l'expert.

En résumé, l'expert détermine :

- le taux de capitalisation s'appliquant aux conditions de marché actuelles,
- le loyer net actuel pour en déduire une valeur actuelle.

Il vérifie ensuite que le taux de rendement interne obtenu par un calcul de TRI est cohérent.

En Espagne, la pratique est un peu différente et repose dans une plus large mesure sur la méthode des « Discounted Cash-Flows » dont le principe consiste à déterminer la valeur actuelle d'un bien en actualisant une série de cash-flows prévisionnels au moyen d'un taux d'actualisation objectif. Ainsi l'expert détermine :

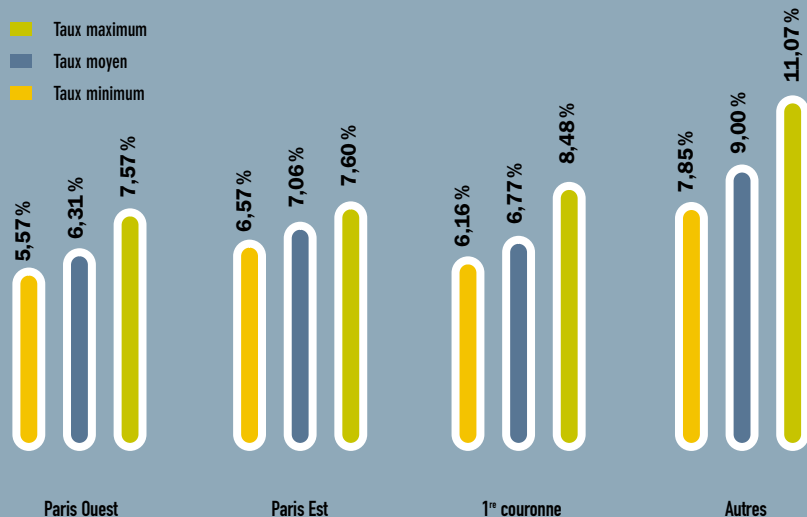
- un taux d'actualisation qui reflète le niveau de risque propre à chaque actif,
- la série de cash-flows en fonction d'un grand nombre de paramètres : indexation, revalorisation locative, frais de location, charges non refacturables, impayés...
- un prix de sortie qui est obtenu par capitalisation du loyer net fin de période à un taux conventionnel censé refléter l'état prévisionnel du bien et du marché à cette date, pour en déduire la valeur présente du bien.

### ANALYSE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2001, le patrimoine de Klépierre englobe tout ou partie de 202 immeubles : 151 ensembles commerciaux, 45 immeubles de bureaux et 6 entrepôts. Sur les 151 ensembles commerciaux, 10 ont une valeur unitaire supérieure à 75 millions d'euros, 30 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros, 111 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros. Pour les 45 immeubles de bureaux, 4 ont une valeur unitaire estimée supérieure à 75 millions d'euros et représentent 25,6 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; 23 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros ; 18 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros. Pour les entrepôts, aucune valeur unitaire n'est supérieure à 10 millions d'euros.

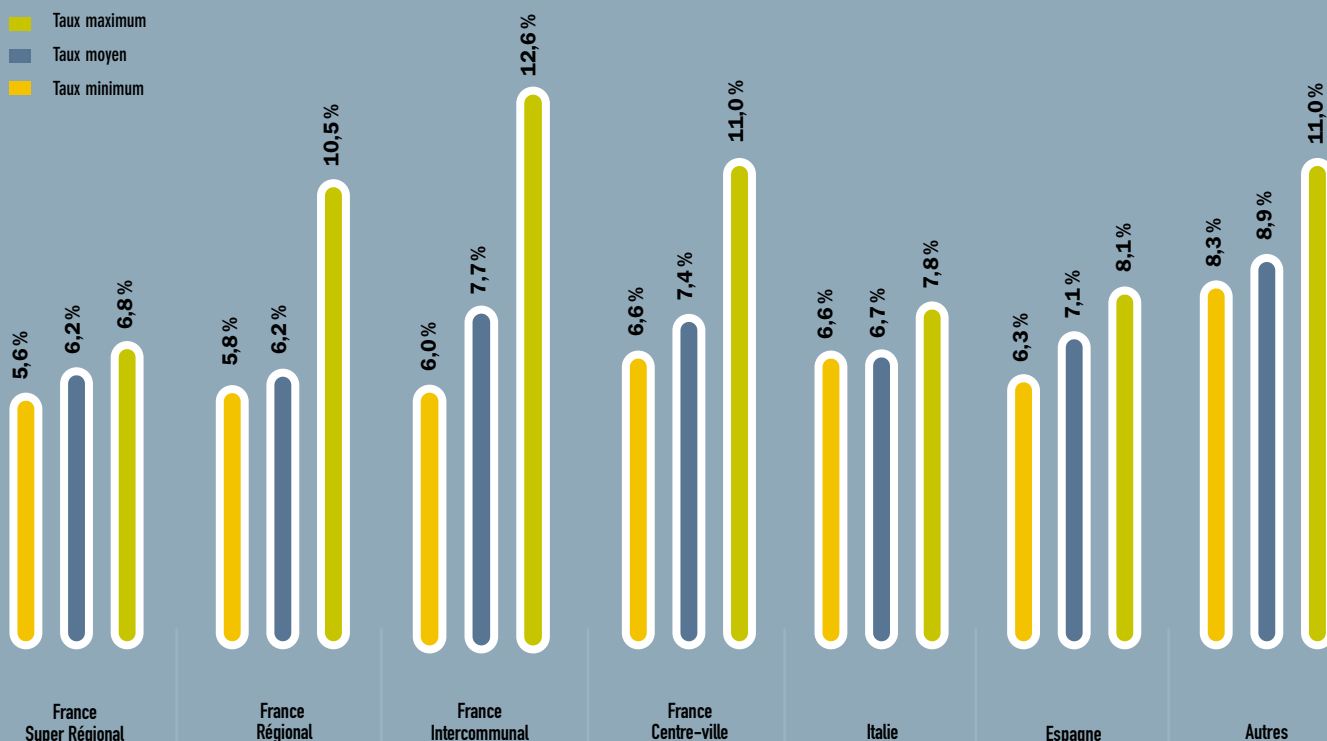
### Taux de capitalisation retenus par les experts (A) (B)

#### A BUREAUX : TAUX DE CAPITALISATION RETENUS EN 2001 PAR LES EXPERTS





**B CENTRES COMMERCIAUX : TAUX DE CAPITALISATION RETENUS EN 2001 PAR LES EXPERTS**



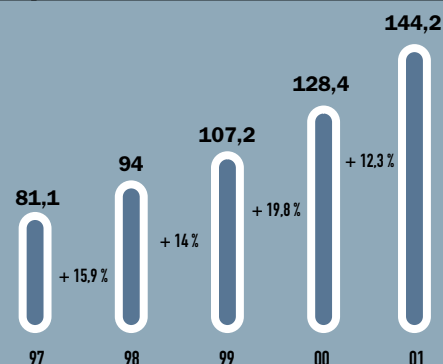
Pour les taux les plus bas, compte tenu de la méthode appliquée par les experts, il s'agit généralement de taux de capitalisation des loyers actuellement perçus qui sont souvent sensiblement inférieurs aux loyers de marché.

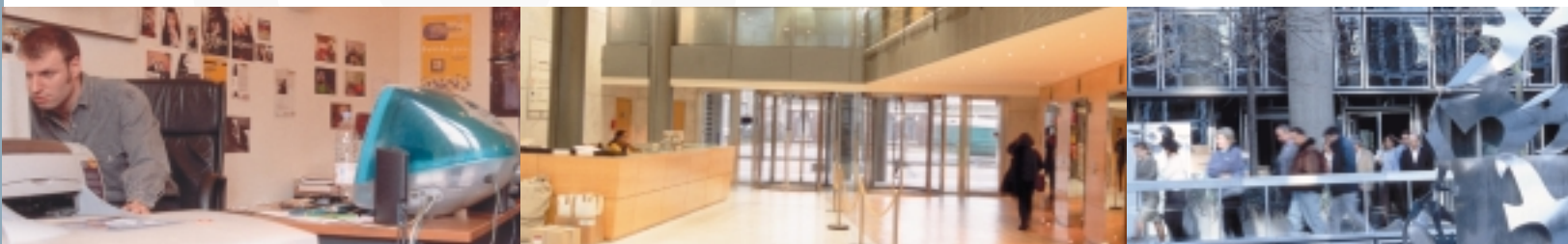
Certains taux de capitalisation minimaux sont d'autant plus faibles que les loyers comptabilisés offrent un important potentiel de valorisation.

**L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ 2001 S'INSCRIT EN PROGRESSION DE 12,3 % (C)**

Sur la base de ces évaluations, l'actif net réévalué de Klépierre avant distribution 2000, s'élève à 1 930,1 millions d'euros soit 144,2 euros par action. Cet actif net réévalué s'inscrit en progression de 12,3 % par rapport à 2000. Calculé dans l'hypothèse d'une conversion totale des obligations convertibles encore en circulation au 31 décembre 2001, l'actif net réévalué serait de 139,6 euros par action, en progression de 12 % par rapport à l'équivalent en 2000.

**C ACTIF NET RÉÉVALUÉ EN € PAR ACTION**





ESTIMATIONS, PLUS-VALUES ET VALEURS LOCATIVES DU PATRIMOINE - PART DU GROUPE EN K€ AU 31/12/2001

Désignation	Valeur nette comptable		Valeur d'expertise		Plus-value latente	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
<b>Bureaux et entrepôts</b>	<b>791 246</b>	<b>29,66</b>	<b>1 338 272</b>	<b>37,51</b>	<b>547 027</b>	<b>55,11</b>
Paris QCA	412 377	15,46	673 207	18,87	260 829	26,28
Autres Paris	69 300	2,60	129 778	3,64	60 477	6,09
1 <sup>er</sup> couronne	252 642	9,47	443 789	12,44	191 147	19,26
2 <sup>e</sup> couronne	46 453	1,74	70 548	1,98	24 095	2,43
Total province	266	0,01	533	0,01	267	0,03
Entrepôts	10 206	0,38	20 418	0,57	10 211	1,03
<b>Centres commerciaux</b>	<b>1 876 749</b>	<b>70,34</b>	<b>2 229 434</b>	<b>62,49</b>	<b>445 527</b>	<b>44,89</b>
Périmètre Carrefour	1 229 955	46,10	1 223 518	34,29	86 405	8,71
Autres	646 794	24,24	1 005 916	28,20	359 122	36,18
<b>TOTAL</b>	<b>2 667 995</b>	<b>100,00</b>	<b>3 567 706</b>	<b>100,00</b>	<b>992 554</b>	<b>100,00</b>

ESTIMATIONS, PLUS-VALUES ET VALEURS LOCATIVES DU PATRIMOINE - PART TOTALE EN K€ AU 31/12/2001

Désignation	Valeur nette comptable		Valeur d'expertise		Plus-value latente	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
<b>Bureaux et entrepôts</b>	<b>792 800</b>	<b>26,42</b>	<b>1 340 359</b>	<b>32,51</b>	<b>547 559</b>	<b>48,79</b>
Paris QCA	412 942	13,76	673 476	16,33	260 534	23,22
Autres Paris	69 300	2,31	129 778	3,15	60 477	5,39
1 <sup>er</sup> couronne	253 325	8,44	445 125	10,80	191 800	17,09
2 <sup>e</sup> couronne	46 760	1,56	71 030	1,72	24 269	2,16
Total province	266	0,01	533	0,01	267	0,02
Entrepôts	10 206	0,34	20 418	0,50	10 211	0,91
<b>Centres commerciaux</b>	<b>2 208 295</b>	<b>73,58</b>	<b>2 782 994</b>	<b>67,49</b>	<b>574 699</b>	<b>51,21</b>
Périmètre Carrefour	1 369 938	45,65	1 474 039	35,75	104 101	9,28
Autres	838 356	27,94	1 308 955	31,74	470 598	41,93
<b>TOTAL</b>	<b>3 001 095</b>	<b>100,00</b>	<b>4 123 353</b>	<b>100,00</b>	<b>1 122 258</b>	<b>100,00</b>

## notes sur les comptes sociaux

### COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Klépierre SA regroupe deux activités principales : celle de propriétaire d'immeubles de bureaux et celle de holding détenant des participations directes ou indirectes dans un grand nombre de filiales exerçant soit une activité de propriétaire (bureaux ou centres commerciaux), soit une activité de prestations de service. En outre, Klépierre SA, qui ne dispose d'aucun salarié en direct, assure la majeure partie des financements nécessaires à l'activité du groupe.

#### PRODUITS D'EXPLOITATION

La progression de 14,2 millions d'euros des produits d'exploitation provient principalement :

- d'une augmentation des loyers de 1,2 million d'euros du fait notamment de l'acquisition de deux immeubles de bureaux, Le Brochant Paris 17<sup>e</sup> et Le Florentin Issy-les-Moulineaux, en partie compensée par les cessions réalisées sur 2000 et 2001 d'immeubles de bureaux détenus en direct ;
- d'une reprise de provision de 9,4 millions d'euros sur l'immeuble Diderot conformément aux règles de dotations et de reprises adoptées par le groupe ;
- d'une augmentation du poste transfert de charges provenant à hauteur de 2,1 millions d'euros de l'étalement des frais d'émission de l'emprunt obligataire

réalisé en juillet 2001 et à hauteur de 0,9 million d'euros de l'étalement de frais d'acquisition d'immeubles de bureaux.

#### CHARGES D'EXPLOITATION

La variation des charges d'exploitation de 3,5 millions d'euros s'explique essentiellement par :

- les frais d'émission de l'emprunt obligataire pour 2,1 millions d'euros ;
- les honoraires payés par Klépierre à Klégestion (0,9 million d'euros) pour l'acquisition des immeubles de bureaux mentionnés ci-dessus.

**Le résultat d'exploitation s'élève à 13,9 millions d'euros soit une multiplication par 4,3 du résultat dégagé en 2000.**

#### QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN

Pratiquement inexistant en 2000, ce poste s'élève à 32,5 millions d'euros en 2001. Cette évolution enregistre le regroupement pour la France sous une société transparente entièrement capitalisée (filiale de Klépierre à 83 %) des galeries acquises auprès de Carrefour. La quote-part de résultat de Klécar France remontant chez Klépierre au titre de l'exercice 2001 s'élève à 27 millions d'euros, s'y ajoute également la quote-part de résultat de la Sci Antin Vendôme (5,3 millions d'euros) correspondant principalement à la plus-value dégagée sur la vente de l'immeuble des Quadrants à Saint-Quentin-en-Yvelines.

#### RÉSULTAT FINANCIER

Les composantes du résultat financier sont en forte évolution par rapport au 31 décembre 2001. Cette situation résulte pour une large part du financement des acquisitions Carrefour.

Le résultat financier est constitué des dividendes mais aussi des charges et produits financiers liés au financement du groupe tant en ce qui concerne les avances intragroupes que les importants concours extérieurs mis en place par Klépierre dans le cadre des acquisitions Carrefour. Il comprend également le coût des couvertures de taux d'intérêts dont la règle comptable veut que les produits et les charges soient comptabilisés séparément.

En 2001, les principaux éléments composant le résultat financier ont contribué pour les montants suivants :

#### Produits financiers

- Dividendes en provenance des filiales : 72,5 millions d'euros
- Intérêts des avances rattachées à des participations : 30,5 millions d'euros
- Produits sur swaps de taux d'intérêts : 66 millions d'euros

#### Charges financières

- Frais financiers sur emprunts : 91,8 millions d'euros,
- Charges sur swaps de taux : 70,3 millions d'euros

**Le résultat financier au 31 décembre 2001 s'établit à 11,1 millions d'euros, en baisse de près de 58 % par rapport à 2000.**





#### A IMMEUBLES VENDUS EN 2001

Immeubles	Plus-value avant impôt en M€
Fontenay La Redoute	0,1
Éragny	0,5
Bat 1 Sophia Antipolis	0,4
Nice Carros	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>1,1</b>

Cette évolution provient principalement de la structuration des acquisitions Carrefour. Pour la France, ces achats ont été réalisés au moyen de sociétés transparentes permettant la remontée des résultats dans l'exercice même où ils ont été constitués.

Par contre, pour l'Espagne, pour des raisons juridiques et fiscales propres à ce pays, les acquisitions ont été réalisées au moyen d'une société anonyme simplifiée dont le paiement du dividende subit le décalage d'un an. Or Klépierre a assuré, par recours à l'endettement, le financement intégralement en fonds propres de sa participation dans cette filiale de tête des acquisitions espagnoles, Klécar Europe Sud. Ce décalage entre coût du financement et remontée des résultats attendus en regard de l'investissement réalisé explique pour une large part l'évolution du résultat financier.

#### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel est principalement constitué des éléments suivants :

- une plus-value de 0,7 million d'euros provenant de la cession d'actions propres dans le cadre d'un contrat d'animation boursière mis en place par le groupe ;

- des plus ou moins-values pour 1,1 million d'euros dégagées sur la cession d'immeubles, pour un prix de vente total de 3,5 millions d'euros **(A)** ;

- une moins-value de cession des titres de participation pour 0,4 million d'euros et une charge sur la régularisation du prorata de TVA de 0,9 million d'euros.

#### IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

En 2001, Klépierre devient fiscalement déficitaire. Cette situation résulte principalement de la structuration financière des acquisitions Carrefour telle que celle-ci a été détaillée plus haut.

La charge nette d'impôt de l'exercice propre à Klépierre SA correspond uniquement à un redressement fiscal des années 1997/1998 pour 0,3 million d'euros qui avait donné lieu antérieurement à la constitution d'une provision de même montant, reprise en 2001 en produit exceptionnel. L'intégration fiscale a pour conséquence de procurer une économie d'impôt de 7,5 millions d'euros. 5,8 millions d'euros sont définitivement acquis à travers le déficit fiscal propre à Klépierre, le solde provenant des autres membres du groupe fiscal. Le résultat d'ensemble du groupe fiscal Klépierre ressort à 39,7 millions d'euros. L'impôt à régler au Trésor y compris les contributions additionnelles de 6 % et 3,3 % sur l'impôt sur les sociétés est de 14,4 millions d'euros.

**Le résultat net de l'exercice 2001 s'élève à 65 millions d'euros, à comparer aux 28 millions d'euros dégagés en 2000.**

#### COMMENTAIRES SUR LE BILAN

Le total du bilan de Klépierre progresse de 977 millions d'euros.

#### À L'ACTIF

La principale variation concerne le poste « Immobilisations financières » qui augmente de 947 millions d'euros. Cette évolution est à mettre en regard des acquisitions réalisées auprès de Carrefour. Comme mentionné ci-avant, ces achats ont été réalisés par l'intermédiaire de deux véhicules dédiés : Klécar France et Klécar Europe Sud dont le financement a été entièrement assuré par des augmentations de capital. Ainsi, la valeur au bilan des titres de ces deux sociétés a respectivement progressé, au cours de l'exercice, de 799 et de 68,3 millions d'euros. Les avances consenties aux filiales augmentent de 33,1 millions d'euros. Par ailleurs, les avances consenties aux filiales non détenues en direct figurant précédemment au poste « Créances diverses » ont été requalifiées en prêts (immobilisations financières), leur montant au 31 décembre 2001 s'élève à 38,1 millions d'euros.

#### AU PASSIF

#### CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres augmentent de 71,7 millions d'euros, cette évolution

**B DETTES FINANCIÈRES KLÉPIERRE SA**

en M€ (hors intérêts courus)	31 décembre 2001	31 décembre 2000
Relais augmentation capital	225	225
Emprunt convertible	153	196
Emprunt obligataire	600	-
Relais obligataire	-	100
Crédit syndiqué	350	-
Billets de trésorerie	170	-
Crédit moyen terme	-	76
Central. Trésor. + Découvert	147	200
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 645</b>	<b>797</b>

provient pour 36,9 millions d'euros de la progression du résultat de l'exercice, pour 42,6 millions d'euros d'une augmentation de capital consécutive à la conversion en fin d'exercice de 211 118 obligations convertibles ayant donné lieu à la création de 434 902 actions nouvelles portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2001. Enfin, le report à nouveau baisse de 7,1 millions d'euros.

**DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF**

La variation de la somme de ces deux postes au bilan est de 911,7 millions d'euros. La part de Klépierre dans les augmentations de capital de Klécar France et Klécar Europe Sud a été entièrement réalisée par recours à l'endettement au moyen de tirage sur les lignes de financement suivants **(B)**. En juin 2001, Klépierre a lancé un emprunt obligataire de 600 millions d'euros. La réalisation de cette souscription est intervenue en deux tranches aux caractéristiques suivantes :

- Montant : 600 millions d'euros
- Prix d'émission :
  - 99,557 % à hauteur d'un montant en principal de 500 millions d'euros
  - 99,006 % à hauteur d'un montant en principal de 100 millions d'euros
- Maturité : 7 ans
- Échéance : 10 juillet 2008
- Coupon annuel : 6,125 %
- Cotation : Luxembourg Stock Exchange (Code Sicovam 48651)

Le règlement livraison de ce concours a entraîné le remboursement du crédit relais consenti par BNP Paribas.

**DIVIDENDES**

Bien que le paiement du dividende soit effectué à partir du résultat social, la politique de distribution mise en œuvre précédemment par Klépierre qui reposait sur un pay-out sensiblement égal au résultat net courant consolidé ne peut pas s'appliquer en l'état cette année, compte tenu de la baisse enregistrée par ce résultat du fait de l'opération Carrefour. Depuis plusieurs années, Klépierre s'attache à servir à ses actionnaires un dividende en progression constante. Il est dans ses objectifs de maintenir

cette progression dans les années à venir. Le dividende 2001 se doit d'accompagner les très bonnes perspectives s'offrant à la société dans les prochaines années. Par ailleurs, le choix de limiter la création de fonds propres nouveaux afin d'offrir aux actionnaires actuels de Klépierre les meilleures performances par action a aiguisé le profil financier du groupe. Tout comme l'important programme d'investissements qui reste encore à réaliser, ces deux éléments militent pour conserver en réserve, d'une part les plus-values dégagées sur les cessions d'actifs mais aussi une part conséquente du cash-flow courant.

Sous la contrainte de ces deux objectifs, croissance du dividende et renforcement de la capacité financière, le Directoire propose le versement au titre de l'exercice 2001, d'un dividende de 3,10 euros assorti, selon le cas d'un avoir fiscal à 50 % soit 1,55 euro ou à 15 % soit 0,46 euro.

Dans cette hypothèse, le dividende 2001 est en progression de 12,7 % par rapport à celui de l'exercice 2000. Le montant net de cette distribution s'élève à 41,5 millions d'euros, ce qui représente 39,6 % du cash flow net consolidé et 63,6 % du résultat net consolidé.

Voir tableaux ci-dessous : **(C) (D)**.

**C AFFECTATION DU RÉSULTAT 2001 (EN MILLIONS D'EUROS)**

	M€	M€
Bénéfice net social 2001	-	65,0
Report à nouveau avant distribution	-	7,0
Distribution	41,5	-
Dotations réserve légale	0,8	-
Report à nouveau après distribution	29,7	-
<b>TOTAL</b>	<b>72,0</b>	<b>72,0</b>

**D ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PAR ACTION EN EUROS**

	1997	1998	1999	2000	2001
Net	2,13	2,29	2,50	2,75	3,10
	-	+ 7,2 %	+ 9,6 %	+ 10 %	+ 12,3 %
Avoir fiscal	1,07	1,14	1,25	1,37	1,55
<b>BRUT</b>	<b>3,20</b>	<b>3,43</b>	<b>3,75</b>	<b>4,12</b>	<b>4,65</b>

# notes sur les comptes consolidés

## PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PÉRIMÈTRE

Au 31 décembre 2001, la consolidation du groupe comprend 117 sociétés dont la liste figure au paragraphe 4.1 des notes sur le bilan de l'annexe aux comptes consolidés.

Le périmètre de consolidation a principalement évolué au cours de l'exercice, du fait de l'intégration des galeries commerciales acquises auprès de Carrefour. Il est rappelé qu'au 31 décembre 2000, Klécar Europe Sud, Klécar Foncier Iberica et Klécar Foncier España avaient déjà été intégrées sans conséquence toutefois sur le compte de résultat puisque l'acquisition des galeries était intervenue en fin d'exercice. L'achat en 2001 de 70 galeries françaises conduit à l'intégration de Klécar France et de onze sociétés supplémentaires, chacune dédiée au portage des galeries les plus importantes de cette acquisition.

L'activité de services est également concernée par ce changement de périmètre : Ségécar, filiale de gestion commune à Ségécé et Carrefour, entre dans le périmètre de consolidation par intégration globale. Centros Shopping Gestion contrôlée à parité par Carrefour et Ségécé entre dans le périmètre sous le mode de l'intégration proportionnelle. À la suite de la cession au cours du premier semestre de 15 % du capital de Ségécé, le pourcentage d'intérêt du groupe dans cette société a été ramené de 82,99 % à 70,62 %.

Il est rappelé qu'en fin d'exercice 2000, en contrepartie de l'apport par les actionnaires minoritaires de Klécentres de participations complémentaires dans les centres Le Rondinelle à Brescia et Bègles Rives d'Arcins, la participation de Klépierre dans Klécentres avait été ramenée de 87,5 % à 82,5 %. Cette transaction, étant intervenue en fin d'exercice 2000, avait été sans conséquence sur le résultat d'exploitation, elle produit pleinement ses effets sur les comptes de l'exercice 2001.

L'acquisition en février 2001 du centre Danubia à Bratislava amène l'intégration globale des sociétés Central European Retail Fund Bv, Belarcol et Arcol. De même, l'acquisition d'immeubles de bureaux en juillet 2001 conduit à l'intégration globale des SNC Le Barjac, Maille Nord et Jardin des Princes. Un rachat d'intérêt complémentaire (51 %) dans le centre commercial de Novate (Italie), en portant la participation de Klépierre à 85 %, entraîne le passage de mise en équivalence à intégration globale de la société Cienneo, propriétaire de ce centre.

Enfin l'achèvement en cours d'exercice du centre commercial de Boulogne-Billancourt, entraîne le passage d'intégration globale à proportionnelle de la société Cécobil, les mandats conférés à Klépierre au cours de la phase construction arrivant à leur terme avec la livraison du centre et la société étant détenue à parité par Klépierre et le groupe AXA.

## COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### PRODUITS D'EXPLOITATION

Le montant total des loyers facturés par le groupe en 2001 s'élève à 271,4 millions d'euros en progression de 82,6 % par rapport à l'exercice 2000. Cette évolution est principalement le fait de la contribution des galeries acquises auprès de Carrefour dont les loyers représentent 92,1 millions d'euros, soit près de 34 % du total et 50 % du revenu provenant des seuls centres commerciaux.

La part des centres commerciaux est multipliée par 2,8 alors que la part des bureaux progresse de 5,7 %.

Les centres commerciaux représentent 67,9 % des loyers totaux. Sans Carrefour, la progression des loyers des centres commerciaux aurait été de 40,2 % principalement du fait des ouvertures intervenues au deuxième semestre 2000 et au cours de l'exercice 2001 (Val d'Europe, Annecy, Boulogne-Billancourt, Poitiers), des extensions (Créteil, Gonesse) et des acquisitions ou apports (Bègles, Le Havre, Bratislava, Brescia, Novate) réalisés au cours de cette période.

La part des loyers facturés sur des centres situés hors de France s'élève à 38,4 millions d'euros. Elle représente 14,1 % du total des loyers et 20,8 % des loyers des seuls centres commerciaux dont l'activité désormais se répartit géographiquement de la façon suivante : France 79,2 %, Espagne 13,3 %, Italie 5,9 %, Grèce 0,9 % et Slovaquie 0,7 %.



Dans le secteur des centres commerciaux, la progression des loyers à périmètre constant est de 11,3 % en comptant les extensions et de 6,3 % hors extensions.

Dans le secteur Bureaux-Entrepôts, les loyers qui représentaient, au 31 décembre 2000, 52,6 % du total des loyers, n'en représentent plus, au 31 décembre 2001, que 32,1 %. Ils sont en augmentation de 5,7 %. L'impact des cessions (- 5,7 millions d'euros) a en partie été compensé par les acquisitions réalisées en juillet (+ 3,4 millions d'euros) ; la performance réalisée en 2001 dans le secteur des bureaux provient principalement de l'évolution des loyers à périmètre constant qui progressent de 9,2 % essentiellement sous l'effet de renégociations de baux intervenues en 2000 et 2001.

Les produits de gestion et d'administration (honoraires) s'élèvent à 32 millions d'euros et augmentent de 60,5 %, principalement du fait de l'intégration de Ségécar (6,4 millions d'euros) et de Centros Shopping Gestion (1,3 million d'euros). Ségécé voit également ses honoraires augmenter de 24,3 % (22,3 millions d'euros) avec les nouveaux mandats de gestion locative sur la partie française des actifs acquis auprès de Carrefour. Les honoraires perçus par Klégestion et CB Pierre restent stables.

Les ventes sur opérations en développement s'élèvent à 22,6 millions d'euros. Ce montant correspond à la vente dans le centre commercial Annecy Courier des murs du supermarché à son exploitant (7,9 millions d'euros) et à la vente du centre commercial de Poitiers par la société Cécocord, détenue indirectement

**€ ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES**

Effectifs	31 décembre 2001	31 décembre 2000	Variation
Ségécé	239	175	+ 64
Ségécar	89	0	+ 89
Centros Shopping Gestion	29	0	+ 29
Klégestion - CB Pierre - Klépierre	51	46	+ 5
<b>TOTAL GROUPE</b>	<b>408</b>	<b>221</b>	<b>+ 192</b>

par Klépierre à 100 %, à la société Espace Cordeliers détenue à parité avec le groupe ING (14,7 millions d'euros).

Ces cessions dégagent une plus-value avant impôt de 5,7 millions d'euros.

Les autres produits d'exploitation (4,7 millions d'euros) proviennent essentiellement des centres commerciaux (4,5 millions d'euros). Il s'agit principalement de transferts de charges correspondant à des honoraires de commercialisation qui font l'objet d'un étalement et de droits d'entrée.

Hors impact des opérations de développement, le total des produits d'exploitation s'élève à 308,1 millions d'euros et progresse de 75,3 %.

**CHARGES D'EXPLOITATION**

Le montant total des charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) est de 59,4 millions d'euros, en augmentation de 44,2 %. Alors que le ratio d'exploitation était de 24,4 % au cours de l'exercice 2000, ce chiffre tombe à 19,6 % en 2001. Cette évolution est la conséquence d'un accroissement de taille provenant de l'opération Carrefour et de la mise en œuvre d'un certain nombre d'économies d'échelle.

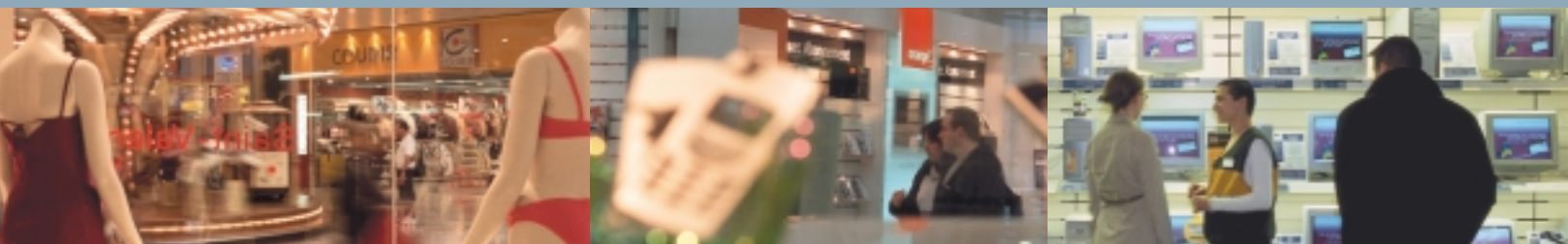
L'augmentation des frais de personnel

de 72,9 % (28,3 millions d'euros) s'analyse en corrélation avec la variation des effectifs dans le périmètre de consolidation (€).

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION**

La dotation aux amortissements augmente de 93,5 % (85,2 millions d'euros). Elle comprend à hauteur de 3 millions d'euros des dotations aux amortissements d'immobilisations incorporelles portant sur des baux à construction. Alors que dans le secteur des bureaux les amortissements diminuent de 1,7 million d'euros (23,8 millions d'euros), conséquence directe des cessions intervenues antérieurement, dans le secteur des centres commerciaux l'augmentation est de 36,4 millions d'euros (54,9 millions d'euros) et traduit l'impact de l'amortissement d'un patrimoine récemment acquis (Carrefour) ou constitué (ouvertures, extensions). À titre indicatif, il est précisé que le taux d'amortissement moyen des actifs acquis auprès de Carrefour ressort pour la France à 2,3 % par an et pour l'Espagne à 3,1 %.

Le poste « Dotation nette aux provisions » de 5,3 millions d'euros est constitué principalement de provisions pour retraites (1,4 million d'euros), pour créances douteuses (1,4 million d'euros), pour charges, risques et litiges (2,2 millions d'euros).



À l'inverse, 1,7 million d'euros de provisions sur créances a fait l'objet de reprise en 2001.

**Le résultat d'exploitation s'élève à 165,6 millions d'euros, en hausse de 72,1 %.**

Il est de 142,1 millions d'euros en progression de 72,3 % en part du groupe. Cet écart entre part totale et part du groupe est principalement dû à la présence de minoritaires (17 %) dans les acquisitions réalisées auprès de Carrefour et dans les opérations ouvertes récemment Val d'Europe et Poitiers.

#### RÉSULTAT FINANCIER

La forte variation de périmètre mentionnée ci-avant a un impact important sur la structure financière du groupe. Il est rappelé qu'en l'absence de réalisation d'une augmentation de capital de 225 millions d'euros, la part de Klépierre dans les acquisitions de 2001 a été exclusivement financée par dette. En part totale, par contre, le bilan consolidé de Klépierre est renforcé d'un apport en capital des minoritaires de Klécar France et Klécar Europe Sud dont la participation dans l'opération Carrefour est entièrement réalisée en fonds propres. Il est rappelé que le montant total de l'investissement au 31 décembre s'élève à près de 1,5 milliard d'euros (1,2 milliard en part du groupe). L'endettement net du groupe passe de 0,7 milliard d'euros (hors galeries espagnoles) au 31 décembre 2000 à 1,8 milliard au 31 décembre 2001.

Le résultat financier est négatif de 96,8 millions d'euros en baisse de 74,4 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

**Le résultat courant avant impôt s'élève à 68,9 millions d'euros, en baisse de 6,9 % par rapport au 31 décembre 2000.**

En part du groupe, ce résultat est de 48,8 millions d'euros en baisse de 20,9 %. La baisse du résultat courant est une conséquence directe du haut niveau d'amortissement pratiqué sur le patrimoine récemment acquis. Pour un rendement net constaté sur ces nouvelles acquisitions de l'ordre de 7,1 %, les amortissements moyens sont de l'ordre de 2,5 % et le coût moyen de la dette de l'ordre de 5,3 %. Dilutive sur le résultat courant, l'importante croissance des investissements en 2001 a

#### F IMMEUBLES CÉDÉS EN 2001

Immeubles	Plus-value avant impôt en M€
Vanne Montrouge	28,1
Baudin Levallois	10,6
Sommer Antony	4,0
Varennes Ormes	3,9
Les Quadrants-St-Quentin-en-Y.	3,5
Oise Cergy	2,7
Fontenay La Redoute	1,6
Éragny	0,9
Université Paris 7	0,9
Bat 1 Sophia Antipolis	0,5
Divers	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>57,1</b>

un effet fortement relatif sur le cash-flow courant avant impôt qui progresse de 36,5 % en part totale et de 19,7 % en part du groupe.

#### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à 62,4 millions d'euros contre 30,1 millions au 31 décembre 2000 (respectivement 60,3 millions d'euros et 30,2 millions d'euros en part du groupe).

Ce résultat est principalement constitué des plus-values suivantes :

■ 5,4 millions d'euros dégagés par Klécentres lors de la cession en début d'exercice de 15 % des titres Ségécé,

■ 57,1 millions d'euros de plus-values avant impôt dégagées sur les ventes d'immeubles (F).

#### AMORTISSEMENTS

##### DES ÉCARTS D'ACQUISITION

Ce poste se monte à 3,3 millions d'euros soit un montant comparable à celui de l'année passée et s'analyse de la façon suivante :

■ 2,1 millions correspondant principalement à l'amortissement des écarts constatés sur

les titres Ségécé (0,8) et Belarcol (0,4).

■ 1,2 million correspondant à l'amortissement exceptionnel de la fraction de l'écart d'acquisition afférant aux 15 % de titres Ségécé cédés par Klécentres.

#### IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Le montant de l'impôt sur les sociétés tel qu'arrêté au 31 décembre 2001 s'élève à 45,9 millions d'euros (G).

L'opération Carrefour, en rajeunissant la base amortissable du patrimoine de Klépierre, a pour conséquence d'optimiser la situation fiscale du groupe. La variation du poste « Impôt différé », nulle pour l'exercice 2001, provient principalement d'un effet négatif de 5,4 millions d'euros découlant de cessions d'immeubles (Université notamment) et d'un effet positif de 5,5 millions d'euros dû à des retraitements de consolidation.

#### QUOTE-PART DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE.

Il s'agit de la quote-part de résultat de la société Devimo.

**Le résultat net courant s'établit à 45,9 millions d'euros en progression de 7,7 %. En part du groupe, il s'élève à 30 millions d'euros en baisse de 14,5 %.**

**Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 82,4 millions d'euros en part totale en progression de 29,9 % par rapport au 31 décembre 2000. En part du groupe, le résultat est de 65,3 millions, en hausse de 16,3 %.**

**Le cash-flow net courant hors activité de développement augmente de 57,4 % en part totale et de 38,3 % en part du groupe. Le cash-flow net augmente quant à lui de 54,4 % en part totale et 43,2 % en part du groupe.**

#### G VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

En M €	Activité courante		Exceptionnel		Total IS	
	31/12/01	31/12/00	31/12/01	31/12/00	31/12/01	31/12/00
Impôt courant	- 30,4	- 29,8	- 15,5	- 0,3	- 45,9	- 30,1
Impôt différé	7,2	- 2,0	- 7,2	- 5,5	0,0	- 7,5
<b>TOTAL</b>	<b>- 23,2</b>	<b>- 31,8</b>	<b>- 22,7</b>	<b>- 5,8</b>	<b>- 45,9</b>	<b>- 37,6</b>



**COMMENTAIRES SUR LE BILAN****À L'ACTIF****IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****Écarts d'acquisition**

L'évolution de ce poste (+ 8,8 millions d'euros) s'explique principalement par le changement de méthode de consolidation de Cienneo, consécutif au rachat par Klépierre d'une participation complémentaire de 51 %, contribuant à hauteur de 10,1 millions d'euros à cette variation. L'écart d'acquisition de Ségécé, dégagé lors des prises de participation par Klépierre et Klécentres, s'élève à 11,3 millions d'euros.

**Autres immobilisations incorporelles**

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées de baux à construction portant sur les galeries Carrefour acquises en 2001 (29,3 millions d'euros) et sur le centre commercial de Val d'Europe (16,7 millions d'euros).

**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Les immobilisations corporelles brutes s'élèvent à 3,2 milliards d'euros au 31 décembre 2001, soit une progression de 1,3 milliard d'euros qui provient principalement de :

- l'acquisition des galeries Carrefour situées en France pour 861 millions d'euros et à l'étranger pour 230,6 millions,
- l'activation des frais d'acquisition de ces galeries pour un montant de 57,3 millions d'euros. Ces frais sont amortis sur la

durée d'amortissement des immeubles, soit de 20 à 25 ans ;

- l'ouverture des centres commerciaux d'Annecy, Poitiers et Boulogne-Billancourt au cours de l'exercice dont les immobilisations s'élèvent à 84,2 millions de francs ;

- l'achat en juillet 2001 de 6 immeubles de bureaux pour un montant total de 93,8 millions d'euros ;

- l'acquisition d'un terrain et la signature d'un contrat de promotion pour la réalisation d'un immeuble de bureaux situé dans la ZAC Forum Seine à Issy-les-Moulineaux dont l'achèvement doit intervenir en septembre 2002. Au 31 décembre 2001, le montant de cette acquisition s'élève à 40 millions d'euros ;

- l'acquisition du centre commercial Danubia pour 13,8 millions d'euros ;

- la cession en tout ou partie de 12 immeubles de bureaux et d'entrepôts dont la valeur nette comptable est de 78,5 millions d'euros.

Les autres mouvements sont constitués par des reclassements entre les postes d'immobilisations ou en provenance du poste « Stocks des sociétés de promotion » ainsi que par l'effet du changement de mode d'intégration de Cienneo.

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Les immobilisations financières comprennent les titres de participation de sociétés non consolidées mais surtout les avances consenties à des sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement et qui ont fait l'objet d'un reclassement. Elles figuraient précédemment au poste « Autres créances ». Il s'agit en particulier des avances des sociétés

propriétaires des centres de Boulogne-Billancourt (20,5 millions d'euros), Le Havre (12,4 millions d'euros) et Poitiers (8,4 millions d'euros).

**TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE**

Ce poste évolue principalement du fait du passage de la Srl Cienneo de mise en équivalence à intégration globale.

**STOCKS SUR OPÉRATIONS EN DÉVELOPPEMENT**

Ce poste enregistre une baisse de 94,9 millions d'euros qui correspond à la sortie des dépenses afférentes aux centres achevés en cours d'exercice : Boulogne-Billancourt (50 millions d'euros), Annecy (26,1 millions d'euros) et Poitiers (16 millions d'euros). Ainsi ont été transférées en immobilisations, l'intégralité du coût des centres de Poitiers et Boulogne-Billancourt ainsi que la majeure partie du centre d'Annecy, le solde ayant été vendu à l'exploitant du supermarché.

**CRÉANCES CLIENTS**

Les créances clients évoluent de façon significative (+ 14,4 millions d'euros) depuis le 31 décembre 2000. Dans le secteur des centres commerciaux, cette augmentation est de 7,1 millions d'euros ; elle est proportionnelle au changement de taille du patrimoine sous gestion. Dans le secteur des bureaux, l'augmentation est de 6,9 millions d'euros.

**CRÉANCES DIVERSES**

Le poste TVA est principalement constitué de taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries





françaises par Klécar France et ses filiales (24,3 millions d'euros) ainsi que sur les opérations en cours, contrat de promotion Forum Seine (8 millions d'euros), ou récemment achevés, centre commercial d'Annecy, Poitiers et Boulogne-Billancourt (9,3 millions d'euros). Par rapport au 31 décembre 2000, ce poste a baissé à la suite du remboursement en fin de semestre 2001 de 48,6 millions d'euros de TVA concernant l'acquisition des galeries espagnoles.

Le poste « Débiteurs divers » enregistre notamment un acompte de 21,7 millions d'euros versé pour l'achat des titres de la société Delcis, propriétaire du centre Novy Smichov à Prague, les créances liées à la gestion du patrimoine au titre des appels de fonds effectués auprès des propriétaires pour 44,9 millions d'euros ainsi que les intérêts courus sur contrats de swap de taux d'intérêt pour 26,7 millions d'euros.

#### **VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**

Outre les fonds placés par les sociétés ne pouvant pas intégrer le système de Centralisation Automatisée de Trésorerie, ce poste comprend 248 567 actions détenues pour compte propre par Klépierre pour une valeur d'achat de 23,7 millions d'euros, soit 1,86 % du capital. 100 000 de ces actions sont destinées aux plans de stock-options, 148 567 à la régularisation du cours de bourse.

Par ailleurs, 82 493 titres ont été cédés au cours de l'exercice en dégagant une plus-value de 0,7 million d'euros.

#### **COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF**

Au 31 décembre 2001, les comptes de régularisation comprennent principalement des charges à étaler : honoraires de commercialisation (5,7 millions d'euros), frais d'émission des emprunts obligataires et commissions d'arrangeur sur le crédit syndiqué (7,9 millions d'euros), ainsi que la prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible (5 millions d'euros).

#### **AU PASSIF**

##### **CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres du groupe évoluent du fait de la distribution du dividende attaché à l'exercice 2000, de la mise en réserve d'une partie du résultat de cet exercice et d'une augmentation de capital de 42,6 millions d'euros consécutive à la conversion de 211 118 obligations convertibles en 434 902 actions nouvelles.

Le nombre d'obligations convertibles en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2002 s'élève à 756 486, représentant potentiellement 149,3 millions d'euros de fonds propres supplémentaires.

##### **INTÉRÊTS MINORITAIRES**

L'augmentation des intérêts minoritaires s'explique principalement par l'apport en capital réalisé lors de l'acquisition des galeries Carrefour situées en France par CNP Assurances et Ecuireuil Vie à Klécar France pour un montant de 163,6 millions d'euros et à Klécar Europe Sud pour un montant de 14 millions d'euros.

#### **IMPÔTS DIFFÉRÉS**

Au 31 décembre 2001, la situation fiscale différée nette est un passif de 8 millions d'euros contre un actif de 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2000. Cette variation provient principalement de la comptabilisation d'impôts différés calculés sur les écarts affectés, en particulier sur Cienneo dont le changement de méthode de consolidation a pour effet d'extérioriser un impôt différé passif de 10,1 millions d'euros.

#### **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 10,7 millions d'euros au 31 décembre 2001, contre 7,8 millions d'euros au 31 décembre de l'exercice antérieur. Elles comprennent des provisions pour retraites à hauteur de 5,9 millions d'euros (4,5 millions d'euros au 31 décembre 2000), des provisions pour charges à verser aux syndicats pour 1 million d'euros et des provisions pour litige pour 0,9 million d'euros.

#### **EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES (H)**

Le financement de l'acquisition des galeries Carrefour est principalement à l'origine de l'évolution des emprunts et dettes financières. De façon simplifiée, entre 2000 et 2001, l'endettement progresse de 812,6 millions d'euros, ce chiffre est à mettre en rapport avec la quote-part de Klépierre dans le montant d'investissements réalisés au cours de l'exercice au titre du protocole Carrefour (près de 1 milliard d'euros)

**H DETTES FINANCIÈRES EN M€**

(hors comptes courants d'associés et hors intérêts courus)	31/12/2001	31/12/2000
Relais augmentation capital	225	225
Emprunt convertible	153	196
Titres participatifs	157	160
Emprunt obligataire	600	-
Relais obligataire	-	100
Emprunts bancaires	412	128
Billets de trésorerie	170	-
Découverts bancaires	35	212
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 752</b>	<b>1 021</b>

et les désinvestissements réalisés pendant la même période dans le secteur des bureaux pour un montant de 138 millions d'euros.

La variation de l'endettement provient des nouveaux concours mobilisés au cours de l'exercice. Les tirages sur ces lignes, à la clôture de l'exercice, sont les suivants : un crédit syndiqué mis en place en janvier et tiré à hauteur de 350 millions d'euros, un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet et des billets de trésorerie émis également à compter du mois de juillet pour un montant de 170 millions d'euros.

La mise en place de ces concours s'est accompagnée du remboursement à BNP Paribas du relais obligataire de 600 millions d'euros (tirage de 100 millions d'euros au 31 décembre 2000), d'une ligne de crédit moyen terme de 76 mil-

lions d'euros et d'une réduction d'une partie du découvert.

Enfin, les conversions d'obligations convertibles entraînent une diminution de l'emprunt obligataire de 42,6 millions d'euros.

**FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES**

Le poste « Fournisseurs » est en diminution de 27,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2000. Cette évolution provient d'une situation de départ élevée à fin 2000 du fait de l'achèvement des travaux du centre de Val d'Europe et de l'extension de Créteil Soleil. Après reclassement sur 2000 de 102,5 millions d'euros d'avances groupe au poste emprunts et dettes financières, le poste « autres dettes » est en augmentation de 148 millions d'euros sur l'exercice, pour les raisons suivantes :

■ des sommes restant à verser sur deux acquisitions de centres en cours de construction en Espagne pour 83,2 millions d'euros ;

■ des dettes clients qui sont essentiellement constituées par les appels de fonds auprès des locataires et les dépôts de garantie, en augmentation du fait des acquisitions Carrefour de 34,5 millions d'euros (sur un total de 66,3 millions) ;

■ des intérêts courus sur swaps de taux pour un montant de 18,5 millions d'euros contre 3,3 millions au 31 décembre 2000.

**COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF**

Ce poste a fortement baissé depuis 1999 ; il comprenait principalement les acomptes versés par les acquéreurs de murs dans les centres commerciaux développés par Klépierre. Une première baisse sensible est intervenue au cours du second semestre 2000 du fait de la livraison des murs de l'hypermarché Auchan à Val d'Europe, une seconde au cours de l'année 2001 du fait de la livraison des murs du supermarché à son exploitant dans le centre d'Annecy Courier. Au 31 décembre 2001, les produits constatés d'avance sont essentiellement constitués par une soulte sur deux contrats de swaps.

Les autres comptes de régularisation sont des droits d'entrée étalés sur la durée des baux.



# projet de résolutions

## 1<sup>RE</sup> RÉSOLUTION

*Cette résolution a pour objet d'approuver les comptes annuels de l'exercice 2001.*

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 l'exercice clos le 31 décembre 2001, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice de 64 956 993,50 euros.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

## 2<sup>E</sup> RÉSOLUTION

*Cette résolution a pour objet d'approuver les comptes consolidés de l'exercice 2001.*

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 au 31 décembre 2001, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 65 296 000 euros. Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

## 3<sup>E</sup> RÉSOLUTION

*Cette résolution a pour objet de prendre acte du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions dites réglementées.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions entrant dans le champ

d'application des dispositions de l'article L 225-86 du Code de commerce.

## 4<sup>E</sup> RÉSOLUTION

*Cette résolution a pour objet d'affecter le bénéfice de l'exercice 2001 et de fixer à 3,10 euros le dividende net par action (majoré de 1,55 euro avec l'avoir fiscal de 50 % et majoré de 0,46 euro avec l'avoir fiscal de 15 %).*

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 64 956 993,50 euros :

■ Bénéfice de l'exercice	64 956 993,50 €
■ Dotation à la réserve légale	836 796,96 €
<b>■ Solde</b>	<b>64 120 196,54 €</b>

■ Auquel s'ajoute le report à nouveau	7 047 373,69 €
<b>■ Formant un bénéfice distribuable de</b>	<b>71 167 570,23 €</b>
<b>■ À titre de dividende aux actionnaires</b>	<b>41 489 026,70 €</b>

*Soit 3,10 euros par action ouvrant droit à un impôt déjà versé au Trésor (avoir fiscal) de 1,55 euro pour un avoir fiscal à 50 % et de 0,46 euro pour un avoir fiscal à 15 %.*

■ Solde en compte report à nouveau	29 678 543,53 €
------------------------------------	-----------------

L'assemblée générale décide que conformément aux dispositions de l'article L 225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé seront affectés au compte « Report à nouveau ». Le dividende sera mis en paiement le 19 avril 2002.

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

- Au titre de l'exercice 1998 :  
15 F, plus un avoir fiscal à 50 % de 7,50 F,  
soit au total 22,50 F ou plus un avoir fiscal à 45 % de 6,75 F,  
soit un total de 21,75 F.
- Au titre de l'exercice 1999 :  
2,50 €, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,25 €,  
soit au total 3,75 € ou plus un avoir fiscal à 40 % de 1 €,  
soit un total de 3,50 €.
- Au titre de l'exercice 2000 :  
2,75 €, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,37 €,  
soit au total 4,12 € ou plus un avoir fiscal à 25 % de 0,69 €,  
soit un total de 3,44 €.

## 5<sup>E</sup> RÉSOLUTION

*Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire à procéder à l'émission d'obligations pour un montant maximum de 600 millions d'euros.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules décisions, tant en France qu'à l'étranger, aux époques, conditions et selon les modalités qu'il jugera convenables, à l'émission, en toutes monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies, d'obligations pour un montant maximum de 600 millions d'euros. L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, en vue de procéder à cette ou ces émissions, en déterminer la nature, les formes, conditions et modalités, arrêter

toutes les caractéristiques des titres à émettre et notamment leur mode d'amortissement ou de remboursement et, d'une manière générale, arrêter l'ensemble de leurs modalités.

La présente autorisation est donnée pour une durée maximum de cinq ans. Elle annule et remplace pour la partie non utilisée celle précédemment accordée à la première résolution de l'assemblée générale du 11 décembre 2000.

**6<sup>e</sup> RÉSOLUTION**

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire et des Commissaires aux comptes et des éléments d'informations figurant dans la note d'information visée par la Commission des Opérations de Bourse, autorise le Directoire, conformément aux dispositions de l'article L 225-209 du Code de commerce, à acheter les propres actions de la société. La présente autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'intervention sur actions propres prévues par la loi en vue, notamment :

- d'assurer l'achat et la vente d'actions en fonction des situations de marché ;
- de procéder à la régularisation du cours de son action par achat et vente en bourse par intervention systématique en contre-tendance ;
- de mettre en œuvre une politique d'optimisation de résultat par action ;
- de les céder aux salariés ou dirigeants de la société et de son groupe, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi (options d'achat d'actions, participation des salariés, cessions d'actions réservées aux salariés) ;
- de les remettre dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice

de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit au remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société ;

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

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par utilisation d'options ou autres produits dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré et par la mise en place de stratégies optionnelles.

L'assemblée générale fixe à 160 euros par action le prix maximum d'achat et à 80 euros par action le prix minimum de vente d'une part, et le nombre d'actions pouvant être acquises à 10 % au plus du capital social d'autre part, soit à titre indicatif au 31 décembre 2001, 1 338 355 actions pour un montant maximum de 214 136 800 euros.

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

La présente autorisation est donnée pour une durée maximum de 18 mois. Elle annule et remplace pour la partie non utilisée celle précédemment accordée à la quatrième résolution de l'assemblée générale du 12 avril 2001. Tous pouvoirs sont conférés au Directoire, avec faculté de délégation à son Président, pour mettre en œuvre cette autorisation.

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

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

- à annuler les actions de la société déte-

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

- à modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires.

**7<sup>e</sup> RÉSOLUTION**

*Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, à augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission d'actions, assorties ou non de bons de souscription d'actions, par incorporation au capital de bénéfices, réserves, primes d'émission et distribution d'actions gratuites ou élévation du nominal, par l'émission de bons de souscription d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital. Ces valeurs mobilières pourront être émises à concurrence d'un montant nominal de 945 000 000 euros ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires.*

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, en application des dispositions de l'article L 225-129 du Code de commerce, et sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts :

**1** Délégué au Directoire le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros, étant précisé que sur ce montant s'imputera le montant de toute aug-

mentation de capital susceptible d'être réalisée, directement ou non, en vertu de la huitième résolution de la présente assemblée :

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

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

**c** par l'émission de valeurs mobilières autres que des actions, compatibles avec les dispositions légales en vigueur, donnant droit, directement ou indirectement, par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions, à tout moment ou à dates fixes. Ces valeurs mobilières pourront prendre toutes formes compatibles avec les lois en vigueur et, notamment l'une des formes visées aux articles L 225-150 à L 225-176 ou à l'article L 228-91 du Code de commerce. Ces valeurs mobilières pourront être émises, soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, à concurrence d'un montant nominal maximum total de 945 000 000 euros ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminée au jour de la décision de procéder à leur émission, étant précisé (i) que ce montant est indépendant du montant des obligations et autres titres de créances susceptibles d'être émis en application de la cinquième résolution de la présente assemblée et (ii) que sur ce montant s'imputera le montant des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la huitième résolution de la présente assemblée ;

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

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

**2** Décide que les propriétaires d'actions éventuellement existantes lors de l'émission contre espèces des actions, valeurs mobilières et bons visés au paragraphe 1) auront, à titre irréductible et proportionnellement aux nombres d'actions alors possédées par eux, un droit préférentiel de souscription à ces valeurs mobilières. La délégation donnée au paragraphe 1) comporte, au profit des propriétaires des valeurs mobilières et des bons, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels l'émission desdites valeurs mobilières et bons donnera droit, immédiatement ou à terme.

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

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

**l** limiter, dans les conditions légales, l'émission au montant des souscriptions recueillies ;

**l** ou répartir librement les actions ou les valeurs mobilières et les bons non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;

**l** ou encore les offrir au public, totalement ou partiellement.

**3** Décide :

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

**l** qu'en cas d'incorporation de bénéfiques, réserves ou de primes au capital, le montant de 56 000 000 euros fixé au paragraphe 1) alinéa 1<sup>er</sup>, sera augmenté de façon à représenter après l'incorporation le même pourcentage du capital social qu'avant celle-ci ;

**l** qu'en cas de distribution d'actions gratuites les droits formant rompus ne seront pas négociables et les actions correspondantes seront vendues ; tous pouvoirs sont conférés au Directoire pour procéder à cette vente dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

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

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

**l** déterminer les dates et modalités des émissions ;

**l** arrêter les prix et taux d'intérêt ;

**l** fixer les montants à émettre et la forme des valeurs mobilières à créer, leur date de jouissance, même rétroactive, les conditions de conversion, échange, remboursement et/ou rachat ;

**l** procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;

**l** apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de la présente délégation ;

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

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

**c** pour prélever sur le montant des primes afférentes à des augmentations de



capital, les frais de ces opérations et les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital.

**5** Décide que la présente délégation, qui annule et remplace, toute autorisation antérieure de même nature, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

## **8°** RÉSOLUTION

*Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, à augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par l'émission d'actions, assorties ou non de bons de souscription d'actions, et par l'émission de bons de souscription d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital. Ces valeurs mobilières pourront être émises à concurrence d'un montant nominal de 945 000 000 euros ou de sa contre-valeur en toutes monnaies ou unités monétaires. Un droit de priorité pourrait être accordé aux actionnaires pour les émissions sur le marché français. 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, en application des dispositions de l'article L 225-129 du Code de commerce, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts :*

**1** Délègue au Directoire le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros étant précisé que sur ce montant s'imputera le montant de toute augmentation de capital susceptible d'être réalisée, directement ou non, en vertu de la septième résolution de

la présente assemblée :

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

**b l** par l'émission de valeurs mobilières autres que des actions, compatibles avec les dispositions légales en vigueur, donnant droit, directement ou indirectement, par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions, à tout moment ou à dates fixes. Ces valeurs mobilières pourront prendre toutes formes compatibles avec les lois en vigueur et, notamment l'une des formes visées aux articles L 225-150 à L 225-176 ou à l'article L 228-91 du Code de commerce.

Ces valeurs mobilières pourront être émises, soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, à concurrence d'un montant nominal maximum total de 945 000 000 euros ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminée au jour de la décision de procéder à leur émission, étant précisé (i) que ce montant est indépendant du montant des obligations et autres titres de créances susceptibles d'être émis en application de la cinquième résolution de la présente assemblée et (ii) que sur ce montant s'imputera le montant des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la septième résolution de la présente assemblée ;

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

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

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

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

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

La délégation donnée au paragraphe 1) comporte, au profit des propriétaires des valeurs mobilières et des bons, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles l'émission desdites valeurs mobilières et bons donnera droit, immédiatement ou à terme.

**3** Décide que la somme revenant immédiatement ou à terme à la société, pour chaque action, valeur mobilière et bon émis en vertu de la délégation donnée au paragraphe 1) ci-dessus, devra être au moins égale à la moyenne des premiers cours des actions anciennes de la société constatée pendant 10 jours de bourse consécutifs choisis parmi les 20 précédant le jour du début de l'émission des actions, valeurs mobilières et bons ; cette moyenne sera éventuellement corrigée pour tenir compte de la différence de date de jouissance ; il est précisé que le prix d'émission des bons émis seuls devra, par action à créer, être tel que la somme de ce prix et du prix d'exercice de chaque bon soit au moins égale à 105 % de cette moyenne.

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

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

■ déterminer les dates et modalités des émissions,

■ arrêter les prix et taux d'intérêt,

■ fixer les montants à émettre et la forme des valeurs mobilières à créer, leur date de jouissance, même rétroactive, les conditions de leur conversion, échange, remboursement et/ou rachat,

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

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

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

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

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

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

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

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

**8** Décide que la présente délégation, qui annule et remplace toute autorisation antérieure de même nature, est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

#### **9<sup>e</sup>** RÉSOLUTION

*Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, à augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 2 800 000 euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription en faveur des salariés.*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément d'une part aux dispositions des articles L 225-129-VII et L 225-138 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L 443-1 et suivants du Code du travail, et sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts :

**1** Délègue au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 2 800 000 euros, par émissions d'actions réservées aux salariés, de la société et de ceux des sociétés françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions légales, dès lors que ces salariés, adhéreraient à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire qui serait mis en place en application de l'article L 443-1-2 du Code du travail ;

**2** Fixe à 26 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;

**3** Décide que le prix d'émission des actions nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action sur le Premier marché de la Bourse de Paris lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne pour les adhérents à un plan d'épargne entreprise ou de 30 % pour les adhérents à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire ;

**4** Autorise le Directoire à faire usage de la présente résolution de la présente assemblée pour attribuer des actions gratuites ou d'autres titres donnant accès au capital aux salariés, de la Société, en complément des actions à souscrire en numéraire ; en pareil cas, l'avantage total résultant de cette attribution et de l'écart entre le prix de souscription et la moyenne des cours susvisés ne pourra pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne si cet écart avait été de 20 % pour un plan d'épargne d'entreprise et de 30 % pour un plan partenarial d'épargne salariale volontaire ;

**5** Décide de supprimer au profit des bénéficiaires ci-dessus indiqués le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente autorisation, et de renoncer à tout droit aux actions gratuites qui seraient émises par application de la présente résolution ;

**6** Décide que le Directoire aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de :  
■ arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés concernées dont les salariés



pourront souscrire aux actions émises ;

■ décider que les souscriptions pourront être réalisées directement ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;

■ fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des actions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;

■ en cas d'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, fixer le nombre d'actions ou de titres gratuits à émettre, le nombre à attribuer à chaque bénéficiaire, et arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution de ces actions ou titres dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;

■ constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement émises en vertu de la présente autorisation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

■ le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;

■ ajuster les termes des valeurs mobilières visées par la présente délégation afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital ;

■ d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir

à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

#### 10° RÉSOLUTION

*Cette résolution a pour objet l'adaptation des statuts de la société principalement avec les dispositions de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 relative aux Nouvelles Régulations Économiques.*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire décide :

■ d'adapter les statuts de la société aux dispositions, principalement, de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 ;

■ de procéder, pour les besoins de cette adaptation, à une modification des articles des statuts ;

■ d'arrêter comme suit le texte de ces articles qui annule et remplace celui antérieur :

#### ARTICLE 7

##### FORME ET TRANSMISSION DES ACTIONS

###### ■ Alinéa 4 modifié de la façon suivante :

La société est en droit de demander, à tout moment, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires, l'identité des détenteurs d'actions, de bons ou autres titres, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que plus généralement, toutes informations permettant l'identification des actionnaires ou intermédiaires telles que prévues notamment aux articles L 228-1 à L 228-3-1 du Code de commerce.

###### ■ Alinéa 5 modifié de la façon suivante :

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 10 jours à compter du franchissement de chacun de ces seuils.

#### ARTICLE 12

##### ACTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

###### ■ Alinéa 1 modifié de la façon suivante :

Sauf lorsque le Code de commerce le dispense de cette obligation, chaque membre du Conseil de surveillance est tenu d'être propriétaire de 20 actions au moins pendant la durée de son mandat.

#### ARTICLE 14

(Nouvelle numérotation)

##### RÉUNIONS

###### ■ Alinéa 4 modifié de la façon suivante :

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Tout membre du Conseil pourra assister et participer aux réunions du Conseil de surveillance par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet dans les limites et sous les conditions fixées par le règlement intérieur, la législation et la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE 16

(Nouvelle numérotation)

##### POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

###### ■ Paragraphe 1 inchangé à l'exception du premier point modifié de la façon suivante :

###### 1 ■ Le Conseil de surveillance :

- nomme les membres du Directoire ; fixe leur rémunération.

###### ■ Paragraphe 4 inchangé à l'exception de son alinéa 1 modifié de la façon suivante :

Le Directoire doit obtenir l'autorisation du Conseil de surveillance pour les opérations suivantes dans la mesure où elles dépassent chacune un montant supérieur à 8 000 000 euros ou sa contre-valeur en toutes monnaies.

## ARTICLE 18

(Nouvelle numérotation)

### DIRECTOIRE

#### I Alinéa 4 modifié de la façon suivante :

Le Directoire est nommé pour une durée de trois ans. Ses membres sont indéfiniment rééligibles, sous réserve des dispositions de l'alinéa suivant. Ils peuvent être révoqués par l'assemblée ordinaire des actionnaires. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts. Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la société un contrat de travail, la révocation du membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier son contrat.

## ARTICLE 20

(Nouvelle numérotation)

- RÉUNIONS DU DIRECTOIRE
- CONVOCATION
- QUORUM
- REGISTRE DE PRÉSENCE
- PROCÈS-VERBAUX

#### I Alinéa 7 modifié de la façon suivante :

La présence de la moitié au moins des membres du Directoire est nécessaire pour la validité des délibérations. Tout membre du Directoire pourra assister et participer aux réunions du Directoire par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet dans les limites et sous les conditions fixées par le règlement intérieur, la législation et la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 23

(Nouvelle numérotation)

### CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ ET L'UN DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DU DIRECTOIRE

Titre de l'article modifié de la façon suivante :

## ARTICLE 23

### CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ ET L'UN DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE OU DU DIRECTOIRE OU UN ACTIONNAIRE

Toute convention, intervenant directement ou par personne interposée, entre la société

et l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 5 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant, de même que les autres conventions prévues à l'article L 225-86 du Code de commerce, sont soumises aux dispositions de cet article et des articles L 225-87 à L 225-90 du Code de commerce.

## ARTICLE 25

(Nouvelle numérotation)

### RÉUNIONS – CONVOCATIONS

#### I Alinéa 2 modifié de la façon suivante :

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

## ARTICLE 26

(Nouvelle numérotation)

- DROIT D'ACCÈS
- REPRÉSENTATION
- QUORUM

#### I Alinéa 1 modifié de la façon suivante :

Si le Directoire ou le Conseil de surveillance le décide au moment de la convocation de l'assemblée, les actionnaires pourront participer à l'assemblée par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin d'annonces légales obligatoires (Balo).

#### I Alinéa à rajouter après l'alinéa 1 ci-dessus :

Les propriétaires de titres mentionnés au troisième alinéa de l'article L 228-1 du Code de commerce peuvent se faire représenter dans les conditions prévues par la loi, par un intermédiaire inscrit.

#### I Alinéa à rajouter après l'alinéa 8 ancien :

Si le Directoire ou le Conseil de surveillance le décide au moment de la convocation de l'assemblée, la retransmission publique de l'intégralité de l'assemblée par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet est autorisée dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin d'annonces légales obligatoires (Balo).

### 11<sup>e</sup> RÉOLUTION

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

# comptes sociaux

**53** | Compte de résultat

**54** | Bilan

**56** | Annexes

**58** | Compléments d'informations relatives au bilan

**62** | Compléments d'informations relatives au compte de résultat

**64** | Résultats des cinq derniers exercices

**65** | Rapports des Commissaires aux comptes

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2001**

	2001	2000	1999
	€	€	€
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Produits des opérations de location simple	19 172	18 100	17 992
Loyers	17 953	16 767	16 275
Remboursements de charges	1 111	1 195	1 716
Divers	108	138	1
Produits des opérations de crédit-bail	552	529	485
Loyers	552	529	444
Remboursements de charges	-	-	41
Autres prestations de services	869	3	2
Reprises sur provisions	9 821	413	1 554
Transferts de charges	3 613	798	702
<b>TOTAL I</b>	<b>34 027</b>	<b>19 843</b>	<b>20 735</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Achats et charges externes	9 677	5 663	5 469
Impôts, taxes et versements assimilés	1 646	1 749	2 234
Frais de personnel	-	15	15
Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles, frais d'acquisition et charges à répartir	1 490	1 052	974
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles	7 031	6 979	7 871
Dotations aux provisions sur clients douteux	138	544	44
Dotations aux provisions pour risques et charges	41	518	-
Autres charges	93	85	440
<b>TOTAL II</b>	<b>20 116</b>	<b>16 605</b>	<b>17 047</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>13 911</b>	<b>3 238</b>	<b>3 688</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>			
BÉNÉFICES ATTRIBUÉS OU PERTES TRANSFÉRÉES (TOTAL III)	32 456	791	1 392
PERTES SUPPORTÉES OU BÉNÉFICES TRANSFÉRÉS (TOTAL IV)	417	4	218
<b>PRODUITS FINANCIERS (TOTAL V)</b>	<b>173 505</b>	<b>64 204</b>	<b>40 453</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES (TOTAL VI)</b>	<b>162 372</b>	<b>37 825</b>	<b>11 791</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>11 133</b>	<b>26 379</b>	<b>28 662</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>57 083</b>	<b>30 404</b>	<b>33 524</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Sur opérations de gestion	852	197	176
Sur opérations en capital	6 806	9 540	61 120
Reprises sur provisions	407	410	16
Transferts de charges	-	-	-
<b>TOTAL VII</b>	<b>8 065</b>	<b>10 147</b>	<b>61 312</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Sur opérations de gestion	1 325	2 809	3 706
Sur opérations en capital	5 468	3 535	27 500
Dotations aux amortissements et aux provisions	618	739	1 507
<b>TOTAL VIII</b>	<b>7 411</b>	<b>7 083</b>	<b>32 713</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>654</b>	<b>3 064</b>	<b>28 599</b>
PARTICIPATION DES SALARIÉS AU RÉSULTAT DE L'ENTREPRISE (IX)	-	83	120
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (X)	- 7 220	5 345	15 601
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>248 053</b>	<b>94 985</b>	<b>123 892</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>183 096</b>	<b>66 945</b>	<b>77 490</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>64 957</b>	<b>28 040</b>	<b>46 402</b>

en milliers d'euros

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2001

	2001	2000	1999	
	€	€	€	
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	479	6	4	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	135 528	116 823	116 375	
Opérations location simple	134 172	115 396	114 837	
Terrains	56 053	51 202	49 247	
Constructions et aménagements	157 190	148 121	148 503	
Agencements en cours	508	555	2 613	
- Amortissements	- 70 689	- 66 173	- 67 217	
- Provisions pour dépréciation	- 8 890	- 18 309	- 18 309	
Opérations crédit-bail immobilier	1 318	1 427	1 536	
Terrains	280	280	280	
Constructions et aménagements	2 729	2 729	2 729	
- Amortissements	- 1 691	- 1 582	- 1 473	
Autres immobilisations corporelles	38	-	1	
Matériel et outillage, mobilier	16	16	16	
Installations générales, agencements, aménagements	39	-	-	
Matériel de bureau et informatique	73	73	73	
- Amortissements	- 90	- 89	- 88	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 470 427	1 523 386	1 149 202	
Titres de participation	1 952 088	1 076 248	750 009	
Valeurs brutes	1 961 428	1 085 655	759 679	
- Provisions pour dépréciation	- 9 340	- 9 407	- 9 670	
Créances rattachées à des titres de participation	4 80 192	447 128	399 183	
Autres titres immobilisés	-	-	-	
Prêts	38 138	-	-	
Dépôts et cautionnements	9	10	10	
<b>TOTAL I</b>	<b>2 606 434</b>	<b>1 640 215</b>	<b>1 265 581</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	21 763	28 092	115	
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	2 055	264	388	
Clients ordinaires	1 673	88	315	
Clients douteux	1 065	819	294	
- Provisions sur clients douteux	- 683	- 643	- 221	
CRÉANCES DIVERSES	47 582	36 958	24 328	
État	3 468	2 180	859	
Autres créances	44 114	34 778	23 469	
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	25 225	21 528	15 312	
Actions propres	23 707	21 528	15 312	
Autres titres	1 518	-	-	
DISPONIBILITÉS	235	3 967	268	
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	232	14	257	
<b>TOTAL II</b>	<b>97 092</b>	<b>90 823</b>	<b>40 668</b>	
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>10 038</b>	<b>6 779</b>	<b>4 783</b>
<b>PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS</b>	<b>TOTAL IV</b>	<b>5 086</b>	<b>3 353</b>	<b>4 029</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I + II + III + IV</b>	<b>2 718 650</b>	<b>1 741 170</b>	<b>1 315 061</b>	

**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2001**

	2001	2000	1999
	€	€	€
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	107 068	98 701	98 678
Primes d'émission, d'apport, de fusion	431 480	397 858	397 594
Boni de fusion	113 736	113 736	113 736
Réserve légale	9 870	9 868	9 868
Autres réserves	221 309	221 309	220 876
Report à nouveau	7 047	14 186	5
Résultat de l'exercice	64 957	28 040	46 402
Provisions pour investissement	73	73	46
<b>TOTAL I</b>	<b>955 540</b>	<b>883 771</b>	<b>887 205</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>TOTAL II</b>	<b>27 793</b>	<b>33 798</b>
		<b>33 798</b>	<b>30 762</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles	157 561	201 533	202 526
Autres emprunts obligataires	617 620	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	613 536	405 435	177 342
Emprunts	590 236	402 137	76 225
Autres dettes	23 094	10	100 797
Charges à payer	206	3 288	320
Emprunts et dettes financières divers	297 631	203 579	7
Clients et comptes rattachés	383	1 191	3 326
Avances et acomptes	-	703	-
Dépôts de garantie	-	-	3 015
Provisions sur charges	383	488	311
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 803	6 108	2 339
Autres dettes	834	2 776	-
Charges à payer	19 969	3 332	2 339
Dettes fiscales et sociales	4 840	2 319	9 042
État, impôts et taxes	4 840	2 222	8 950
Charges à payer	-	30	16
Provisions pour participation	-	67	76
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	875	689	229
Autres dettes	17 290	2 747	2 283
Partenaires loyers à reverser	136	51	-
Charges à payer	17 154	2 696	2 283
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b>			
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	4 778	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>1 735 317</b>	<b>823 601</b>	<b>397 094</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I + II + III</b>	<b>2 718 650</b>	<b>1 741 170</b>	<b>1 315 061</b>

en milliers d'euros

## annexes aux comptes sociaux

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au cours l'année 2001, dans le cadre de la mise en œuvre de l'accord signé avec Carrefour, la société Klécar France et ses filiales ont procédé à l'acquisition de 70 galeries commerciales situées en France pour un montant total de l'ordre de 942 millions d'euros. Par ailleurs, Klécar Europe Sud a acquis au travers de ses filiales 7 galeries commerciales supplémentaires en Espagne pour un montant total de 196 millions d'euros (3 de ces galeries hors protocole sont des projets en cours de construction dont une partie du paiement interviendra à l'achèvement) et une galerie commerciale en Grèce pour 38 millions d'euros. La réalisation de ces acquisitions a pour conséquence de porter le pourcentage d'avancement en valeur du protocole Carrefour à près de 78 % au 31 décembre 2001.

La part de Klépierre dans le financement de cette acquisition a été assurée au moyen des concours financiers suivants :

- à hauteur de 225 millions d'euros par un crédit consenti par BNP Paribas en 2000 en relais à un projet d'augmentation de capital. Après une première tentative en octobre 2000 qui n'a pas été menée à son terme, Klépierre a annoncé en septembre 2001 qu'elle renonçait pour l'année 2002 à ce projet ;

- à hauteur de 600 millions d'euros par émission au 10 juillet 2001 d'un emprunt obligataire d'une durée de 7 ans au taux de 6,125 %, en remplacement de l'emprunt relais de même valeur consenti par BNP Paribas ;

- en février 2001, BNP Paribas et HSBC CCF, respectivement arrangeur et co-arrangeur, ont, en collaboration avec Klépierre, lancé la syndication d'un crédit d'un montant global de 900 millions d'euros se décomposant de la façon suivante :

- à hauteur de 670 millions d'euros par un crédit d'une durée de 5 ans à échéance du 11 janvier 2006 dont le remboursement interviendra intégralement *in fine*. Au 31 décembre, cette ligne fait l'objet d'un tirage à hauteur de 350 millions d'euros ;

- à hauteur de 230 millions d'euros par une ligne de back up à un programme de billets de trésorerie dont Klépierre a réalisé la première émission en juillet 2001. Au 31 décembre cette ligne est entièrement disponible et le montant des billets de trésorerie émis s'élève à 170 millions d'euros.

La mise en place de ces concours a entraîné le remboursement à BNP Paribas, de crédit à hauteur de 200 millions d'euros.

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

- des bureaux à Sophia Antipolis et à Éragny,

- des parkings à Fontenay-aux-Roses,

- des entrepôts à Nice Carros.

Klépierre a acquis auprès de BNP Paribas un portefeuille de 2 immeubles détenus en direct et 3 autres détenus à 100 % au travers de sociétés.

L'impact de ces opérations sur les immobilisations est détaillé dans les notes • 1- Immobilisations corporelles, et • 2- Immobilisations financières - Participations.

### MODES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2001 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;

- d'indépendance des exercices ;

- de respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ;

et ce, dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les frais d'augmentation de capital liés à la conversion des obligations en actions sont représentatifs des frais d'émission de l'emprunt obligataire convertible « novembre 1998/janvier 2006 » non encore amortis

à la date de conversion et sont étalés de manière égale sur trois exercices.

#### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

#### Bureaux

- Immeubles haussmanniens restructurés : 40 ans

- Immeubles neufs haut de gamme : 33 ans

- Autres immeubles : 25 ans

- Agencements et aménagements : 10 ans

#### Entrepôts – Activités

- Constructions : 20 ans

- Agencements et aménagements : 10 ans

#### Centres commerciaux

- Constructions : 30 ans

- Agencements et aménagements : 10 ans

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

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

Les provisions constituées en application de cette règle sont reprises, le cas échéant, selon les mêmes modalités.

En application de cette règle, la provision pour dépréciation de l'immeuble Diderot a été reprise à hauteur de 9,4 millions d'euros, aucune nouvelle provision n'a été constituée en 2001.

#### **IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Les titres des filiales immobilières créées pour recevoir des immeubles précédemment détenus en direct sont inscrits à leur valeur nominale de souscription correspondant à la valeur d'apport des immeubles. Ces titres font l'objet, le cas échéant, d'une provision pour dépréciation dans les conditions mentionnées ci-dessus. Les autres titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition hors frais. En fin d'exercice, l'évolution des sociétés concernées, leur situation nette et leurs perspectives d'avenir conduisent, le cas échéant, à la constitution de provisions. Ainsi une provision supplémentaire a été constituée pour 0,1 million d'euros sur les titres Sviluppo Klépierre Finim Spa. Par ailleurs, la provision de 0,2 million d'euros concernant la SAS Issy Desmoulins a été reprise en totalité au cours de l'exercice.

#### **CRÉANCES CLIENTS**

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

#### **VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT**

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Pour les actions propres rachetées dans le cadre de la régularisation des cours de bourse, une provision pour dépréciation est constituée le cas échéant par référence à

la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice.

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

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

#### **CHARGES À RÉPARTIR**

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

Les frais d'acquisition des titres sont portés en charges à répartir et sont amortis *pro rata temporis* sur cinq années. En cas de cession ou d'apport, le solde net est passé en charge. Les frais d'émission des emprunts obligataires sont comptabilisés en charges à étaler sur la durée de vie des emprunts. Pour les obligations convertibles, le solde net de la quote-part représentative des frais est porté au poste « Frais d'augmentation de capital » et amorti par fractions égales sur une période de trois ans.

Les commissions et frais liés au crédit bancaire syndiqué sont étalés sur la durée de vie du crédit.

Les honoraires de commercialisation sont étalés, à compter de la date d'effet du bail, sur la première période ferme, dans un délai maximum de 3 ans.

#### **EMPRUNT OBLIGATAIRE CONVERTIBLE**

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

#### **INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME**

Concernant les instruments financiers à terme (swaps) conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux du groupe, les charges et produits sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat. Les pertes et gains latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

#### **PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION**

Les loyers sont comptabilisés à leur date d'exigibilité, les charges sur immeubles sont refacturées aux clients lors de leur paiement, les intérêts sont enregistrés lors de leur perception ou de leur paiement. En fin d'exercice les produits et les charges sont majorés des montants courus non échus et minorés des montants non courus et comptabilisés d'avance.

#### **IMPÔT**

La société a créé en 1995 un groupe d'intégration fiscale avec certaines de ses filiales. Klépierre comptabilise la dette globale d'impôt due par le groupe mais, en application de la convention d'intégration fiscale, enregistre dans un compte d'attente au passif les économies d'impôts procurées par ses filiales déficitaires. Ces économies sont transférées au compte de résultat de Klépierre à l'issue du délai maximum de cinq ans, sous réserve de leur non-utilisation par les filiales concernées.

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

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



# compléments d'informations relatives au bilan

**1. IMMOBILISATIONS**
**CORPORELLES**
**LOCATION SIMPLE**

	Valeurs brutes au début de l'exercice	Acquisitions et transferts reçus	Cessions ou transferts	Apports à des filiales	Valeurs brutes au 31 décembre 2001
Évolution des valeurs brutes					
Terrains	51 202	5 503	- 652	-	56 053
Constructions et aménagements	148 121	11 281	- 2 212	-	157 190
Constructions et aménagements en cours	555	1 811	- 1 858	-	508
<b>VALEURS BRUTES (I)</b>	<b>199 878</b>	<b>18 595</b>	<b>- 4 722</b>	<b>-</b>	<b>213 751</b>

**CRÉDIT-BAIL**

	Valeurs brutes au début de l'exercice	Acquisitions et transferts reçus	Cessions ou transferts	Apports à des filiales	Valeurs brutes au 31 décembre 2001
Évolution des valeurs brutes					
Terrains	280	-	-	-	280
Constructions et aménagements	2 729	-	-	-	2 729
<b>VALEURS BRUTES (II)</b>	<b>3 009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 009</b>

**ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS**

	Total à l'ouverture de l'exercice	Dotations	Cessions	Apports à des filiales	Total au 31 décembre 2001
Immeubles en location simple	- 66 173	- 7 066	2 550	-	- 70 689
Immeuble en crédit-bail	- 1 582	- 109	-	-	- 1 691
<b>AMORTISSEMENTS (III)</b>	<b>- 67 755</b>	<b>- 7 175</b>	<b>2 550</b>	<b>-</b>	<b>- 72 380</b>

**ÉVOLUTIONS DES PROVISIONS**

	Total à l'ouverture de l'exercice	Dotations	Utilisations	Provisions devenues sans objet	Total au 31 décembre 2001
Immeubles en location simple	- 18 309	-	-	9 419	- 8 890
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION (IV)</b>	<b>- 18 309</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 419</b>	<b>- 8 890</b>

**VALEURS NETTES**

	Total à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Total au 31 décembre 2001
Immeubles en location simple	115 396	30 564	- 11 788	134 172
Immeubles en crédit-bail	1 427	-	- 109	1 318
Autres immobilisations corporelles	0	39	- 1	38
<b>VALEURS NETTES COMPTABLES (I + II + III + IV)</b>	<b>116 823</b>	<b>30 603</b>	<b>- 11 898</b>	<b>135 528</b>

## 2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - PARTICIPATIONS

### RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS

Informations financières Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenu	Résultat du dernier exercice clos	Valeur brute comptable	Provision pour dépréciation	Valeur nette comptable	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
<b>1. FILIALES (détenues à + de 50 %)</b>									
5 Turin SAS	3 468	3 386	100,00 %	275	6 936	-	6 936	-	465
8 rue du Sentier SCI (1)	33 132	35 529	100,00 %	- 172	9 147	- 9 147	0	2 613	-
Cecotoul SAS	38	- 12	95,00 %	- 8	72	-	72	-	-
Cécoville SAS	38	-	100,00 %	10	143	-	143	31 166	19
Curial Archereau SAS	1 019	3 835	100,00 %	59	10 041	-	10 041	-	8 950
Central European Retail Fund	2 400	-	100,00 %	- 36	2 400	-	2 400	12 600	-
Félix Éboué Créteil SAS	38	- 13	99,96 %	- 12	76	-	76	-	-
Fontenay La Redoute SAS	1 638	1 273	100,00 %	- 517	3 278	-	3 278	-	-
Immobiliare Magnolia SRL	520	28	85,00 %	199	4 904	-	4 904	1 659	129
Issy Desmoulins SAS	2 020	1 812	100,00 %	- 877	4 040	-	4 040	46 000	-
Jardin des Princes SNC	2	-	99,00 %	- 112	1 542	-	1 542	12 079	-
Kléber La Pérouse SNC	4 116	251	100,00 %	179	11 465	-	11 465	88 988	-
Kléber La Pérouse Bis SNC	2	- 1	99,00 %	0	2	-	2	-	-
Klébureaux SAS	242 595	159 187	100,00 %	37 363	416 121	-	416 121	22 225	38 863
Klécar Europe Est SAS	38	-	100,00 %	0	76	-	76	-	-
Klécar Europe Sud SAS	234 460	224 797	83,00 %	12 989	389 118	-	389 118	-	7 950
Klécar France SNC	481 231	481 230	83,00 %	32 619	798 843	-	798 843	27 114	-
Klécentres SA	157 623	159 857	82,50 %	21 662	271 975	-	271 975	39 562	12 546
Klégestion SAS	640	- 321	100,00 %	3 160	876	-	876	-	560
Klémons SAS	229	- 125	99,99 %	- 193	229	-	229	25 099	-
Klépierre Finance SAS	38	- 119	100,00 %	330	38	-	38	-	122
Klépierre Transactions SAS (ex-Klé31)	38	- 1 319	99,96 %	1 148	76	-	76	67 152	-
Le Havre Capelet SAS	229	2	99,99 %	- 5	267	-	267	-	-
Le Havre Tourneville SAS	229	- 16	99,99 %	- 18	267	-	267	39	-
LP 3 SCI	2	-	99,00 %	- 14	2	-	2	-	-
LP 7 SAS	38	- 7	99,96 %	- 17	38	-	38	-	-
Maille Nord SNC	2	-	99,00 %	38	1	-	1	9 184	-
Meunier Barjac SNC	2	-	99,90 %	- 90	1 336	-	1 336	34 175	-
Nancy Bonsecours SAS	38	- 15	99,96 %	- 31	76	-	76	293	-
Novate SRL	12	-	100,00 %	- 64	12	-	12	31 514	-
Odysseum Place de Venise SAS	38	-	70,00 %	- 31	27	-	27	-	-
Odysseum Place de France SAS	38	-	70,00 %	- 137	27	-	27	764	-
Opale SAS	38	- 16	95,00 %	- 55	72	-	72	429	-
Poitiers Aliénor SAS	229	11	99,99 %	0	267	-	267	-	-
Société Centrale Immobilière SA	11 586	- 2 109	100,00 %	146	6 098	-	6 098	-	-
Sodévac SNC*	2	-	99,00 %	26	2	-	2	2 566	-
Sovaly SA	38	- 31	99,76 %	- 52	38	-	38	873	-
Zobel Investments B.V.	454	- 179	99,93 %	- 183	315	-	315	361	-
<b>TOTAL I</b>				<b>107 579</b>	<b>1 940 243</b>	<b>- 9 147</b>	<b>1 931 096</b>	<b>456 455</b>	<b>69 604</b>
<b>2. PARTICIPATIONS (détenues entre 10 et 50 %)</b>									
Antin Vendôme SC	15	-	50,00 %	10 801	8	-	8	13 704	-
Du Bassin Nord SCI	2	-	50,00 %	- 405	1	-	1	5 597	-
Extension bureaux d'Évry 2 SNC	2	79	25,00 %	1	502	-	502	13	-
Galae SAS	1 000	-	49,00 %	- 300	490	-	490	392	-
Klépierre Informatique GIE	2	-	34,00 %	0	1	-	1	-	-
Saint-Georges Toulouse SCI*	1	-	10,00 %	0	ns	-	0	6	-
Secmarne SA	2 594	- 2 931	27,47 %	4 342	5 381	-	5 381	3 621	1 069
Ségécé SA	1 600	4 367	49,99 %	5 959	14 459	-	14 459	-	1 791
Socoseine SAS	38	197	25,00 %	- 74	98	-	98	308	-
Sviluppo Klépierre Finim SPA	104	28	50,00 %	- 72	245	- 193	52	-	-
<b>TOTAL II</b>				<b>20 252</b>	<b>21 185</b>	<b>- 193</b>	<b>20 992</b>	<b>23 641</b>	<b>2 860</b>
<b>3. DIVERS</b>									
<b>TOTAL III</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL I + II + III</b>				<b>127 831</b>	<b>1 961 428</b>	<b>- 9 340</b>	<b>1 952 088</b>	<b>480 192</b>	<b>72 464</b>

\* Comptes arrêtés au 30 septembre 2001. (1) cf. note 10 – Provisions pour risques et charges.

en milliers d'euros

**TITRES DE PARTICIPATIONS**

<b>VALEURS BRUTES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>1 085 655</b>
Acquisition de titres	-	878 778
Titres reçus en rémunération d'apports d'immeubles ou de titres à des filiales	-	-
Achats de titres, augmentation de capital et apports (*)	878 778	-
Cessions ou transfert de titres	-	- 3 005

**VALEURS BRUTES AU 31 DÉCEMBRE 2001** **1 961 428**

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

· Acquisition de titres dans le secteur bureaux	-	2 942
· Acquisition et souscription en capital dans le secteur Centres commerciaux	-	875 836
	-	<b>878 778</b>

en milliers d'euros

**CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS**

Des avances rémunérées sont consenties à des filiales dans le cadre de leur besoin de financement pour 480 millions d'euros, intérêts compris.

**PRÊTS**

Les avances accordées à des filiales non détenues en direct figurant les années précédentes au poste « Créances diverses » ont été requalifiées en prêts pour un montant de 38 millions d'euros.

**3. FOURNISSEURS, AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES**

Figure dans ce poste un acompte sur achat de titres Delcis portant sur le centre commercial Novy Smichov situé à Prague pour une valeur de 21,7 millions d'euros intérêts courus compris.

**4. CRÉANCES DIVERSES**

Ce poste comprend :

- une créance de TVA pour 3,4 millions d'euros ;
- les intérêts courus sur swaps de taux pour 26,7 millions d'euros ;
- les créances liées à l'intégration fiscale pour 10,4 millions d'euros ;
- des créances sur des débiteurs divers pour 7 millions d'euros (dont 4,4 millions d'euros engagés pour le compte des sociétés portant des galeries commerciales).

**5. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT**

Au 31 décembre 2001, le stock d'actions propres est constitué de 248 567 actions pour une valeur d'acquisition de 23,7 millions d'euros, soit 1,86 % du nombre de titres émis, l'affectation est la suivante :

■ 100 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe Klépierre tel qu'arrêté par le Directoire en date du 14 juin 1999 ;

■ 148 567 actions au titre de la régularisation du cours de bourse de son action.

82 493 actions ont été cédées au titre de l'année en dégagant une plus-value de 0,7 million d'euros.

**6. CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES**

Elles se décomposent de la façon suivante :

■ 2 millions d'euros au titre des frais d'acquisition des titres de participation et des immeubles ;

■ 2 millions d'euros au titre des frais d'émission de l'emprunt obligataire convertible « novembre 1998/janvier 2006 ». Ces derniers sont étalés

sur la durée de vie de l'emprunt (7 ans et 45 jours) proportionnellement au nombre d'obligations en circulation à la clôture de l'exercice ;

■ 2 millions d'euros au titre des frais d'émission de l'emprunt obligataire « juillet 2001/juillet 2008 » ;

■ 3,9 millions d'euros au titre des commissions d'arrangeur sur le crédit syndiqué. Ces commissions sont étalées sur la durée de vie des 2 tranches de l'emprunt, à savoir deux ans et cinq ans au prorata des montants de chacune de ces tranches.

**7. PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS**

Ce poste correspond à la prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible en actions émis le 17 novembre 1998 après amortissements correspondants aux obligations restantes en vie.

Au 31 décembre 2001, 756 486 obligations sont encore en circulation ; 211 118 ont fait l'objet d'une demande de conversion au titre de l'année.

**8. CAPITAL SOCIAL**
**COMPOSITION DU CAPITAL**

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)
Actions ordinaires composant le capital social au début de l'exercice	12 948 655	8
Actions créées suite à la conversion de 211 118 obligations	434 902	8
<b>Actions ordinaires composant le capital social au 31 décembre 2001</b>	<b>13 383 557</b>	<b>8</b>

La base de conversion de ces obligations est de 2,06 actions de 8 euros nominal pour une obligation convertible.

## 9 - CAPITAUX PROPRES

### DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

	Au début de l'exercice	Augmentations nettes	Diminutions nettes	Au 31 décembre 2001
Capital social	98 701	8 367	-	107 068
Primes d'émission	24 668	-	- 4 906	19 762
Primes d'apport et de fusion				
Primes d'apport	259 318	-	-	259 318
Primes de fusion	227 033	-	-	227 033
Primes de conversion d'obligations en actions	575	38 528	-	39 103
Réserve légale	9 868	2	-	9 870
Réserves réglementées	99 317	-	-	99 317
Autres réserves	121 992	-	-	121 992
Report à nouveau	14 186	7 047	- 14 186	7 047
Résultat	28 040	64 957	- 28 040	64 957
Provisions réglementées	73	-	-	73
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>883 771</b>	<b>118 901</b>	<b>- 47 132</b>	<b>955 540</b>

en milliers d'euros

### 10. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le compte d'attente lié à l'intégration fiscale correspond essentiellement à des opérations en sursis d'imposition pour 6,8 millions d'euros et aux économies d'impôts procurées par les filiales déficitaires pour 17 millions d'euros. Les appels de fonds des syndicats sont comptabilisés en compte de tiers. Par conséquent, la charge de l'année fait l'objet d'une provision. Soit pour l'année une provision de 0,3 million d'euros.

La provision de 2,9 millions d'euros sur les quotes-parts déficitaires correspond aux pertes cumulées de la SCI 8 rue du Sentier et de la SNC Galae. En cas de levée d'option sur des contrats de crédit-bail cédés, Klépierre s'est portée garant à hauteur de 0,6 million d'euros.

### 11. EMPRUNT OBLIGATAIRE CONVERTIBLE

Le nombre d'obligations en circulation à la date d'ouverture de l'exercice s'élevait à 967 604 pour un montant global d'emprunt de 196 millions d'euros. 211 118 obligations ont été converties au cours de l'exercice entraînant la création de 434 902 actions nouvelles (parité 2,06) ce qui porte à 756 486 le nombre d'obligations convertibles en circulation au 31 décembre 2001 pour un montant résiduel

d'emprunt de 153 millions d'euros. Les intérêts courus s'élèvent à 4,5 millions d'euros, soit un montant de 5,92 euros par obligation. Le coupon est payable le 2 janvier 2002.

### 12. AUTRE EMPRUNT OBLIGATAIRE

En date du 10 juillet 2001 Klépierre a procédé au lancement d'un emprunt obligataire aux caractéristiques suivantes :

- montant : 600 millions d'euros
- prix d'émission :
  - 99,557 % à hauteur d'un montant en principal de 500 millions d'euros
  - 99,006 % à hauteur d'un montant en principal de 100 millions d'euros
- maturité : 7 ans
- échéance : 10 juillet 2008
- coupon annuel : 6,125 %
- cotation : Luxembourg Stock Exchange
- code Sicovam : 48651

Les intérêts courus sur cet emprunt s'élèvent à 17,6 millions d'euros.

### 13. EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Le poste « Emprunts » correspond à divers concours :

- 225 millions d'euros de crédit relais se

substituant à l'augmentation de capital (BNP Paribas) ;

- 350 millions d'euros de crédit bancaire syndiqué ;

- 15,2 millions d'euros d'intérêts courus non échus sur emprunts.

En « Autres dettes » figure un compte courant bancaire pour 22,9 millions d'euros.

### 14. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS

Ils sont constitués essentiellement de l'avance faite par Klépierre Finance à Klépierre dans le cadre de la Centralisation Automatisée de Trésorerie pour 123,7 millions d'euros et de billets de trésorerie pour 170 millions d'euros.

### 15. DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Le poste « Charges à payer » correspond essentiellement aux intérêts courus non échus sur swaps de taux pour 18,5 millions d'euros.

### 16. AUTRES DETTES

Elles sont constituées essentiellement d'avances des filiales faites à Klépierre pour 13,9 millions d'euros.

## compléments d'informations relatives au compte de résultat

### 17. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

La variation de 14,2 millions d'euros des produits d'exploitation s'explique essentiellement par la variation des postes suivants :

■ loyers : l'augmentation de 1,2 million d'euros s'explique par l'acquisition de 2 immeubles (Le Brochant et Le Florentin) et par des revalorisations ;

■ autres prestations de services : la variation de 0,9 million d'euros se justifie par la refacturation, aux filiales porteuses des galeries commerciales, des honoraires d'étude et d'engagement sur l'opération Carrefour ;

■ reprises sur provisions : la variation correspond à la reprise de provision pour dépréciation de l'immeuble Diderot à hauteur de 9,4 millions d'euros ;

■ transferts de charges : la variation s'explique principalement par l'étalement des frais d'émission de l'emprunt obligataire pour 2,1 millions d'euros émis le 10 juillet 2001 et par l'étalement des frais d'acquisition du portefeuille immobilier Fleurantine pour 1 million d'euros.

La variation des charges d'exploitation de 3,5 millions d'euros s'explique essentiellement par :

■ les frais d'émission de l'emprunt obligataire pour 2,1 millions d'euros ;

■ la révision du mandat d'administration conclu entre Klépierre et Klégestion pour 0,4 million d'euros augmenté de 0,2 million d'euros dû à l'application du prorata de TVA ;

■ les honoraires Klégestion sur l'acquisition du portefeuille immobilier Fleurantine pour 0,9 million d'euros.

### 18. QUOTES-PARTS

#### DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS

#### FAITES EN COMMUN

Pratiquement inexistant en 2000, ce poste s'élève à 32,5 millions d'euros en 2001. Cette évolution enregistre le regroupement pour la France sous une société transparente entièrement capitalisée (filiale de Klépierre à 83 %) des galeries acquises auprès de Carrefour. La quote-part de résultat de Klécar France remontant chez Klépierre au titre

de l'exercice 2001 s'élève à 27 millions d'euros auxquels s'ajoutent 5,3 millions d'euros de quote-part de résultat d'Antin Vendôme.

### 19. RÉSULTAT FINANCIER

Les produits financiers sont constitués principalement de :

■ 72,5 millions d'euros de dividendes perçus des filiales ;

■ 30,5 millions d'euros d'intérêts sur créances rattachées à des participations ;

■ 66 millions d'euros sur les produits liés aux swaps de taux ;

■ 3,1 millions d'euros de transferts de charges liés au crédit syndiqué.

Les charges financières se décomposent comme suit :

■ 0,5 million d'euros de dotations aux amortissements de la prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible ;

■ 0,2 million d'euros de dotations aux amortissements de la prime de remboursement de l'emprunt obligataire ;

■ 4,5 millions d'euros d'intérêts courus sur l'emprunt obligataire convertible ;

■ 17,6 millions d'euros d'intérêts courus sur l'emprunt obligataire ;

■ 5,9 millions d'euros d'étalement de frais d'émission et de commissions diverses sur le crédit syndiqué ;

■ 22,4 millions d'euros d'intérêts sur le crédit syndiqué ;

■ 30,5 millions d'euros d'intérêts sur les crédits relais consentis par BNP Paribas ;

■ 3,2 millions d'euros d'intérêts sur les billets de trésorerie ;

■ 7 millions d'euros d'intérêts sur les concours bancaires ;

■ 70,3 millions d'euros de charges d'intérêts liées aux swaps de taux.

### 20. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les opérations représentatives du résultat exceptionnel sont principalement :

■ une plus-value de cession d'actions

propres pour 0,7 million d'euros ;

■ une plus-value de 1,1 million d'euros dégagée sur la cession des immeubles suivants :

- Fontenay La Redoute : 0,1 million d'euros

- Éragny : 0,5 million d'euros

- Sophia Antipolis : 0,4 million d'euros

- Nice Carros : 0,1 million d'euros

■ une moins-value de cession des titres de participation pour 0,4 million d'euros et une charge sur la régularisation du prorata de TVA de 0,9 million d'euros.

### 21. IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Klépierre étant fiscalement déficitaire au 31 décembre 2001, la charge nette d'impôt de l'exercice 2001 correspond uniquement à un redressement fiscal des années 1997/1998 pour 0,3 million d'euros. Ce redressement avait donné lieu antérieurement à la constitution d'une provision d'un montant de 0,3 million d'euros qui a été reprise au cours du 1<sup>er</sup> semestre (produit exceptionnel).

L'intégration fiscale a pour conséquence de procurer une économie d'impôt de 7,5 millions d'euros. 5,8 millions d'euros sont définitivement acquis à travers le déficit fiscal propre à Klépierre, le solde provenant des autres membres du groupe fiscal. Le résultat d'ensemble du groupe fiscal Klépierre ressort à 39,7 millions d'euros.

L'impôt à régler au Trésor y compris les contributions additionnelles de 6 % et 3,3 % sur l'impôt sur les sociétés est de 14,4 millions d'euros.

### INFORMATION SUR LA CONSOLIDATION

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

### ENGAGEMENTS HORS-BILAN

Les engagements hors-bilan sont présentés dans les tableaux (A) (B).

Par ailleurs, Klépierre SA dispose, dans le cadre de la centralisation automatique de trésorerie mise en place par BNP Paribas pour le groupe, d'un montant disponible de 22,9 millions d'euros sur une autorisation de découvert.

**A ENGAGEMENTS REÇUS**

	Montant
Cautions reçues des locataires	0,7
Engagement sur achat de titres	23,0
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	550,0

**TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS** **573,7**

en millions d'euros

**B ENGAGEMENTS DONNÉS**

	Montant
Garantie locative	0,1
Prime de remboursement de l'emprunt obligataire	3,2
Prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible	4,0

**TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS** **7,3**

en millions d'euros

**ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES – SWAPS DE TAUX**

Au 31 décembre 2001, Klépierre détient le portefeuille de Swap détaillé ci-contre, ce portefeuille est intégralement destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et de la durée prévisible des financements, évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le groupe.

**Opérations fermes (en millions d'euros)**

	2000	2001
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	944	944
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	152	752

L'augmentation de 600 millions d'euros est en rapport direct avec l'émission de l'emprunt obligataire de même montant.

**INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT (CAPITAL DE RÉFÉRENCE DE 1 À 10 ANS)**

	Produits	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	40,1	48,4
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	25,4	21,8

en millions d'euros

**ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES AU 31 DÉCEMBRE 2001****POSTE**

	Montant concernant les entreprises liées
Avances et acomptes sur immobilisations	-
Titres de participations nets	1 951 534
Créances rattachées à des participations	480 172
Prêts	38 138
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Créances diverses	40 551
Comptes de régularisation	4 015
Capital souscrit appelé non versé	-
Emprunts obligataires convertibles	-
Autres emprunts obligataires	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	239 611
Emprunts et dettes financières divers	274 330
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 494
Autres dettes	14 208
Produits d'exploitation	1 156
Charges d'exploitation	6 227
Produits financiers	171 970
Charges financières	137 254

en milliers d'euros



# résultats des cinq derniers exercices

(article 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)



NATURE DES INDICATIONS	2001	2000	1999	1998	1997
	€	€	€	€	€
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
A) Capital social	107 068 456	98 700 486	98 678 305	98 676 712	56 832 506
B) Nombre des actions ordinaires existantes	13 383 557	12 948 655	12 945 745	12 945 536	3 727 968
<b>OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DES EXERCICES</b>					
A) Chiffre d'affaire hors taxes	19 723 678	18 628 880	18 476 514	23 631 746	21 699 329
B) Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	58 980 051	42 686 711	71 965 087	14 950 186	46 480 517
C) Impôts sur les bénéfices	- 7 219 508	5 344 860	15 600 704	- 18 881 914	15 401 057
D) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	64 956 994	28 040 477	46 401 648	5 497 298	23 542 456
E) Résultat distribué	41 489 027	35 608 801	32 364 362	29 603 014	15 913 102
<b>RÉSULTATS PAR ACTION</b>					
A) Résultat après impôts, participation des salariés et avant dotations aux amortissements et provisions	4,95	2,88	4,35	2,61	8,34
B) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4,85	2,17	3,58	0,42	6,32
C) Dividende net attribué à chaque action	3,10	2,75	2,50	2,29	4,27
<b>PERSONNEL</b>					
A) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice				2	
B) Montant de la masse salariale de l'exercice	0	15 245	15 245	118 815	45 485
C) Montant des avantages sociaux	0	0	56	54 395	18 386

en euros



# rapports des commissaires aux comptes

**66** | Rapport général des Commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels

**67** | Rapport spécial des Commissaires aux comptes  
sur les conventions réglementées

**68** | Rapport des Commissaires aux comptes  
sur l'émission de valeurs mobilières

**68** | Rapport des Commissaires aux comptes  
sur le projet de réduction de capital par annulation  
d'actions achetées ou à acheter

**69** | Rapport des Commissaires aux comptes  
sur l'autorisation donnée au Directoire  
d'émettre des actions réservées aux salariés



# rapport général des commissaires aux comptes

## sur les comptes annuels

### EXERCICE CLOS LE 31/12/2001

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 2001, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Klépierre, établis en euros, conformément aux règles et principes comptables applicables en France, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de

diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles appli-

cables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

En application 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.

Le 11 mars 2002

Les Commissaires aux comptes

**Mazars & Guérard** : José Marette  
Odile Coulaud

**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin



# rapport spécial des commissaires aux comptes

## sur les conventions réglementées

EXERCICE DU 31/12/2001

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

En application de l'article L 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 117 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### 1. AVEC BNP PARIBAS, ACTIONNAIRE DE VOTRE SOCIÉTÉ

#### *Nature et objet*

Votre Conseil de surveillance, en date du 22 juin 2001, a approuvé l'émission obligataire en euros décidée par le Directoire dans sa séance du 22 mai 2001. Dans le cadre de cette émission, Klépierre a signé deux contrats :

- le « Subscription Agreement » est un contrat de souscription par lequel Klépierre s'engage à émettre les obligations et le syndicat bancaire, dont BNP Paribas est le chef de file, s'engage à souscrire les obligations;
- le « Fiscal Agency Agreement » est un contrat de service financier qui organise les relations entre l'émetteur, l'agent payeur principal, les éventuels autres agents payeurs et l'agent dit « Covenant and Put Agent ».

#### *Modalités*

Dans le cadre du « Subscription Agreement », la rémunération des membres du syndicat est assurée par une commission de prise ferme (0,10 %) et une commission de vente (0,30 %) que les membres du syndicat se répartiront au prorata de leur participation (BNP Paribas 65 %). La rémunération perçue par BNP Paribas à ce titre s'élève à 1 248 000 euros pour l'exercice 2001.

Dans le cadre du « Fiscal Agency Agreement », la rémunération de l'agent sera de l'ordre de 19 000 euros pour la totalité de l'émission, hors frais liés à une éventuelle mise en jeu de la clause de Put.

### 2. AVEC SOCIÉTÉ FLEURANTINE DE PARTICIPATIONS (MEUNIER PROMOTION ET SIPARI)

Actionnaire et personne concernés :  
**BNP Paribas et M. Vivien Lévy-Garboua**

#### *Nature et objet*

Votre Conseil de surveillance, en date du 22 juin 2001, a autorisé la signature de trois contrats de cession de parts sociales et de deux contrats d'acquisition relatifs à un ensemble de cinq immeubles de bureaux.

#### *Modalités*

- Acquisition de 100 % des parts sociales de la SNC Meunier Barjac et rachat des comptes courants associés auprès de Société Fleurantine de Participations et Meunier Promotion moyennant respectivement un prix de 1 337 095 euros et 34 022 851 euros.
- Acquisition de 100 % des parts sociales de la SNC Les Jardins des Princes à Boulogne-Billancourt et rachat des comptes courants associés auprès de Société Fleurantine de Participations et Meunier Promotion moyennant respectivement un prix de 1 557 853 euros et 11 909 922 euros.
- Acquisition de 100 % des parts sociales de la SNC Maille Nord à Noisy-le-Grand et rachat des comptes courant associés auprès de Société Fleurantine de Participations et SIPARI moyennant respectivement un prix de 1 500 euros et 8 389 467 euros.
- Acquisition de l'immeuble Le Brochant auprès de la SNC 141 avenue de Clichy moyennant un prix de 11 634 909 euros.
- Acquisition de l'immeuble Le Florentin auprès de la SNC Le Florentin moyennant un prix de 4 847 897 euros.

Le 11 mars 2002

Les Commissaires aux comptes  
**Mazars & Guérard** : José Marette  
Odile Coulaud  
**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin



# rappports des commissaires aux comptes

## sur l'émission de valeurs mobilières sur les comptes annuels

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

EXTRAORDINAIRE DU 11/04/2002

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce, et notamment par les articles L 225-135, L 228-92 et L 228-95, nous vous présentons notre rapport sur les projets d'émissions de valeurs mobilières, avec et sans droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer respectivement au titre des septième et huitième résolutions.

Votre Directoire vous propose de lui déléguer pour une période de 26 mois le soin d'arrêter les conditions et modalités de ces émissions et vous propose de renoncer éventuellement à votre droit préférentiel de souscription au titre de la huitième résolution. Ces autorisations annuleraient toute autorisation antérieure de même nature. L'augmentation de capital maximum qui résulterait de ces émissions s'élèverait à 56 millions d'euros. Dans le cas où des créances seraient émises, l'endettement qui en résulterait s'élèverait à un montant nominal maximum de 945 millions d'euros.

Nous avons examiné les différents projets d'émissions de valeurs mobilières en effectuant les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession applicables en France.

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

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

Le 11 mars 2002

Les Commissaires aux comptes

**Mazars & Guérard** : José Marette  
Odile Coulaud

**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin

## sur le projet de réduction de capital par annulation d'actions achetées ou à acheter

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

EXTRAORDINAIRE DU 11/04/2002

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Klépierre et en exécution de la mission prévue à l'article L 225-209, 4<sup>e</sup> alinéa, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation des actions achetées, nous vous présentons notre rapport sur l'opération envisagée au titre de la sixième résolution.

Nous avons analysé l'opération de réduction du capital en effectuant les diligences

que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession applicables en France.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'opération d'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale au titre de la sixième résolution et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer, pour une période de 24 mois et au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite

de 10 % de son capital par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable les opérations d'achat, par votre société, de ses propres actions prévues à la sixième résolution.

Le 11 mars 2002

Les Commissaires aux comptes

**Mazars & Guérard** : José Marette  
Odile Coulaud

**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin



## sur l'autorisation donnée au Directoire d'émettre des actions réservées aux salariés

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
EXTRAORDINAIRE DU 11/04/2002

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Klépierre et en exécution de la mission prévue par les articles L 225-135 L 225-138 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital d'un montant maximal de 2 800 000 euros par l'émission d'actions réservées aux salariés de Klépierre et des sociétés qui lui sont liées et adhérents à un plan d'épargne entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire, à mettre en place, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le Directoire de votre société, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, vous propose de lui déléguer le pouvoir d'arrêter les modalités de cette opération et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Nous avons examiné le projet d'augmentation de capital réservée aux salariés en application des dispositions de l'article

L 225-129-VII du Code de commerce, en effectuant les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la profession applicables en France.

Conformément aux dispositions de l'article L 443-5 du Code du travail, le prix d'émission des nouvelles actions serait égal à la moyenne des cours cotés lors des 20 séances du marché réglementé en France sur lequel les actions de la société sont admises aux négociations précédant le jour de la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, avec une réduction n'excédant pas 20 % pour les adhérents à un plan d'épargne entreprise ou 30 % pour les adhérents à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire mis en place en application de l'article L 443-1-2.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de la détermination des prix d'émission indiquées dans le rapport du Directoire.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital sera réalisée, et par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dont le principe entre cependant dans la logique de l'opération soumise à votre approbation.

Conformément à l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous établirons des rapports complémentaires lors de la réalisation de l'augmentation de capital par votre Directoire.

Le 11 mars 2002

Les Commissaires aux comptes  
**Mazars & Guérard** : José Marette  
Odile Coulaud  
**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin

# Comptes consolidés

**71** | Compte de résultat consolidé

**72** | Bilan consolidé

**74** | Tableau des flux de trésorerie consolidée

**75** | Compte d'exploitation – Par activité

**76** | Annexes

**101** | Rapport des commissaires aux comptes

→ COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2001

	2001	2000	1999
	€	€	€
Produits locatifs	271 403	148 623	135 921
Produits de gestion et d'administration	32 013	19 947	19 028
Produits des ventes sur opérations en développement	22 597	79 690	2 573
Autres produits d'exploitation (note 18)	4 712	7 151	2 005
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>330 725</b>	<b>255 411</b>	<b>159 527</b>
Prix de revient des opérations en développement	- 16 895	- 70 575	- 1 639
Autres charges d'exploitation (note 19)	- 30 119	- 21 709	- 18 563
Impôts et taxes	- 1 043	- 3 135	- 1 848
Charges de personnel (note 24)	- 26 741	- 15 288	- 14 916
Participation et intéressement	- 1 512	- 1 051	- 1 036
Dotations aux amortissements (note 19)	- 85 250	- 44 056	- 43 631
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 3 552	- 3 337	235
<b>→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>165 613</b>	<b>96 260</b>	<b>78 129</b>
Produits financiers	81 424	27 829	7 778
Charges financières	- 178 182	- 50 138	- 24 729
<b>→ RÉSULTAT FINANCIER (note 20)</b>	<b>- 96 758</b>	<b>- 22 309</b>	<b>- 16 951</b>
<b>→ RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>68 855</b>	<b>73 951</b>	<b>61 178</b>
Résultat exceptionnel (note 21)	62 414	30 137	14 045
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition (note 21)	- 3 292	- 3 344	- 972
Impôts sur les bénéfices (note 22)	- 45 888	- 37 573	- 21 661
<b>→ RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES</b>	<b>82 089</b>	<b>63 171</b>	<b>52 590</b>
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	312	281	98
<b>→ RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>82 401</b>	<b>63 452</b>	<b>52 688</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 17 106	- 7 316	- 2 457
<b>→ RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>65 296</b>	<b>56 136</b>	<b>50 231</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>4,9</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>
<b>RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>4,4</b>	<b>3,8</b>	<b>3,4</b>

en milliers d'euros



**BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2001**

	2001	2000	1999
	€	€	€
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>3 181 795</b>	<b>1 793 083</b>	<b>1 350 380</b>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (notes 2.1 à 2.3)	76 815	21 210	12 532
Bail à construction	47 612	1 632	1 628
- Amortissements	- 2 160	- 409	- 386
Fonds commercial	78	78	78
Autres immobilisations incorporelles	6 759	1 897	1 481
- Amortissements	- 3 630	- 1 368	- 1 241
Écarts d'acquisition	35 152	25 144	13 391
- Amortissements	- 6 996	- 5 764	- 2 419
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (notes 2.2 à 2.4)	3 041 638	1 765 617	1 336 497
Terrains	1 201 506	599 335	488 055
Constructions et aménagements	2 027 073	1 281 572	923 939
- Amortissements	- 188 968	- 116 088	77 468
Mobilier et matériel	4 111	2 206	3 351
- Amortissements	- 2 084	- 1 408	- 1 380
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (note 2.5)	62 935	1 258	1 352
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE (note 2.6)	411	4 998	-
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>330 578</b>	<b>508 541</b>	<b>406 263</b>
STOCK SUR OPÉRATIONS EN DÉVELOPPEMENT (note 3)	2 380	97 317	165 948
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS (note 4)	19 950	5 529	390
Clients ordinaires	19 004	6 390	-
Clients douteux	2 627	1 295	1 376
- Provisions	- 1 681	- 2 156	- 986
CRÉANCES DIVERSES (note 5)	177 864	227 033	114 477
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT (note 6)	80 810	102 745	93 956
DISPONIBILITÉS	49 574	75 917	31 492
<b>IMPÔT DIFFÉRÉ ACTIF</b>	<b>81 193</b>	<b>5 115</b>	<b>506</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF</b>	<b>20 782</b>	<b>29 240</b>	<b>19 013</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 614 348</b>	<b>2 335 979</b>	<b>1 776 162</b>

en milliers d'euros

**BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2001**

	2001	2000	1999
	€	€	€
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b> (note 8)	<b>937 517</b>	<b>864 781</b>	<b>809 843</b>
Capital	107 053	98 701	98 678
Primes	545 214	511 594	511 330
Réserve légale	10 447	9 868	9 868
Réserves consolidées	209 507	188 482	139 736
Résultat de l'exercice	65 296	56 136	50 231
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b> (note 9)	<b>335 850</b>	<b>145 741</b>	<b>69 108</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIF</b> (note 10)	<b>89 188</b>	-	<b>12 709</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b> (note 11)	<b>10 655</b>	<b>7 796</b>	<b>2 078</b>
<b>DETTES</b>	<b>2 226 753</b>	<b>1 293 739</b>	<b>801 857</b>
Emprunts et dettes financières (note 12)	1 944 391	1 029 325	624 251
Fournisseurs et comptes rattachés (note 13)	21 302	48 796	19 180
Autres dettes (note 14)	261 060	215 618	158 426
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b> (note 15)	<b>14 386</b>	<b>23 922</b>	<b>80 565</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 614 348</b>	<b>2 335 979</b>	<b>1 776 162</b>

en milliers d'euros




**TABLERAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2001**

	2001	2000	1999
	€	€	€
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net des sociétés intégrées	82 089	63 171	52 590
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Amortissements et provisions	94 759	54 271	44 370
- Plus et moins-values sur cession d'actifs nettes d'impôts et d'impôts différés	- 63 411	- 30 268	- 24 197
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>	<b>113 437</b>	<b>87 174</b>	<b>72 763</b>
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	146 835	- 30 296	- 92 372
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>260 272</b>	<b>56 878</b>	<b>- 19 609</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations et incidence des variations de périmètre	- 1 384 038	- 544 019	- 100 701
Cessions d'immobilisations	144 598	96 434	93 800
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>- 1 239 440</b>	<b>- 447 585</b>	<b>- 6 901</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 35 178	- 31 787	- 29 598
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 14 523	- 1 186	- 4 639
Variation de la situation nette	42 551	287	- 342
Nouveaux emprunts et dettes financières	1 161 574	340 583	96 576
Remboursements d'emprunts et dettes financières	- 224 608	- 4 900	- 3 901
Incidence des variations de périmètre	177 611	71 534	-
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>- 1 107 427</b>	<b>374 531</b>	<b>58 096</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>- 128 259</b>	<b>- 16 176</b>	<b>31 586</b>
Trésorerie à l'ouverture	- 33 182	- 17 007	- 48 593
Trésorerie à la clôture	95 077	- 33 182	- 17 007

en milliers d'euros

COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTÉ D'EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 2001 - PAR ACTIVITÉ

TOTAL CENTRES COMMERCIAUX

	2001 (2)	2001 (1)	2000 (1)	%
Produits locatifs	184 020	65 424	181,3 %	
Produits de gestion et d'administration	30 008	30 008	17 971	67,0 %
Produits des ventes sur opérations développement	22 597	22 597	79 690	- 71,6 %
Autres produits d'exploitation	4 536	4 533	5 301	- 14,5 %
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>241 488</b>	<b>241 158</b>	<b>168 386</b>	<b>43,2 %</b>
Prix de revient des opérations en développement	- 16 895	- 16 895	- 70 574	- 76,1 %
Autres charges d'exploitation	- 22 337	- 22 013	- 14 973	47,0 %
Impôts et taxes	- 696	- 600	- 922	- 34,9 %
Charges de personnel	- 24 093	- 22 935	- 11 841	93,7 %
Participation et intéressement	- 1 187	- 1 187	- 851	39,5 %
Dotations aux amortissements des immobilisations	- 61 379	- 60 216	- 18 533	224,9 %
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 3 022	- 3 113	- 1 616	92,6 %
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>111 879</b>	<b>114 199</b>	<b>49 076</b>	<b>132,7 %</b>

TOTAL BUREAUX

Activités Propriétaire et gestionnaire

	2001 (2)	2001 (1)	2000 (1)	%
	87 056	87 383	83 199	5,0 %
	2 005	2 005	1 976	1,5 %
	-	-	-	-
	185	179	1 850	- 90,3 %
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>89 246</b>	<b>89 567</b>	<b>87 025</b>	<b>2,9 %</b>
Prix de revient des opérations en développement	-	-	- 3	- 100,0 %
Autres charges d'exploitation	- 7 791	- 8 106	- 6 736	20,3 %
Impôts et taxes	- 347	- 443	- 2 214	- 80,0 %
Charges de personnel	- 2 647	- 3 806	- 3 447	10,4 %
Participation et intéressement	- 325	- 325	- 200	62,5 %
Dotations aux amortissements des immobilisations	- 23 871	- 25 034	- 25 524	- 1,9 %
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 530	- 437	- 1 721	- 74,6 %
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>53 735</b>	<b>51 416</b>	<b>47 180</b>	<b>9,0 %</b>

Activités Propriétaire et gestionnaire

	2001 (2)	2001 (1)	2000 (1)	%
Produits locatifs	181 897	181 570	63 039	188,0 %
Produits de gestion et d'administration	30 008	30 008	17 971	67,0 %
Produits des ventes opérations en développement	7	7	-	-
Autres produits d'exploitation	4 514	4 514	1 870	141,4 %
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>216 426</b>	<b>216 099</b>	<b>82 880</b>	<b>160,7 %</b>
Prix de revient des opérations en développement	-	-	- 88	- 100 %
Autres charges d'exploitation	- 20 919	- 20 645	- 8 234	150,7 %
Impôts et taxes	- 694	- 591	- 882	- 33,0 %
Charges de personnel	- 24 066	- 22 935	- 11 841	93,7 %
Participation et intéressement	- 1 187	- 1 187	- 851	39,5 %
Dotations aux amortissements des immobilisations	- 60 631	- 59 493	- 17 748	235,2 %
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 1 979	- 2 068	- 880	135,0 %
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>106 950</b>	<b>109 180</b>	<b>42 356</b>	<b>157,8 %</b>

Activités Développement

	2001 (2)	2001 (1)	2000 (1)	%
	2 450	2 450	2 385	2,7 %
	-	-	-	-
	22 590	22 590	79 690	- 71,7 %
	22	19	3 431	- 99,4 %
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>25 062</b>	<b>25 059</b>	<b>85 506</b>	<b>- 70,7 %</b>
Prix de revient des opérations en développement	- 16 895	- 16 895	- 70 486	- 76,0 %
Autres charges d'exploitation	- 1 418	- 1 368	- 6 739	- 79,7 %
Impôts et taxes	- 2	- 9	- 40	- 77,5 %
Charges de personnel	- 27	-	-	-
Participation et intéressement	-	-	-	-
Dotations aux amortissements des immobilisations	- 748	- 723	- 785	- 7,9 %
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 1 043	- 1 045	- 736	42,0 %
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 929</b>	<b>5 019</b>	<b>6 720</b>	<b>- 25,3 %</b>

Méthode colonnes (1) : Ségécé et ses filiales sont affectées en totalité à l'activité propriétaires du secteur « Centres commerciaux », Klégestion et Klépierre SA (y compris « Frais de siège et charges communes ») sont affectées au secteur « Bureaux » uniquement.

Méthode colonnes (2) : à compter de l'exercice 2001, Ségécé et ses filiales sont affectées en totalité à l'activité propriétaires du secteur "Centres commerciaux". Klégestion est ventilée en fonction de son activité réelle sur le secteur « Bureaux » et sur le secteur « Frais de Siège et charges communes ». Le secteur « Frais de siège et charges communes », constitué de frais en provenance de Klégestion et Klépierre SA, est ventilé au prorata des loyers de l'exercice sur les secteurs « Bureaux » et « Centres commerciaux ».

en milliers d'euros

# annexes aux comptes consolidés

## I. PRÉSENTATION DU GROUPE

### KLÉPIERRE

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

Les actions de Klépierre sont cotées au Service à Règlement Différé de la Bourse de Paris.

#### 1.1 LES CENTRES COMMERCIAUX

##### Le patrimoine de centres commerciaux

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

- Klécentres, filiale à 82,5 %, qui possède des participations dans des centres commerciaux régionaux de centre-ville ou de province en France et en Italie. En décembre 2000, la participation du groupe Klépierre dans Klécentres a été ramenée de 87,5 % à 82,5 % à l'occasion d'une opération d'apport de titres ;

■ Kléber La Pérouse, filiale à 100 %, plus particulièrement engagée dans la création de centres commerciaux. Deux centres ont été inaugurés au cours du premier semestre à Boulogne-Billancourt et Annecy. Un troisième centre a été ouvert à Poitiers au second semestre 2001 ;

■ Klécar France et Klécar Europe Sud, filiales à 83 % de Klépierre, qui se partagent l'ensemble des galeries acquises auprès de Carrefour.

Depuis 1999, Klépierre poursuit une politique de croissance forte en procédant à des acquisitions de participations dans des centres commerciaux en Europe continentale et à des créations de nouvelles implantations en France. Cette politique s'est concrétisée en juillet 2000 par la signature d'un accord avec Carrefour concernant l'acquisition de 167 galeries commerciales situées principalement en France et en Espagne pour un montant prévisionnel de l'ordre de 1,7 milliard d'euros.

La réalisation de ce programme a débuté en décembre 2000 avec l'acquisition de 47 centres commerciaux espagnols. Il s'est poursuivi en 2001 avec l'acquisition de 70 centres en France, 7 centres en Espagne et 1 centre en Grèce.

À l'issue du programme, les actifs français seront portés par Klécar France qui détendra directement l'ensemble des actifs à l'exception de douze centres commerciaux qui seront portés par l'intermédiaire de douze SNC KC1 à KC12, filiales de Klécar France. Klécar France est consolidée depuis le 31 décembre 2000. Les SNC KC1, KC2, KC3, KC4, KC6, KC7, KC8, KC9, KC10, KC11 et KC12 entrent dans le périmètre en 2001.

Au 31 décembre 2001, les acquisitions de centres français représentent un montant d'immobilisations brutes de 939,4 millions d'euros.

Les actifs situés à l'étranger sont directement détenus par deux filiales espagnoles, Klécar Foncier Iberica et Klécar Foncier España, et une filiale grecque KFM Makedonia. Ces trois sociétés sont des filiales directes de la société française Klécar Europe Sud. Klécar Europe Sud, Klécar Foncier Iberica et Klécar Foncier España sont consolidées depuis le 31 décembre 2000. KFM Makedonia entre dans le périmètre en décembre 2001.

Au 31 décembre 2001, la valeur brute des centres commerciaux espagnols et grecs s'élève à 543,8 millions d'euros.

##### La gestion des centres commerciaux

Klépierre exerce une activité de prestation de services par l'intermédiaire de Ségécé qui est également le plus ancien et l'un des premiers spécialistes de l'urbanisme commercial. Ségécé réalise une partie significative de son chiffre d'affaires à l'extérieur du groupe par la gestion de centres commerciaux détenus par des investisseurs tels qu'Axa, le groupe Caisse des Dépôts ou la Société Générale. En début d'année 2001, Klécentres a cédé à BNP Paribas 15 % de sa participation dans Ségécé ramenant la participation du groupe Klépierre dans cette filiale de 82,99 % à 70,62 %.

Des structures de gestion complémentaires ont été créées afin de gérer le nouveau patrimoine de galeries :

Ségécar, filiale de gestion commune à Ségécé et à Carrefour, partage avec Ségécé la gestion des galeries françaises. Les effectifs en charge de cette gestion – 89 personnes au 31 décembre 2001 – sont principalement constitués par des salariés de Carrefour qui ont rejoint Ségécé depuis le début de l'année 2001 et dont une partie est détachée chez Ségécar.

Centros Shopping Gestion, filiale commune à Carrefour et Ségécé, a repris progressivement la gestion des centres espagnols qui était tenue par Centros Shopping, filiale espagnole de Carrefour.

Ségécar et Centros Shopping Gestion entrent dans le périmètre de consolidation en 2001. Le financement des galeries Carrefour est réalisé au moyen des concours financiers suivants :

■ un crédit de 225 millions d'euros tiré en totalité depuis décembre 2000. Consenté par BNP Paribas, ce crédit venait en relais à un projet d'augmentation de capital qui n'a pas été mené à son terme ;

■ un emprunt obligataire émis en juillet 2001 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- montant : 600 millions d'euros  
- prix d'émission :

99,557 % à hauteur d'un montant en principal de 500 millions d'euros  
99,006 % à hauteur d'un montant en principal de 100 millions d'euros

- Date de règlement : 10 juillet 2001

- Date d'échéance : 10 juillet 2008

- Coupon annuel : 6,125 %

- Cotation : Luxembourg Stock Exchange

- Code Sicovam : 48651

Cet emprunt obligataire a permis de rembourser un « crédit relais obligataire » de 600 millions d'euros octroyé par BNP Paribas et tiré en décembre 2000 et janvier 2001.

■ Un crédit bancaire syndiqué de 900 millions d'euros se répartissant en :

- un crédit de 670 millions d'euros d'une durée de 5 ans à échéance du 11 janvier 2006 avec remboursement intégral *in fine*.

Au 31 décembre 2001, ce concours est tiré à hauteur de 350 millions d'euros.

- une ligne de back up à un programme de billets de trésorerie pour 230 millions d'euros. La première émission de billets a été réalisée en juillet 2001. Au 31 décembre, cette ligne est entièrement disponible et le montant des billets de trésorerie émis s'élève à 170 millions d'euros. Par ailleurs, il est rappelé que Klépierre a mis en place, principalement au cours de l'année 2000, des instruments de couverture de taux (swaps). L'encours de swaps s'élève à 1,72 milliard d'euros en décembre 2001.

## 1.2 LE PATRIMOINE DE BUREAUX

Le patrimoine de bureaux est détenu soit directement par Klépierre soit par l'intermédiaire de sa filiale Klébureaux.

Il est géré et valorisé par Klégestion, filiale spécialisée dans la gestion immobilière et la gestion locative.

Klépierre a poursuivi en 2001 la politique d'arbitrage débutée en 1998. Au 31 décembre 2001, les produits résultant des cessions d'immeubles s'élèvent 136 millions d'euros générant une plus-value avant impôts de 56,8 millions d'euros.

## II. PRINCIPES ET MODALITÉS DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2001 sont établis suivant les dispositions du règlement du CRC n° 99-02.

### 2.1 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

L'ensemble des sociétés placées sous le contrôle direct ou indirect de Klépierre ainsi que celles dans lesquelles une influence notable est exercée, font partie du périmètre.

Les sociétés contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale, quelle que soit leur activité ou leur forme juridique. Les sociétés de portefeuille sont également intégrées globalement.

Le contrôle exclusif est présumé lorsque Klépierre contrôle directement ou indirectement

40 % des droits de vote et qu'aucun autre actionnaire ne détient plus de 40 % des droits.

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

Au 31 décembre 2001, la consolidation du groupe comprend 117 sociétés dont la liste figure au paragraphe 4.1 des « Notes sur le bilan ».

Les principales variations qui affectent le périmètre de consolidation de décembre 2001 proviennent de la poursuite du programme d'acquisition des galeries Carrefour :

- les SNC KC1, KC2, KC3, KC4, KC6, KC7, KC8, KC9, KC10, KC11 et KC12 ainsi que les filiales de gestion Ségécar et Centros Shopping Gestion entrent dans le périmètre de consolidation. À l'exception de Centros Shopping Gestion qui est intégrée proportionnellement, ces entités sont intégrées globalement.

Il est rappelé que les sociétés Klécar France SNC, SAS Klécar Europe Sud, Klécar Foncier Iberica et Klécar Foncier España sont consolidées depuis le 31 décembre 2000. Huit autres sociétés sont consolidées par la méthode de l'intégration globale à partir du 31 décembre 2001 :

■ les SNC Le Barjac, Maille Nord et Jardins des Princes, propriétaires d'immeubles de bureaux acquis en juillet 2001, directement détenues par Klépierre ;

■ le centre commercial slovaque Danubia détenu par la société Arcol et acquis en février 2001. Le groupe Klépierre possède 100 % d'intérêt dans Arcol. La participation s'exerce par l'intermédiaire des sociétés Central European Retail Fund B.V. et Belarcol, respectivement filiales directe et indirecte de Klépierre ;

■ la société LP7 qui détient des participations minoritaires dans diverses sociétés du groupe ;

■ la société italienne Novate SRL qui a acquis auprès de Belga sept SA en décembre 2001 la participation de cette dernière dans Cienneo, société propriétaire du centre commercial de Novate.

En juillet 2001, le groupe Klépierre a acheté 51 % des titres de Cienneo et porté sa participation dans ce centre commercial à 85 %. La prise de contrôle du groupe dans Cienneo entraîne un changement de méthode de consolidation de cette filiale qui était mise en équivalence au 31 décembre précédent et est intégrée globalement à compter du 31 décembre 2001.

Le pourcentage d'intérêt du groupe dans la société Ségécé a été ramené de 82,99 % à 70,62 % après la cession de 15 % du capital par Klécentres en début d'exercice 2001. La plus-value de cession consolidée est de 3,6 millions d'euros, nette d'amortissement du goodwill et d'impôts.

La société Cecobil, propriétaire du centre commercial de Boulogne-Billancourt, est intégrée proportionnellement au 31 décembre 2001. Détenu à 50 % par le groupe, ce centre est géré de façon égalitaire depuis la fin du mandat de gestion de promotion qui confèrait à Klépierre le contrôle du projet durant la phase de construction et qui a pris fin avec l'ouverture du centre. Enfin, la société SC Rouen Candé, sans activité après la cession de son actif, est déconsolidée au 31 décembre 2001.

Au 31 décembre 2001, Klépierre est consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 58,91 % du capital de Klépierre.

### 2.2 COMPARABILITÉ DES COMPTES

Il est rappelé que les galeries Carrefour ont été directement acquises par des entités créées à cet effet. Les acquisitions espagnoles ont été réalisées en décembre 2000 et n'ont pas contribué au résultat consolidé de l'exercice 2000. Les acquisitions françaises ont débuté en janvier 2001.

Les informations relatives à ces acquisitions figurent dans les notes 2.2 « Immobilisations incorporelles et corporelles brutes » et 2.3 « Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles ».

Les notes annexes 17 et 18 donnent la contribution des galeries Carrefour aux principaux postes du résultat d'exploitation de décembre 2001.



### 2.3 DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES

L'exercice social de la quasi-totalité des sociétés coïncide avec l'année civile. Les comptes des sociétés consolidées ont été intégrés sur la base de comptes arrêtés au 31 décembre 2001.

### 2.4 OPÉRATIONS RÉCIPROQUES

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

Toutefois, les honoraires provenant de l'activité de développement de Ségécé ne sont pas éliminés lorsque ceux-ci ont été incorporés au coût de revient des biens par la société acheteuse. Sont également maintenus dans le résultat les produits financiers facturés aux sociétés de promotion et incorporés à leurs stocks.

### 2.5 ÉCARTS D'ACQUISITION

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

Les écarts affectés lors de l'acquisition de sociétés détenant des ensembles immobiliers sont rattachés prioritairement aux terrains. Les soldes non affectés sont portés en écart d'acquisition.

## III. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 3.1 RÉÉVALUATION DES ACTIFS ET HARMONISATION DES DURÉES D'AMORTISSEMENT

À la suite d'opérations de fusion et d'apports survenues en 1998, les valeurs au bilan des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une réévaluation dans les comptes consolidés.

En effet, les actifs historiquement détenus par Klépierre ainsi que ceux détenus par la Compagnie Foncière étaient représentés dans les comptes consolidés pour leur valeur comp-

table historique. En revanche, les actifs apportés par Foncière Chaptal étaient comptabilisés à leur valeur vénale correspondant à leur prix d'acquisition par Klépierre en 1998.

Par ailleurs, compte tenu des conventions comptables historiques propres à chacune des sociétés composant le nouveau périmètre de consolidation de Klépierre, des différences existaient entre les durées d'amortissement des différents actifs du groupe. Pour ces raisons, le groupe a procédé au 31 décembre 1998 à :

- une réévaluation de ses actifs dans les comptes consolidés,

- une harmonisation des durées d'amortissement.

De nouvelles durées d'amortissement ont été déterminées en fonction des durées résiduelles évaluées par les experts et des durées résiduelles dans les comptes sociaux. Au 31 décembre 1998, la réévaluation des constructions et des terrains a dégagé un écart positif de 147 millions d'euros. Parallèlement, les écarts d'acquisition enregistrés antérieurement lors de rachats d'intérêts minoritaires de sociétés portant les immeubles réévalués ont été éliminés pour un montant de 93 millions d'euros. L'effet net de la réévaluation en 1998 s'est ainsi élevé à 55 millions d'euros. Au 31 décembre 2001, l'écart d'évaluation ressort à 130 millions d'euros contre 135 millions d'euros au 31 décembre 2000. Son montant évolue en fonction des cessions d'immeubles et de terrains.

### 3.2 STOCKS SUR OPÉRATIONS EN DÉVELOPPEMENT

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

Ce coût intègre le prix et les frais d'acquisition des terrains ainsi que les coûts de construction et les honoraires à l'exception des honoraires de première commercialisation sur locaux loués qui sont enregistrés en charges puis étalés sur les trois premières années du bail (cf. paragraphe 3.8). Les frais financiers sont également inclus dans ce coût.

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

### 3.3 FRAIS DE CONSTITUTION ET D'APPORT

Les frais de constitution et d'augmentation de capital enregistrés à l'actif du bilan des comptes individuels sont maintenus dans les comptes consolidés.

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

### 3.4 FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET DES TITRES

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

### 3.5 FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS

Les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en charges à étaler *pro rata temporis* sur la durée de vie de l'emprunt.

Concernant l'emprunt obligataire convertible, le solde net de la quote-part non amortie des frais d'émission représentative des obligations converties au cours de l'exercice est porté au poste « Frais d'augmentation de capital » et est amorti, dans le résultat courant, par fractions égales sur une période de trois ans.

### 3.6 EMPRUNT OBLIGATAIRE CONVERTIBLE

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

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

### 3.7 DROITS D'ENTRÉE ET INDEMNITÉS

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

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

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

### 3.8 HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Les honoraires de commercialisation liés à l'ouverture ou à l'extension de centres commerciaux sont portés en charges à répartir sur 3 ans, *pro rata temporis* à compter de la date d'ouverture du centre ou de l'extension. Les honoraires de re-commercialisation et de renouvellement sont inscrits en charges à répartir et amortis, *pro rata temporis*, sur la première période ferme à compter de la date d'effet du bail. La durée d'amortissement ne peut excéder trois ans.

### 3.9 IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

Trois groupes d'intégration fiscale ont été créés :

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

■ en 1996 entre la société Klécentres et ses filiales détenues à 95 % au moins,

■ en 1999 entre Ségécé et sa filiale Ségécé Loisirs et Transactions.

Les économies et charges d'impôt enregistrées dans le compte d'attente d'intégration fiscale social de Klépierre sont transférées dans le compte de résultat consolidé. Le cumul des transferts représente une économie de 24 millions d'euros au 31 décembre 2001. Cette économie d'impôt est principalement procurée par les filiales déficitaires.

Les différences constatées entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales des actifs et des passifs, ainsi que les différences temporaires portant sur des éléments non inscrits dans les comptes consolidés ont donné lieu à la comptabilisation d'un impôt différé.

En ce qui concerne le patrimoine immobilier, bureaux et centres commerciaux, les différences retenues entre valeurs fiscales et consolidées portent exclusivement sur les immeubles, et non sur les titres de participation des sociétés détentrices des immeubles. Bien que les comptes consolidés ne fassent apparaître que les valeurs d'immeubles, l'impôt lié à une opération d'arbitrage découle du mode de cession retenue : vente de titres ou d'immeubles. Les opérations de cession se traduisent plus généralement, pour Klépierre, par des ventes d'immeubles. Par conséquent, Klépierre exclut de la base d'actifs d'impôts les moins-values à long terme reportables lorsque celles-ci proviennent de la cession de titres de participation.

Il est à noter, également, que le montant de la charge ou de l'économie d'impôt qui résulterait de la cession des actifs immobiliers pourrait être sensiblement différent de l'impôt différé calculé suivant l'optimisation fiscale qui sera retenue par la société au moment des éventuelles cessions. Il est indiqué, notamment, que certains immeubles et centres commerciaux sont détenus sous forme de société et d'autres en direct et que, sauf arbitrages tenant à la gestion du patrimoine de bureaux, l'ensemble des actifs immobilisés est destiné à être conservé durablement par le groupe.

Au 31 décembre 2001, les taux appliqués ont été de 35,43 % pour le taux de droit commun et de 20,20 % pour les impositions à long terme.

### 3.10 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure le financement du groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Concernant les instruments financiers à terme (Swaps) conclus dans le cadre de la couverture des risques de taux ou de change du groupe, les charges et les produits sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

Les pertes et les gains latents résultant de l'évaluation des contrats au prix du marché à la clôture ne sont pas comptabilisés.



## IV - NOTES ANNEXES AUX BILAN ET HORS-BILAN

## 4.1 NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN CONSOLIDÉ

## NOTE 1 - Périmètre de consolidation

Sociétés	N° Siren	Méthodes fin 2001 (1)	% d'intérêt fin		% de contrôle fin	
			2001	2000	2001	2000
SA Klépierre	780 152 914	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
<b>BUREAUX</b>						
SA Société Centrale Immobilière	350 288 643	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SA 23 avenue Marignan	392 663 670	IG	99,99 %	99,98 %	99,99 %	99,99 %
SAS Baudin Levallois	400 098 174	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Baudot Massy	398 963 850	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS CB Pierre	343 146 932	IG	99,00 %	98,99 %	99,00 %	99,00 %
SAS 192 Avenue Charles de Gaulle	392 654 505	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS 5 Turin	398 969 014	IG	100,00 %	99,95 %	100,00 %	99,95 %
SAS Concorde Puteaux	400 098 364	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Curial Archereau	662 007 301	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Daumesnil Reuilly	403 085 574	IG	100,00 %	99,98 %	100,00 %	99,99 %
SAS Espace Dumont d'Urville	419 057 922	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Espace Kléber	419 057 823	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Fontenay La Redoute	410 245 344	IG	100,00 %	99,88 %	100,00 %	99,88 %
SAS Issy Desmoullins	398 968 677	IG	100,00 %	99,91 %	100,00 %	99,91 %
SAS Kléber Levallois	400 098 356	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klébureaux	410 244 024	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	99,99 %
SAS Klégestion	398 058 149	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Finance	433 613 312	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Transactions	389 217 746	IG	100,00 %	99,72 %	100,00 %	99,72 %
SAS Langevin Herblay	398 962 225	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Leblanc Paris 15	400 110 235	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS LP7	428 782 486	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SAS Oise Cergy	398 965 111	IG	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS 43 Grenelle	393 438 742	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS 43 Kléber	398 966 812	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS 46 Notre Dame des Victoires	392 655 395	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Sommer Antony	398 965 566	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Suffren Paris 15	400 098 448	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Vanne Montrouge	398 967 000	IG	100,00 %	94,99 %	100,00 %	95,00 %
SAS Varennes Ormes	398 963 538	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS 21 Kléber	582 017 273	IG	100,00 %	98,99 %	100,00 %	99,00 %
SAS 21 La Pérouse	389 519 158	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SCI Antin Vendôme	313 781 668	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Boulogne d'Aguesseau	394 798 375	IG	98,90 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Chaptal Alun	428 295 521	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SCI Étoile Quinzième	350 455 481	IG	98,90 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI 8 rue du Sentier	352 503 403	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Les Ellipses	381 199 975	IG	98,90 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Levallois Anatole France	394 383 376	IG	98,90 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Levallois Michelet	393 550 520	IG	98,90 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Paris Suffren	394 798 649	IG	98,90 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Rueil Hermès	394 798 482	IG	98,90 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SCI Villepinte le Tropical	394 797 872	IG	98,90 %	98,89 %	99,90 %	99,90 %
SNC Le Barjac	390 123 057	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SNC Couperin Foncière	349 263 400	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Godefroy n° 8 Puteaux	377 548 052	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Général Leclerc n° 11 et 11 bis Levallois	381 986 363	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Jardins des Princes	391 237 716	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SNC Liège 25 Paris 8°	343 760 385	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Maille Nord	349 572 891	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SNC 86, rue Anatole France	380 728 261	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Université Paris 7	352 641 468	IG	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %

**NOTE 1**

Sociétés	N° Siren	Méthodes fin 2001 (1)	% d'intérêt fin		% de contrôle fin	
			2001	2000	2001	2000
<b>CENTRES COMMERCIAUX – FRANCE</b>						
SA Klécentres	400 392 793	<b>IG</b>	82,50 %	82,50 %	82,50 %	82,50 %
SA Secmarne	309 660 504	<b>IG</b>	55,68 %	55,68 %	61,67 %	61,67 %
SA Socoseine	389 287 871	<b>IG</b>	92,65 %	95,60 %	100,00 %	99,84 %
SA Ségécé	562 100 214	<b>IG</b>	70,62 %	82,99 %	74,99 %	89,99 %
SA Ségécé Loisirs et Transactions	421 220 252	<b>IG</b>	67,20 %	78,91 %	95,12 %	95,08 %
SA Soaval	419 620 075	<b>IP (2)</b>	35,25 %	41,43 %	49,92 %	49,92 %
SAS Begles Arcins	404 357 535	<b>IG</b>	82,50 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SAS Brescia	419 297 163	<b>IG</b>	82,50 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SAS Center Villepinte	398 961 235	<b>IG</b>	82,47 %	82,47 %	99,97 %	99,97 %
SAS Candé	423 012 376	<b>IG</b>	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Cécobil	408 175 966	<b>IP (2)</b>	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Doumer Caen	398 969 113	<b>IG</b>	82,47 %	82,47 %	99,96 %	99,96 %
SAS Espace Cordeliers	421 101 882	<b>IP</b>	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Flandre	423 012 004	<b>IG</b>	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Jaude Clermont	398 960 963	<b>IG</b>	82,49 %	82,49 %	99,99 %	99,99 %
SAS Klécar Europe Sud	428 864 268	<b>IG</b>	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
SAS Klémurs	419 711 833	<b>IG</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Le Havre Capelet	410 336 564	<b>IG</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Le Havre Lafayette	420 292 047	<b>IP</b>	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
SAS Le Havre Tourneville	407 799 493	<b>IG</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Le Havre Vauban	420 307 704	<b>IP</b>	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
SAS Melun Saint-Pères	402 668 792	<b>IG</b>	82,48 %	82,48 %	99,98 %	99,98 %
SAS Odysseum Place de France	428 788 525	<b>IG</b>	70,00 %	-	70,00 %	-
SAS Opale	398 968 735	<b>IG</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Poitiers Aliénor	410 245 757	<b>IG</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Saint André Pey Berland	377 563 978	<b>IG</b>	82,50 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SAS Ségécar	434 290 599	<b>IG</b>	35,31 %	-	50,00 %	-
SAS Strasbourg La Vigie	399 181 635	<b>IG</b>	82,38 %	82,38 %	99,85 %	99,85 %
SAS Tours Nationale	393 439 062	<b>IG</b>	82,50 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SC Cecocord	417 522 485	<b>IG</b>	99,97 %	99,98 %	100,00 %	100,00 %
SC Centre Bourse	300 985 462	<b>IG</b>	72,75 %	72,75 %	85,00 %	85,00 %
SC Rouen Candé	414 889 527	<b>NC</b>	-	99,98 %	-	100,00 %
SC Solorec	320 217 391	<b>IG</b>	87,87 %	87,79 %	100,00 %	100,00 %
SCI Cécoville	409 547 015	<b>IG</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI du Bassin Nord	422 733 402	<b>IP</b>	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Sécovalde	405 362 682	<b>IG</b>	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
SNC Soccendre	319 814 075	<b>IG</b>	70,74 %	82,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC Foncière Saint-Germain	378 668 875	<b>IG</b>	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC1	433 816 501	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC2	433 816 444	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC3	433 816 725	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC4	433 816 774	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC6	433 842 549	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC7	433 842 515	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC8	433 842 564	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC9	433 816 246	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC10	433 816 220	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC11	433 894 243	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC12	433 894 102	<b>IG</b>	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC Kléber La Pérouse	388 724 361	<b>IG</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Klécar France	433 496 965	<b>IG</b>	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %





## NOTE 1

Sociétés	Pays	Méthodes fin 2001 (1)	% d'intérêt fin		% de contrôle fin	
			2001	2000	2001	2000
<b>CENTRES COMMERCIAUX – ÉTRANGER</b>						
Arcol	Slovaquie	<b>IG</b>	100,00 %	-	100,00 %	-
Belarcol	Belgique	<b>IG</b>	100,00 %	-	100,00 %	-
Belga Sept SA	Belgique	<b>IG</b>	100,00 %	49,99 %	100,00 %	49,99 %
Central European retail Fund BV	Pays-Bas	<b>IG</b>	100,00 %	-	100,00 %	-
Centros Shopping Gestion	Espagne	<b>IP</b>	35,31 %	-	50,00 %	-
Cienneo SRL	Italie	<b>IG (3)</b>	85,00 %	17,00 %	85,00 %	34,00 %
Devimo Consult	Belgique	<b>ME</b>	24,72 %	29,05 %	35,00 %	35,00 %
I.C.D. SPA	Italie	<b>IG</b>	70,12 %	70,13 %	85,00 %	85,00 %
Immobiliare Magnolia SRL	Italie	<b>IG</b>	85,00 %	85,00 %	85,00 %	85,00 %
KFM Makedonia	Grèce	<b>IG</b>	83,17 %	-	100,00 %	-
Klécar Foncier Iberica	Espagne	<b>IG</b>	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
Klécar Foncier España	Espagne	<b>IG</b>	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
Novate SRL	Italie	<b>IG</b>	100,00 %	-	100,00 %	-
Zobel Investment BV	Pays-Bas	<b>IG</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

(1) IG : Intégration globale • IP : Intégration proportionnelle • ME : Mise en équivalence • NC : Déconsolidée au cours de l'exercice (2) Sociétés intégrées globalement en 2000  
(3) Société mise en équivalence en 2000.



## Note 2 – Évolution de l'actif immobilisé et des amortissements

### 2.1 ÉCARTS D'ACQUISITION

Le solde net des écarts d'acquisition s'élève à 28,2 millions d'euros au 31 décembre 2001 contre 19,4 millions d'euros au 31 décembre précédent. Cette forte évolution est principalement expliquée par le changement de méthode de consolidation

de Cienneo qui extériorise au bilan les écarts d'évaluation affectés ainsi que les impôts différés calculés sur ces survaleurs et enregistrés en écarts d'acquisition.

L'écart d'acquisition de Ségécé, dégagé lors de la prise de participation par Klépierre et Klécentres dans Ségécé, se répartit à hauteur de 3,3 millions d'euros pour Klécentres et 8 millions d'euros pour Klépierre. Au 31 décembre 2001, cet écart a fait l'objet

d'un amortissement exceptionnel de 1,2 million d'euros correspondant aux 15 % de participation cédés par Klécentres à BNP Paribas. Les écarts d'acquisition sont, en général, amortis sur 15 ans. Toutefois, les écarts d'acquisition contrepartie des impôts différés constatés sur les écarts d'évaluation en application du CRC n° 99-02 sont amortis sur 30 ans c'est-à-dire sur la durée moyenne des constructions.

#### NOTE 2.1

	Ouverture	Augmentations	Changement de présentation	Affectations et diminutions	Clôture
<b>Écarts d'acquisitions bruts</b>	<b>25 144</b>	<b>1 905</b>	<b>10 076</b>	<b>- 1 973</b>	<b>35 152</b>
• Ségécé	13 307	-	-	- 1973	11 334
• Cienneo	-	-	10 076	-	10 076
• ICD (Brescia)	3 682	-	-	-	3 682
• Bègles Arcins	3 004	-	-	-	3 004
• Klécentres	2 312	-	-	-	2 312
• Devimo	2 169	-	-	-	2 169
• Arcol	-	1 272	-	-	1 272
• SCI Sentier	585	-	-	-	585
• Klégestion	85	-	-	-	85
• Autres écarts	-	633	-	-	633
<b>Amortissements</b>	<b>- 5 764</b>	<b>- 2 021</b>	<b>-</b>	<b>789</b>	<b>- 6 996</b>
• Ségécé	- 3 222	- 783	-	789	- 3 216
• Cienneo	-	- 291	-	-	- 291
• ICD (Brescia)	-	- 161	-	-	- 161
• Bègles Arcins	-	- 183	-	-	- 183
• Klécentres	- 2 312	-	-	-	- 2 312
• Devimo	- 145	- 145	-	-	- 290
• Arcol	-	- 411	-	-	- 411
• Klégestion	- 85	-	-	-	- 85
• Autres écarts	-	- 47	-	-	- 47
<b>ÉCARTS D'ACQUISITIONS NETS</b>	<b>19 380</b>	<b>- 116</b>	<b>10 076</b>	<b>- 1 184</b>	<b>28 156</b>

en milliers d'euros

**2.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES BRUTES**

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées par des baux à construction des galeries Carrefour – 29,3 millions d'euros – et du centre commercial de Val d'Europe – 16,7 millions d'euros.

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 3 232,7 millions d'euros au 31 décembre 2001 soit une progression de 1 349 millions d'euros qui provient principalement de :

- l'acquisition des galeries Carrefour situées en France pour 861 millions d'euros et à l'étranger pour 230,6 millions d'euros ;
- l'activation des frais d'acquisition des galeries Carrefour pour un montant de 57,3 millions

d'euros. Ces frais sont étalés sur la durée d'amortissement des galeries soit de 20 à 25 ans ;

- l'ouverture des centres commerciaux d'Annecy, Poitiers et Boulogne-Billancourt et dont les immobilisations s'élèvent respectivement à 30,2 millions d'euros, 11 millions d'euros et 43 millions d'euros ;
- l'acquisition du centre commercial Danubia pour 13,8 millions d'euros ;
- l'acquisition d'un contrat de promotion d'un ensemble de bureaux situé dans la ZAC Forum Seine à Issy-les-Moulineaux et dont l'achèvement doit intervenir en septembre 2002. Le montant de cette acquisition est de 40 millions d'euros ;
- l'acquisition, en juillet 2001, de six immeubles de bureaux pour un prix total de 93,8 millions d'euros.

Douze immeubles de bureaux et entrepôts ont été cédés au cours de l'exercice. Leur valeur nette comptable était de 78,5 millions d'euros à la date de la cession.

Les autres mouvements sont constitués par des reclassements entre les postes d'immobilisations ou en provenance du poste « Stocks des sociétés de promotion ». La société Cienneo, mise en équivalence en 2000, est intégrée globalement au 31 décembre 2001. L'incidence du changement de méthode de comptabilisation et de l'acquisition des 51 % de titres de cette société figure pour 61,2 millions d'euros dans la colonne « Entrées de périmètre et changement de méthode de consolidation ».

**NOTE 2.2**

	Ouverture	Entrées dans le périmètre et changement de méthodes de consolidation	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres mouvements, virements de poste à poste	Clôture
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
Bail à construction	1 632	-	29 253	- 20	16 747	47 612
Fonds commercial	78	-	-	-	-	78
Autres immobilisations incorporelles	1 902	2 419	2 613	- 13	- 162	6 759
<b>TOTAL</b>	<b>3 612</b>	<b>2 419</b>	<b>31 866</b>	<b>- 33</b>	<b>16 585</b>	<b>54 449</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Location simple						
Terrains	599 335	61 612	541 524	- 21 704	20 436	1 201 203
Constructions et aménagements	1 260 606	65 367	690 475	- 69 583	- 41 818	1 905 047
Constructions en cours	17 956	8 861	37 277	- 1 796	56 998	119 296
Crédit bail						
Terrains	280	-	-	-	23	303
Constructions	2 729	-	-	-	1	2 730
Mobilier et matériel	2 206	23	950	- 746	1 678	4 111
<b>TOTAL</b>	<b>1 883 113</b>	<b>135 863</b>	<b>1 270 226</b>	<b>- 93 829</b>	<b>37 318</b>	<b>3 232 690</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>1 886 725</b>	<b>138 282</b>	<b>1 302 092</b>	<b>- 93 862</b>	<b>53 903</b>	<b>3 287 139</b>

### 2.3 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

La colonne « Entrées dans le périmètre » regroupe les dotations aux amortissements des galeries Carrefour françaises acquises par Klécar France et ses filiales au cours de l'exercice 2001. Les dotations aux amortissements des galeries espagnoles immobilisées en fin d'exercice 2000 figurent dans la colonne « Augmentations » pour 9,1 millions d'euros.

#### NOTE 2.3

	Ouverture	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	Clôture
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Bail à construction	409	-	1 707	44	2 160
Logiciels	1 368	-	329	- 5	1 692
Autres immobilisations incorporelles	5	980	946	7	1 938
<b>TOTAL</b>	<b>1 782</b>	<b>980</b>	<b>2 982</b>	<b>46</b>	<b>5 790</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Constructions et aménagements	116 088	5 732	78 151	- 11 003	188 968
Mobilier et matériel	1 408	-	636	40	2 084
<b>TOTAL</b>	<b>117 496</b>	<b>5 732</b>	<b>78 787</b>	<b>- 10 963</b>	<b>191 052</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>119 278</b>	<b>6 712</b>	<b>81 769</b>	<b>- 10 917</b>	<b>196 842</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>1 767 447</b>	<b>131 570</b>	<b>1 220 323</b>	<b>- 29 042</b>	<b>3 090 297</b>
Écarts d'acquisitions nets (cf. note 2.1)	19 380				28 156
Immobilisations financières (cf. note 2.5)*	1 258				62 935
Titres mis en équivalence (cf. note 2.6)	4 998				411
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>1 793 083</b>				<b>3 181 795</b>

en milliers d'euros

\*Exercice 2000 avant reclassement des avances aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement

**2.4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ**

Les immobilisations corporelles se décomposent ainsi pour les secteurs Bureaux et Centres commerciaux :

**NOTE 2.4**

	Terrains	Constructions et aménagements	Constructions en cours et agencements	Mobilier et matériel	Total immobilisations corporelles à la clôture
Bureaux et entrepôts	323 355	480 707	69 901	2 127	876 090
Centres commerciaux	878 152	1 427 069	49 395	1 984	2 356 600
<b>IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>1 201 506</b>	<b>1 907 776</b>	<b>119 296</b>	<b>4 111</b>	<b>3 232 690</b>
Bureaux et entrepôts	-	77 649	-	1 095	78 744
Centres commerciaux	-	111 319	-	989	112 308
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>-</b>	<b>188 968</b>	<b>-</b>	<b>2 084</b>	<b>191 052</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>1 201 506</b>	<b>1 718 808</b>	<b>119 296</b>	<b>2 027</b>	<b>3 041 638</b>

en milliers d'euros

Pour chacun des secteurs, les immobilisations corporelles ont évolué de la façon suivante :

**VALEURS BRUTES**

	Ouverture	Entrées dans le périmètre et changement de méthode de consolidation	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres mouvements, virements de poste à poste	Clôture
Bureaux et entrepôts	824 987	60 826	80 643	- 90 504	138	876 090
Centres commerciaux	1 058 125	75 037	1 189 583	- 3 325	37 180	2 356 600
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>1 883 112</b>	<b>135 863</b>	<b>1 270 226</b>	<b>- 93 829</b>	<b>37 318</b>	<b>3 232 690</b>

en milliers d'euros

**AMORTISSEMENTS**

	Ouverture	Entrées dans le périmètre et changement de méthode de consolidation	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	Clôture
Bureaux et entrepôts	64 153	2 552	23 887	- 11 848	-	78 744
Centres commerciaux	53 343	3 180	54 900	885	-	112 308
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>117 496</b>	<b>5 732</b>	<b>78 787</b>	<b>- 10 963</b>	<b>-</b>	<b>191 052</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>1 765 616</b>	<b>130 131</b>	<b>1 191 439</b>	<b>- 82 866</b>	<b>37 318</b>	<b>3 041 638</b>

en milliers d'euros

## 2.5 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### NOTE 2.5

	Ouverture (publié)	Ouverture	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	Clôture
Titres de participation (B)	952	952	-	1 207	- 127	2 032
Avances aux sociétés non consolidées (A)	-	27 404	-	15 904	15 770	59 078
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	179	179
Dépôts de garantie	232	232	-	842	2	1 076
Autres immobilisations financières	151	151	-	527	365	1 043
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>1 335</b>	<b>28 739</b>	<b>-</b>	<b>18 480</b>	<b>16 189</b>	<b>63 408</b>
Provisions pour dépréciation	77	77	-	141	255	473
<b>TOTAL NET</b>	<b>1 258</b>	<b>28 662</b>	<b>-</b>	<b>18 339</b>	<b>15 934</b>	<b>62 935</b>

en milliers d'euros

Les immobilisations financières comprennent principalement les avances aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement. Ces dernières ont été reclassées en immobili-

sations financières. Elles figuraient précédemment dans le poste « Autres créances ». Les avances accordées aux sociétés intégrées proportionnellement représentent

48 millions d'euros. Leur augmentation est l'effet du changement de méthode de consolidation de la société Cecobil, propriétaire du centre de Boulogne-Billancourt.

Les principales avances sont accordées aux sociétés suivantes :

### NOTE 2.5 (A)

	Ouverture	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	Clôture
SCI Antin Vendôme	7 412	1 155	- 4 757	3 810
SCI du Bassin Nord	2 288	472	-	2 760
SAS Cecobil	-	-	20 527	20 527
SAS Espace Cordeliers	-	8 446	-	8 446
SAS Le Havre Lafayette	10 578	600	-	11 178
SAS Le Havre Vauban	1 257	72	-	1 329
Autres avances	5 869	5 159	-	11 028
<b>TOTAL</b>	<b>27 404</b>	<b>15 904</b>	<b>15 770</b>	<b>59 078</b>

en milliers d'euros

Par ailleurs, le poste « Titres de participation non consolidés » est constitué par les valeurs suivantes :

### NOTE 2.5 (B)

	Capitaux propres au 31/12/2001	% de détention	Valeur brute des titres
<b>PRINCIPALES VALEURS</b>			<b>1 546</b>
SCI Galae	61	100,00 %	1 000
SKF Spa	- 7	50,00 %	246
SAS Klécar Europe Est	6	100,00 %	76
SAS Nancy Bonsecours	5	99,96 %	76
SAS Cecotoul	- 3	95,00 %	72
SAS Félix Éboué	- 4	95,00 %	76
<b>Autres titres de participation et retraitements de consolidation</b>			<b>486</b>
<b>TOTAL</b>			<b>2 032</b>

en milliers d'euros

**2.6 VARIATION DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE**

La diminution du poste « Titres en équivalence » est expliquée par le changement de méthode de consolidation de Cienneo qui est intégrée globalement du fait du rachat de 51 % des titres de la société.

**NOTE 2.6**

<b>TITRE MIS EN ÉQUIVALENCE À FIN 2000</b>	<b>4 998</b>
Mouvement résultant des variations du périmètre de consolidation	- 4 584
Quote-part dans le résultat 2001 des entreprises mises en équivalence	312
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 365
Autres mouvements	50
<b>TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE À FIN 2001</b>	<b>411</b>

en milliers d'euros

**Note 3 – Stocks sur opérations en développement**

Les stocks sur opérations en développement enregistrent une baisse de 94,9 millions d'euros, liée aux sorties de stocks des centres d'Annecy pour 26,1 millions d'euros, Poitiers pour 16 millions d'euros et Boulogne- Billancourt pour 5 millions d'euros.

Klépierre a transféré en immobilisations l'intégralité du coût des centres de Poitiers et Boulogne- Billancourt ainsi que la majeure partie du coût du centre d'Annecy, le solde ayant été vendu à un supermarché.

Au 31 décembre 2000, le poste stocks comprenait également un écart d'évaluation dégagé lors de l'achat par Klépierre de la

totalité des titres de la société Kléber La Pérouse. Cet écart, représentatif de quotes-parts de marges prévisionnelles sur les projets en cours de développement s'élevait à 2,3 millions d'euros. Il a été repris au 31 décembre 2001 et affecté aux immobilisations des centres commerciaux concernés ouverts au cours de l'exercice.

**NOTE 3**

	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Part du groupe dans les stocks	93 538	72 077	2 004
Part des associés extérieurs dans les stocks	72 410	25 244	376
<b>TOTAL</b>	<b>165 948</b>	<b>97 321</b>	<b>2 380</b>

en milliers d'euros

**Note 4 – Ventilation des créances clients et des provisions par secteur d'activité****NOTE 4**

	<b>Secteur Bureaux</b>	<b>Secteur Centres commerciaux</b>	<b>Total 2001</b>	<b>Secteur Bureaux</b>	<b>Secteur Centres commerciaux</b>	<b>Total 2000</b>
Clients	8 542	13 089	21 631	1 671	6 014	7 685
Provisions	- 884	- 97	- 1 681	- 1 430	- 726	- 2 156
<b>TOTAL</b>	<b>7 658</b>	<b>12 292</b>	<b>19 950</b>	<b>241</b>	<b>5 288</b>	<b>5 529</b>

en milliers d'euros

### Note 5 – Créances diverses

Le poste « TVA » est principalement constitué de taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries françaises par Klécar France et ses filiales – 24,3 millions d'euros – ainsi que sur les opérations en cours ou récemment achevées :

- contrat de promotion Forum Seine pour 8 millions d'euros ;

- centres commerciaux d'Annecy, Poitiers et Boulogne-Billancourt pour 9,3 millions d'euros.

Le poste « Débiteurs divers » est principalement constitué des créances suivantes :

- un acompte de 21,7 millions d'euros sur l'achat de titres de participation de la société Delcis propriétaire du centre commercial Novy Smichov situé à Prague ;

- des créances liées à la gestion du patrimoine au titre des appels de fonds effectués auprès des propriétaires pour un montant de 44,9 millions d'euros ;
- les intérêts courus sur swaps de taux pour 26,7 millions de d'euros.

### NOTE 5

	1999	2000	2001
État			
Impôt sociétés	11 700	838	485
TVA	19 558	73 056	54 180
Débiteurs divers	48 674	125 735	123 199
<b>TOTAL</b>	<b>79 932</b>	<b>199 629</b>	<b>177 864</b>

en milliers d'euros

Les avances aux sociétés non consolidées et intégrées proportionnellement ont été reclassées en immobilisations financières pour 34 545 milliers d'euros en 1999 et pour 27 404 milliers d'euros en 2000.



### Note 6 – valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 248 567 actions propres pour une valeur d'acquisition de 23,7 millions d'euros soit 1,86 % du nombre de titres émis. L'affectation de ce stock est la suivante :

- 100 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe Klépierre tel qu'arrêté par le Directoire du 14 juin 1999 ;

- 148 567 actions au titre de la régularisation du cours de bourse.

### Note 7 – Comptes de régularisation actif

Au 31 décembre 2001, les comptes de régularisation actif s'élèvent à 20,8 millions d'euros contre 29,2 millions d'euros au 31 décembre précédent. Ils comprennent principalement la prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible – 5 mil-

lions d'euros – les frais d'émission des emprunts et les commissions d'arrangeur sur le crédit syndiqué – 7,9 millions d'euros – et les honoraires de commercialisation – 5,7 millions d'euros.

Les frais d'acquisition des immobilisations sont rattachés aux immobilisations corporelles et financières.



4.2 NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN CONSOLIDÉ

Note 8 – Variation des capitaux propres du groupe

NOTE 8

	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres réserves consolidées			Totaux capitaux propres
					CRC 99-02	Engagements sociaux	Total autres	
<b>Fin 1999</b>	<b>98 678</b>	<b>521 198</b>	<b>139 736</b>	<b>50 231</b>				<b>809 843</b>
Variation de capital de l'entreprise consolidante	23	264					-	287
Acquisition cession de titres d'autocontrôle							-	-
Incidence des réévaluations							-	-
Résultat consolidé de l'exercice				56 136			-	56 136
Distributions de l'entreprise consolidante			18 445	- 50 231			-	- 31 786
- Impôts différés					39 457		39 457	39 457
- Provisions pour retraites						- 2 109	- 2 109	- 2 109
Variation des écarts de conversion							-	-
Changements de méthodes comptables							-	-
Variation de périmètre et de % d'intérêt			48				-	48
Autres mouvements			- 7 094				-	- 7 094
- Résultats de cessions internes			- 5 752				-	-
- Autres			- 1 342				-	-
<b>Fin 2000</b>	<b>98 701</b>	<b>521 462</b>	<b>151 135</b>	<b>56 136</b>	<b>39 457</b>	<b>- 2 109</b>	<b>37 348</b>	<b>864 781</b>
Variation de capital de l'entreprise consolidante	8 352	34 199					-	42 551
Acquisition cession de titres d'autocontrôle							-	-
Incidence des réévaluations							-	-
Résultat consolidé de l'exercice				65 296			-	65 296
Distributions de l'entreprise - consolidante			20 958	- 56 136			-	- 35 178
Variation des écarts de conversion							-	-
Changements de méthodes comptables							-	-
- Impôts différés							-	-
- Provisions pour retraites							-	-
Variation de périmètre et de % d'intérêt							-	-
Autres mouvements							-	-
- Résultats de cessions internes							-	-
- Autres			67				-	67
<b>Fin 2001</b>	<b>107 053</b>	<b>555 661</b>	<b>172 160</b>	<b>65 296</b>	<b>39 457</b>	<b>- 2 109</b>	<b>37 348</b>	<b>937 517</b>

## Note 9 – Variation des intérêts minoritaires

### NOTE 9

→	Fin 1999	69 108
	Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 1 186
	Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	-
	- Klécentres	9 773
	- Klécar Europe Sud	65 704
	- Autres variations de périmètre	- 4 015
	Incidence des changements de réglementation	- 7 726
	Résultats de cessions internes	5 444
	Autres retraitements	1 323
	Résultat de l'exercice	7 316
→	Fin 2000	145 741
	Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 14 523
	Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	-
	- Klécar France	163 618
	- Klécar Europe Sud	13 994
	- Cienneo	8 040
	- Autres variations de périmètre	1 531
	Incidence des changements de réglementation	-
	Résultats de cessions internes	-
	Autres retraitements	343
	Résultat de l'exercice	17 106
→	Fin 2001	335 850

## Note 10 – Impôts différés

### NOTE 10

	2000	Variation résultat	Autres variations	2001
Immeubles	- 78 282	2 650	-	- 75 632
Écart d'acquisition	- 3 004	82	- 11 147	- 14 069
Stocks	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Autres éléments	- 134	648	-	514
→	<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS</b>	<b>3 380</b>	<b>- 11 147</b>	<b>- 89 188</b>
<b>dont</b>				
<i>Groupe fiscal Klécentres</i>	- 53 544	3 305	-	- 50 239
<i>Autres sociétés françaises</i>	- 18 388	75	- 196	- 18 509
<i>Autres sociétés étrangères</i>	- 9 487	-	- 10 951	- 20 438

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2001, les impôts différés sont ventilés au bilan de la façon suivante :

■ les groupes fiscaux sont présentés en position nette active ou passive ;

■ les actifs et passifs des sociétés françaises et étrangères n'appartenant pas à un groupe fiscal ne sont pas compensés.

Les impôts différés actifs sont en diminution de 5,3 millions d'euros. La variation tient compte de la comptabilisation d'un montant de 4,9 millions d'euros d'impôts différés actifs liés à des pertes fiscales reportables dans les sociétés espagnoles Klécar Foncier Iberica, Klécar Foncier España et dans les centres

## NOTE 10

	2000	Variation résultat	Autres variations	2001
Immeubles	85 193	- 8 172	-	77 021
Écarts d'acquisition	-	-	- 1 976	- 1 976
Stocks	- 839	839	-	-
Dettes	2 593	- 1 447	-	1 146
Autres éléments	- 412	5 415	-	5 003
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS</b>	<b>86 535</b>	<b>- 3 365</b>	<b>- 1 976</b>	<b>81 193</b>
<b>dont</b>				
<i>Groupe fiscal Klépierre</i>	<i>21 848</i>	<i>- 3 917</i>	<i>- 1 976</i>	<i>15 955</i>
<i>Groupe fiscal Ségécé</i>	<i>1 022</i>	<i>1 013</i>	<i>-</i>	<i>2 035</i>
<i>Autres sociétés françaises</i>	<i>63 663</i>	<i>- 2 017</i>	<i>-</i>	<i>61 646</i>
<i>Autres sociétés étrangères</i>	<i>-</i>	<i>1 558</i>	<i>-</i>	<i>1 558</i>
<b>POSITIONS NETTES</b>	<b>5 115</b>	<b>15</b>	<b>- 13 123</b>	<b>- 7 995</b>

en milliers d'euros

commerciaux de Boulogne-Billancourt et Annecy. Les pertes sont des déficits de l'exercice 2001 dont la probabilité de récupération est confirmée par les prévisions de bénéfice fiscal de chacune des sociétés concernées.

Les impôts différés passifs sont en hausse de 7,8 millions d'euros. Cette augmentation provient principalement de la comptabilisation des impôts différés calculés sur les écarts affectés dans les sociétés étrangères. En particulier, le changement de méthode de consolidation de Cienneo a pour effet d'extérioriser un impôt différé passif de 10,1 millions d'euros.

**Note 11 – Provisions pour risques et charges**

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 10,7 millions d'euros contre 7,8 millions d'euros au 31 décembre 2000. Elles comprennent principalement :

- des provisions pour retraites pour un montant de 5,9 millions d'euros – 4,5 millions d'euros au 31 décembre précédent. La variation de cette provision tient compte des droits des effectifs Carrefour qui ont rejoint le groupe Klépierre au cours de l'exercice 2001 ;

- des provisions pour charges à verser aux syndicats pour 1 million d'euros – 0,6 million d'euros au 31 décembre précédent ;

- des provisions pour litige pour 0,9 million d'euros ;

- une provision de 0,6 million d'euros sur les résultats déficitaires de sociétés transparentes non consolidées.

## Note 12 – Emprunts et dettes financières

### NOTE 12

	1999	2000	2001
<b>Emprunt obligataire convertible</b>	<b>202 526</b>	<b>201 533</b>	<b>157 561</b>
- Dette principale	196 088	195 801	153 080
- Intérêts courus	6 438	5 732	4 481
<b>Autres emprunts obligataires</b>	-	-	<b>617 619</b>
- Dette principale	-	-	600 000
- Intérêts courus	-	-	17 619
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>256 333</b>	<b>666 306</b>	<b>857 738</b>
- Dettes principales emprunts (1)	113 879	453 445	637 185
- Billets de trésorerie	-	-	170 000
- Intérêts courus	-	1 017	15 246
- Découverts bancaires	142 454	211 844	35 307
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>211 836</b>	<b>264 034</b>	<b>311 473</b>
- Titres participatifs	165 392	161 487	167 596
- Avances groupe et associés	46 444	102 547	143 877
<b>TOTAL</b>	<b>670 695</b>	<b>1 131 873</b>	<b>1 944 391</b>

(1) Intérêts courus non ventilés pour l'exercice 1999.

en milliers d'euros

L'augmentation des emprunts et dettes financières depuis 2000 provient principalement du financement des acquisitions Carrefour. Entre 2000 et 2001, la dette progresse de 812,6 millions d'euros.

La variation provient des nouveaux concours financiers mis en place dans l'exercice 2001 :

- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros en juillet 2001 ;

- un crédit syndiqué tiré à hauteur de 350 millions d'euros ;

- une ligne de billets de trésorerie pour 170 millions d'euros.

La mise en place de ces concours a permis le remboursement, d'une part du crédit relais obligataire de 600 millions d'euros et dont le tirage s'élevait à 100 millions d'euros au

31 décembre 2000, d'autre part d'un emprunt bancaire de 76 millions d'euros consenti par BNP Paribas.

Enfin, les conversions d'obligations, essentiellement intervenues en fin d'exercice entraînent une diminution de l'emprunt obligataire de 43 millions d'euros en contrepartie d'une augmentation des fonds propres.

Les dettes des sociétés non consolidées et intégrées proportionnellement précédemment rattachées aux « Autres dettes » ont été reclassées en « Emprunts et dettes financières ». Leur variation, soit une hausse de 41 millions d'euros, est principalement expliquée par le financement des centres ouverts au cours de l'exercice.

La ventilation de la dette financière par échéance est détaillée dans le tableau suivant :

2001 PAR ÉCHÉANCE

	Total	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Emprunt obligataire convertible</b>	<b>157 561</b>	<b>4 481</b>	<b>153 080</b>	-
- Dette principale	153 080	-	153 080	-
- Intérêts courus	4 481	4 481	-	-
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>617 619</b>	<b>17 619</b>	-	<b>600 000</b>
- Dette principale	600 000	-	-	600 000
- Intérêts courus	17 619	17 619	-	-
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>857 738</b>	<b>224 510</b>	<b>379 334</b>	<b>253 894</b>
- Dettes principales emprunts	637 185	3 957	379 334	253 894
- Billets de trésorerie	170 000	170 000	-	-
- Intérêts courus	15 246	15 246	-	-
- Découverts bancaires	35 307	35 307	-	-
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>311 473</b>	<b>311 473</b>	-	-
- Titres participatifs	167 596	167 596	-	-
- Avances groupe et associés	143 877	143 877	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 944 391</b>	<b>558 083</b>	<b>532 414</b>	<b>853 894</b>

en milliers d'euros

Note 13 – Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 21,3 millions d'euros contre 48,8 millions d'euros au 31 décembre précédent. En décembre 2000, le niveau élevé de ce poste

était dû aux dettes d'exploitation des centres commerciaux – Val d'Europe – et des extensions – Créteil Soleil – ouverts au cours du second semestre. Au 31 décembre 2001, il retrouve

un niveau qui traduit l'activité d'exploitation courante du groupe.

Note 14 – Autres dettes

NOTE 14

	1999	2000	2001
Personnel et comptes rattachés	3 899	3 836	7 673
Sécurité sociale et autres organismes	134	110	1 037
État	-	-	-
- Impôt société	20 471	32 184	20 295
- TVA	5 728	7 653	14 637
Autres impôts et taxes	227	-	1 184
Clients créditeurs	21 678	19 480	85 747
Dettes sur immobilisations	25 781	10 613	88 784
Autres dettes	34 064	39 194	41 703
<b>TOTAL</b>	<b>111 982</b>	<b>113 070</b>	<b>261 060</b>

en milliers d'euros

Les dettes des sociétés non consolidées et intégrées proportionnellement ont été reclassées en emprunts et dettes financières pour 46 444 milliers d'euros en 1999 et pour 102 547 milliers d'euros en 2000.

Les autres dettes sont en augmentation de 148 millions d'euros, sous l'effet de l'évolution plus particulièrement significative de deux postes :

■ les fournisseurs d'immobilisations comprennent 83,2 millions d'euros de dettes des sociétés Klécar Foncier España et Klécar Foncier Iberica pour deux galeries acquises en l'état futur d'achèvement en fin d'exercice ;

■ les clients et comptes rattachés sont principalement constitués par les appels de fonds des locataires et les dépôts de garantie. La variation des dépôts et avances en provenance des galeries Carrefour représentent 34,5 millions d'euros sur un total de 66,3 millions d'euros. Enfin, les intérêts courus sur swaps de taux sont enregistrés en « Autres dettes » pour un montant de 18,5 millions d'euros contre 3,3 millions au 31 décembre précédent.



#### Note 15 – Comptes de régularisation passif

Au 31 décembre 2001, les produits constatés d'avance sont essentiellement constitués par la soulte sur swaps. À fin 1999 et 2000, ils comprenaient les produits de cession en VEFA des murs des centres commerciaux en cours de construction – Val d'Europe au 31 décembre 1999 et Annecy au 31 décembre 2000.

Les autres comptes de régularisation sont des droits d'entrée étalés sur la durée des baux.

#### NOTE 15

	1999	2000	2001
Produits constatés d'avance	80 119	14 063	9 217
Autres comptes de régularisation passif	446	9 859	5 169
<b>TOTAL</b>	<b>80 565</b>	<b>23 922</b>	<b>14 386</b>

en milliers d'euros

#### 4.3 NOTES SUR LES ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

##### Note 16 – Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2001, Klépierre détient le portefeuille de swaps détaillé ci-dessous. Ce portefeuille est intégralement

destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et de la durée prévisible des financements dans le cadre de la politique financière mise en place par le groupe.

La moins-value latente nette sur le portefeuille, telle qu'arrêtée au 31 décembre 2001, ressort à 24,6 millions d'euros. Il est rappelé que les pertes et gains latents ne sont pas provisionnés dans la mesure où le portefeuille est destiné à couvrir le risque de taux du groupe Klépierre.

#### NOTE 16

	2000	2001
<b>OPÉRATIONS FERMES</b>		
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	944	944
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	152	752
<b>INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT (CAPITAL DE RÉFÉRENCE DE 1 À 10 ANS)</b>	<b>PRODUITS</b>	<b>CHARGES</b>
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	40,1	48,4
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	25,4	21,8

en millions d'euros

**Note 17 – Engagements reçus et donnés**

Un pacte a été conclu entre les actionnaires des trois sociétés Klécentres, Klécar France et Klécar Europe Sud. Il prévoit les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement.

En outre, deux clauses ont été prévues :

■ l'une en faveur des minoritaires : une faculté de sortie de Klécar France et Klécar Europe Sud la 10<sup>e</sup> et la 15<sup>e</sup> année avec un crédit vendeur et une faculté de sortie partielle de Klécentres à partir de 2003,

■ l'autre en faveur de Klépierre : une obligation de sortie des minoritaires conjointement à Klépierre à sa demande.

**NOTE 17**

**CATÉGORIE D'ENGAGEMENTS**

**Engagements donnés**

- Cautions sur prêts consentis au personnel	71
- Prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible	7 255
- Garanties, cautions et hypothèques	166 722
- Engagements d'achat	513 087



**TOTAL 687 135**

**Engagements reçus**

- Cautions bancaires reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	52 473
- Cautions reçues des locataires	3 547
- Engagements de financement reçus des établissements de crédit	573 851
- Cautions reçues en garantie de sommes versées	-



**TOTAL 629 871**

en milliers d'euros

**V. NOTES ANNEXES**

**AU COMPTE DE RESULTAT**

**Note 18 – Produits d'exploitation**

Le chiffre d'affaires du groupe est constitué des produits suivants :

■ les revenus locatifs qui regroupent les loyers des immeubles et des centres commerciaux ainsi que les produits assimilables aux revenus locatifs tels que les loyers de parking et les indemnités d'éviction,

■ les produits de gestion et d'administration perçus par les sociétés Segécé, Ségécar, Klégestion, CB Pierre et leurs filiales,

■ les produits des ventes sur opérations en développement.

Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de travaux aux locataires, droits d'entrée reçus et des produits divers.

Au 31 décembre 2001, la contribution des sociétés étrangères au chiffre d'affaires est de 39,7 millions d'euros, dont 38,4 millions de produits locatifs.

Les produits locatifs des galeries Carrefour françaises et étrangères s'élèvent à 92,1 millions d'euros à fin 2001.

**Note 19 – Autres charges d'exploitation**

Les charges des immeubles figurent nettes de refacturations aux locataires et ne comprennent que les sommes restant à la charge

du propriétaire ainsi que les charges sur les locaux non loués.

Les frais généraux des sociétés de gestion figurent également en « Autres charges d'exploitation ».

Les dotations des charges à répartir sont enregistrées dans le poste « Autres charges d'exploitation », à l'exception des dotations sur les frais d'acquisition des immobilisations, qui sont comprises dans les dotations aux amortissements des constructions.

À fin 2001, les charges sur immeubles des galeries Carrefour françaises et étrangères figurent pour 3,2 millions d'euros en « Autres charges d'exploitation ».

Les dotations aux amortissements évoluent ainsi :

**NOTE 19**

	1999	2000	2001
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>97</b>	<b>206</b>	<b>2 984</b>
<b>Crédit bail immobilier</b>	<b>38</b>	<b>126</b>	<b>103</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>43 369</b>	<b>43 562</b>	<b>78 684</b>
- dont Bureaux et entrepôts	27 491	25 132	23 784 <sup>(1)</sup>
- dont Centres commerciaux	15 878	18 430	54 900
<b>Frais d'acquisition des immobilisations</b>	<b>127</b>	<b>162</b>	<b>3 625</b>
<b>TOTAL</b>	<b>43 631</b>	<b>44 056</b>	<b>85 396</b>

en milliers d'euros

<sup>(1)</sup> dont 146 milliers d'euros dotés par le résultat exceptionnel en 2001.

La dotation des immobilisations corporelles des centres commerciaux progresse de 36,4 millions d'euros dont 32,3 millions pour les dotations des galeries Carrefour françaises et étrangères. Le solde de la variation, soit 4 millions d'euros, est la conséquence des ouvertures de centres commerciaux – Val d'Europe – et des extensions de centres – Usine Center et Créteil Soleil – effectuées en cours d'exercice 2000. Leur dota-

tion 2000 a été calculée sur une durée moyenne de 2 à 6 mois contre 12 mois pour 2001. La baisse des dotations du secteur Bureaux est la conséquence du programme d'arbitrage débuté en 1998. Ainsi, les dotations des immeubles cédés en 2000 s'élevaient à 1,4 million d'euros à fin 2000. Les cessions de l'exercice 2001 ont été réalisées sur la fin du second semestre et, par consé-

quent, n'influencent pas le montant des dotations de 2001 qui est inchangé par rapport à l'exercice précédent. Le montant de la dotation des frais d'acquisitions des immobilisations est de 1 million d'euros pour le secteur Bureaux. La dotation est de 2,6 millions d'euros pour le secteur Centres commerciaux, dont 2,5 millions d'euros pour les galeries Carrefour.

**Note 20 – Résultat financier**

Le résultat financier au 31 décembre 2001 se solde par un coût net de 96,8 millions d'euros contre un coût net de 22,3 millions d'euros au 31 décembre précédent. Les produits sont constitués par les éléments suivants :

**NOTE 20**

	2000	2001
Produits de cession de valeurs mobilières	4 758	2 231
Produits d'intérêt sur swaps	16 782	65 618
Intérêts des avances associés	1 189	2 770
Intérêts reçus divers	2 850	4 793
Autres revenus et produits financiers	-	762
Produits de change	-	20
Reprise de provisions financières	-	-
Transfert de charges financières	2 250	5 230
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>27 829</b>	<b>81 424</b>

en milliers d'euros



Les charges se décomposent comme suit :

**NOTE 20**

	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Intérêts des emprunts obligataires	5 730	22 100
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	8 965	59 714
Autres intérêts bancaires	11 879	11 066
Charges d'intérêt sur swaps	17 410	70 283
Intérêts des avances associés	3 175	5 877
Autres charges financières	2 251	6 124
Pertes de change	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	-	2 133
Dotations aux provisions financières	728	885
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>50 138</b>	<b>178 182</b>

en milliers d'euros

L'augmentation des intérêts d'emprunts est directement liée aux financements mis en place dans l'exercice :

- intérêts de l'emprunt obligataire de juillet 2001 pour 17,6 millions d'euros ;
- intérêts des crédits relais, du crédit syn-

diqué et des billets de trésorerie pour un montant total de 56 millions d'euros.

Les autres intérêts bancaires comprennent principalement les intérêts du TSDI.

Les autres charges financières sont constituées par les commissions d'arrangeur sur

le crédit syndiqué. Celles-ci sont neutralisées dans le résultat financier par le poste transfert de charges financières et étalées sur la durée de vie de chacune des deux tranches du crédit.

**Note 21 – Résultat exceptionnel et amortissements des écarts d'acquisition**

Le résultat exceptionnel prend en compte le résultat des cessions d'actifs consolidés.

Il se décompose principalement en :

**NOTE 21**

	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	19 393	22 476	57 664
Plus et moins-values de cession sur titres de participation	-	-	5 357
Plus-value de dilution	-	12 804	-
Autres éléments exceptionnels	- 5 348	- 5 143	- 607
<b>TOTAL</b>	<b>14 045</b>	<b>30 137</b>	<b>62 414</b>

en milliers d'euros

La plus-value de cession sur titres de participation a été dégagée lors de la cession de 15 % de titres Ségécé par Klécentres.

Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition s'élèvent à 3,3 millions d'euros dont 1,2 million d'euros correspondant à l'amortissement exceptionnel de l'écart d'acquisition de Ségécé.

## Note 22 – Impôt sur les sociétés

### NOTE 22

	1999	2000	2001
Impôt exigible	30 287	30 067	45 903
Impôt différé	- 8 626	7 506	- 15
<b>TOTAL</b>	<b>21 661</b>	<b>37 573</b>	<b>45 888</b>

en milliers d'euros

La charge totale d'impôt se ventile comme suit entre impôt courant et impôt exceptionnel :

### VENTILATION 2001

	Impôt courant	Impôt exceptionnel	Total
Impôt exigible	30 486	15 477	45 903
Impôt différé	- 7 186	7 171	- 15
<b>TOTAL</b>	<b>23 240</b>	<b>22 648</b>	<b>45 888</b>

en milliers d'euros

Le passage entre le taux théorique de l'impôt sur les sociétés (36,43 %) et la charge d'impôt effective est expliqué dans le tableau suivant :

### VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

Résultat comptable avant impôt	128 296
Retraitements de consolidation non taxés	- 87
Parts des minoritaires dans les résultats fiscaux des sociétés de personnes	- 6 089
Déductions et réintégrations permanentes	6 741
Imputations de déficits	- 3 933
<b>RÉSULTAT TAXABLE</b>	<b>124 928</b>
dont :	
Résultats taxés au taux de l'entreprise consolidante (36,43 %)	117 575
Bases d'impôt différé (35,43 %)	4 257
Résultats taxés au taux réduit (20,19 %)	3 096
<b>CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE</b>	<b>- 47 688</b>
au taux de 36,43 %	- 45 880
au taux de 35,43 %	- 1 184
au taux de 20,19 %	- 625
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>- 45 888</b>
L'écart entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique provient de :	
- les écarts de taux sur les sociétés étrangères	1 578
- autres	222

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2001, la variation de l'impôt différé constatée dans le résultat s'élève à 15 milliers d'euros. Elle provient principalement de l'effet de la cession des immeubles réévalués pour - 5,4 millions d'euros et des autres retraitements de consolidation pour + 5,5 million d'euros.

L'impôt exceptionnel, exigible et différé, est calculé sur les cessions d'immobilisations corporelles, imposées au taux court terme, et sur la plus-value sociale de cession des titres Ségécé, imposée au taux long terme. Cette dernière génère un impôt exceptionnel de 0,6 million d'euros.

## Note 23 – Tableau de passage du résultat social au résultat consolidé

## NOTE 23

	Bureaux et entrepôts	Centres commerciaux	Toutes activités
Résultats sociaux	165 322	118 112	283 434
Annulations de reprises de provisions pour dépréciation	- 40 028	-	- 40 028
Réévaluation			
- Cessions	32 735	-	32 735
- Amortissements	- 534	- 5 562	- 6 096
Impôts différés	- 8 625	3 607	- 5 018
Plus-value de cession de titres	413	- 8 054	- 7 641
Dividendes du groupe	- 147 416	- 35 776	- 183 192
Amortissements des écarts d'acquisition	- 88	- 3 204	- 3 292
Autres retraitements	- 2 304	13 491	11 187
<b>RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES</b>	<b>- 525</b>	<b>82 614</b>	<b>82 089</b>
<b>RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>		<b>312</b>	<b>312</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>- 525</b>	<b>82 926</b>	<b>82 401</b>
Dont résultat du groupe	- 1 467	66 763	65 296
Dont résultat des minoritaires	942	16 164	17 106

en milliers d'euros

## Note 24 – Effectifs et charges de personnel

## NOTE 24

EFFECTIFS MOYENS	1999	2000	2001
Secteur bureaux et corporate	41	41	45
Centres commerciaux	161	163	312
<b>TOTAL</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>357</b>

L'effectif moyen des sociétés intégrées proportionnellement – Centros Shopping Gestion – est retenu au pourcentage d'intégration. L'effectif des sociétés mises en équivalence n'est pas pris en compte.

## NOTE 24

CHARGES DE PERSONNEL	1999	2000	2001
Secteur bureaux et holding	3 104	3 447	3 806
Centres commerciaux	11 812	11 841	22 935
<b>TOTAL</b>	<b>14 916</b>	<b>15 288</b>	<b>26 741</b>

en milliers d'euros



# rapport des commissaires aux comptes

**85** | Rapport des Commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés

# rapport des commissaires aux comptes

## Sur les comptes consolidés

EXERCICE CLOS LE 31/12/2001

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Klépierre SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2001, établis en euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier

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

Nous certifions que les comptes consolidés, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Le 11 mars 2002

Les Commissaires aux comptes

**Mazars & Guérard** : José Marette

Odile Coulaud

**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin



# Comptes Ségécé et Klégestion

**104** | Ségécé – Compte de résultat et bilan

**106** | Klégestion – Compte de résultat et bilan

# comptes sociaux de Ségécé

→ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2001

	2001	2000	1999
	€	€	
Honoraires de gestion	26 700	18 051	16 301
Autres honoraires	8 839	10 922	9 113
Redevances parkings	1 850	1 689	1 641
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>37 389</b>	<b>30 662</b>	<b>27 055</b>
Reprises amortissements, provisions, transferts de charges	426	216	171
Autres produits	7 125	176	477
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>44 940</b>	<b>31 055</b>	<b>27 703</b>
Autres achats, charges externes	10 736	9 401	7 933
Impôts, taxes et versements assimilés	893	704	679
Salaires et traitements	14 240	8 110	7 537
Charges sociales	5 649	3 590	3 778
Dotations amortissements sur immobilisations	597	410	388
Dotations provisions pour risques et charges	1 667	899	549
Autres charges, charges externes	23	40	36
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>33 805</b>	<b>23 155</b>	<b>20 900</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11 135</b>	<b>7 899</b>	<b>6 803</b>
Produits financiers	791	1 070	751
Charges financières	142	17	51
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>649</b>	<b>1 054</b>	<b>700</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>11 784</b>	<b>8 953</b>	<b>7 503</b>
Produits exceptionnels	55	12	355
Charges exceptionnelles	258	105	87
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 203</b>	<b>- 93</b>	<b>268</b>
Participation des salariés	1 603	962	701
Impôts sur les bénéfices	4 020	3 240	3 095
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>5 958</b>	<b>4 657</b>	<b>3 976</b>

en milliers d'euros

**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2001**

	2001	2000	1999
	€	€	
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>9 532</b>	<b>6 105</b>	<b>3 462</b>
Immobilisations incorporelles	352	581	268
Immobilisations corporelles	653	577	623
Immobilisations financières	8 527	4 947	2 571
Autres participations	3 749	2 660	231
Créances rattachées à des participations	4 749	2 258	2 311
Autres immobilisations financières	29	29	29
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>48 289</b>	<b>35 594</b>	<b>19 874</b>
Stocks et encours	1 080	80	93
Créances clients et autres créances	18 594	7 060	2 821
Valeurs mobilières de placement	15 774	19 158	9 225
Disponibilités	12 841	9 297	7 735
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>57 824</b>	<b>41 711</b>	<b>23 352</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>11 927</b>	<b>9 958</b>	<b>9 690</b>
Capital social	1 600	1 524	1 524
Réserves légales et réglementées	193	193	193
Autres réserves	7 166	7 241	7 241
Report à nouveau et acomptes sur dividende	- 3 137	- 3 805	- 3 344
Résultat de l'exercice	5 958	4 657	3 976
Provisions réglementées	147	147	100
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>5 001</b>	<b>1 853</b>	<b>595</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>13 620</b>	<b>13 221</b>	<b>908</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>13 224</b>	<b>6 684</b>	<b>4 802</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 174	1 838	711
Dettes fiscales et sociales	10 050	4 845	4 092
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>14 052</b>	<b>9 995</b>	<b>7 356</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>57 824</b>	<b>41 711</b>	<b>23 352</b>

en milliers d'euros



# comptes sociaux de Klégestion

COMPTÉ DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2001

	2001	2000	1999
	€	€	€
Produits d'exploitation	10 411	7 354	7 071
Charges d'exploitation	- 1 956	- 2 869	- 2 252
Impôts, taxes et versements assimilés	- 177	- 202	- 84
Frais de personnel	- 2 952	- 2 598	- 2 474
Dotations aux amortissements et provisions	- 333	- 477	- 136
Autres charges	- 2	- 3	- 9
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 991</b>	<b>1 205</b>	<b>2 116</b>
Produits financiers	35	15	13
Charges financières	- 12	- 5	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>13</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>5 014</b>	<b>1 215</b>	<b>2 129</b>
Produits exceptionnels	8	30	138
Charges exceptionnelles	- 8	- 242	- 369
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>- 212</b>	<b>- 231</b>
Participation des salariés	- 80	- 41	-
Impôts sur les bénéfices	- 1 774	- 402	- 930
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>3 160</b>	<b>560</b>	<b>968</b>

en milliers d'euros



**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2001**

	2001	2000	1999
	€	€	€
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>377</b>	<b>408</b>	<b>391</b>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	110	144	136
Autres immobilisations incorporelles	126	126	38
- Amortissements	- 91	- 57	- 11
Licence informatique	75	75	109
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	246	244	236
Agencements et installation	46	0	0
- Amortissements	- 9	0	0
Mobiliers	206	191	177
- Amortissements	- 47	- 26	- 7
Matériels informatiques	148	141	91
- Amortissements	- 98	- 62	- 25
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	21	20	19
Titres de participation	15	15	15
Créances rattachées à des participations	5	4	4
Créances diverses	1	1	0
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>8 787</b>	<b>3 812</b>	<b>3 784</b>
CRÉANCES DIVERSES	8 006	3 806	2 345
État	706	668	112
Autres créances	7 300	3 138	2 233
DISPONIBILITÉS	781	6	1 439
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>9 164</b>	<b>4 220</b>	<b>4 175</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 479</b>	<b>1 281</b>	<b>1 623</b>
Capital social	640	610	610
Primes d'émission, d'apport	8	38	38
Réserve légale	61	61	7
Report à nouveau	- 402	0	0
Résultat de l'exercice	3 160	560	968
Provision réglementée	12	12	0
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 857</b>	<b>888</b>	<b>447</b>
<b>DETTES</b>	<b>3 828</b>	<b>2 051</b>	<b>2 105</b>
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	0	469	0
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	650	441	364
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 130	1 121	1 267
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	1	1	0
AUTRES DETTES	47	19	474
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>9 164</b>	<b>4 220</b>	<b>4 175</b>

en milliers d'euros



# renseignements juridiques

## HISTORIQUE

L'actuelle Klépierre est née fin 1990 de la scission de Locabail-Immobilier dont elle a conservé le patrimoine exploité en location simple.

Depuis cette date, Klépierre exerce ses deux métiers de base, la détention et la gestion de bureaux de qualité à Paris et en région parisienne d'une part, de centres commerciaux en France et en Europe, d'autre part.

Fin 1998, Klépierre, au moyen de sa filiale Ségécé, a par ailleurs fait le choix stratégique de devenir un opérateur majeur dans la création de nouveaux sites commerciaux en Europe. Klépierre assure le développement de ses projets en France et dans une moindre mesure en Italie.

Historiquement société dont l'actionnaire de référence était le Groupe Compagnie Bancaire, la fusion de ce dernier établissement avec Paribas en mai 1998, a été l'occasion au cours de l'exercice 1998 d'opérations de rapprochement dont Klépierre a été le pivot :

- fusion-absorption de la Compagnie Foncière,
- apport de 100 % de titres de Foncière Chaptal,
- apport de 13,6 % des titres de Klécentres.

Ces acquisitions ont radicalement changé la taille de la société tout en renforçant son positionnement dans ses secteurs d'investissement privilégiés.

Le 17 juillet 2000, Klépierre a signé un accord majeur avec le groupe Carrefour portant sur l'acquisition de 160 galeries commerciales attenantes aux hypermarchés de cette enseigne leader de la distribution ainsi que sur un partenariat dans la gestion et le développement. Le montant estimé de cet investissement est supérieur à 1,6 milliard d'euros. Aux 47 galeries espagnoles acquises fin 2000, se sont ajoutées au cours de l'exercice 2001, 70 galeries en France, 3 en Espagne et une en Grèce, portant ainsi la réalisation du protocole à 81 %.

Dans les premiers jours de février 2002, Klépierre a poursuivi l'application du protocole avec l'acquisition de 7 galeries en France.

Par ailleurs, le 2<sup>e</sup> 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 1<sup>re</sup> fois pour 5 nouvelles galeries espagnoles.

Klépierre se positionne désormais comme le 2<sup>e</sup> propriétaire et le 1<sup>er</sup> gestionnaire de centres commerciaux en Europe continentale.

## RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

### DÉNOMINATION

Klépierre

### SIÈGE SOCIAL

21, avenue Kléber - 75116 Paris

### BUREAUX

6, boulevard des Capucines - 75009 Paris  
Tél. : 01 40 67 57 40

### FORME JURIDIQUE

La société a été constituée sous la forme de société anonyme à Conseil d'administration aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 4 octobre 1968.

Les actionnaires de la société ont modifié le mode d'administration et de direction pour adopter la formule à Directoire et Conseil de surveillance au cours d'une assemblée générale extraordinaire en date du 21 juillet 1998. Elle est de ce fait aujourd'hui régie par la loi n° 84.46 du 24 janvier 1984, par la loi n° 96-597 du 2 juillet 1996, par les dispositions légales applicables aux sociétés anonymes et notamment par les articles L 225-57 à L 225-93 du Code de Commerce et par les présents statuts.

### DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

99 ans à compter du 4 octobre 1968.

### OBJET SOCIAL

Conformément à l'article 2 des statuts, la société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles ;

- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;

- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location ou autrement de ces locaux ;

- la prise à bail de tous locaux ou immeubles situés en France ou à l'étranger ;

- la prise de participation dans toute société dont l'objet est d'exploiter un patrimoine immobilier locatif ;

- accessoirement, la prise de participation ou d'intérêt dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;

- et plus généralement toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement à l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice ou le développement, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélatrice de toutes garanties et sûretés.

## REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

780 152 914 RCS PARIS  
SIRET 780 152 914 00112  
NAF 702 C

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

6, boulevard des Capucines - 75009 Paris  
Tél. : 01 40 67 30 01

### EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

### RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement de 5 % au moins pour



constituer le fonds de réserve prescrit par la loi jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social.

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

Le solde est réparti entre les actions.

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

#### **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

Les assemblées sont convoquées par le Directoire ou par le Conseil de surveillance et délibèrent conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les titulaires d'actions nominatives depuis cinq jours au moins avant l'assemblée peuvent assister à cette assemblée, sans formalité préalable.

Les propriétaires d'actions au porteur doi-

vent, pour avoir le droit d'assister à l'assemblée générale, déposer aux lieux indiqués par l'avis de convocation, cinq jours au moins avant la date de réunion de cette assemblée, un certificat de l'intermédiaire habilité, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée.

Le Directoire a la faculté d'abrégé, par voie de mesure générale, les délais prévus aux alinéas qui précèdent.

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

#### **SEUILS STATUTAIRES DE DÉCLARATION**

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à déterminer 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 dix jours à compter du franchissement de chacun de ces seuils.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du

capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

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

#### **LITIGES**

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la société.

#### **ÉVOLUTION DES EFFECTIFS**

L'effectif global au 31 décembre 2001 du groupe Klépierre est de 379 personnes se répartissant entre les sociétés Klégestion (51 personnes) et Ségécé (328 personnes).

#### **RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL**

#### **CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS**

Le capital, au 31 décembre 2001, s'élève à 107 068 456 euros, divisé en 13 383 557 actions de 8 euros nominal, entièrement libérées.

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

**AUTORISATION D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le Directoire, en vertu de diverses décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, a reçu les autorisations mentionnées dans le tableau ci-dessous :

AUTORISATION D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL			
Autorisations	Montant maximum de l'augmentation de capital	Date de l'autorisation	Durée
Actions ordinaires assorties ou non de bons de souscription d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec droit préférentiel de souscription	56 000 000 euros	AGE 12/04/2001 <sup>(1)</sup>	26 mois
Actions ordinaires assorties ou non de VM, sans DPS, à concurrence d'un montant de 875 000 000 euros	56 000 000 euros	AGE 12/04/2001 <sup>(1)(2)</sup>	26 mois
Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions	3 % du capital social soit 401 507 actions*	AGE 28/04/1999 <sup>(3)</sup>	4 ans

\* Sur la base du nombre d'actions formant le capital au 31 décembre 2001, soit 13 383 557 actions.  
 Abréviations : DPS - Droit préférentiel de souscription ; VM - Valeurs mobilières.

(1) Pour ces autorisations, l'augmentation maximale du capital social est de 56 000 000 euros, et l'augmentation maximale de l'endettement est de 875 000 000 euros. Ces autorisations ont annulé et remplacé pour la partie non utilisée celle précédemment accordée qui a fait l'objet, le 28 avril 1999, d'une utilisation (Voir § « Autres titres donnant accès au capital » ci-dessous). Renouvellement de ces autorisations par l'assemblée générale du 11 avril 2002 dans les mêmes termes et conditions à l'exception du montant de l'augmentation maximale de l'endettement qui sera porté à 945 000 000 euros.

(2) Cette autorisation couvre également la rémunération des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange portant sur des titres répondant aux conditions fixées par l'article L 225-148 du Code de commerce.

(3) Les options de souscription ou d'achat d'actions auront une durée comprise entre 5 et 10 ans. Elles pourront être exercées à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir du cinquième anniversaire de la date de leur attribution par le Directoire. (Voir § « Options de souscription ou d'achat d'actions » ci-dessous).

**AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL**

Il l'assemblée générale du 28 octobre 1998 a autorisé le Directoire à émettre des obligations convertibles sans droit préférentiel de souscription pour un montant maximum de 4,9 milliards de francs. Faisant usage de cette autorisation, le Directoire a, dans sa séance du 2 novembre 1998, décidé de procéder à l'émission en numéraire d'un emprunt convertible et a délégué au Président la faculté d'en fixer la date de lancement et les modalités. L'émission de cet emprunt convertible a été autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa séance

du 28 octobre 1998. En conséquence de cette autorisation et de cette décision, il a été procédé à l'émission d'un emprunt de 1 257 031 895 francs, représenté par 970 681 obligations convertibles de 1 295 francs nominal et dont les caractéristiques sont les suivantes : date de jouissance et de règlement : 17 novembre 1998 - intérêt annuel : 3 % - amortissement en totalité le 1<sup>er</sup> janvier 2006 au prix de 1 327,38 francs. Au 31 décembre 2001 et à la connaissance de la société, 214 195 obligations ont été converties, entraînant la création de 441 145 actions nouvelles.

Il l'assemblée générale des actionnaires de la société réunie le 12 avril 2001 a délégué au Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, pendant une période de 26 mois à compter de la date de l'assemblée, le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, le capital social d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros soit (I) par l'émission d'actions nouvelles, assorties ou non de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces ou par compensation de créances, avec ou sans prime d'émission ; (II) par l'émission de valeurs mobilières autres que des actions, compatibles avec les dispositions légales en vigueur, donnant droit, directement ou indirectement, par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions, à tout moment ou à dates fixes. Ces valeurs mobilières pourront être émises soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, à concurrence d'un montant nominal maximum total de 875 000 000 euros ou de sa contre-valeur en toutes autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminées au jour de la décision de procéder à leur émission ; (III) par l'émission de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces, étant précisé que ces bons pourront être émis seuls ou attachés à des valeurs mobilières visées au (II) ci-dessus émises simultanément ; ou (IV) par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

Il Le Directoire proposera aux actionnaires lors de l'assemblée générale du 11 avril 2002, de renouveler ces autorisations, pour une nouvelle période de 26 mois, dans les mêmes termes et conditions, à l'exception du montant de l'augmentation maximale de l'endettement qui sera porté à 945 000 000 euros.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS 5 ANS

Le montant du capital social est resté inchangé sur les exercices 1993 à 1997, savoir 372 796 800 F.

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Dates	Nature de l'augmentation	Nombre d'actions émises	Montant du capital
21 juillet 1998	Fusion-absorption de la Compagnie Foncière de Paribas	1 036 096	476 406 400 F
21 juillet 1998	Apport des titres (20 041 849 actions) de Foncière Chaptal	1 411 398	617 546 200 F
21 juillet 1998	Apport des titres (1 267 036 actions) de Klécentres	295 744	647 120 600 F
28 octobre 1998	Réduction de la valeur de l'action de 100 F à 50 F <sup>(1)</sup>	-	647 120 600 F
19 janvier 1999*	Conversion d'obligations <sup>(2)</sup>	3 124	647 276 800 F
24 janvier 2000*	Conversion d'obligations <sup>(2)</sup>	209	647 287 250 F
30 janvier 2001*	Conversion d'obligations <sup>(2)</sup>	2 910	647 432 750 F
5 juin 2001	Conversion du capital social en euros	-	103 589 240 €
15 janvier 2002*	Conversion d'obligations <sup>(2)</sup>	434 902	107 068 456 €

<sup>(1)</sup> AGE du 28 octobre 1998 - Division du nominal de 100 F à 50 F par action. Capital de 647 120 600 F divisé en 12 942 412 actions.

<sup>(2)</sup> Emprunt convertible en actions - Novembre 1998 - Représenté initialement par 970 681 obligations de 1 295 F nominal. (Voir § « Autres titres donnant accès au capital » page précédente).

\*Date de la réunion du Directoire constatant les conversions de l'exercice précédent.

## DIVIDENDES

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

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

Il n'a pas été fait usage, à ce jour, d'une distribution de dividende sous formes d'actions nouvelles.

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

### DIVIDENDES

Année de distribution	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre d'actions	3 727 968	3 727 968	12 945 536	12 945 745	12 948 655
Dividende net	28,00 F	28,00 F	15,00 F	2,50 €	2,75 €
Avoir fiscal	14,00 F	14,00 F	7,50 F <sup>(1)</sup>	1,25 € <sup>(1)</sup>	1,37 € <sup>(1)</sup>
			6,75 F <sup>(2)</sup>	1 € <sup>(3)</sup>	0,69 € <sup>(4)</sup>
Revenu global	42,00 F	42,00 F	22,50 F <sup>(1)</sup>	3,75 € <sup>(1)</sup>	4,12 € <sup>(1)</sup>
			21,75 F <sup>(2)</sup>	3,50 € <sup>(3)</sup>	3,44 € <sup>(4)</sup>
Montant net distribué	104 383 104 F	104 383 104 F	194 183 040 F	32 364 362,50 €	35 608 801,25 €

\* Sur la base d'une action à 100 F nominal pour les exercices 1997 et 1998. <sup>(1)</sup> Avoir fiscal à 50 %. <sup>(2)</sup> Avoir fiscal à 45 %. <sup>(3)</sup> Avoir fiscal à 40 %. <sup>(4)</sup> Avoir fiscal à 25 %.

## CAPITAL ET DROITS DE VOTE

RÉPARTITION DU CAPITAL  
ET DES DROITS DE VOTE

Le capital social est composé de 13 383 557 actions de valeur nominale de 8 € entièrement libérées.

Les propriétaires d'actions nominatives ou leurs mandataires, si ces actions sont inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, ou si elles pro-

viennent 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 dona-

tions entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis. (Décision AGM du 21/07/98).

Le nombre des droits de vote au 4 mars 2002 est de 20 108 398 dont 6 958 375 de droits de vote double.

Au 4 mars 2002, pour un nombre d'actions à cette date de 13 383 557, les principaux actionnaires étaient (cf. tableau ci-dessous):

## CAPITAL ET DROITS DE VOTE AU 4 MARS 2002

	Nombre de titres	Total voix	Votes		% de détention du capital	% des droits de vote
			Simple	Double		
OGDI	1 979 358	3 958 716	0	1 979 358	14,79 %	19,69 %
FONCIÈRE DE LA COMPAGNIE BANCAIRE	2 671 448	5 342 896	0	2 671 448	19,96 %	26,57 %
SAS KLÉFINANCES	1 015 698	2 031 396	0	1 015 698	7,59 %	10,10 %
BNP PARIBAS	1 260 323	2 520 423	223	1 260 100	9,42 %	12,53 %
CARDIF	34	68	0	34	ns	ns
FINANCIÈRE MARCHÉ ST HONORE	628	1 256	0	628	ns	0,01 %
COMPAGNIE FINANCIÈRE OTTOMANE	950 000	950 000	950 000	0	7,10 %	4,72 %
SETIC	33 198	33 198	33 198	0	0,25 %	0,17 %
UCB BAIL	140	280	0	140	ns	ns
CEIC	2	4	0	2	ns	ns
SGCF	7 618	7 674	7 562	56	0,06 %	0,04 %
<b>TOTAL GROUPE PARIBAS</b>	<b>7 918 447</b>	<b>14 845 911</b>	<b>990 983</b>	<b>6 927 464</b>	<b>59,17 %</b>	<b>73,83 %</b>
<b>Flottant</b>	<b>5 231 576</b>	<b>5 262 487</b>	<b>5 200 665</b>	<b>30 911</b>	<b>39,09 %</b>	<b>26,17 %</b>
dont FNB	27 602	55 204	-	27 602	0,21 %	0,27 %
dont ABP	743 239	743 239	743 239	-	5,55 %	3,70 %
<b>Autocontrôle</b>	<b>233 534</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,74 %</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 383 557</b>	<b>20 108 398</b>	<b>6 191 648</b>	<b>6 958 375</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



Au 13 février 2002, la société détenait 233 534 de ses propres actions, représentant 1,74 % du capital.

Les membres du Conseil de surveillance détiennent, à la connaissance de la société, directement ou au travers du Groupe auquel ils appartiennent 59,17 % du capital et 73,83 % des droits de vote.

Il n'existe pas, à la connaissance de la société, de pactes d'actionnaires ni de personne ou groupes de personnes exerçant ou pouvant exercer un contrôle sur la société.

Cette autorisation a fait l'objet d'une note d'information visée par la COB le 23 mars 2001 sous le numéro 01-270.

Au 31 décembre 2001, 248 547 actions avaient été rachetées par la société au titre du précédent programme de rachat d'actions, soit 1,86 % du capital social. Sur ce total, 100 000 actions ont été immobilisées au titre du plan d'attribution d'options d'achat d'actions.

Le Directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 11 avril 2002, de renouveler cette autorisation, pour une nouvelle période de dix-huit mois, dans les mêmes termes et conditions, à l'exception du prix minimum de vente qui sera fixé à 80 euros.

Cette autorisation a fait l'objet d'une nouvelle note d'information dont le visa par la COB est, au 21 mars 2002, en cours d'obtention.

#### ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT SUR LES 3 DERNIÈRES ANNÉES

(% de détention du capital)

	1999	2000	2001
Groupe BNP Paribas	61,00 %	60,83 %	59,17 %
Flottant	39,00 %	37,88 %	39,09 %
dont FNB	0,21 %	0,21 %	0,21 %
dont ABP	5,63 %	5,63 %	5,55 %
Autocontrôle	0	1,29 %	1,74 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### AUTORISATION D'OPÉRER SUR LES ACTIONS ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE LES ANNULER

L'assemblée générale ordinaire du 12 avril 2001 a autorisé le Directoire, conformément aux dispositions de l'article L 225-209 du Code de commerce, à acheter les propres actions de la société. Cette autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'interventions sur actions propres prévues par la loi en vue, notamment :

- de procéder à la régularisation du cours de son action par achat et vente en bourse ; ces opérations seront réalisées par intervention systématique en contre-tendance ;
- de mettre en œuvre une politique d'optimisation de résultat par actions ;
- de les céder aux salariés ou dirigeants de la société et de son groupe, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi ;

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

■ de réduire éventuellement le capital par annulation de tout ou partie de ces actions. Le nombre maximum d'actions que la société peut détenir est fixé à 10 % du nombre de titres représentant le capital social.

Le prix maximum d'achat est fixé à 160 euros et le prix minimum de vente à 60 euros par action.

Cette autorisation est valable pour une durée de dix-huit mois.

Par ailleurs, le Directoire est autorisé, pour une durée de 2 ans, à annuler les actions de la société détenues par celle-ci au titre des autorisations d'achats d'actions, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur d'achat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.

#### OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

L'assemblée générale du 28 avril 1999 a autorisé le Directoire, sous l'autorisation du Conseil de surveillance, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant d'achats effectués par la société dans les conditions prévues par la loi. Le prix de souscription ou d'achat au jour où l'option sera consentie, ne peut être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant ce jour. Le nombre total des options consenties ne peut donner droit de souscrire ou acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital. Les options auront une durée comprise entre 5 et 10 ans.

Au 4 mars 2002, 70 600 options avaient été attribuées, soit 0,53 % du capital social, par décisions du Directoire des 14 juin et 24 juin 2000.

#### OPTIONS D'ACHAT D'ACTIONS

Date de l'assemblée générale extraordinaire	Options d'achat d'actions attribuées et ne pouvant être levées compte tenu de leur date d'attribution	Options d'achat d'actions attribuées et pouvant être levées	Options pouvant être attribuées sous forme d'options d'achat d'actions
28 avril 1999	70 600	0	29 400
dont Directoire	24 000	0	-

Il est précisé qu'aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie ou levée au cours de l'exercice 2001.



**CAPITAL ET BOURSE**

Toutes les actions de capital sont cotées au Service à Règlement Différé du 1<sup>er</sup> marché d'Euronext.

**ACTIONS**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 <sup>(2)</sup>
Capitalisation boursière (en millions)(1)	442	1 125	1 243	1 296	1 465	1 546
Nombre de titres échangés						
Moyenne quotidienne (en milliers)	5 822	6 043	7 071	8 051	8 148	8 415
Cours de l'action						
- le plus haut	66,3	94,8	102,0	104,0	110,9	117,2
- le plus bas	51,1	58,7	78,0	89,9	95,0	108,2
- le dernier	59,3	86,9	96,0	100,2	107,3	115,5

en euros

(1) Dernière cotation de l'année ou de la période (28 février 2002). (2) Sur la base des cours du 1<sup>er</sup> janvier 2002 au 28 février 2002.

**VOLUME DES TRANSACTIONS DEPUIS 14 MOIS (EN TITRES ET EN CAPITAUX)**

**ACTIONS**

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en millions)
<b>2001</b>				
Janvier	103,50	99,75	266 969	27,12
Février	107,00	100,90	165 012	16,98
Mars	106,50	99,50	144 516	14,92
Avril	103,00	99,50	72 851	7,38
Mai	105,20	101,00	153 160	15,89
Juin	106,20	103,50	95 220	10,00
Juillet	105,00	102,10	129 183	13,39
Août	105,00	102,20	77 841	8,10
Septembre	104,00	95,00	286 058	28,38
Octobre	105,00	96,00	202 335	20,10
Novembre	108,70	102,00	217 678	23,09
Décembre	110,90	104,40	258 787	27,85
<b>2002</b>				
Janvier	112,20	108,20	222 999	24,36
Février	117,20	111,70	130 421	14,89

en euros

**OBLIGATIONS CONVERTIBLES 3 % 01/2000-01/2006**

**OBLIGATIONS CONVERTIBLES**

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en millions)
<b>2001</b>				
Janvier	212,50	198,40	37 231	7,61
Février	215,40	191,00	15 958	3,35
Mars	216,00	204,00	5 958	1,25
Avril	208,50	204,50	13 701	2,84
Mai	217,00	206,80	10 167	2,14
Juin	219,50	213,50	1 356	0,29
Juillet	218,50	211,00	1 699	0,36
Août	217,50	210,00	1 814	0,39
Septembre	217,00	201,10	7 686	1,61
Octobre	215,90	185,20	25 576	5,25
Novembre	226,00	212,80	20 232	4,44
Décembre	230,00	213,00	4 644	1,03
<b>2002</b>				
Janvier	229,00	213,00	3 294	0,72
Février	232,00	215,00	18 480	4,19

en euros

**OBLIGATIONS 07/2008**

**Principales caractéristiques**

Montant de l'émission	600 millions d'euros
Prix de l'émission	99,557 % à hauteur d'un montant en principal de 500 millions 99,006 % à hauteur d'un montant en principal de 100 millions
Échéance	10 juillet 2008
Intérêt annuel	6,125 %
Code Sicovam	48651
Cotation	Luxembourg Stock Exchange

Note d'émission du 9 juillet 2001 disponible auprès de la société.

**Planning de communication 2002**

Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre 2002	24/04/2002
Chiffre d'affaires semestriel 2002	24/07/2002
Résultats semestriels 2002	10/09/2002
Chiffre d'affaires 3 <sup>e</sup> trimestre 2002	30/10/2002

CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Président du Conseil :</b>	Vivien LÉVY-GARBOUA <sup>(1) (2) (3)</sup>	100 <sup>(4)</sup>	Membre du Comité Exécutif BNP Paribas
<b>Vice Président du Conseil :</b>	Christian MANSET <sup>(1) (3)</sup>	104 <sup>(4)</sup>	Président de Compagnie Financière Ottomane
<b>Membres :</b>	Philippe DULAC <sup>(2)</sup>	204 <sup>(4)</sup>	
	Bertrand de FEYDEAU <sup>(2) (3)</sup>	100 <sup>(4)</sup>	Directeur Général des Affaires Économiques de l'Archevêché de Paris
	Bertrand JACQUILLAT <sup>(1)</sup>	200 <sup>(4)</sup>	Président et Directeur Général d'Associés en Finance
	Bertrand LETAMENDIA <sup>(1)</sup>	100 <sup>(4)</sup>	Directeur Immobilier du groupe AGF
	Jean NUNEZ <sup>(1)</sup>	50 <sup>(4)</sup>	Responsable Finance et Contrôle de la Banque de Financement et d'Investissement de BNP Paribas
	Laurent TRECA <sup>(3)</sup>	20 <sup>(4)</sup>	Directeur du Développement de BNP Paribas

RÉUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil s'est réuni six fois en 2001.

DIRECTOIRE

<b>Président :</b>		<b>Réunions du Directoire</b>	<b>Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de direction</b>
Michel CLAIR	1 310 <sup>(4)</sup>	Le Directoire se réunit sur une base hebdomadaire.	
<b>Membres :</b>			
Claude LOBJOIE	200 <sup>(4)</sup>		Néant.
Éric RANJARD	162 <sup>(4)</sup>		
Jean-Paul SABET	200 <sup>(4)</sup>		

(1) Membre du Comité d'audit. (2) Membre du Comité des rémunérations. (3) Membre du Comité des investissements. (4) Nombre d'actions détenues.

# gestion des risques

Klépierre a identifié les principaux risques auxquels elle peut être confrontée soit par l'environnement dans lequel elle évolue, soit par les différents métiers qu'elle exerce.

## RISQUE LIÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER

A fin 2001, le portefeuille de Klépierre est constitué aux deux tiers par des centres commerciaux et pour un tiers par des bureaux. Le marché des bureaux parisiens est par nature cyclique. Les valeurs des immeubles et les loyers peuvent connaître des variations importantes. Les bureaux de Klépierre, de par leur localisation et leurs qualités, font sans doute partie des immeubles les plus aptes à résister à ces variations alors que les centres commerciaux ont montré par le passé une forte résistance aux crises immobilières.

## RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION

L'évolution de la consommation en Europe continentale est à l'évidence un paramètre important de la performance des centres commerciaux. Il apparaît que, depuis plus de cinquante ans, la consommation a régulièrement progressé en Europe et que les périodes de baisse ne se sont jamais révélées durables. Klépierre est en partie protégée contre une baisse momentanée de la consommation par la durée de ses baux.

## RISQUE LIÉ À L'ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT

Klépierre a pour principe de ne pas avoir d'activité de promotion dans les bureaux. Dans les centres commerciaux, elle exerce cette activité en France et dans une moindre mesure en Italie dans le cadre de son partenariat avec Finim. Les risques identifiés sont de deux natures :  
– risque lié au coût de la construction. Klépierre, dans la mesure du possible, privilégie la formule du contrat de promotion qui consiste à faire réaliser, à prix convenu, l'ouvrage par un opérateur spécialisé.  
– risque commercial. Le succès des centres commerciaux et les contraintes administratives encadrant la création de nouvelles implantations en font des supports recherchés des grandes enseignes de la distribution. Il est fréquent qu'au démarrage des travaux la plupart des grandes et moyennes surfaces soient déjà commercialisées.

## RISQUE LIÉ À L'INSOLVABILITÉ DES LOCATAIRES

Les locataires des immeubles de bureaux de Klépierre sont principalement des entreprises de premier rang évoluant dans les secteurs traditionnels de l'économie. Le risque locatif est assez bien dispersé, les dix premiers locataires ne représentant qu'un tiers des loyers. Le taux d'impayés pour l'exercice 2001 est insignifiant (0,07%).

Dans les centres commerciaux, la dispersion du risque d'insolvabilité est encore plus forte, la première enseigne locataire ne représentant qu'environ 5% des loyers. Le taux

d'impayés, bien qu'en augmentation sous l'effet de la masse des baux, reste très limité à 0,51% des loyers facturés à fin décembre 2001.

## RISQUE LIÉ AU DÉVELOPPEMENT À L'ÉTRANGER

Klépierre a très explicitement cantonné son développement à l'étranger à l'Europe continentale.

A l'intérieur de la zone euro, Klépierre considère, que par la mise en place de son réseau de partenaires locaux, elle dispose des moyens lui permettant d'appréhender au mieux les spécificités et les évolutions de l'environnement propre à chacun de ces pays. En Europe centrale, sa politique est très sélective et Klépierre a pour objectif de ne pas voir la part des investissements réalisés dans ces pays dépassée 10 % de la valeur de son portefeuille.

## RISQUE LIÉ AU NIVEAU DES TAUX D'INTÉRÊT

L'endettement de Klépierre a connu une augmentation significative au cours de l'exercice 2001. Parallèlement, Klépierre a mis en place une politique de couverture de taux dont l'objectif est d'assurer la transformation à taux fixe de 60 à 65 % de son endettement global, niveau en rapport avec le profil de ses actifs. Il est rappelé que dans le cas où se produirait une augmentation durable des taux d'intérêt, les loyers perçus par le groupe sont indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC).

# rémunérations et avantages

versés aux mandataires sociaux  
de Klépierre au titre de l'exercice 2001

EXERCICE 2001

Mandataires sociaux	Nature des rémunérations		
	Salaires	Jetons de présence	Total rémunérations
<b>DIRECTOIRE</b>			
Michel CLAIR	368 250	3 049	371 299
Claude LOBJOIE	221 275	3 049	224 324
Éric RANJARD	312 525	3 049	315 574
Jean-Paul SABET	276 550	3 049	279 599
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>			
Vivien LÉVY-GARBOUA		11 135	11 135
Bertrand de FEYDEAU		11 135	11 135
Philippe DULAC		11 135	11 135
Bertrand JACQUILLAT <sup>(1)</sup>		7 424	7 424
Bertrand LETAMENDIA		11 135	11 135
Christian MANSET		11 135	11 135
Jean NUNEZ		11 135	11 135
Jean-François SAMMARCELLI <sup>(1)</sup>		3 712	3 712
Laurent TRECA <sup>(1)</sup>		7 424	7 424

<sup>(1)</sup> Prorata temporis

en euros



# mandats et fonctions

exercés par chacun des mandataires sociaux de Klépierre durant l'exercice 2001

## MANDATAIRES SOCIAUX

## MANDATS ET FONCTIONS

**Michel CLAIR**

### DIRECTOIRE

**Président du Directoire de Klépierre**

**Responsable de la mission de rapprochement des groupes BNP Paribas**

Président de Klécentres

Président de la SA Valéry Développement

Directeur Général de OGDI

Directeur Général de CIF

**Administrateur\* :**

Ségécé, SA 23 av de Marignan, Sovaly, OGDI, GERER

Régie immobilière de la ville de Paris, CIF, Les Trois Vallées

**Gérant :** SARL Société de recherches et de développement immobilier

**Éric RANJARD**

**Membre du Directoire de Klépierre**

**Président-Directeur Général de Ségécé**

Vice Président du Conseil National des Centres Commerciaux

Président de SAS Ségécar

Directeur Général Délégué de Klécentres

Président-Directeur Général de Soaval

Président-Directeur Général de Sovaly

DEVIMO (Belgique)

Président de Centros Shopping Gestion (Espagne)

Vice Président d'Immobiliare Commerciale Dodicescima SPA (Italie)

Vice Président d'Immobiliare Magnolia SRL (Italie)

Vice Président de Cienneo SRL (Italie)

Président de Novate SRL (Italie)

Président de BELARCOL (Belgique)

Membre du Conseil de surveillance d'ARCOL Group (Slovaquie)

**Administrateur\* :**

Klécentres, SID ETP, Belga 7 (Belgique), GFK SRL (Italie), SKF SPA (Italie)

**Claude LOBJOIE**

**Membre du Directoire de Klépierre**

**Président de SAS Klégestion**

Président de SA 23 avenue de Marignan

**Administrateur\* :**

Ségécé, Comadim

**Jean-Paul SABET**

**Membre du Directoire de Klépierre**

**Membre Executive Board de EPRA**

Directeur Général de Société Parisienne du Marais

Président-Directeur Général de CENINVE

Président-Directeur Général de Participation Mobilières

Président-Directeur Général de Marais Participation

Membre du Conseil de surveillance de LDC

Vice Président de Novate SRL (Italie)

Vice Président de SA Klépierre Foncière Makedonia (Grèce)

Membre du Conseil de surveillance d'ARCOL Group (Slovaquie)

\* En dehors de la société dont la personne est Président du CA.

## MANDATAIRES SOCIAUX

## MANDATS ET FONCTIONS

**Administrateur\* :**

Ségécé, Klécentres, Sovaly, St Christoly Bordeaux,  
Régie Immobilière de la Ville de Paris, Société Centrale d'investissements,  
Belga 7 (Belgique), Cienneo SRL ( Italie), Immobiliare Commerciale  
Dodicesima SPA (Italie), SKF SPA (Italie), Zobel Investment BV (Italie),  
Belarcol (Belgique), Southern Star (USA)

**Gérant :**

SNC KLP Bis

**Vivien LEVY GARBOUA**

**CONSEIL DE SURVEILLANCE****Président du Conseil de surveillance de Klépierre****Membre du Comité Exécutif BNP Paribas**

Responsable de Banque Privée Gestion d'Actifs  
Vice Président du Conseil de surveillance de BPSS  
Membre du Conseil de surveillance de Meunier Promotion  
Membre du Conseil d'administration de PUF  
Président-Directeur Général de BNP Paribas Private Bank UK  
Président-Directeur Général d'OGDI

**Administrateur\* :**

CARDIF, BNP Immobilier, Natio Vie, Ségécé, COFICEM

**Christian MANSET**

**Vice Président du Conseil de surveillance de Klépierre****Président de la Compagnie Financière Ottomane (Luxembourg)****Administrateur\* :**

Finaxa, ERBE SA (Belgique)

**Philippe DULAC**

**Membre du Conseil de surveillance de Klépierre****Président de Épargne Association (Sicav)****Administrateur\* :**

ESSO, OGDI

**Gérant :** SARL Vénérie

**Bertand LETAMENDIA**

**Membre du Conseil de surveillance de Klépierre****Directeur Immobilier du Groupe AGF**

Président-Directeur Général de SFE  
Président-Directeur Général de SONIMM

**Administrateur\* :**

GECINA, SOPHIA, SOGEPROM, EFI

**Gérant :**

SNC AGF Immobilier, SNC Phénix Immobilier, SNC Suffren Fédération,  
SNC Kléber Mirabeau, SCI Centre et Paris, SCI 12 rue de Rambouillet,  
SCI Défense Michelet, EURL 31 rue Le Peletier, EURL 20/22 rue Le Peletier,  
EURL Allianz Vie Immo, EURL Allianz Immo 3, EURL Allianz Immo 4,  
Allianz Bercy, EURL 5, rue Villebois Mareuil, SARL FFE, SARL Laffitte Victoire,  
SARL SETRI, SCI CIVILASSUR, SCI REMAUPIN, SCI Tour Christal,  
SCI Via Pierre I, SCI 18 rue Vivienne - Vienne 18, SCI Ingrassur,

**MANDATAIRES SOCIAUX****MANDATS ET FONCTIONS**

SCI Mozartassur, SCI Clichassur, SCI Martinassur, SCO Corepassur,  
SCI Vigic Rayol, SCI Vi-Jaurès, SCI 16/18 avenue Georges V,  
SCI 25 rue Clapeyron, SCI 40 rue Duquesne, SCI 2 rue Largillière,  
SCI 30 rue Pergolèse, SCI 10 rue de Richelieu,  
SCI 3 route de la Wantzenau les portes de l'Europe, SC Preloyd Immobilier,  
Société de Construction et de gestion immobilière des Mesoyers,  
SCI SO GE FO, SCCV 33 Lafayette

---

**Bertrand de FEYDEAU**

---

**Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**  
**Directeur Général des Affaires Économiques de l'Archevêché de PARIS**  
Président-Directeur général de d'AXA AEDIFANCANDI « Cœur Défense »  
Président-Directeur général d'Immoconcept  
Président-Directeur général d'AXA Immobilier SA  
**Administrateur\* :**  
Bail Investissement, SEFRI-CIME, SIMCO, Société Beaujon, AFFINE, SITC,  
PARIGEST, SOFIBUS, Logement Français, Amorro Familial

---

**Jean NUNEZ**

---

**Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**  
**Responsable Finance et Contrôle de la Banque de Financement  
et d'Investissements BNP Paribas**  
**Administrateur\* :**  
Régie Immobilière de la Ville de Paris, AXA RE FINANCE

---

**Laurent TRECA**

---

**Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**  
**Directeur Développement du Groupe BNP Paribas**  
**Membre du Conseil de Surveillance de Cetelem**  
**Administrateur\* :**  
BNP PARIBAS E3, UCI

---

**Bertrand JACQUILLAT**

---

**Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**  
**Président et Directeur Général d'Associés en Finance**  
**Administrateur\* :**  
Total Fina ELF

\* En dehors de la société dont la personne est Président du CA.

**Stock-options**

**Sans objet au titre de l'exercice 2001**



## responsable du document

### Attestation du responsable du document de référence

À notre connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la réalité. Elles comprennent les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur et de son groupe. Elles ne comportent pas de mission de nature à en altérer la portée.

Le 21 mars 2002

Michel Clair  
Président du Directoire

## responsables du contrôle des comptes et de l'information financière

### RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

#### Commissaires aux comptes titulaires

##### **ERNST & YOUNG Audit**

Tour Ernst & Young

92037 Paris La Défense Cedex

Patrice COSLIN

1<sup>re</sup> nomination : AGO 4.11.1968

Renouvelé : AGO 20.03.1998

Expiration mandat : Exercice 2004

##### **MAZARS & GUÉRARD**

Le Vinci - 4, allée de l'Arche

92075 Paris La Défense Cedex

José MARETTE

1<sup>re</sup> nomination : AGO 4.11.1968

Renouvelé : AGO 20.03.1998

Expiration mandat : Exercice 2004

#### Commissaires aux comptes suppléants

##### **Jean-Marc MONTSERRAT**

Tour Ernst & Young

92037 Paris La Défense Cedex

1<sup>re</sup> nomination : AGO 4.11.1968

Renouvelé : AGO 20.03.1998

Expiration mandat : Exercice 2004

##### **José MARETTE**

Le Vinci - 4, allée de l'Arche

92075 Paris la Défense Cedex

1<sup>re</sup> nomination : AGO 4.11.1968

Renouvelé : AGO 20.03.1998

Expiration mandat : Exercice 2004

### RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

#### Responsables de l'information financière

##### **Jean-Paul SABET**

Membre du Directoire

Tél. 01 40 67 31 81

##### **Jean-Michel GAULT**

Directeur Financier

Tél. 01 40 67 35 05

# avis des commissaires aux comptes

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Klépierre et en application du règlement COB 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité du Président du Directoire. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un

rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Les données prévisionnelles présentées correspondent à des objectifs des dirigeants ; en conséquence, elles n'ont pas fait l'objet d'une revue de notre part.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 1999, 2000 et 2001, arrêtés par le Directoire, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve avec une observation relative à l'application du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux

règles de consolidation et aux changements de méthodes comptables en résultant.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Le 21 mars 2002

Les Commissaires aux comptes

**Mazars & Guérard** : José Marette  
Odile Coulaud

**Ernst & Young Audit** : Patrice Coslin

## document de référence

## tableau correspondance COB

Ce rapport financier a été déposé comme document de référence en date du 21 mars 2002

## Rapport financier

**Chapitre I – Responsables du document et responsables du contrôle des comptes**

Responsable du document	page 122
Attestation	page 122
Responsables du contrôle des comptes	page 122
Avis des Commissaires aux comptes	page 123
Informations financières	page 122

**Chapitre II – Renseignements concernant l'émetteur et son capital**

Renseignements à caractère général	pages 108 - 109
Renseignements concernant le capital	pages 109 à 114
Répartition du capital	pages 31 - 112 - 113
Marché des titres	pages 3 - 31 - 114 - 115
Dividendes	pages 3 - 38 - 45 - 64 - 111

**Chapitre III – Renseignements concernant l'activité de l'émetteur**

Présentation de la société et du groupe	pages 2 - 3 - 108
Litiges	page 109
Effectifs	pages 3 - 7 - 40
Politique d'investissement	pages 10 - 14 à 20 - 23 - 24
Gestion des risques	page 116

**Chapitre IV – Renseignements concernant le patrimoine, la situation financière, les résultats de l'émetteur**

Comptes de l'émetteur	pages 52 à 64 - 70 à 100
Patrimoine	pages 10 - 12 - 14 à 20 - 23 - 24 - 32 à 35

**Chapitre V – Renseignements concernant l'administration, la Direction, la surveillance**

Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur	page 116
Rémunérations	page 118
Mandats et fonctions	pages 119 à 121
Stock options	page 121

**Chapitre VI – Renseignements concernant l'évolution récente et les perspectives d'avenir**

Évolution récente	pages 10 à 22 - 23 à 27 - 28 à 31
Perspectives d'avenir	pages 17 à 21 - 25 - 28



« Le présent document de référence a été déposé auprès de la Commission des Opérations de Bourse le 21 mars 2002, conformément au règlement n° 98-01.

Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par la Commission des Opérations de Bourse ».