



# Comptes Consolidés au 31.12.2005

## *Sommaire*

<b>Les Comptes consolidés</b>	<b>Page 2</b>
Compte de résultat au 31 décembre 2005	
Bilan au 31 décembre 2005	
Tableau de variation des capitaux propres	
Tableau de flux de trésorerie	
<b>Eléments significatifs de l'année 2005 et de l'exercice précédent</b>	<b>Page 6</b>
<b>Principes et méthodes comptables</b>	<b>Page 11</b>
<b>Périmètre de consolidation</b>	<b>Page 30</b>
<b>Notes annexes : bilan</b>	<b>Page 35</b>
<b>Notes annexes : Compte de Résultat</b>	<b>Page 53</b>
<b>Exposition aux risques et stratégies de couverture</b>	<b>Page 60</b>
Risques financiers	
Risque de taux	
Risque de change	
Risque de liquidité	
Risque de contrepartie	
Stratégie de couverture	
Comparaison des dettes en valeur comptable et en juste valeur	
<b>Engagement de financement et de garantie</b>	<b>Page 66</b>
<b>Rémunération et avantages consentis au personnel</b>	<b>Page 72</b>
Frais de personnel	
Engagements sociaux	
Palements fondés en actions	
<b>Informations complémentaires</b>	<b>Page 75</b>
Evolution du capital et résultat par action	
Parties liées	
Evènements post-clôture	
<b>Eléments relatifs à la transition aux normes IFRS</b>	<b>Page 80</b>
IFRS 1 : Modalités de 1 <sup>ème</sup> application	
Tableau de rapprochement des capitaux propres en principes comptables aux Capitaux propres en normes IFRS au 01.01.2004 et au 31.12.2004	
Rapprochement entre normes françaises et normes IFRS du compte de résultat au 31 décembre 2004	
Rapprochement entre normes françaises et normes IFRS du bilan au 1 <sup>er</sup> janvier 2004	
Rapprochement entre normes françaises et normes IFRS du bilan au 31 décembre 2004	
Nature des retraitements	

## Compte de résultat annuel au 31.12. 2005

<i>en milliers d'€</i>	<i>note</i>	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Revenus locatifs	5.2	449 017	399 420
Charges sur terrain (foncier)	5.3	-2 296	-910
Charges locatives non récupérées	5.3	-5 240	-3 732
Charges sur immeuble (propriétaire)	5.3	-32 379	-21 861
<b><i>Loyers nets</i></b>		<b>409 102</b>	<b>372 917</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	5.2	46 362	33 744
Autres produits d'exploitation	5.2	7 217	6 551
Frais d'études		-835	-771
Frais du personnel	8.1	-52 365	-43 510
Autres frais généraux		-19 040	-19 857
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	5.3	-125 535	-109 267
Dotations aux amortissements des biens en exploitation	5.3	-4 587	-2 990
Provisions		-3 111	879
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>257 208</b>	<b>237 696</b>
Produits sur cession d'immeubles de placement et de titres de participation	5.4	163 831	131 759
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	5.4	-143 597	-117 088
<b><i>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</i></b>		<b>20 234</b>	<b>14 671</b>
Revenus sur cession d'actifs détenus à court terme		129	2 078
Valeur nette comptable des actifs cédés			
<b><i>Profit sur vente d'actifs court terme</i></b>		<b>129</b>	<b>2 078</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		-247	-351
Coût de l'endettement net	5.5	-112 700	-121 698
Variation de valeur des instruments financiers		-40	0
Effet des actualisations		-1 330	-2 510
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		557	455
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>163 811</b>	<b>130 341</b>
Impôts sur les sociétés	5.6	-17 909	-3 873
<b>Résultat net.</b>		<b>145 902</b>	<b>126 468</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du Groupe</i>		120 449	105 147
<i>Intérêts minoritaires</i>		25 453	21 321
<b>Résultat net par action en euros</b>		<b>2,6</b>	<b>2,3</b>
<b>Résultat net dilué par action en euros</b>		<b>2,6</b>	<b>2,3</b>

Bilan au 31 décembre 2005

en milliers d'€	note	31 décembre 2005	01 janvier 2005	Retraitements	31 décembre 2004
		IFRS	IFRS	IAS 32/39 & IFRS 5	IFRS
hors IAS 32-39 et IFRS 5					
Ecarts d'acquisition non affectés	4.1	33 410	33 366		33 366
Actifs incorporels	4.2	6 033	7 120		7 120
Actifs	4.3	42 167	59 709		59 709
Immeubles de placement	4.4	5 487 725	4 902 919	-36 599	4 939 518
Immobilisations en cours		107 692	95 573		95 573
Immeubles destinés à la vente	4.5	48 857	36 599	36 599	0
Titres mis en équivalence		2 877	4 998		4 998
Placements financiers	4.8	609	842		842
Autres actifs non courants		18 743	28 821		28 821
Swaps de taux d'intérêt	4.16	36 037	33 310	33 310	0
Impôts différés actifs		33 417	21 467	13 620	7 847
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>5 817 567</b>	<b>5 224 724</b>	<b>46 930</b>	<b>5 177 794</b>
Stocks		7 895	7 253		7 253
Clients et comptes rattachés	4.11	42 437	38 225		38 225
Autres créances	4.12	207 788	193 445	-149 145	342 590
<i>Créances fiscales</i>		62	53		53
<i>Autres</i>		145	139	-149 145	288
Actions propres		0	0	-8 821	8 821
Trésorerie et équivalents	4.13	166 663	115 367		115 367
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>424 783</b>	<b>354 290</b>	<b>-157 966</b>	<b>512 256</b>
<b>TOTAL</b>		<b>6 242 350</b>	<b>5 579 014</b>	<b>-111 036</b>	<b>5 690 050</b>
Capital		184 657	184 657		184 657
Primes		743 166	743 166		743 166
Réserve		18 466	17 904		17 904
Réserves		813 021	791 985	-82 612	874 597
<i>Ecarts de</i>		0	680		680
<i>Actions</i>		-9	-6	-8	2
<i>Actifs disponibles à la vente</i>		0	0		0
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>		-9	-8	-8	0
<i>Autres réserves</i>		831	124		124
<i>Report à</i>		0	2	-65	67
Résultat consolidé		120 449	105 147		105 147
Capitaux propres part du Groupe		1 879 759	1 842 859	-82 612	1 925 471
Intérêts minoritaires		424 829	402 109		402 109
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 304 588</b>	<b>2 244 968</b>	<b>-82 612</b>	<b>2 327 580</b>
Passifs financiers non courant	4.15	2 633 906	2 567 766	25 987	2 541 779
Provisions long terme	4.17	7 579	10 002		10 002
Swaps de taux d'intérêt	4.16	4 009	211	211	
Dépôts et cautionnements		81 338	75 206		75 206
Impôts différés passifs		158 124	114 602	607	113 995
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 884 956</b>	<b>2 767 787</b>	<b>26 805</b>	<b>2 740 982</b>
Passifs financiers courant	4.15	789 941	324 050	-4 519	328 569
Dettes fournisseurs		55 790	48 630		48 630
Dettes sur immobilisations		21 579	4 067		4 067
Autres dettes		115 847	101 025	-50 710	151 735
Dettes fiscales et sociales	4.19	69 649	87 124		87 124
Provisions court terme		0	1 363		1 363
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 052 806</b>	<b>566 259</b>	<b>-55 229</b>	<b>621 488</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>6 242 350</b>	<b>5 579 014</b>	<b>-111 036</b>	<b>5 690 050</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31.12.2005

<i>en milliers d'€</i>	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<b>Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	145 902	126 468
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		
- Amortissements et provisions	135 657	121 039
- Plus et moins values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 3 338	- 9 315
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	122 544	121 698
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>400 765</b>	<b>359 890</b>
Impôts versés	- 46 612	- 31 511
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	8 158	20 610
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>362 311</b>	<b>348 989</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Produits de la cession d'immobilisations	163 893	203 123
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-	-
Acquisitions d'immeubles de placements	- 479 378	- 212 870
Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	- 130 145	- 236 335
Variation des prêts et avances consentis et autres investissements	24 335	13 394
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>- 421 295</b>	<b>- 259 476</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	- 105 727	- 19 820
Dividendes versés aux minoritaires	- 23 186	- 12 751
Variation de la situation nette	-	-
Remboursement de prime d'émission	-	-
Acquisitions / Cessions d'actions propres	1 826	13 087
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	590 238	1 427 038
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	- 302 764	- 1 259 136
Intérêts financiers versés	- 113 020	- 204 835
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>47 367</b>	<b>- 56 417</b>
<b>Variation des devises</b>	<b>1 765</b>	
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE</b>	<b>- 9 852</b>	<b>33 096</b>
<i>Trésorerie à l'ouverture</i>	<i>64 869</i>	<i>31 773</i>
<i>Trésorerie à la clôture</i>	<i>55 017</i>	<i>64 869</i>

*Tableau de variation des capitaux propres au 31.12.2005*

en milliers d'€	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées					Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
				Actions propres	Variation de la juste valeur	Réserves de conversion	Autres réserves consolidées	Total				
<b>31/12/2003</b> normes françaises	179 039	680 125	11 936				879 731	879 731	88 295	1 839 126	416 677	2 255 803
<i>Impacts IFRS</i>							442	442		442	-1 098	-656
<b>01/01/2004</b> IFRS	179 039	680 125	11 936	0	0	0	880 173	880 173	88 295	1 839 568	415 579	2 255 146
Variation de capital de l'entreprise consolidante								-		-		-
Acquisitions et cessions de titres d'autocontrôle				2 130				2 130		2 130		2 130
Frais de transaction en capital								-		-		-
Résultat consolidé de l'exercice								-	105 147	105 147	20 223	125 370
Affectation du résultat et dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère	5 618	63 041	5 968				6 152	6 152	88 295	19 820		19 820
Variation des écarts de conversion							293	293		293		293
Changements de méthodes comptables								-		-		-
Variation de périmètre et de % d'intérêt								-		-	9 887	9 887
Dividendes versés aux minoritaires								-		-	12 751	12 751
Autres mouvements							1 261	1 261		1 261	11 055	12 316
<b>31/12/2004</b> IFRS	184 657	743 166	17 904	2 130	0	0	872 467	874 597	105 147	1 925 471	402 109	2 327 580
<i>impacts IAS 32-39</i>	0	0	0	-8 821	-8 728		-65 063	-82 612		-82 612		-82 612
<b>01-janv-05</b>	184 657	743 166	17 904	-6 691	-8 728		807 404	791 985	105 147	1 842 859	402 109	2 244 968
Variation de capital de l'entreprise consolidante								-		-		-
Acquisitions et cessions de titres d'autocontrôle				- 2 405			4 232	1 827		1 827		1 827
Frais de transaction en capital								-		-		-
Résultat consolidé de l'exercice								-	120 449	120 449	25 453	145 902
Affectation du résultat et dividendes versés aux actionnaires de l'entité mère			562				1 142	1 142	105 147	105 727		105 727
Variation de la juste valeur des instruments financiers					473			473		473		473
Variation des écarts de conversion							20 947	20 947		20 947		20 947
Changements de méthodes comptables								-		-		-
Variation de périmètre et de % d'intérêt								-		-	26 491	26 491
Dividendes versés aux minoritaires								-		-	22 991	22 991
Remboursements de fonds propres aux minoritaires								-		-	6 167	6 167
Autres mouvements							123	123		123	66	189
<b>31-déc-05</b>	184 657	743 166	18 466	-9 096	-9 201	0	831 318	813 021	120 449	1 879 759	424 829	2 304 588

## 1 – Eléments significatifs de l'exercice 2005 et de l'exercice précédent

### Exercice 2005

#### □ *Evolution du patrimoine du groupe Klépierre*

**En Pologne** : après la République tchèque en 2003, puis la Hongrie en 2004, Klépierre a renforcé sa position en Europe centrale en acquérant en 2005 une position clé en Pologne, premier marché de cette zone. Suite au protocole d'accord signé le 20 mai avec Plaza Centers (Europe) BV, Klépierre a acquis, le 29 juillet 2005, 4 centres commerciaux en Pologne pour un investissement total de 203 millions d'euros. Situés à Varsovie, Cracovie, Poznan et Ruda, ces 4 centres en activité représentent une surface commerciale utile de 98.240 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de l'ordre de 19 millions d'euros.

L'accord comprend également l'acquisition au cours des années 2006 et 2007 de centres actuellement en développement qui représentent une surface commerciale utile de 102.868 m<sup>2</sup> : en Pologne avec les projets de Rybnik, Sosnowiec et Lublin pour un investissement prévisionnel de 133 millions d'euros ; en République tchèque avec les projets de Prague et Pilzen pour 87 millions d'euros.

Ces centres sont acquis sous conditions suspensives notamment des autorisations de construire et d'exploiter définitives. Conformément aux accords, le paiement de ces centres interviendra intégralement lors de leur ouverture au public, la transaction étant garantie par une caution bancaire donnée par Klépierre à Plaza Centers.

En complément de cette transaction, Ségécé a acquis le solde du capital de la société de gestion hongroise dont elle détenait déjà 50% depuis juillet 2004, lors de l'achat à Plaza Centers de 12 centres commerciaux en Hongrie. Klépierre a libéré par anticipation à Plaza Centers la garantie bancaire consentie sur certains revenus annexes dans le cadre de cette acquisition.

**En Italie**, Klépierre a investi 250 millions d'euros essentiellement dans les galeries commerciales de Tor Vergata (Rome), de Lecce (Pouilles), de Solbiate (Lombardie) et d'Assago (Milan). Cette dernière, inaugurée en juin dernier, est l'importante extension d'un centre existant à la commercialité déjà bien établie et couvre désormais 24.600 m<sup>2</sup> de surface commerciale utile comprenant 9 moyennes unités et 87 boutiques entièrement louées, attenantes à un hypermarché Carrefour de 25.000 m<sup>2</sup>.

Klépierre détient désormais 32 centres commerciaux en Italie pour une SCU de 273 865 m<sup>2</sup>.

**En Belgique**, depuis le 5 octobre 2005, Klépierre possède le centre de Louvain-la-Neuve, 1<sup>er</sup> investissement du groupe dans le pays. Le centre commercial de 52.219 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux comprend 134 boutiques pour une valeur totale de 157 millions d'euros .

**En France**, Klépierre a poursuivi son développement avec l'acquisition :

- du centre de Rennes Colombia pour 44,1 millions d'euros , galerie de 20.215 m<sup>2</sup> de surface commerciale utile comprenant un supermarché, 4 moyennes unités et 67 boutiques, dans le cadre d'un échange d'actifs dont la contrepartie est constituée de l'immeuble 280/282 boulevard Saint Germain à Paris 7<sup>ème</sup>.

- de l'extension de 8.625 m<sup>2</sup> du Grand Marché à Quétigny pour 39,7 millions d'euros, inaugurée en octobre 2005 et acquise en toute fin d'année.

### *Un réseau de gestion entièrement contrôlé*

Ségécé s'est attachée à renforcer son réseau de gestion, tant par le rachat des intérêts minoritaires de sa filiale hongroise ou plus récemment italienne (au 5 janvier 2006), que par la poursuite de la constitution d'un réseau européen lui permettant d'assurer la gestion directe de l'ensemble des actifs détenus par Klépierre et répartis dans 10 pays. Ségécé a ainsi acquis fin juillet PCM Pologne, qui gère les centres commerciaux du Groupe dans ce pays.

### *Poursuite de la politique d'arbitrage dans les bureaux*

Klépierre a cédé huit immeubles au cours de l'année 2005 représentant une surface totale de 35.039 m<sup>2</sup> pour un montant total de 124,8 millions d'euros :

- en janvier, l'immeuble situé au 43/45 avenue Kléber à Paris,
- en mars, l'immeuble le Timbaud à Montigny le Bretonneux,
- en juin, le Nymphéa à Villepinte,
- en septembre, l'immeuble du Ponant à Paris et la Tour Marcel Brot à Nancy,
- en octobre, l'immeuble le Florentin à Issy Les Moulineaux,
- en novembre, à Paris, l'immeuble de l'impasse Guémémée ainsi que l'immeuble du Boulevard Saint Germain qui a fait l'objet d'un échange avec la galerie Colombia située au centre de Rennes.

### *Location de l'espace Kléber*

L'Espace Kléber, situé au 25 avenue Kléber Paris 16<sup>ème</sup>, développant 9.866 m<sup>2</sup> utiles pondérés (UP) a été pris en location simultanément par le Groupe Crédit Suisse (9 ans fermes) pour les deux tiers des surfaces et Veolia Environnement (5 ans) pour l'autre tiers.

Les baux prendront effet le 1<sup>er</sup> février 2006 et produiront un revenu annuel de 6,45 millions d'euros.

### *Cession d'une participation dans la société Secmarne*

Le 13 janvier 2005, Klépierre SA et Klétransactions ont cédé respectivement 8,87% et 13,14% des titres de Secmarne à BNP Assurances pour un montant hors droits de 29,6 millions d'euros. Secmarne est propriétaire du centre Noisy Arcades et des galeries toulousaines de Blagnac et Saint-Orens.

L'acquisition de ces deux dernières galeries a fait l'objet d'un paiement de complément de prix de 4,2 millions d'euros en mars 2005 au profit du vendeur.

En juin 2005, Klépierre a fait entrer sa participation la SNC SCOO (ex : Secmarne) dans le champs du régime SIIC en contrepartie d'une exit tax d'un montant de 7,3 millions d'euros.

### *□ Evolution des conditions de la dette*

- ♦ Les crédits syndiqués signés en 2003 et en 2004 ont été renégociés en mars 2005, afin :
  - de renouveler et d'étendre la ligne de back-up des billets de trésorerie,
  - d'améliorer les conditions financières de cette ligne de back-up et des lignes à moyen terme,
  - d'alléger et d'homogénéiser la contrainte des covenants financiers.

- ♦ Nouveaux emprunts bancaires :
  - Un financement bancaire a été mis en place en Italie au bénéfice de Klefin Italia sous la forme d'un emprunt bilatéral de 80,9 M€ : il s'agit d'un financement à court terme (échéance décembre 2006), sans recours sur Klépierre. Un complément de 90 M€ a été tiré le 8 décembre afin de financer l'augmentation de la participation de Klépierre dans la société Assago et l'acquisition de la galerie commerciale Cavallino à Lecce (Italie).
  - Un crédit relais a été mis en place au second semestre 2005 pour financer le programme d'investissement revu à la hausse. Au 31 décembre 2005, ce crédit, d'un montant maximum de 400 M€, était utilisé à hauteur de 275 M€.
  - Le 31 janvier 2006, Klépierre a remboursé intégralement ses deux crédits syndiqués (soit 750 M€ échéances 2007 et 2009, et 300 M€ de ligne de back-up) et le crédit relais précité (275M€), grâce à la mise en place d'un nouveau crédit syndiqué, d'un montant total de 1 500 M€. La durée du nouveau crédit est de 7 ans, y compris pour la ligne de back-up. Cette restructuration a permis d'améliorer de nouveau les conditions financières et les covenants des financements de Klépierre, tout en en allongeant la durée.

### □ *Changement du président du Conseil de Surveillance et nominations au Directoire*

Vivien Lévy-Garboua, appelé début janvier 2005 à prendre la nouvelle fonction de la Conformité du Groupe au sein de BNP Paribas, a souhaité abandonner tout mandat de président de conseil. En conséquence, à l'issue de l'Assemblée générale du 7 avril 2005, il a présenté sa démission de ses fonctions de Président du Conseil de surveillance de Klépierre, fonction qu'il exerçait depuis le 12 avril 2000. Il poursuivra son mandat de membre du Conseil de surveillance qui avait été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 8 avril 2004.

Les membres du Conseil de surveillance, réunis immédiatement après l'assemblée, ont choisi de porter à la présidence Dominique Hoenn, Senior Adviser, ancien Directeur Général de BNP Paribas et membre du Collège de l'Autorité des Marchés Financiers. Dominique Hoenn est membre du Conseil de surveillance de Klépierre depuis le 8 avril 2004.

Le Conseil de Surveillance de Klépierre, réuni le 1er juin 2005, a nommé deux nouveaux membres au Directoire de Klépierre : MM. Jean-Michel Gault et Laurent Morel.

Jean-Michel Gault, est Directeur Financier de Klépierre depuis 1998.

Laurent Morel a intégré Klépierre en février 2005 ; il a pour mission de prendre la direction du pôle centres commerciaux.

M. Eric Ranjard, Vice-Président du Directoire en charge du développement et du pôle centres commerciaux, a confirmé au Conseil de surveillance, qui s'est tenu le 15 décembre 2005, sa volonté de faire valoir ses droits à la retraite et de quitter, comme il l'avait déjà préalablement annoncé, ses fonctions opérationnelles fin 2005. Eric Ranjard conservera la présidence de l'ensemble du groupe Ségécé, filiale de Klépierre spécialisée dans la gestion et le développement, et conseillera le Directoire de Klépierre sur ses acquisitions et sa stratégie de croissance externe. Il reste par ailleurs Président du Conseil National des Centres Commerciaux. Laurent Morel, nommé en juin dernier Directeur général de Ségécé, en prend désormais la gérance.

Le Directoire compte désormais 4 membres : Michel Clair, son Président, Claude Lobjoie, Responsable du pôle bureaux et du secrétariat général, Jean-Michel Gault, Directeur financier et Laurent Morel, Responsable du pôle Centres commerciaux.



### □ *Versement du dividende*

L'assemblée générale du 7 avril 2005 a décidé de fixer le dividende à 2,3 euros par action. La mise en paiement est intervenue le 15 avril 2005.

## Exercice 2004

### □ *Versement du dividende en actions*

Le 8 avril 2004, l'assemblée générale de Klépierre a fixé le montant du dividende net à deux euros par action et proposé le paiement de ce dividende soit en espèces soit en actions.

78,7% des actionnaires de Klépierre ont choisi le paiement du dividende en actions. L'augmentation des fonds propres qui en a résulté, s'est élevé à 68,8 millions d'euros et s'est traduit par la création de 1 404 466 nouveaux titres admis à la cotation le 12 mai 2004. Le paiement du dividende en espèces s'est élevé à 19,8 millions d'euros.

### □ *Evolution du patrimoine du groupe Klépierre*

Début 2004, Klécar France a acquis la galerie commerciale de Reims-Tinqueux pour un montant de 10,4 millions d'euros.

En février, Klépierre a cédé 8,76% des titres de participation de Créteil Soleil (Solorec) ramenant la participation du groupe dans cette société de 88,76% à 80%. La plus value de cession s'élève à 5 millions d'euros. Le 28 juin 2004, Créteil Soleil est devenu propriétaire du cinéma UGC multiplex jouxtant la galerie pour un prix d'acquisition de 19,4 millions d'euros.

Le 30 juillet, 12 centres commerciaux ont été acquis en Hongrie pour un investissement de 279,7 millions d'euros (effet 1<sup>er</sup> juillet). Cette acquisition s'est accompagnée d'une prise de participation par Ségécé à hauteur de 50% dans le capital de Plaza Centers Management, société hongroise principalement dédiée à la gestion des centres.

Klépierre a poursuivi son développement en Espagne avec l'acquisition du centre commercial de Santander El Alisal (fin juillet) et celui de Los Angeles dans la périphérie de Madrid (décembre 2004) pour un montant global de 38,2 millions d'euros.

Début octobre, Ségécé a porté sa participation dans le capital de la société de gestion espagnole Centros Shopping Gestion (CSG) de 50% à 100% moyennant un investissement de 9,4 millions d'euros.

Le 9 novembre, Klépierre s'est portée acquéreur, pour un montant de 107 millions d'euros, de deux galeries commerciales, Blagnac et Saint-Orens, situées dans l'agglomération toulousaine.

Le 29 novembre, le groupe a exercé l'option de porter de 40% à 50% sa participation dans IGC, propriétaire de 9 centres commerciaux. L'investissement s'élève à 11,5 millions d'euros.

Début décembre, Klefin Italia s'est portée acquéreur de 100% du capital de Serravalle, propriétaire d'une galerie située près de Gênes.

Le 24 décembre 2004, la société SC Bourse a échangé une part indivise de 50% de la galerie Marseille Bourse pour un prix de 30,9 millions d'euros (hors frais) contre 25,19% des titres de participation de la société Secmarne propriétaire de la galerie de Noisy Arcades. Dans le même temps, le groupe s'est porté acquéreur du solde des titres Secmarne détenus par les minoritaires pour un prix de 16 millions d'euros.

Fin décembre 2004, Klépierre a acquis pour 24,8 millions d'euros auprès de Carrefour, 25 moyennes unités principalement sous enseigne Feu vert, Quick et Mc Donald's, la plupart situées aux abords de centres commerciaux dont Klépierre est déjà propriétaire de la galerie.

La cession de six immeubles de bureaux et deux galeries commerciales a dégagé une plus value nette de 5,8 millions d'euros. S'y ajoute la plus value de cession de 50% de la galerie de Marseille Bourse pour 5 millions d'euros.

### □ *Restructuration de la dette*

En juillet 2004, Klépierre a décidé de procéder au refinancement de dettes existantes par l'émission d'un emprunt obligataire de 600 millions d'euros à échéance juillet 2011 et de coupon 4,625% et par la mise en place d'un nouveau « club deal » de 250 millions d'euros à 5 ans. Les fonds ainsi levés ont permis le remboursement anticipé de 895 millions d'euros de dettes existantes à savoir un crédit syndiqué de 670 millions d'euros à échéance janvier 2006 et un crédit relais de 225 millions d'euros à échéance février 2007.

### □ *Restructuration des instruments de couverture de taux*

Klépierre a restructuré en décembre 2004 ses instruments de couverture de taux d'intérêt. Ces opérations ont porté sur l'annulation de la plupart des instruments existants, et notamment des instruments optionnels, moyennant le paiement d'une soulte de 94,1 millions d'euros hors coupons courus. Concomitamment, de nouveaux instruments financiers ont été mis en place à prix de marché pour un montant de 1 190 millions d'euros (dont 1 100 millions d'euros pour Klépierre SA et 90 millions pour Klécar Italia), auquel s'ajoute un nouvel emprunt bancaire à taux fixe de 300 millions d'euros se répartissant entre Klépierre SA pour 135 millions d'euros et Klépierre Hongrie pour 165 millions d'euros.

## 2 – Principes et méthodes comptables

### □ Informations relatives à l'entreprise

Klépierre est une SA de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier les dispositions du Code de commerce. Le siège social est 21 avenue Kléber à Paris.

En date du 3 février 2006, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA pour l'exercice 2005. Les comptes ne seront définitifs qu'après leur approbation par l'Assemblée générale des actionnaires.

Les actions de Klépierre sont cotées au premier marché d'Euronext Paris (Système à Règlement Différé).

### □ Principe de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés du Groupe Klépierre sont établis en conformité avec les principes de présentation, de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2005. Les normes comptables internationales comprennent les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les premiers comptes publiés selon le référentiel IFRS sont ceux de l'exercice 2005 avec un comparatif avec l'exercice 2004 retraité aux normes IFRS. Les comptes de l'exercice 2004 avaient été établis suivant les dispositions du règlement CRC99-02.

L'exercice 2004 comparatif retraité aux normes IFRS a été préparé sur la même base que les comptes arrêtés au 31 décembre 2005. La base de préparation de cette information financière résulte donc des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2005 et des options et exemptions choisies par le Groupe.

Les normes IAS 32, IAS 39 n'étant pas appliquées de manière anticipée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005, les principes comptables retenus antérieurement en normes françaises continuent de s'appliquer en 2004 et ne sont pas comparables à ceux appliqués au 31 décembre 2005, conformément à l'option offerte par IFRS 1 de ne pas retraiter les comptes 2004. Les comptes de résultat 2004 et 2005 ne sont donc pas comparables.

Les normes suivantes, en cours d'adoption par l'Union Européenne, et qui n'auront pas d'impact significatif sur les comptes de Klépierre, n'ont pas été appliquées par anticipation :

- au titre des nouvelles normes

IFRS 7 : Financial instruments : disclosure (applicable au 1/1/2007)

- au titre d'amendements de normes existantes :

IAS 19 : Actuarial gains and losses, group plans and disclosures (applicable au 1/1/2006)

IAS 39 : Cash flow hedge accounting of forecast intragroup transactions (applicable au 1/1/2006)

IAS 39 : The fair value option (applicable au 1/1/2006)

IAS 1 : Presentation of Financial statements capital disclosure (applicable au 1/1/2007)

IAS 21 : Net investment in a foreign operation (applicable au 1/1/2006)

- au titre des interprétations :

IFRIC 4 : Determining whether an arrangement contains a lease (applicable au 1/1/2006)

IFRIC 8 : Scope of IFRS 2 (applicable au 1/5/2006)

### □ *IFRS 1 : Modalités de première application*

En tant que premier adoptant des normes IFRS, les dispositions spécifiques de la norme IFRS 1 relative à la première adoption ont été appliquées.

Pour l'établissement du bilan d'ouverture, l'application rétrospective des normes en vigueur au 31 décembre 2005 signifie notamment que :

- les actifs et passifs à inclure dans le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont tous les actifs et passifs qui répondent aux définitions et critères de comptabilisation des IFRS, et uniquement ceux là ;
- les actifs et passifs sont classés conformément aux IFRS ;
- les actifs et passifs sont évalués conformément aux IFRS ;
- l'impact des ajustements est comptabilisé dans les capitaux propres d'ouverture.

Les normes IAS 32-39 sur les instruments financiers sont appliquées à partir du 1er janvier 2005 (sans donnée comparative conformément au paragraphe 36 a de la norme IFRS 1).

La norme IFRS 1 permet des dérogations à certaines dispositions facultatives :

- Regroupements d'entreprises: non retraitement des regroupements d'entreprises intervenus avant la date de transition aux IFRS ;
- Juste valeur ou réévaluation utilisé comme coût présumé : utilisation comme coût présumé pour les immobilisations corporelles et immeubles de placement de la juste valeur retenue dans les comptes consolidés lors de la réévaluation intervenue au 1er janvier 2003 suite à l'adoption du régime SIIC ;
- Avantages au personnel : pour les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies, le groupe applique la méthodologie dite « du corridor » pour comptabiliser les écarts actuariels sur ses engagements
- Transactions dont le paiement est fondé sur des actions : seuls les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1<sup>er</sup> janvier 2005 ont fait l'objet d'une comptabilisation

Par ailleurs les options suivantes sont non applicables ou non retenues ;

- Instruments financiers composés ;
- Actifs et passifs des filiales, d'entreprises associées et de coentreprises ;
- Désignation d'instruments financiers précédemment comptabilisés
- Contrats d'assurance ;
- Montant cumulé des différences de conversion ;
- Passif relatif au démantèlement inclus dans le coût des immobilisations corporelles ;
- Contrats de locations (IFRIC 4) ;

- Evaluation à la juste valeur des actifs financiers ou des passifs financiers lors de la comptabilisation initiale.

Le passage aux normes IFRS a été décrit dans le document de référence 2004 dans son « cahier IFRS ». Les grands principes ont été rappelés dans la publication des comptes semestriels 2005 de Klépierre.

Il est donné dans le paragraphe 10 de l'annexe des comptes au 31 décembre 2005 :

- un tableau de rapprochement des capitaux propres en principes comptables français aux capitaux propres en normes IFRS au 01.01.2004 et au 31.12.2004 ;
- un rapprochement entre normes françaises et normes IFRS du compte de résultat au 31 décembre 2004 ;
- un rapprochement entre le bilan au 31 décembre 2003 en normes françaises et le bilan d'ouverture en normes IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2004 ;
- un rapprochement entre normes françaises et norme IFRS du bilan au 31 décembre 2004.

### □ *Conformité aux normes comptables*

Les états financiers consolidés de Klépierre SA et de toutes ses filiales ont été préparés conformément aux Normes Internationales d'information financière (IFRSs).

### □ *Comptes consolidés – Base de préparation*

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klépierre S.A. et de ses filiales au 31 décembre de chaque année. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Les comptes consolidés du groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur. La valeur comptable des actifs et passifs qui sont des éléments couverts selon une relation de couverture de juste valeur, et qui sont par ailleurs évalués au coût, est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts. Les états financiers consolidés sont présentés en euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche sauf indication contraire.

### □ *Résumé des jugements et des estimations significatives*

#### **Jugement**

Pour préparer des états financiers conformes aux méthodes comptables du Groupe, le management a fait des hypothèses, en plus de celles qui nécessitent le recours à des estimations.

#### **Recours à des estimations**

La principale hypothèse concernant des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées à des recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de

modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, est présentée ci-dessous :

- Valorisation des écarts d'acquisition

Le Groupe vérifie la nécessité de déprécier les écarts d'acquisition au moins une fois par an. Ceci nécessite une estimation de la valeur d'usage des unités génératrices de trésorerie auxquelles l'écart d'acquisition est alloué. La détermination de la valeur d'usage requiert que Klépierre fasse des estimations sur les flux de trésorerie futurs attendus de cette unité génératrice de trésorerie et également de choisir un taux d'actualisation avant impôt adéquat pour calculer la valeur actuelle de ces flux de trésorerie.

## 2.1 Périmètre et méthodes de consolidation

### □ *Périmètre de consolidation*

Les comptes consolidés de Klépierre regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou sous influence notable.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle.

Le Groupe consolide les structures juridiques distinctes créées spécifiquement pour gérer une opération (entité « ad hoc »), et ce même en l'absence de lien en capital, dans la mesure où il en exerce en substance le contrôle (activités menées pour le compte exclusif du Groupe, pouvoir de décision et de gestion exercé par le Groupe). Il n'y a pas d'entité ad-hoc au sein du Groupe.

### □ *Méthode de consolidation*

La méthode de consolidation ne doit pas être appréciée avec le seul critère du pourcentage de détention dans la filiale :

- Contrôle majoritaire : consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque Klépierre détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- Contrôle conjoint : consolidation proportionnelle. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires;
- Influence notable: consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les titres mis en équivalence sont inscrits au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminuée des pertes de valeur.

- Aucune influence : société non consolidée.

Toute acquisition d'une participation complémentaire dans une entreprise consolidée se traduit par la constatation d'un écart d'acquisition pour l'écart entre le prix payé et le montant de la quote-part d'intérêt minoritaire acquise.

Les écarts d'acquisition afférents aux entreprises mises en équivalence sont regroupés avec la valeur des « participations mises en équivalence » et ne sont pas amortis.

### □ *Opérations réciproques*

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du groupe sont éliminés. Jusqu'au 31 décembre 2004, les honoraires provenant de l'activité de développement n'étaient pas éliminés lorsqu'ils étaient incorporés au coût de revient des immobilisations ou des stocks par les sociétés acheteuses. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005, la marge interne sur les honoraires de développement est éliminée. La non élimination de la marge interne en 2004 n'était pas significative.

Sont maintenus dans le résultat les produits financiers facturés aux sociétés de promotion et enregistrés dans leurs stocks.

## 2.2 Comptabilisation des regroupements d'entreprise

Selon IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises qui entrent dans le champ d'application de la norme doivent être comptabilisés comme des acquisitions.

Un regroupement d'entreprise est le fait de regrouper des entités distinctes ou des activités au sein d'une seule entité présentant des états financiers.

L'acquéreur doit, à la date d'acquisition, allouer le coût d'acquisition en comptabilisant, à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

Les écarts constatés entre le coût d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition.

A cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les écarts d'acquisition ne sont plus amortis, conformément à IFRS 3 « regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet de tests de perte de valeur au minimum une fois par an ou plus fréquemment quand des événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils se sont dépréciés.

Pour ce test, les écarts d'acquisition sont ventilés par Unités Génératrices de Trésorerie, qui correspondent à des ensembles homogènes générant conjointement des flux de trésorerie identifiables.

Les actifs incorporels sont comptabilisés séparément de l'écart d'acquisition s'ils sont identifiables, c'est à dire s'ils résultent d'un droit légal ou contractuel, ou s'ils sont séparables des activités de l'entité acquise et qu'ils sont porteurs d'avantages économiques futurs.

Le délai d'ajustement des actifs et passifs comptabilisés de manière provisoire est de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

## 2.3 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de Klépierre. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les filiales étrangères du groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

A la date de clôture les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

A la date de clôture, les actifs et passifs de ces filiales sont convertis dans la monnaie de présentation de Klépierre S.A., l'euro, et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au taux de change en vigueur à la date de clôture et leurs comptes de résultat sont convertis au taux de change moyen pondéré pour l'année. Les écarts de change résultant de cette conversion sont affectés directement sous une rubrique distincte des capitaux propres. Lors de la sortie d'une activité à l'étranger, le montant cumulé des écarts de change différés figurant dans la composante distincte des capitaux propres relatifs à cette activité à l'étranger est comptabilisé dans le compte de résultat.

## 2.4 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36).

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

## 2.5 Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition à :

- utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ; ou
- le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La quasi totalité du patrimoine de Klépierre entre dans la rubrique « immeubles de placement ». Les immeubles occupés par le Groupe sont comptabilisés en immobilisations corporelles.



Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale:

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Le Conseil de Surveillance du 26 mai 2004 a entériné l'adoption par Klépierre de la norme IAS 40 selon le modèle du coût.

Les plus ou moins values de cession d'immeubles de placement sont comptabilisées en « résultat de cessions d'immeubles de placement ».

Afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, Klépierre fournit des données financières proforma présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur.

### □ *Modèle du coût*

Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être calculé :

- sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle de l'immobilisation ;
- réparti sur la durée d'utilité des composants de l'immobilisation corporelle. Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité ;

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

L'amortissement des immobilisations est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement, le mode d'amortissement ainsi que la valeur résiduelle doivent être révisés à chaque clôture.

Les immobilisations font en outre l'objet de test de dépréciation lorsqu'à la date de clôture, d'éventuels indices de pertes de valeur sont identifiés. S'il existe un tel indice de dépréciation, la nouvelle valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée (cf § 2.7).

Les plus ou moins values de cession des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Résultat de cessions d'immeubles de placement ».

L'adoption du modèle du coût induit l'application de la méthode des composants. Klépierre a choisi l'option offerte par IFRS 1 de retenir comme coût initial de ses immeubles pour son bilan d'ouverture la valeur réévaluée déterminée au 1er janvier 2003 lors de l'adoption du régime SIIC, valeur représentative de la valeur de marché à cette date. Les valeurs ont été réparties entre terrain et construction selon les modalités fixées par les experts c'est-à-dire :

- sur la base des taux de répartition terrain/construction pour les immeubles de bureaux ;
- par comparaison avec le coût de reconstruction pour les centres commerciaux.

Un coefficient de vétusté a été appliqué aux coûts de reconstitution à neuf majorés des frais de reconstruction.

Les immobilisations acquises après le 1<sup>er</sup> janvier 2003 ainsi que les extensions et aménagements portant sur les immobilisations réévalués sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition.

### □ *Méthode des composants*

L'application de la méthode des composants s'appuie sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de composants et de durées d'utilité :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles mêmes, décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût de réalisation ;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de quatre types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants ont été identifiés :

- - Gros œuvre
- - Façades, étanchéité, couverture
- - Installations Générales et Techniques (IGT)
- - Agencements

La ventilation des composants est établie par l'historique et l'aspect technique propres à chaque immeuble.

Pour la première application de la méthode des composants, le coût historique des immeubles a été reconstitué en fonction des pourcentages attribués à chaque composant aux valeurs de réévaluation retenues comme coût présumé au 1er janvier 2003.

	bureaux		Centres commerciaux	
	Durée	QP	Durée	QP
Gros oeuvre	60 ans	60 %	35 à 50 ans	50 %
Façades	30 ans	15 %	25 ans	15 %
IGT	20 ans	15 %	20 ans	25 %
Agencements	12 ans	10 %	10 à 15 ans	10 %

La matrice des composants est une « matrice à neuf ». Par conséquent, Klépierre a déterminé les quotes-parts au 1er Janvier 2003 des composants agencements, installations techniques et façades en fonction des durées figurant dans la matrice appliquée depuis la date de construction ou de la dernière rénovation lourde de l'immobilisation. La quote-part du composant gros œuvre se déduit des quotes-parts des autres composants et est amortie sur la durée résiduelle telle que fixée en 2003 par les experts.

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain et construction. La quote-part affectée à la construction est amortie sur la durée d'amortissement du gros œuvre.

La valeur résiduelle est égale à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Compte tenu des durées de vie retenues, la valeur résiduelle des composants est nulle.

## 2.6 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les dispositions de la norme IFRS 5 relatives à la présentation et à l'évaluation s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle du coût en norme IAS 40, dès lors que le processus de vente est engagé et que l'actif considéré remplit les critères de classification d'actif destiné à être cédé. Un test de dépréciation est réalisé immédiatement avant le classement en actifs destinés à être cédés.

Pour le groupe Klépierre, les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente sont reclassés selon la norme IFRS 5.

Les conséquences comptables sont :

- transfert à la valeur la plus faible entre valeur nette comptable et juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- présentation distincte dans les immobilisations concernées ;
- arrêt des amortissements.

## 2.7 Dépréciation d'actifs

La norme IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles et corporelles, y compris les écarts d'acquisition. La norme impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif ait pu perdre de sa valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

L'entité doit s'assurer que les actifs ne sont pas inscrits en comptabilité à un montant supérieur à leur valeur recouvrable.

Cette valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cession et la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, l'entité doit comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans certains cas, l'entité peut être amenée ultérieurement à reprendre en résultat tout ou partie de cette perte de valeur sauf pour les écarts d'acquisition non affectés.

S'agissant du Groupe Klépierre, chaque immeuble et chaque centre commercial est considéré comme une UGT.

Par ailleurs, les écarts d'acquisitions du Groupe concernent essentiellement Ségécé et ses filiales. Des tests de valorisation sont réalisés par un expert indépendant au moins une fois par an. En cas d'évènement significatif en cours de l'année, l'expertise est actualisée.

Ces évaluations réalisées pour le compte de Klépierre par la société Close Brother Fairness reposent principalement sur la fourchette d'estimations donnée par la méthode des flux de trésorerie actualisés sur la période 2006-2010 (ou méthode DCF pour Discounted Cash Flows). La méthode consiste dans une première étape à estimer les flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par le portefeuille d'activités de chaque société, avant prise en compte des coûts explicites ou implicites du financement. Dans une deuxième étape destinée à estimer la valeur du portefeuille d'activités, ces flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée du portefeuille d'activités au terme de la période de prévision (valeur terminale), sont actualisés à un taux approprié. Ce taux d'actualisation, déterminé à partir de la formule du modèle d'équilibre des actifs financiers (MEDAF), est la somme des trois éléments suivants : taux d'intérêt sans risque, prime de risque systématique (prime de risque moyenne anticipée du marché multipliée par le coefficient bêta du portefeuille d'activités), prime de risque spécifique (destinée à prendre en compte la fraction du risque spécifique non déjà intégrée dans les flux). Dans une troisième et dernière étape, la valeur des capitaux propres de chaque société est obtenue en retranchant de la valeur du portefeuille d'activités le montant de l'endettement financier net existant à la date de l'évaluation et, le cas échéant, la valeur des intérêts minoritaires estimée à cette même date.

## 2.8 Stocks

Selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou de prestations de services.

Une dépréciation doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (prix de vente net des coûts de sortie) est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks du Groupe sont principalement constitués de dépenses concernant des projets à l'étude. Ces dépenses sont passées en perte lorsque les projets sont abandonnés.

## 2.9 Contrat de location

### □ *Contrat de location*

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- Un contrat de location - financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;
- Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location - financement.

□ *Traitement des paliers et des franchises de loyers*

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

□ *Droits d'entrée*

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. A ce titre, en normes IFRS, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé, ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits doivent être étalés sur la première période ferme du bail.

□ *Indemnités de résiliation*

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

En IFRS, ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

□ *Indemnité d'éviction*

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

**(i) Remplacement d'un locataire :**

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.

**(ii) Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place :**

Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme des dépenses préliminaires incluses comme composants supplémentaires suite à l'opération de rénovation.

□ *Baux à construction : IAS 40 et 17*

Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrat de location simple ou location - financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d'autres actifs. Toutefois, le terrain présente la caractéristique d'avoir normalement une durée de vie économique infinie et, s'il n'est pas prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location, le preneur ne reçoit pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété (lorsqu'ils concernent des terrains, les contrats de location ont le caractère de locations simples). Un versement initial effectué à ce titre représente des pré-loyers qui sont amortis sur la durée du contrat de location conformément aux avantages procurés. L'analyse est faite contrat par contrat.

Dans la méthode des composants d'IAS 40, ces paiements initiaux sont classés en charges constatées d'avance.

## 2.10 Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des provisions pour dépréciation des montants non recouvrables. Une estimation du montant des créances douteuses est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance ne pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

## 2.11 Coût des emprunts

Le traitement de référence de la norme IAS 23 est la comptabilisation en charge des frais financiers liés aux opérations de construction.

L'autre traitement autorisé est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production au coût d'un actif qualifié.

Klépierre n'a pas retenu le traitement de référence considérant que les frais financiers liés à ces opérations sont des éléments du prix de revient. En conséquence, les frais financiers sont capitalisés durant la durée de construction.

## 2.12 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés.

## 2.13 Impôts exigibles et différés

### □ Régime fiscal pour les sociétés d'investissements immobiliers cotées

- Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95% peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 85% de leurs résultats de location, 50% de leurs résultats de cession et 100% des dividendes qui leurs sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

L'assemblée Générale du 26 septembre 2003 a autorisé Klépierre à opter pour le nouveau régime fiscal SIIC, l'option étant rétroactive au 1er janvier 2003.

- Actualisation de la dette d'exit tax

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. Une charge financière est par la suite enregistrée sur la période du différé de paiement au compte de résultat.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée à chaque arrêté au compte de résultat permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux compte tenu du différé de paiement et majoré du spread de refinancement de Klépierre.

- Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime en 2003, Klépierre SA détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC est calculé selon les conditions de droit commun.

□ *Régime de droit commun et impôts différés*

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur dans chaque pays d'implantation des sociétés du groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quant ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'existent des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable ou l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la date de clôture. Les principaux taux appliqués sont : 34,43 % pour la France, 35 % pour l'Espagne, 37,25 % pour l'Italie, 33% en Belgique, 29 % en Grèce, 27,5 % au Portugal, 19 % en Pologne et 16 % en Hongrie.

## 2.14 Actions propres

Tous les titres d'autocontrôle détenus par le groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Dans le référentiel français, applicables pour les actions propres jusqu'au 31 décembre 2004, les actions émises et détenues par Klépierre dans la perspective d'une attribution aux salariés sont inscrites en valeurs mobilières de placement pour leur prix d'acquisition. La différence entre le prix d'acquisition et le prix d'exercice de l'option d'achat par les salariés fait l'objet, le cas échéant, d'une provision pour dépréciation.

Les actions détenues en vue de la régularisation du cours de bourse sont inscrites en valeurs mobilières de placement à leur prix d'acquisition. Une provision est constituée lorsque la valeur de marché est inférieure à la valeur d'acquisition.



## 2.15 Distinction dettes/capitaux propres

Le critère permettant de distinguer dettes et capitaux propres est l'existence ou non d'une obligation pour l'émetteur de verser un paiement en espèces à sa contrepartie. Le fait d'avoir ou non l'initiative du décaissement est le critère essentiel de distinction entre dettes et capitaux propres.

## 2.16 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ».

### □ *Evaluation et comptabilisation des actifs financiers*

#### • Prêts et créances

Cette catégorie inclue les créances rattachées à des participations, les autres prêts et créances. Ces instruments sont comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE : taux qui actualise exactement les flux de trésorerie attendus à la valeur comptable actuelle de l'instrument).

#### • Actifs disponibles à la vente

Les actifs disponibles à la vente comprennent les titres de participation.

Les titres de participation représentent les intérêts du groupe dans le capital de sociétés non consolidées.

Les placements dans des instruments de capitaux propres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, doivent être évalués au coût.

#### • Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les sicav monétaires et autres valeurs mobilières.

### □ *Evaluation et comptabilisation des passifs financiers*

A l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif, TIE.

#### • Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en charge dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

- Application de la méthode du coût amorti pour les dettes faisant l'objet d'une couverture de juste valeur

Les variations de juste valeur des swaps qualifiés de couverture de juste valeur ont pour contrepartie (pour leur partie efficace) une réévaluation de la composante risque couvert de la dette.

Dans la mesure où les caractéristiques des dérivés et des éléments couverts dans le cadre de relation de juste valeur sont similaires dans la plupart des cas, l'inefficacité enregistrée en résultat au titre de ces relations de couverture est minimale.

Si le swap est annulé avant l'échéance de la dette, le montant de l'ajustement de la dette devra être amorti sur la durée de vie résiduelle sur la base d'un taux d'intérêt effectif calculé à la date d'arrêt de la relation de couverture.

### □ *Evaluation et comptabilisation des dérivés*

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure la presque totalité du financement du groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Klöpierre pratique une politique de couverture de ses dettes à l'aide d'instruments dérivés et a mis en place en conséquence une comptabilité de couverture telle que prévue par la norme IAS 39 :

- Couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux, crédit ou change (« couverture de juste valeur ») : exemple d'une dette à taux fixe ;
- Couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« couverture de flux de trésorerie »), qui consiste à fixer les flux futurs d'un passif (ou d'un actif) à taux variable ;

Les critères de qualification et d'efficacité de couvertures de la norme IAS 39 sont remplis par le portefeuille de Klöpierre.

- L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- Pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments de couverture, dans la mesure de leur efficacité ;
- Pour les couvertures de flux futurs de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée en compte de résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

- Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers : dans le cas des billets de trésorerie par exemple, les billets sont souvent renouvelés quelques jours avant leur paiement et les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Klépierre applique les règles suivantes :

- Les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;
- Les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

### • Mode de détermination de la juste valeur

Les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur sont valorisés, soit à partir de prix de marché cotés, soit à partir de modèles de valorisation faisant appel à des paramètres de marché. Le terme « modèle » renvoie à des méthodes de calcul mathématique fondées sur des théories financières reconnues.

Pour un instrument donné, est considéré comme actif et donc liquide, un marché sur lequel des transactions sont régulièrement opérées, l'équilibre entre l'offre et la demande assuré, ou sur lequel des transactions sont effectuées sur des instruments très similaires à l'instrument faisant l'objet de l'évaluation.

Lorsque des prix cotés sur un marché actif sont disponibles, ils sont retenus pour la détermination de la juste valeur. Sont ainsi valorisés les titres cotés et les dérivés sur marchés organisés comme les futures et les options.

La majorité des dérivés de gré à gré, swaps, futures, caps, floors et options simples, est traitée sur des marchés actifs. Leur valorisation est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs, modèle de Black and Scholes, techniques d'interpolation) et fondés sur des prix de marché cotés d'instruments ou de sous-jacents similaires.

### • Traitement fiscal des variations de juste valeur

Dans le cas particulier de Klépierre :

- les instruments financiers de Klépierre SA comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donneront lieu à un calcul d'impôts différés pour la partie non SIIC, au pro rata du résultat financier ;
- les instruments financiers de filiales étrangères comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (exemple : swap de Klecar Italia) donneront lieu à un calcul d'impôts différés au taux en vigueur dans le pays concerné.

## 2.17 Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

Ainsi, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court terme ou à long terme doivent être classés dans l'une des 4 grandes catégories :

- les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement.

- les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment en France par les compléments de retraite bancaire et à l'étranger par des régimes de retraite portés par certains fonds de pension,
- les autres avantages à long terme qui comprennent les congés rémunérés et les primes liées à l'ancienneté, certaines rémunérations différées versées en unités monétaires,
- les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

- **Avantages à court terme**

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

- **Avantages postérieurs à l'emploi**

Conformément aux principes généralement admis le Groupe distingue les régimes à cotisations définies et les régimes à prestations définies.

Les régimes qualifiés de « régimes à cotisations définies » ne sont pas représentatifs d'un engagement pour l'entreprise et ne font l'objet d'aucune provision. Le montant des cotisations appelées pendant l'exercice est constaté en charges.

Seuls les régimes qualifiés de « régimes à prestations définies » sont représentatifs d'un engagement à la charge de l'entreprise qui donne lieu à évaluation et provisionnement.

Le classement dans l'une ou l'autre de ces catégories s'appuie sur la substance économique du régime pour déterminer si le groupe est tenu ou pas, par les clauses d'une convention ou par une obligation implicite, d'assurer les prestations promises aux membres du personnel.

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies font l'objet d'évaluations actuarielles tenant compte d'hypothèses démographiques et financières.

Le montant provisionné de l'engagement est déterminé en utilisant les hypothèses actuarielles retenues par l'entreprise et en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. La valeur d'actifs éventuels de couverture (actifs de régime et droits à remboursement) est déduite de ce montant.

La mesure de l'obligation résultant d'un régime et de la valeur de ses actifs de couverture peut évoluer fortement d'un exercice à l'autre en fonction de changements d'hypothèses actuarielles et entraîner des écarts actuariels. Le groupe applique la méthodologie dite « du corridor » pour comptabiliser les écarts actuariels sur ses engagements. Cette méthode autorise à ne reconnaître, à partir de l'exercice suivant et de façon étalée dans le temps, que la fraction des écarts actuariels qui excède la plus élevée des deux valeurs suivantes : 10 % de la valeur actualisée de l'obligation brute ou 10 % de la valeur de marché des actifs de couverture du régime à la fin de l'exercice précédent.

- **Avantages à long terme**

Il s'agit des avantages, autres que les avantages postérieurs à l'emploi et les indemnités de fin de carrière, qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

La méthode d'évaluation actuarielle est similaire à celle qui s'applique aux avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies, mais les écarts actuariels sont comptabilisés immédiatement et aucun corridor n'est appliqué. En outre, l'effet lié à d'éventuelles modifications de régime considérées comme afférent à des services passés est comptabilisé immédiatement.

- **Indemnités dues à l'échéance du contrat de travail**

Les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail résultent de l'avantage accordé aux membres du personnel lors de la résiliation par le groupe du contrat de travail avant l'âge légal du départ en retraite ou de la décision de membres du personnel de partir volontairement en échange d'une indemnité. Les indemnités de fin de contrat de travail exigibles plus de douze mois après la date de clôture font l'objet d'une actualisation.

### 2.18 Paiement en actions

Selon la norme IFRS 2, tous les paiements en actions ou indexés sur actions doivent donner lieu à la comptabilisation d'une charge lorsque les biens ou les services rendus en contrepartie de ces paiements sont consommés.

L'opération principalement visée, pour le Groupe Klépierre, correspond aux achats d'actions dans le cadre du plan d'options d'achat d'actions.

En application des dispositions de la norme IFRS 1, seuls les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1<sup>er</sup> janvier 2005 doivent faire l'objet d'une comptabilisation. Par conséquent, le plan de stock-options accordé par le groupe Klépierre en 1999 ne donne pas lieu à retraitement. Il n'existe pas d'autres plans.

### 2.19 Information sectorielle

La norme IAS 14 impose la présentation d'une information sectorielle par activité et zone géographique selon un premier et un second niveaux. Les secteurs sont identifiés à partir de l'analyse des risques et de la rentabilité pour constituer des ensembles homogènes.

Un secteur d'activité ou géographique doit être présenté dès lors qu'il représente plus de 10 % du résultat, du chiffre d'affaires ou du total du bilan.

Si les produits totaux des secteurs à détailler représentent moins de 75 % des produits consolidés, il faut identifier de nouveaux secteurs en abaissant le seuil de 10 % jusqu'à atteindre 75%.

Les informations à fournir pour le premier niveau sont : les produits sectoriels, le résultat sectoriel avant impôt et charges financières, la valeur comptable des actifs sectoriels, les passifs sectoriels et les investissements sectoriels de l'exercice.

Les informations à présenter pour le deuxième niveau sont les suivantes : produits sectoriels, actifs sectoriels et investissements de l'exercice.

Pour le groupe Klépierre, l'information sectorielle du Groupe se présente pour le premier niveau selon l'activité et pour le deuxième niveau par zone géographique.

- Niveau 1 activité : centres commerciaux et bureaux ;
- Niveau 2 zone géographique : France, Espagne, Portugal, Italie, Grèce, Hongrie et « autre » Europe.

### 3 – Périmètre de consolidation

SOCIETES	N° SIREN	Siège social	Méthodes	% d'intérêt	% de contrôle		
			Décembre 2005 (1)		Décembre 2005	Décembre 2004	
SA Klépierre	780 152 914	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Bureaux</b>							
SAS Klépierre Finance	433 613 312	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS LP7	428 782 486	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 43 Kléber	398 966 812	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Issy Desmoulin	398 968 677	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Concorde Puteaux	400 098 364	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Suffren Paris 15	400 098 448	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Kléber Levallois	400 098 356	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Leblanc Paris 15	400 110 235	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 21 Kléber	582 017 273	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS CB Pierre	343 146 932	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 21 La Pérouse	389 519 158	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 46 Rue Notre Dame des Victoires	392 655 395	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 192 Charles de Gaulle	392 654 505	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 23 Avenue Marignan	392 663 670	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 43 Grenelle	393 438 742	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 5 Turin	398 969 014	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Espace Kléber	419 057 823	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Espace Dumont d'Urville	419 057 922	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Général Leclerc n°11 Levallois	381 986 363	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Les Jardins des Princes	391 237 716	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Barjac Victor	390 123 057	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Centres commerciaux - France</b>							
SNC Kléber La Perouse	388 724 361	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS KLE 1	389 217 746	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Saint André Pey Berland	377 563 978	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC SCOO (ex Secmarne)	309 660 504	Paris	IG	79,94%	100,00%	79,94%	100,00%
SNC Klecar France	433 496 965	Paris	IG	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
SNC KC1	433 816 501	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC2	433 816 444	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC3	433 816 725	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC4	433 816 774	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC5	433 817 269	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC6	433 842 549	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC7	433 842 515	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC8	433 842 564	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC9	433 816 246	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC10	433 816 220	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC11	433 894 243	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC12	433 894 102	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC20	449 054 949	Paris	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SAS Marseille Le Merlan	451 355 861	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Opale	398 968 735	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Centre Jaude Clermont	398 960 963	Paris	IG	100,00%	99,99%	100,00%	99,99%
SAS Doumer Caen	398 969 113	Paris	IG	100,00%	99,96%	100,00%	99,96%
SAS Strasbourg Lavigie	399 181 635	Paris	IG	100,00%	99,85%	100,00%	99,85%
SCS Klecar Europe Sud	428 864 268	Paris	IG	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
SAS Socoseine	389 287 871	Paris	IG	93,75%	93,75%	100,00%	100,00%
SC Solorec	320 217 391	Paris	IG	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
SNC Centre Bourse	300 985 462	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Tours Nationale	393 439 062	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

# LES COMPTES CONSOLIDES

SOCIETES			Méthodes Décembre 2005 (1)	% d'intérêt	% de contrôle		
N° SIREN	Siège social			Décembre 2005	Décembre 2004	Décembre 2005	Décembre 2004
<b>Centres commerciaux - France</b>							
SAS Melun Saints Pères	402 668 792	Paris	IG	100,00%	99,98%	100,00%	99,98%
SCS Begles Arcins	404 357 535	Paris	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SNC Soccendre	319 814 075	Paris	IG	74,25%	74,25%	100,00%	100,00%
SCI Sécovalde	405 362 682	Paris	IG	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
SNC Klétransactions	479 087 942	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Bègles Papin	449 389 956	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Le Havre Tourneville	407 799 493	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Cécoville	409 547 015	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Le Havre Capelet	410 336 564	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Poitiers Aliénor	410 245 757	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Brescia	419 297 163	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Foncière Saint-Germain	378 668 875	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Soaval	419 620 075	Paris	IP	37,50%	37,50%	50,00%	50,00%
SAS Klémurs	419 711 833	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Cécobil	408 175 966	Paris	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SNC Espace Cordeliers	421 101 882	Paris	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Flandre	423 012 004	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Candé	423 012 376	Paris	IG	99,99%	99,99%	100,00%	100,00%
SCI du Bassin Nord	422 733 402	La Plaine St Denis	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SNC Le Havre Vauban	420 307 704	Paris	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SNC Le Havre Lafayette	420 292 047	Paris	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Tour Marcel Brot	428 810 287	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Sodevac	388 233 298	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Odysseum Place de France	428 788 525	Paris	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
SAS Klecar Participations Italie	442 229 175	Paris	IG	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
SAS Holding Gondomar 1	438 568 545	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Holding Gondomar 3	438 570 129	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Klépierre Participations et Financements (Ex K.Hor)	442 692 315	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SCI La Plaine du Moulin à Vent	479 718 124	Paris	IP	50,00%	-	50,00%	-
SNC Angoumars	451 149 405	Paris	IG	99,38%	-	99,38%	-
SCI Beausevrain	441 648 714	Paris	IG	83,00%	-	100,00%	-
<b>Prestataires de services - France</b>							
SCS Ségécé	562 100 214	Paris	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
SNC Klégestion	398 058 149	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Ségécé Loisirs et Transactions	421 220 252	Paris	IG	75,00%	75,00%	100,00%	100,00%
SNC Klépierre Conseil	398 967 000	Paris	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Galae	433 909 165	Paris	IG	87,25%	87,25%	100,00%	100,00%
Gie Klépierre Services	435 194 725	Paris	IG	87,75%	87,75%	100,00%	100,00%
<b>Pays</b>			<b>Siège social</b>				
<b>Centres commerciaux - Etranger</b>							
Srl Immobiliare Magnolia	Italie	Milan	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
Akciova Spolocnost ARCOL	Slovaquie	Bratislava	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Klecar Foncier Iberica	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SA Klecar Foncier Espana	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SA Klépierre Vinaza	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Spa ICD	Italie	Milan	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
SA Delcis Cr	République Tchèque	Prague	IG	100,00%	99,00%	100,00%	99,00%
SA Klépierre Nea Efkarpia	Grèce	Athènes	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SA Klépierre Foncier Makedonia	Grèce	Athènes	IG	83,01%	83,01%	100,00%	100,00%
Spa IGC	Italie	Milan	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SA Klélou-Immobilier	Portugal	Carnaxide	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Spa Klecar Italia	Italie	Milan	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SA Coimbra	Belgique	Bruxelles	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Srl Novate	Italie	Milan	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%

# LES COMPTES CONSOLIDES

SOCIETES	N° SIREN	Siège social	Méthodes Décembre 2005 (1)	% d'intérêt	% de contrôle		
					Décembre 2005	Décembre 2004	
<b>Centres commerciaux - Etranger</b>							
	<i>Pays</i>	<i>Siège social</i>		Décembre 2005	Décembre 2004	Décembre 2005	Décembre 2004
SA Klépierre Athinon A.E.	Grèce	Athènes	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SA Klépierre Peribola Patras	Grèce	Neo Psychiko	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
Besloten vennootschap Capucine BV	Pays Bas	Amsterdam	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Spa Klefin Italia	Italie	Milan	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Foncière de Louvain La Neuve	Belgique	Bruxelles	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Klépierre Portugal SGPS SA	Portugal	Carnaxide	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Cinémas de l'Esplanade	Belgique	Bruxelles	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Galeria Parque Nascente	Portugal	Lisboa	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SA Gondobrico	Portugal	Lisboa	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SA Klenor Imobiliaria	Portugal	Carnaxide	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Klétel Imobiliaria	Portugal	Carnaxide	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Srl Collegno	Italie	Milan	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SARL Assago	Italie	Milan	IG	100,00%	20,00%	100,00%	20,00%
Spa Serravalle	Italie	Milan	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Klépierre Vallecas	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl Szegeed plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl Szolnok plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl Zalaegerszeg plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl Nyiregyhaza Plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SA Duna Plaza	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl CSPL 2002 (Cespel)	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl GYR 2002 (Gyor)	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl Debrecen 2002	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl Uj Alba 2002	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl Miskole 2002	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl Kanizsa 2002	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Sarl KPSVR 2002 (Kaposvar)	Hongrie	Budapest	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Srl Galleria Commerciale Klépierre	Italie	Milan	IG	100,00%	-	100,00%	-
Klépierre Sadyba	Pologne	Varsovie	IG	100,00%	-	100,00%	-
Klépierre Krakow	Pologne	Varsovie	IG	100,00%	-	100,00%	-
Klépierre Poznan	Pologne	Varsovie	IG	100,00%	-	100,00%	-
Ruda Slaska Plaza spzoo	Pologne	Ruda Slaska-Wirek	IG	100,00%	-	100,00%	-
Sadyba Center SA	Pologne	Varsovie	IG	100,00%	-	100,00%	-
Krakow spzoo	Pologne	Cracovie	IG	100,00%	-	100,00%	-
Poznan SA	Pologne	Cracovie	IG	100,00%	-	100,00%	-
SA Finascente	Portugal	Carnaxide	IP	50,00%	-	50,00%	-
SA Place de l'acceuil	Belgique	Bruxelles	IG	100,00%	-	100,00%	-
Galleria Commerciale Cavallino	Italie	Milan	IG	100,00%	-	100,00%	-
Galleria Commerciale Solbiate	Italie	Milan	IG	100,00%	-	100,00%	-
Klépierre Pologne	Pologne	Varsovie	IG	100,00%	-	100,00%	-
Klépierre Cz	République tchèque	Prague	IG	100,00%	-	100,00%	-
<b>Prestataires de services - Etranger</b>							
SL Centros Shopping Gestion	Espagne	Madrid Alcobendas	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
SA Devimo Consult	Belgique	Bruxelles	ME	26,25%	26,25%	35,00%	35,00%
Srl Effe Kappa	Italie	Milan	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Srl PSG	Italie	Milan	IP	37,50%	37,50%	50,00%	50,00%
Sro FMC Central Europe	République tchèque	Prague	IG	56,25%	56,25%	75,00%	75,00%
SA Sogecaec	Portugal	Carnaxide	IG	75,00%	75,00%	100,00%	100,00%
PCM (Hongrie)	Hongrie	Budapest	IG	75,00%	50,00%	100,00%	50,00%
Ségécéc Hellas	Grèce	Athènes	IG	75,00%	-	100,00%	-
PCM (Pologne)	Pologne	Varsovie	IG	75,00%	-	100,00%	-
<b>Sociétés déconsolidées</b>							
SC Antin Vendôme			NC		50,00%		50,00%
SAS Baudot Massy			NC		100,00%		100,00%
SNC Maille Nord			NC		100,00%		100,00%
SAS Toulouse Mermoz			NC		100,00%		100,00%
SCI Noble Galerie			NC		100,00%		100,00%
SCI Noble Cafétéria			NC		100,00%		100,00%
SC Noble Restauration			NC		100,00%		100,00%
SCI Aurora			NC		100,00%		100,00%
SC Oregal			NC		100,00%		100,00%

(1) IG : Intégration globale

IP : Intégration proportionnelle

ME : Mise en équivalence

NC : Déconsolidée au cours de l'exercice



## *Participations dans les filiales*

**Au 31 décembre 2005, la consolidation du Groupe comprend 151 sociétés contre 141 au 31 décembre 2004.**

- 17 sociétés entrent dans le périmètre de consolidation selon la méthode de l'intégration globale et 2 en intégration proportionnelle.

4 sociétés holding polonaises, 4 foncières détentrices de centres polonais à Ruda, Cracovie, Poznan et Varsovie ainsi que la société de gestion PCMP intègrent le périmètre de consolidation au 31 décembre 2005.

Srl Galleria Commerciale Klépierre, société italienne détenue à 100 % par Klépierre, a été constituée pour détenir la galerie commerciale de Tor Vergata.

La société Galleria Commerciale Cavallino, acquise le 6 décembre 2005, est propriétaire d'une galerie à Lecce dans les Pouilles en Italie.

La société italienne Galleria Commerciale Solbiate, acquise le 2 décembre 2005, est propriétaire d'une galerie à Solbiate.

La société belge de la Place de l'accueil porte l'extension du centre de Louvain La Neuve.

La société de droit portugais, Finascente, détient 100 % des titres de la société foncière Galeria Parque Nascente.

La société de gestion grecque Ségécé Hellas, créée par Ségécé, intègre le périmètre de consolidation.

La SCI Beausevrain acquise en fin d'exercice, est propriétaire de locaux commerciaux dans le centre commercial de Beausevrain.

La SNC Augoumars a été créée pour porter la galerie du Champ de Mars à Angoulême.

La SCI de La Plaine du Moulin à Vent détenue à 50 % par Klépierre et 50 % par Lireto Invest SA afin de réaliser le projet de la « Cité du Meuble et de la Maison » dans le centre commercial Boissénart à Melun est consolidée par intégration proportionnelle.

- 9 sociétés sortent du périmètre de consolidation

6 sociétés ont fait l'objet d'une fusion absorption en avril 2005 par SecMarne : SAS Toulouse Mermoz, SCI Noble Galerie, SCI Noble Cafétéria, SC Noble Restauration, SCI Aurora et SC Orenal.

La SAS Baudot Massy, sans activité, a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans Klépierre au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les sociétés SNC Maille Nord et SC Antin Vendôme, sans activité ni actif immobilier depuis 2004, sont déconsolidées au 31 décembre 2005.

- Modifications du pourcentage d'intérêts

La participation dans la société italienne Assago, propriétaire d'un centre à Milan, a été portée de 20 % à 100 %.

Le pourcentage de détention dans la société PCM Hongrie est passé de 50 % à 100 % au cours de l'exercice. Cette société est dorénavant consolidée en intégration globale (proportionnelle en 2004)

Suite à la fusion des sociétés SAS Toulouse Mermoz et SAS SecMarne, les pourcentages d'intérêt et de contrôle de la SNC SCOO (ex SAS SecMarne) sont passés de 100 % à 79,94 % entre le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005.

Le pourcentage de détention de la société tchèque Delcis est passé de 99 à 100 %.

Les acquisitions des foncières polonaises le 29 juillet 2005, des sociétés italiennes d'Assago, de Cavallino (centre de Lecce) et Solbiate en décembre 2005 ainsi que celle de BeauSevran ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition. La méthode de l'acquisition consiste à affecter le coût du regroupement d'entreprise en comptabilisant les actifs acquis ainsi que les passifs et les passifs éventuels assumés à leur juste valeur à la date d'acquisition. En conséquence, les états financiers consolidés comprennent (i) 5 mois de résultat des foncières polonaises et de la Place de l'Accueil, extension de Louvain la Neuve et (ii) un mois de résultat d'Assago, de Cavallino, de Solbiate et de BeauSevran, réalisés depuis la date d'acquisition.

La contribution des entités acquises au cours de l'exercice aux principaux postes des états financiers, dont l'incidence est significative sur les comptes du Groupe Klépierre s'analyse comme suit :

en milliers d'€

pays	centre/ville	date d'acquisition	loyers	résultat d'exploitation	résultat net	immobilisations nettes	endettement net
Pologne	Sadyba-Varsovie	juil-05	2 183	736	329	47 344	27 469
Pologne	Ruda	juil-05	676	133	295	12 706	12 311
Pologne	Krakow	juil-05	2 504	904	-582	71 890	44 200
Pologne	Poznan	juil-05	2 528	1 175	1 486	74 536	37 920
Italie	Cavallino - Lecce	déc-05	106	63	26	22 793	14 022
Italie	Assago-Milan*	déc-05	724	530	-92	166 018	108 770
Italie	Solbiate	déc-05	91	61	26	14 638	10 023
Belgique	Place de l'Accueil-Louvain La Neuve	juil-05	44	-134	-100	12 924	1 297
France	Beau Sevran	déc-05	-36	-85	-94	15 263	6 306
<b>TOTAL</b>			<b>8 820</b>	<b>3 383</b>	<b>1 294</b>	<b>438 112</b>	<b>262 318</b>

\* Cette société a changé de méthode de consolidation au cours de l'exercice (de mise en équivalence à intégration globale); les chiffres présentés sont ceux à 100%

Compte tenu de la nature des acquisitions réalisées par le Groupe incluant des actifs loués ainsi que des sociétés de gestion des baux, les acquisitions ont jusqu'à présent toutes été considérées comme des acquisitions d'activités.

Par ailleurs, le prix d'achat et le montant décaissé d'acquisitions de titres en 2005 portant des centres commerciaux sont :

en K€	Krakow Plaza Sp.z.o.o.	Sadyba Center SA	Ruda Plaza Sp.z.o.o.	Poznan Plaza Sp.z.o.o.	Place de l'Accueil	Solbiate	Cavallino	Assago	BeauSevran
	Pologne	Pologne	Pologne	Pologne	Belgique	Italie	Italie	Italie	France
Prix d'achat des titres dans les holdings	18493	14099	11	29065	7983	14282	16394	53756	7800
Montant décaissé en 2005 pour l'acquisition des titres	18493	14099	11	29065	7983	5186*	16178	52271**	5600***
Montant de trésorerie à la date d'acquisition	610	1023	1068	3593	59	0	0	0	746

\* un acompte de 8.644 K€ avait été versé en 2003

\*\* acquisition des titres pour 24.271 K€ puis Klépierre a procédé à une augmentation de capital de 28.000 K€

\*\*\* existence d'une retenue sur prix de 800 K€ / 20 % du prix est payable en janvier 2006

## 4 – Note annexes : bilan

### 4.1. Ecarts d'acquisition

<i>en milliers d'€</i>	2004 Décembre	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassement	2005 Décembre
* Metropoli		913			913
* Galeria Parque Nascente		1 713			1 713
* Centros Shopping Gestion	11 977				11 977
* Ségécé	9 111				9 111
* Hongrie-Plaza Centers Management	3 577			- 403	3 174
* Devimo	-				-
* Secmarne	1 816		- 1 002		814
* Hongrie-sociétés foncières	1 184			- 1 184	-
* ICD (Brescia)	909				909
* IGC	3 209				3 209
* PSG	902				902
* Autres écarts	681			7	688
<b>ECARTS D'ACQUISITION NETS</b>	<b>33 366</b>	<b>2 626</b>	<b>-1 002</b>	<b>-1 580</b>	<b>33 410</b>

Les écarts d'acquisition s'élèvent à 33,4 millions d'euros. Les principaux mouvements proviennent de la cession d'une quote part des titres SecMarne, de l'affectation définitive de l'écart d'acquisition généré lors de l'acquisition des 12 foncières hongroises sur les actifs immobiliers et de 2 compléments de prix, non affectables, sur des acquisitions de centres.

<i>en milliers d'€</i>	1 <sup>er</sup> janvier 2004	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassement	2004 Décembre
* Centros Shopping Gestion		11 977			11 977
* Ségécé	9 111				9 111
* Hongrie-Plaza Centers Management		3 577			3 577
* Devimo					-
* Secmarne		1 816			1 816
* Hongrie-sociétés foncières		1 147		37	1 184
* ICD (Brescia)	909				909
* IGC		3 209			3 209
* PSG	902				902
* Autres écarts	1 267		- 586		681
<b>ECARTS D'ACQUISITION NETS</b>	<b>12 189</b>	<b>21 726</b>	<b>-586</b>	<b>37</b>	<b>33 366</b>

## 4.2. Immobilisations incorporelles

en milliers d'€	2004 Décembre	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variation de périmètre	variations de cours de change	Autres mouvements, reclassement	2005 Décembre
Droit au bail	-						460	460
Fonds commercial	1 074	1 528				- 283	788	1 531
Logiciels	9 570	532			23	2	798	10 921
Autres immobilisations incorporelles	6 700	181	118		157	44	3 041	3 923
<b>Total valeur brute</b>	<b>17 344</b>	<b>2 241</b>	<b>-118</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>-241</b>	<b>-2 571</b>	<b>16 835</b>
Droit au bail	-							-
Logiciels	5 866			1 806	3	4	201	7 872
Autres immobilisations incorporelles	4 358		118	696	94	257	1 843	2 930
<b>Total amortissements</b>	<b>-10 224</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>-2 502</b>	<b>-97</b>	<b>261</b>	<b>1 642</b>	<b>- 10 802</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - VALEUR NETTE</b>	<b>7 120</b>	<b>2 241</b>	<b>0</b>	<b>-2 502</b>	<b>83</b>	<b>20</b>	<b>-929</b>	<b>6 033</b>

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 6 millions d'euros contre 7,1 millions d'euros au 31 décembre 2004. Elles sont principalement constituées de logiciels amortis sur des durées linéaires allant de là à 4 ans.

en milliers d'€	1 er janvier 2004	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	Variation de périmètre	variations de cours de change	Autres mouvements, reclassement	2004 Décembre
Droit au bail	-						165	-
Fonds commercial	909						1 114	1 074
Logiciels	7 899	557		1 601			33	9 570
Autres immobilisations incorporelles	6 728	1 233	7	1 202	240	59	1 553	6 700
<b>Total valeur brute</b>	<b>15 536</b>	<b>1 790</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>59</b>	<b>-274</b>	<b>17 344</b>
Droit au bail	-							-
Logiciels	4 232			1 601			33	5 866
Autres immobilisations incorporelles	3 668		7	1 202	65	39	609	4 358
<b>Total amortissements</b>	<b>-7 900</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>-2 803</b>	<b>-65</b>	<b>-39</b>	<b>576</b>	<b>- 10 224</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES - VALEUR NETTE</b>	<b>7 636</b>	<b>1 790</b>	<b>0</b>	<b>-2 803</b>	<b>175</b>	<b>20</b>	<b>302</b>	<b>7 120</b>

## 4.3. Immobilisations corporelles

en milliers d'€	2004 31 décembre	2005 01 janvier	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	variations de cours de change	Entrée de périmètre	Sortie de périmètre	Dépréciation	Autres mouvements, reclassement	2005 31 décembre
Terrains	23 030	23 030									23 030
Constructions et aménagements	17 693	17 693								10	17 683
Mobilier et matériel	21 133	21 133	1 231	854		178	307			14 674	6 965
<b>Total valeur brute</b>	<b>61 856</b>	<b>61 856</b>	<b>1 231</b>	<b>854</b>	<b>-</b>	<b>178</b>	<b>307</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 684</b>	<b>47 678</b>
Constructions et aménagements	1 329	1 329			665						1 994
Mobilier et matériel	818	818			1 416	57	25			1 315	3 517
<b>Total amortissements</b>	<b>- 2 147</b>	<b>- 2 147</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 081</b>	<b>57</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 315</b>	<b>- 5 511</b>
Provision pour dépréciation											-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES - VALEUR NETTE</b>	<b>59 709</b>	<b>59 709</b>	<b>1 231</b>	<b>-854</b>	<b>-2 081</b>	<b>-121</b>	<b>282</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 999</b>	<b>42 167</b>

Ce poste comprend essentiellement les deux immeubles exploités par le Groupe : 21, La Pérouse et Espace Dumont D'Urville. Les autres mouvements sont des reclassements en immeubles de placement.

## LES COMPTES CONSOLIDES

en milliers d'€	1 er janvier 2004	IFRS	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations de l'exercice	variations de cours de change	Entrée de périmètre	Sortie de périmètre	Dépréciation	Autres mouvements, reclassement	2004 Décembre
Terrains		23 030									23 030
Constructions et aménagements		17 693									17 693
Mobilier et matériel	2 675		1 229	- 171		1 333	17 897			1 830	21 133
<b>Total valeur brute</b>	<b>2 675</b>	<b>40 723</b>	<b>1 229</b>	<b>- 171</b>	<b>-</b>	<b>1 333</b>	<b>17 897</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 830</b>	<b>61 856</b>
Constructions et aménagements		663			666						1 329
Mobilier et matériel	818				2 809	819				3 628	818
<b>Total amortissements -</b>	<b>818</b>	<b>663</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 475</b>	<b>819</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 628</b>	<b>2 147</b>
<b>Provision pour dépréciation</b>											
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES - VALEUR NETTE</b>	<b>1 857</b>	<b>40 060</b>	<b>1 229</b>	<b>-171</b>	<b>-3 475</b>	<b>514</b>	<b>17 897</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 798</b>	<b>59 709</b>

### 4.4. Immeubles de placement et immobilisations en cours

en milliers d'€	2004 31 décembre	2005 01 janvier	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations d'amortissement et provision	variations de cours de change	Entrée de périmètre	Sortie de périmètre	Autres mouvements, reclassement	2005 31 décembre
Terrains	2 507 494	2 493 859	134 426	-		2 179	150 406		17 654	2 763 216
Constructions et aménagements	2 617 732	2 592 177	125 267	-		12 264	271 286		39 221	3 040 215
Mobilier et matériel	-	-								-
<b>Total valeur brute</b>	<b>5 125 226</b>	<b>5 086 036</b>	<b>259 693</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 443</b>	<b>421 692</b>	<b>-</b>	<b>21 567</b>	<b>5 803 431</b>
Constructions et aménagements	185 708	183 117			130 777	96	4		1 712	315 706
Mobilier et matériel	-	-								-
<b>Total amortissements et provisions -</b>	<b>185 708</b>	<b>183 117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130 777</b>	<b>96</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>1 712</b>	<b>315 706</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE</b>	<b>4 939 518</b>	<b>4 902 919</b>	<b>259 693</b>	<b>0</b>	<b>-130 777</b>	<b>14 347</b>	<b>421 688</b>	<b>0</b>	<b>19 855</b>	<b>5 487 725</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>95 573</b>	<b>95 573</b>	<b>109 313</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>4 871</b>	<b>-</b>	<b>-102 110</b>	<b>107 692</b>

Les acquisitions de l'année portent sur la galerie italienne de Tor Vergata (58,2 M€), la galerie belge de Louvain (39,3 M€), un acompte complémentaire de 45 M€ sur le terrain de Vallecas et les galeries de Rennes Colombia (44,1 M€) et Quetigny (39,7 M€). Les entrées de périmètre comprennent les 4 centres polonais pour 196 M€, les centres de Solbiate, Lecce et Assago (166 M€), les extensions de Louvain et Beausevrain (27,1 M€). Les autres mouvements sont principalement expliqués par le reclassement des immeubles destinés à la vente d'une part, des immobilisations en cours entrées en service d'autre part.

Le poste « amortissements et provisions » prend en compte une provision immobilière de 7,1 millions d'euros constituée sur les immeubles de bureaux à hauteur de 4,9 millions d'euros (dont 3,7 millions d'euros dotés dans l'exercice sur l'immeuble Malesherbes) et sur les galeries commerciales à hauteur de 2,2 millions d'euros..

en milliers d'€	1 er janvier 2004	IFRS	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Dotations d'amortissement et provision	variations de cours de change	Entrée de périmètre	Sortie de périmètre	Autres mouvements, reclassement	2004 décembre
Terrains	2 276 793	23 030	90 226	- 42 921		3 318	173 270		29 838	2 507 494
Constructions et aménagements	2 400 878	17 693	54 937	- 72 911		3 664	243 245		12 940	2 617 732
Mobilier et matériel										
<b>Total valeur brute</b>	<b>4 677 671</b>	<b>40 723</b>	<b>145 163</b>	<b>- 115 832</b>	<b>-</b>	<b>346</b>	<b>416 515</b>	<b>-</b>	<b>42 778</b>	<b>5 125 226</b>
Constructions et aménagements	91 845	663		16 363	105 979	351			4 559	185 708
Mobilier et matériel										
<b>Total amortissements et provisions -</b>	<b>91 845</b>	<b>663</b>	<b>-</b>	<b>16 363</b>	<b>105 979</b>	<b>351</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 559</b>	<b>185 708</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE</b>	<b>4 585 826</b>	<b>-40 060</b>	<b>145 163</b>	<b>-99 469</b>	<b>-105 979</b>	<b>-697</b>	<b>416 515</b>	<b>0</b>	<b>38 219</b>	<b>4 939 518</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>129 045</b>	<b>-</b>	<b>55 208</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>239</b>	<b>-</b>	<b>-88 919</b>	<b>95 573</b>

La ventilation des valeurs nettes comptables des immeubles de placement par activité et par secteur géographique est la suivante au 31 décembre 2005 :

<i>en milliers d'euros</i>	Valeur nette comptable des immeubles de placement
<i>Centres commerciaux</i>	<b>4 788 356</b>
<i>France</i>	2 298 895
<i>Italie</i>	868 172
<i>Espagne</i>	727 977
<i>Hongrie</i>	259 535
<i>Pologne</i>	205 475
<i>Belgique</i>	157 041
<i>Portugal</i>	116 825
<i>Grèce</i>	50 410
<i>Autres</i>	104 026
<i>Bureaux</i>	<b>699 369</b>
<b>Total</b>	<b>5 487 725</b>

### 4.5. Immeubles destinés à la vente

<i>en milliers d'€</i>	2004 31 décembre IFRS	2005 01 janvier IFRS	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassement	2005 décembre
<b>IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE</b>	<b>0</b>	<b>36 599</b>		<b>-108 499</b>	<b>120 757</b>	<b>48 857</b>

Au 31 décembre 2005, 3 immeubles de bureaux sont destinés à la vente : Le Champlan (Essonne), Les Ellipses à Saint Maurice (94) et l'immeuble du 140-144 boulevard Malesherbes à Paris.

### 4.6. Participations dans les entreprises associées

Une seule société est consolidée par mise en équivalence : Devimo, prestataire de services en Belgique dans le secteur des centres commerciaux (détenue à 26,25%).

Au 31 décembre 2005, la situation nette hors résultat de Devimo est de 636 K€ et le résultat de 1.474 K€. Le total bilan est de 7 317 K€.

<i>en milliers d'€</i>	
<b>Titres mis en équivalence 31 décembre 2004</b>	<b>4 998</b>
Quote-part dans le résultat 2005 des entreprises mises en équivalence	557
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 455
Autres mouvements :	
* Changement de méthode de consolidation de la société Assago	- 1 545
* dissolution de sociétés antérieurement déconsolidées par mise en équivalence	- 678
<b>Titres mis en équivalence 31 décembre 2005</b>	<b>2 877</b>

#### 4.7. Participations dans les co-entreprises

<i>en milliers d'€</i>	2005 décembre	2004 décembre
<i>Quote- part dans le résultat des co-entreprises</i>		
<b>Actifs courants</b>	24 393	29 934
<b>Actifs non courants</b>	180 677	129 702
<b>Total Actif</b>	<b>205 070</b>	<b>159 636</b>
<b>Passifs courants</b>	117 281	31 063
<b>Passifs non courants</b>	87 789	128 573
<b>Total Passif</b>	<b>205 070</b>	<b>159 636</b>
<i>Quote- part dans le résultat des co-entreprises</i>		
<b>Produits des activités ordinaires</b>	25 267	27 269
<b>Charges d'exploitation</b>	- 9 178	- 10 961
<b>Résultat financier</b>	- 5 237	- 5 685
<b>Résultat avant impôt</b>	10 852	10 623
<b>Impôt</b>	- 4 632	- 2 975
<b>Résultat net</b>	<b>6 220</b>	<b>7 648</b>

## 4.8. Placements financiers

Le poste « placements financiers » est constitué par les valeurs suivantes :

en milliers d'€	31 décembre 2005					31 décembre 2004						
	Capitaux propres	Résultat de la période	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Capitaux propres	Résultat de la période	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres		
<i>Principales valeurs</i>				<i>1 637</i>	<i>493</i>				<i>1 781</i>	<i>695</i>		
SAS Sovaly	344	-	36	100%	572	308	410	-	35	100%	572	344
SAS Nancy Bonsecours	74	-	31	100%	535	75	113	-	38	100%	535	74
SKF Spa	nc	-	nc	50%	245	-	nc	-	nc	50%	245	-
SAS Pasteur	86	-	21	100%	202	86	107	-	20	100%	202	77
Ségécé Grèce							nc	-	nc	100%	200	200
SAS Opave	42	-	8	70%	83	24	22	-	15	70%	27	-
<i>Autres titres de participation</i>				<i>183</i>	<i>116</i>				<i>147</i>	<i>147</i>		
<b>Total</b>				<b>1 820</b>	<b>609</b>				<b>1 928</b>	<b>842</b>		

La principale société non consolidée est la SA Sovaly : société destinée à développer le projet d'aménagement de la Gare de Lyon.

Ségécé Grèce est consolidée au 31 décembre 2005.

## 4.9. Autres actifs financiers non courants

Les autres actifs financiers non courants comprennent essentiellement les avances et les prêts accordés aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement.

Selon la norme IAS 17, la location financement est assimilée à une opération de crédit. La valeur résiduelle de l'immeuble donnée en crédit bail (Lille), est désormais reclassée d'immobilisations corporelles en créances non courantes.

en milliers d'€	2004 Décembre	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres	2005 Décembre		
Immobilisations louées en crédit bail	-				2 107	<b>2 107</b>		
Avances aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement (A)	<b>11 812</b>	-	7 077	-	10 105	195	<b>8 589</b>	
Prêts	-	33		-	2	-	<b>31</b>	
Autres titres immobilisés	<b>7</b>				-	7	-	
Dépôts de garantie	<b>7 202</b>		728	-	118		<b>7 812</b>	
Autres immobilisations financières	<b>9 800</b>		93	-	9	-	9 680	<b>204</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28 821</b>	<b>33</b>	<b>7 898</b>	<b>-10 234</b>	<b>-7 775</b>	<b>18 743</b>		



(A)

<i>en milliers d'€</i>	2004 Décembre	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres	2005 Décembre
SCI du Bassin Nord	2 931		125	-	- 94	2 962
SA Soaval	786		657			1 443
Srl PSG	216			- 216	-	-
Autres avances	7 879		6 295	- 9 889	- 101	4 184
<b>Total</b>	<b>11 812</b>	<b>0</b>	<b>7 077</b>	<b>-10 105</b>	<b>-195</b>	<b>8 589</b>

#### 4.10. Stocks

Les stocks sont principalement constitués de dépenses concernant des projets à l'étude.

<i>en milliers d'€</i>	2005 Décembre	2004 Décembre
Part du groupe	6 704	6 174
Part des associés extérieurs	1 191	1 079
<b>Total</b>	<b>7 895</b>	<b>7 253</b>

#### 4.11. Clients et comptes rattachés

Les comptes clients comprennent l'effet d'étalement des avantages accordés aux locataires.

<i>en milliers d'€</i>	Activités de foncière	Autres activités	2005 Décembre	2004 Décembre
Clients	40 525	10 085	50 609	42 957
Provisions	- 7 250	- 923	- 8 173	- 4 732
<b>Total</b>	<b>33 275</b>	<b>9 162</b>	<b>42 437</b>	<b>38 225</b>

4.12. Autres créances

<i>en milliers d'€</i>	2005 31 décembre	2005 01 janvier IFRS	2004 31 décembre IFRS
<i>Etat</i>	<b>62 685</b>	<b>53 699</b>	<b>53 699</b>
- Impôt société	1 327	5 014	5 014
- T.V.A.	61 358	48 685	48 685
<i>Débiteurs divers</i>	<b>145 103</b>	<b>139 746</b>	<b>288 891</b>
- Appel de fonds	59 812	57 304	57 304
- Fournisseurs et acomptes versés	1 549	2 628	2 628
- Intérêts sur swaps			13 488
- Honoraires de commercialisation	-	5 815	5 815
- Autres charges à répartir	253	266	266
- Soutle sur swap		-	135 657
- Charges constatés d'avance	70 133	59 246	59 246
- Autres	13 356	14 487	14 487
<b>Total</b>	<b>207 788</b>	<b>193 445</b>	<b>342 590</b>

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les intérêts courus sur swap sont intégrés dans les justes valeurs qui figurent à l'actif et au passif du bilan.

*Décembre 2005 par échéance*

<i>en milliers d'€</i>	2005 31 décembre	A moins d'un an	A plus d'un an
<i>Etat</i>	<b>62 685</b>	<b>62 685</b>	
- Impôt société	1 327	1 327	
- T.V.A.	61 358	61 358	
<i>Débiteurs divers</i>	<b>145 103</b>	<b>77 184</b>	<b>67 919</b>
- Appel de fonds	59 812	59 812	-
- Fournisseurs et acomptes versés	1 549	1 549	-
- Autres charges à répartir	253	253	-
- Charges constatés d'avance	70 133	2 214	67 919
- Autres	13 356	13 356	-
<b>Total</b>	<b>207 788</b>	<b>139 869</b>	<b>67 919</b>

Le poste TVA comprend les montants en attente de remboursement auprès des administrations fiscales locales portant sur les acquisitions récentes de galeries en France avec Sodévac (Valenciennes) 3,3 millions d'euros, Angoumars 4,5 millions d'euros et 9,7 millions d'euros sur Klécar suite essentiellement à l'acquisition de l'extension à Quetigny et en Italie : 9,7 millions d'euros suite à l'acquisition

d' Assago, 4,8 millions d'euros sur Collegno et 10,1 millions d'euros sur le centre de Tor Vergata , et au Portugal avec 6,6 millions d'euros sur la Galeria Parque Nascente.

Les principaux pré-loyers payés au titre des baux à construction ou de droits emphythéotiques comptabilisés en charges constatées d'avance et amortis sur la durée du contrat de location conformément aux avantages procurés sont Oviedo pour 10,5 millions d'euros, le centre et l'extension du centre de Louvain la Neuve pour 11,8 millions d'euros et Val d'Europe pour 15,7 millions d'euros.

#### 4.13. Trésorerie et équivalents trésorerie

<i>en milliers d'€</i>	2005 31 décembre	2005 01 janvier IFRS	2004 31 décembre IFRS
<b><i>Valeurs mobilières de</i></b>	<b>41 858</b>	<b>55 483</b>	<b>64 304</b>
- <i>Actions propres</i>		-	8 821
- <i>Bons du trésor et bons de caisse</i>	9603	10 160	10 160
- <i>Autres titres revenus fixes</i>		15 911	15 911
- <i>Placements marché monétaire</i>	32255	29 412	29 412
<b><i>Disponibilité</i></b>	<b>124 805</b>	<b>59 884</b>	<b>59 884</b>
<b>Total</b>	<b>166 663</b>	<b>115 367</b>	<b>124 188</b>

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, les actions propres sont comptabilisées en moins des capitaux propres.

Les valeurs mobilières de placement de Klépierre sont composées de SICAV-FCP monétaires en France, de certificats de dépôts en Italie pour 2,6 millions d'euros (échéance d'un mois) et de bons du Trésor espagnol pour 7 millions d'euros (échéance d'une semaine).

La trésorerie nette du Groupe à l'ouverture et à la clôture de l'exercice est :

<i>en milliers d'€</i>	2005 31 décembre	2005 01 janvier IFRS
<i>Valeurs mobilières de placement</i>	41 858	55 483
<i>Disponibilités</i>	124 805	59 884
<b>Trésorerie brute</b>	<b>166 663</b>	<b>115 367</b>
<i>Soldes bancaires créditeurs</i>	111 646	50 498
<b>Trésorerie</b>	<b>55 017</b>	<b>64 869</b>

## 4.14. Capitaux propres

### **Capital social :**

Le capital au 31 décembre 2005 est de 46 164 229 euros divisé en actions d'une valeur nominale de 4 euros chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

<i>en milliers d'€</i>	2005 Décembre	2004 Décembre
<b>Autorisé</b>		
<i>actions ordinaires de €4 chacune</i>	46 164 229	46 164 229
<i>actions préférentielles convertibles remboursables</i>	NA	NA
<b>Total</b>	<b>46 164 229</b>	<b>46 164 229</b>

### □ *Triplement du nombre d'actions en 2003 constituant le capital de Klépierre*

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 avril 2003 a approuvé deux dispositions qui ont contribué à tripler le nombre de titres en circulation.

- (i) Division par 2 du nominal : la valeur nominale des 14 919 921 actions représentant le capital social a été divisé par 2 ramenant ainsi la valeur nominale de 8 euros à 4 euros. Cette opération a été réalisée par l'échange des actions anciennes à raison de 2 actions nouvelles de 4 euros portant jouissance le 1er janvier 2003 pour une action ancienne de 8 euros.
- (ii) Attribution d'une action gratuite pour 2 actions : le capital social a été augmenté par incorporation de réserves d'un montant de 59 679 684 euros et par la création de 14 919 921 actions nouvelles dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites à raison d'une action nouvelle pour deux actions de nominal 4 euros.

### **Titres d'autocontrôle :**

Dans le cadre des autorisations données par les Assemblées Générales ordinaires, des actions de la société Klépierre S.A, ont été rachetées par le Groupe.

Le stock d'actions propres est de 187.659 au 31 décembre 2005 (contre 233.900 au 31 décembre 2004) pour une valeur d'acquisition de 9,1 millions d'euros.

Les plus values sur cession d'actions propres ont été comptabilisées dans les capitaux propres pour un montant de 2,13 millions d'euros au 31 décembre 2004 et 2,10 millions d'euros au 31 décembre 2005.

Le coût d'acquisition des titres achetés comme le produit de la cession des titres vendus ont été imputés respectivement en diminution et en augmentation dans les capitaux propres.

### **Autres réserves consolidés :**

□ *Réévaluation dans le cadre du régime SIIC*

En 2003, dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC, Klépierre a procédé à une réévaluation des immobilisations corporelles et financières de son bilan consolidé. Conformément aux dispositions de l'avis n°2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation dégagé sur les actifs éligibles a été enregistré, à l'ouverture de l'exercice pour un montant brut de 784,6 millions d'euros sur lequel a été imputé un impôt libératoire de 119,4 millions d'euros. Les actifs non éligibles ont fait l'objet d'une réévaluation dans le bilan consolidé. L'écart de réévaluation correspondant a été également inscrit en fonds propres pour un montant net d'impôts différés de 130,6 millions d'euros.

#### 4.15. Dettes financières courantes et non courantes

##### **Evolution de l'endettement**

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 3 424 M€ au 31 décembre 2005.

L'endettement net s'élève à 3 229 M€, contre 2 750 M€ au 1er janvier 2005 en base comparable. Il est calculé par différence entre les passifs financiers (hors réévaluation liée à la couverture de juste valeur) et la trésorerie.

Cette augmentation de 479 millions d'euros traduit l'écart entre d'une part les investissements réalisés (720 millions d'euros), et d'autre part les cessions (183 millions d'euros dont 163 millions d'euros ayant un impact sur la trésorerie) et le cash flow libre dégagé par l'activité (après paiement d'un dividende de 106 millions d'euros et de l'exit tax pour 30,2 millions d'euros).

Par ailleurs la répartition sectorielle du passif financier courant et non courant est 88,8 % pour les centres commerciaux et 11,2 % pour les bureaux.

## LES COMPTES CONSOLIDES

<i>en milliers d'€</i>	2005 31 décembre	2005 01 janvier IFRS	2004 31 décembre IFRS
<b>NON COURANTS</b>			
<b>Emprunts obligataires nets frais/prime</b>	<b>1 220 845</b>	<b>1 212 646</b>	<b>1 186 659</b>
* Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	28 189	25 987	
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit &gt; 1 an</b>	<b>1 294 394</b>	<b>1 226 314</b>	<b>1 226 314</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>118 667</b>	<b>128 806</b>	<b>128 806</b>
* Autres emprunts		24 963	24 963
* Avances groupe et associés	118 667	103 843	103 843
<b>Total des passifs financiers non courants</b>	<b>2 633 906</b>	<b>2 567 766</b>	<b>2 541 779</b>
<b>COURANTS</b>			
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit &lt; 1 an</b>	<b>514 248</b>	<b>16 582</b>	<b>16 582</b>
<b>Intérêts courus</b>	<b>38 460</b>	<b>36 970</b>	<b>41 489</b>
* sur emprunts obligataires	30 545	30 461	30 461
* sur swap			4 519
* sur les emprunts auprès des établissements de crédit	2 565	1 928	1 928
* sur avances groupes et associés	5 350	4 581	4 581
<b>Découverts bancaires</b>	<b>111 646</b>	<b>50 498</b>	<b>50 498</b>
<b>Billets de trésorerie</b>	<b>125 000</b>	<b>220 000</b>	<b>220 000</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>587</b>		
* Autres emprunts	277		
* Avances groupe et associés	310		
<b>Total des passifs financiers courants</b>	<b>789 941</b>	<b>324 050</b>	<b>328 569</b>

- Le montant figurant en « autres emprunts » au 31 décembre 2004 et au 1er janvier 2005 correspond à des crédits-baux souscrits par notre filiale italienne IGC. Au 31 décembre 2005, ces crédits-baux ont été reclassés en « Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ».
- Par ailleurs, à partir du 1er janvier 2005, les intérêts courus sur swap sont intégrés dans les justes valeurs qui figurent à l'actif et au passif du bilan.
- Le montant des frais financiers capitalisés s'élève à 7,7 millions d'euros ; les taux appliqués sont Euribor + marge sur l'emprunt bancaire lié à l'acquisition du centre de Louvain La Neuve, et le taux de compte courant dans les autres cas (5,23 %).

### Principaux financements

Les principales lignes de financement sont les suivantes :

- Deux emprunts obligataires de 600 millions d'euros chacun :
  - . Le premier émis en juillet 2001 porte un coupon de 6,125% et a pour échéance le 10 juillet 2008 ;
  - . Le second, émis en juillet 2004, porte un coupon de 4,625% et a pour échéance le 15 juillet 2011.
- Deux crédits syndiqués (ou « club deals ») :
  - . Le premier, mis en place en 2003, est utilisé à hauteur de son montant maximum, soit 500 M€. Il est remboursable pour moitié en 2007 et en 2009.
  - . Le second, mis en place en 2004, est également entièrement utilisé, pour 250 M€. Il viendra à échéance en 2009.
- Un crédit relais de 400 M€, utilisé à hauteur de 275 M€, d'échéance 31 mars 2006 ; ce crédit a été mis en place au second semestre 2005.
- Un emprunt bilatéral de 135 millions d'euros mis en place en 2004 par Klépierre ;
- Un emprunt bilatéral de 165 millions d'euros mis en place en 2004 par Klépierre Participations et Financements (ex Klépierre Hongrie) ;

## LES COMPTES CONSOLIDÉS

- Des emprunts sur les filiales italiennes (171 M€ sur Klefin Italia, 120 millions sur Klecar Italia, belges (44 millions d'euros) ou portugaises (59 millions d'euros pour Klépierre Portugal) ;
- Des billets de trésorerie pour 125 millions d'euros.

Le crédit-relais et les deux « club deals » ont été entièrement remboursés début 2006, grâce à la signature d'un nouveau crédit syndiqué à 7 ans d'un montant maximum de 1500 millions d'euros (y compris ligne de back-up des billets de trésorerie pour 300 millions d'euros).

Financements (en millions d'euros)	Emprunteur	% détention / Klépierre	Taux de référence	Échéance	Montant maximum	Profil de remboursement	Montant utilisé
<i>Emprunts obligataires</i>							
Obligation 6,125% Juillet 2008	Klöpierre	100%	6,125%	10/07/2008	600	in fine	600
Obligation 4,625% Juillet 2011	Klöpierre	100%	4,625%	15/07/2011	600	in fine	600
<i>Emprunts auprès des établissements de crédit</i>							
Crédit syndiqué 2004	Klöpierre	100%	E3m	28/07/2009	250	in fine	250
Crédit syndiqué 2003	Klöpierre	100%	E3m	26/03/2009	500	50% 2007 50%/2009	500
<i>Tranche B</i>							
Emprunt bilatéral	Klöpierre	100%	taux fixe	22/03/2010	135	in fine	135
Emprunt bilatéral	Klöpierre Part. & Fints	100%	taux fixe	22/03/2010	165	in fine	165
Crédit relais à court terme	Klöpierre	100%	E3m	31/03/2006	400	in fine	275
Emprunt hypothécaire	Klécar Italia	83%	E3m	30/06/2015	120	amortissable	120
Emprunt hypothécaire	Novate (Vignate)	85%	E3m	15/10/2016	16	amortissable	16
Emprunt bilatéral	Klöpierre Portugal	100%	E3m	30/12/2009	23	amortissable	23
Emprunt bilatéral	Klöpierre Portugal	100%	E3m	30/12/2010	36	amortissable	36
Emprunt hypothécaire	Coimbra	100%	E3m	06/04/2006	51	amortissable	44
Emprunt hypothécaire	ICD	85%	E6m	10/05/2011	13	amortissable	13
Emprunt hypothécaire	Novate (Cienneo)	85%	E6m	15/12/2013	16	amortissable	16
Emprunt hypothécaire	Magnolia	85%	E3m	15/07/2011	5	amortissable	5
Emprunt hypothécaire	Magnolia	85%	E3m	15/01/2018	2	amortissable	2
Crédit-bail	IGC	50%	E3m	01/08/2011	6	amortissable	6
Crédit-bail	IGC	50%	E3m	31/07/2011	8	amortissable	8
Crédit-bail	IGC	50%	E3m	24/07/2011	9	amortissable	9
Crédit court terme	IGC	50%	E3m	15/06/2006	4	in fine	4
Emprunt hypothécaire	Kléfin Italia	100%	E3m	29/12/2006	171	in fine	171
Emprunt hypothécaire	SCI Beausevran	83%	E3m	20/07/2017	5	amortissable	5
Crédit court terme (relais créance TVA)	Galeria Parque	50%	E3m	30/06/2005	7	in fine	7
Découvert	Nascente						
Découvert	Klöpierre Finance	100%	Eonia	Revolving	50	non	3
Découvert	Klöpierre	100%	Eonia	Revolving	23	non	23
Billets de trésorerie	Klöpierre	100%		Variable	300	non	125
<b>TOTAUX</b>					<b>3 514</b>		<b>3 161</b>

- Sur la ligne « billets de trésorerie », le montant maximum correspond au montant de la ligne de back-up constituée par la tranche A du crédit syndiqué de 2003, et le montant utilisé correspond à l'encours de billets de trésorerie émis (la ligne de back-up n'étant pas utilisée).
- Les intérêts sur les instruments financiers à taux variable sont réévalués à intervalles réguliers inférieurs à 6 mois. Les intérêts sur des instruments à taux fixe sont fixes jusqu'à l'échéance de l'instrument.

### Covenants financiers liés aux financements et à la notation

- Standard and Poor's a attribué à Klöpierre la notation BBB+ perspective stable. Le maintien de ce niveau de notation requiert le respect des ratios suivants :
  - . EBITDA / Frais financiers nets  $\geq 2,5$  ;
  - . Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine (loan to value)  $\leq 50\%$  ;
  - . Marge Brute d'Autofinancement / Endettement net  $\geq 7\%$ .
- Par ailleurs, les principaux contrats de crédit de Klöpierre sont assortis des contraintes suivantes, dont le non respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipée du financement concerné.

- ✓ Pour les emprunts obligataires :
  - Changement de mains d'un tiers des droits de vote ayant pour conséquence une dégradation de la notation attribuée par Standard and Poor's en dessous de BBB- ; les investisseurs disposeraient alors d'une option de vente pouvant forcer Klépierre au remboursement anticipé ;
  - Plafonnement des dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers à 50% de l'actif net réévalué.
- ✓ Pour les crédits syndiqués mis en place en 2003 et 2004 :
  - EBITDA / Frais financiers nets  $\geq 2,5$  ;
  - Dettes financières sécurisées / Valeur réévaluée du patrimoine  $\leq 15\%$  ;
  - Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine (« loan to value »)  $\leq 52\%$ .

Le crédit syndiqué mis en place début 2006 comporte les mêmes covenants que les crédits syndiqués 2003 et 2004, mais la limite du ratio « dettes financières sécurisées / Valeur réévaluée du patrimoine » a été portée à 20%.

### Répartition des dettes financières par échéance

– Répartition des passifs financiers courants et non courants :

<i>en milliers d'€</i>	Total	A moins d'un an	De un an à cinq ans	A plus de cinq ans
<b><i>NON COURANTS</i></b>				
<b>Emprunts obligataires net frais/primes</b>	<b>1 220 845</b>	<b>28 189</b>	<b>598 066</b>	<b>594 590</b>
* Dont réévaluation liée aux couvertures Fair Value Hedge	28 189	28 189	598 066	594 590
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit &gt; 1 an</b>	<b>1 294 394</b>		<b>1 165 039</b>	<b>129 355</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>118 667</b>	-	-	<b>118 667</b>
* Autres emprunts				
* Avances groupe et associés	118 667			118 667
<b>Total des passifs financiers non courants</b>	<b>2 633 906</b>	<b>28 189</b>	<b>1 763 105</b>	<b>842 612</b>
<b><i>COURANTS</i></b>				
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit &lt; 1 an</b>	<b>514 248</b>	<b>514 248</b>		
<b>Intérêts courus</b>	<b>38 460</b>	<b>38 460</b>	-	-
* sur emprunts obligataires	30 545	30 545		
* sur les emprunts auprès des établissements de crédit	2 565	2 565		
* sur avance groupe et associés	5 350	5 350		
<b>Découverts bancaires</b>	<b>111 646</b>	<b>111 646</b>		
<b>Billets de trésorerie</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>587</b>	<b>587</b>		
* Autres emprunts	277	277		
* Avances groupe et associés	310	310		
<b>Total des passifs financiers courants</b>	<b>789 941</b>	<b>789 941</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

– Echancier des financements (montants utilisés) :



Année de remboursement	Découvert	Divers emprunts Filiales	Bilatéral Klépierre Part. & Fints	Billets de trésorerie	Relais Klépierre	Bilatéral Klépierre	Crédit syndiqué 2003	Crédit syndiqué 2004	Emprunt obligataire 2008	Emprunt obligataire 2011	TOTAL
2 006	26	245		125	275						671
2 007		14					250				264
2 008		14							600		614
2 009		35					250	250			535
2 010		47	165			135					347
2 011		16								600	616
2012 +		114									114
<b>TOTAUX</b>	<b>26</b>	<b>485</b>	<b>165</b>	<b>125</b>	<b>275</b>	<b>135</b>	<b>500</b>	<b>250</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>3 161</b>

#### 4.16. Instruments de couverture de taux

##### Portefeuille de couverture de taux

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques (cf. section correspondante), Klépierre souscrit des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) lui permettant de passer des dettes à taux variable à taux fixe, ou inversement. Grâce à ses instruments, le taux de couverture de Klépierre (rapport des dettes à taux fixe ou couvertes à taux fixe sur l'endettement brut) est de 74% au 31 décembre 2005.

Au 31 décembre 2005, les contrats de swaps du groupe sont les suivants :

RELATIONS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRESORERIE		
Payeur du taux fixe	Montant (M€)	Echéance
Klépierre	100	22/12/2008
Klépierre	300	22/12/2009
Klépierre	200	22/12/2010
Klépierre	500	22/12/2011
Klépierre	100	15/04/2012
Klépierre	100	11/07/2012
Klépierre	100	02/09/2012
Klecar Italia	90	31/12/2010
RELATIONS DE COUVERTURE DE JUSTE VALEUR		
Payeur du taux variable	Montant (M€)	Echéance
Klépierre	600	15/07/2011

- Par ailleurs, IGC (filiale italienne détenue à 50%) a contracté un tunnel amortissable (échéance Août 2009), dont le montant notionnel au 31 décembre 2005 est de 10,8 M€. Il a été comptabilisé comme instrument de trading (variations de juste valeur en résultat).

Klépierre a conclu début 2006 deux swaps à départ décalé 10 juillet 2008 et d'échéance 10 juillet 2015. Un premier swap a été traité le 4 janvier pour un montant notionnel de 200 millions d'euros, et un second le 9 janvier pour 100 millions d'euros.

L'objectif de cette opération est de couvrir le risque de taux auquel sera refinancé l'emprunt obligataire de Klépierre venant à échéance le 10 juillet 2008 – dont le montant total est de 600 millions d'euros. Ces swaps seront affectés à la couverture des dettes futures du groupe (couverture de flux de trésorerie).

##### Répartition par échéance

Au 31 décembre 2005, la répartition des instruments dérivés par échéance est la suivante :

## LES COMPTES CONSOLIDÉS

en millions d'euros	Relation de couverture	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	Total
Klépierre payeur taux fixe	Couverture de flux de trésorerie				100	300	200	500	300	1 400
Klépierre payeur taux variable	Couverture de juste valeur							600		600
Klécar Italia payeur taux fixe	Couverture de flux de trésorerie						90			90
IGC	Trading					5				5
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>305</b>	<b>290</b>	<b>1 100</b>	<b>300</b>	<b>2 095</b>

### Juste valeur

Au 31 décembre 2005, la plus-value latente sur le portefeuille d'instruments dérivés de Klépierre, calculée comme la somme de leurs justes valeurs pied de coupon, est de 23,5 M€. Les justes valeurs plein coupon figurent au bilan pour 36 M€ à l'actif et 4 M€ au passif.

Au cours de l'année, les instruments dérivés de Klépierre ont enregistré une baisse de juste valeur de 0,8 M€.

Instruments dérivés	Juste valeur pied de coupon au 31 décembre 2005 (M€)	Variation de juste valeur en 2005 (M€)	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	2,3	- 1,96	Fonds propres
Couverture de juste valeur	21,2	+1,28	Dettes
Trading	0,0	-0,08	Résultat
<b>Total</b>	<b>23,5</b>	<b>-0,76</b>	

### 4.17. Provision à long terme et à court terme

en milliers d'€	2004 Décembre	Dotations de l'exercice	Reprises (provision utilisée)	Reprises (provision non utilisée)	Autres mouvements	Variations de périmètre	2005 décembre
<b>COURANT</b>							
Charges de syndic	1 363	-	638	- 678	- 47		-
Autres provisions pour risques et charges							
<b>Total provisions courants</b>	<b>1 363</b>	<b>0</b>	<b>-638</b>	<b>-678</b>	<b>-47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NON COURANT</b>							
Provisions pour engagement de retraites	3 974	1 500	- 355	- 459	116	4	4 780
Autres provisions pour risques et charges	6 028	1 544	- 200	- 3 738	- 835		2 799
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>10 002</b>	<b>3 044</b>	<b>-555</b>	<b>-4 197</b>	<b>-719</b>	<b>4</b>	<b>7 579</b>

L'actualisation des autres provisions pour risques et charges est considérée comme non significative.

#### 4.18. Impôts différés

<i>en milliers d'€</i>	2004 31 décembre IFRS	2005 01 janvier IFRS	Variation Résultat	Autres variations	2005 31 décembre
Immeubles	- 94 014	- 94 014	- 899	- 59 356	- 154 269
Dettes	-	-			-
Autres éléments	- 19 981	- 20 588	- 614	17 347	- 3 855
<b>Total Impôts différés passifs</b>	<b>-113 995</b>	<b>-114 602</b>	<b>-1 513</b>	<b>-42 009</b>	<b>-158 124</b>

<i>en milliers d'€</i>	2004 31 décembre IFRS	2005 01 janvier IFRS	Variation Résultat	Autres variations	2005 31 décembre
Immeubles	591	591		- 591	-
Dettes	251	251		- 251	-
Autres éléments	7 005	20 625	10 068	2 724	33 417
<b>Total Impôts différés actifs</b>	<b>7 847</b>	<b>21 467</b>	<b>10 068</b>	<b>1 882</b>	<b>33 417</b>

<b>POSITIONS NETTES</b>	<b>-106 148</b>	<b>-93 135</b>	<b>8 555</b>	<b>-40 127</b>	<b>-124 707</b>
-------------------------	-----------------	----------------	--------------	----------------	-----------------

La variation en résultat porte essentiellement sur la reprise de la provision pour impôts différés de la société SCOO (SNC Secmarne) constituée en prévision de son entrée dans le champs d'application du régime fiscal SIIC. Cette reprise vient en compensation d'une exit tax d'un montant de 7,3 M€.

Les autres mouvements en impôts différés passifs correspondent aux variations de périmètre : Assago (13,5 M€), Pologne (14,3 M€), extension de Louvain la Neuve (3,9 M€), Lecce (6,3 M€).

#### 4.19. Dettes fiscales et sociales et Autres dettes

## LES COMPTES CONSOLIDES

<i>en milliers d'€</i>	2005 31 décembre	2005 01 janvier IFRS	retraitement IFRS	2004 31 décembre IFRS
<b><i>Dettes fiscales et sociales</i></b>	<b>69 649</b>	<b>87 124</b>	<b>0</b>	<b>87 124</b>
Personnel et comptes rattachés	11 540	9 767		9 767
Sécurité sociale et autres organismes	2 807	3 211		3 211
Etat		-		-
* Impôt Société	46 253	66 034		66 034
* T.V.A.	7 556	7 345		7 345
Autres impôts et taxes	1 493	767		767
<b><i>Autres dettes</i></b>	<b>115 847</b>	<b>101 025</b>	<b>-50 710</b>	<b>151 735</b>
Clients créditeurs	50 752	47 200		47 200
Produits constatés d'avance	1 880	8 870		8 870
Etalement soulté sur swaps		-	- 50 710	50 710
Autres dettes	63 215	44 955		44 955

Le poste « Impôt Société » comprend le solde de l'impôt de sortie dont le paiement est étalé sur 4 ans (le 15 décembre de l'année de l'option et des trois années suivantes). Avec l'entrée de la société SCOO dans le régime SIIC et une dette d'exit tax correspondante de 7,3 M€ dont le premier quart est payable en décembre 2006 et le paiement du 3<sup>ème</sup> quart de 30,2 M€ au titre des sociétés, la dette d'exit tax passe de 60,6 M€ au 31 décembre 2004 à 37,7 M€ au 31 décembre 2005.

Les avances reçues des locataires au titre de appels de charges sont enregistrées en « Clients créditeurs » pour 50,7 M€.

## 5 – Note annexes : compte de résultat

### 5.1. Compte d'exploitation sectoriel au 31.12.2005

<i>En millions d'Euros</i>	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<i>Loyers et assimilés</i>	390,6	332,2
<i>Autres revenus locatifs</i>	5,6	1,3
Revenus locatifs	396,1	333,5
Charges sur terrain (foncier)	- 2,0	- 0,9
Charges locatives non récupérées	- 4,0	- 3,7
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 30,1	- 17,5
<i>Loyers nets</i>	<i>360,0</i>	<i>311,4</i>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	45,9	33,2
Autres produits d'exploitation	5,5	6,0
Frais d'études	- 0,8	- 0,8
Frais de personnel	- 46,9	- 38,5
Autres frais généraux	- 15,0	- 17,6
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	- 106,8	- 89,3
Dotations aux amortissements des biens en exploitation	- 3,5	- 2,8
Provisions	- 3,0	1,3
<b>Résultat d'exploitation Centres Commerciaux</b>	<b>235,3</b>	<b>203,0</b>
<i>Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence</i>	<i>0,6</i>	<i>0,5</i>
<i>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</i>	<i>2,6</i>	<i>- 0,3</i>
<b>Résultat sectoriel Centres Commerciaux</b>	<b>238,7</b>	<b>203,2</b>
<i>Loyers et assimilés</i>	52,9	65,9
<i>Autres revenus locatifs</i>	-	-
Revenus locatifs	52,9	65,9
Charges sur terrain (foncier)	- 0,3	-
Charges locatives non récupérées	- 1,2	- 0,1
Charges sur immeubles (propriétaire)	- 2,3	- 4,4
<i>Loyers nets</i>	<i>49,1</i>	<i>61,5</i>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	0,5	0,4
Autres produits d'exploitation	1,7	0,5
Frais d'études	-	-
Frais de personnel	- 2,1	- 2,5
Autres frais généraux	- 1,2	- 2,1
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	- 18,5	- 19,9
Dotations aux amortissements des biens en exploitation	- 1,1	- 0,0
Provisions	- 0,1	1,3
<b>Résultat d'exploitation Bureaux</b>	<b>28,2</b>	<b>39,3</b>
<i>Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</i>	<i>17,5</i>	<i>15,0</i>
<b>Résultat sectoriel Bureaux</b>	<b>45,8</b>	<b>54,3</b>
Frais de siège et charges communes	- 6,3	- 4,6
Profit sur vente d'actifs court terme	-	2,1
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	- 0,2	- 0,4
Coût de l'endettement net	- 112,7	- 121,8
Variation de valeur des instruments financiers	- 0,0	-
Effet des actualisations	- 1,3	- 2,5
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>163,8</b>	<b>130,2</b>
Impôt sur les sociétés	- 17,9	- 3,9
<b>Résultat net</b>	<b>145,9</b>	<b>126,4</b>

## 5.2. Produits d'exploitation

Les revenus locatifs regroupent les loyers des immeubles de bureaux et des centres commerciaux ainsi que les produits assimilables aux revenus locatifs tels que les loyers de parking, les indemnités de résiliation et les droits d'entrée reçus.

Les loyers sont les revenus locatifs hors les produits de droits d'entrée et autres produits divers.

Le chiffre d'affaires du groupe comprend :

- les revenus locatifs ;
- et des produits de gestion et d'administration perçus par les sociétés prestataires de services.

Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de travaux aux locataires et les produits divers.

Au 31 décembre 2005 le montant des loyers est de 443,5 M€ dont 390,6 pour les centres commerciaux et 52,9 M€ pour les immeubles de bureaux.

Les loyers des centres commerciaux de Klépierre ont atteint 390,6 millions d'euros en 2005, en hausse de 17,6% par rapport à l'exercice précédent. La part générée hors de France représente 46,4% contre 42,9% un an auparavant, avec notamment l'Italie (14,5%), l'Espagne (14,4%) et la Hongrie (7,4%).

L'augmentation de 17,6% des loyers Centres commerciaux résulte à hauteur de 12,0% de la croissance externe, soit 41 millions d'euros. L'impact en année pleine des acquisitions réalisées en 2004 est de 22,7 millions d'euros avec essentiellement les centres toulousains de Blagnac et Saint-Orens. Les acquisitions de l'année 2005 génèrent 18,2 millions d'euros de loyers dont 7,7 millions d'euros provenant des 4 centres polonais acquis fin juillet 2005 ; les centres de Tor Vergata et Serravalle en Italie pour 4,5 millions d'euros ; la galerie du centre l'Esplanade à Louvain-la-Neuve en Belgique pour 2,2 millions d'euros et la galerie Los Angeles à Madrid en Espagne pour 1,1 million d'euros.

Les compléments de loyer variable sont stables à 11,2 millions d'euros, même s'ils ne représentent plus que 2,9% des loyers Centres commerciaux au 31 décembre 2005 contre 3,4% un an auparavant, sous l'effet conjugué de l'augmentation des loyers minima garantis tirés par une forte indexation en France et de l'entrée dans le portefeuille de nouveaux centres sans contribution variable sur 2005.

Les immeubles de bureaux ont généré 52,9 millions d'euros de loyers au 31 décembre 2005. Ils sont en baisse de 19,8% sous l'effet des cessions réalisées au cours des exercices 2004 et 2005.

Les honoraires Centres commerciaux provenant des activités exercées par Ségécé et ses filiales dans la gestion pour compte de tiers et le développement ont atteint 45,9 millions d'euros, en hausse de 37,7%. Cette progression est due à hauteur de 3,1 millions d'euros à l'augmentation par Ségécé du pourcentage de détention de 50 à 100 % fin 2004 dans Centros Shopping Gestion et fin juillet 2005 dans PCM Hongrie, et à hauteur de 5,6 millions d'euros à un changement de mode de comptabilisation des honoraires de développement. Après neutralisation de ces changements de périmètre et de comptabilisation, la progression des honoraires ressort à 11,1%.

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique

en millions d'euros	Produits locatifs et des ventes	Produits de gestion	Total
<i>Centres commerciaux</i>			
<i>France</i>	209,3	33,6	242,9
<i>Italie</i>	56,7	2,5	59,2
<i>Espagne</i>	56,1	6,5	62,6
<i>Portugal</i>	12	0,9	12,9
<i>Grèce</i>	5,7	0	5,7
<i>Hongrie</i>	28,8	0,6	29,4
<i>Autres</i>	22	1,7	23,7
<i>Bureaux</i>	52,9	0,5	53,4
<b>Total</b>	<b>443,5</b>	<b>46,3</b>	<b>489,8</b>

### 5.3. Charges d'exploitation

Les charges sur terrains correspondent aux amortissements et redevances sur bail à construction.

Les charges locatives non récupérées proviennent essentiellement des charges sur locaux vacants.

Les charges sur immeubles figurent nettes de refacturations aux locataires et ne comprennent que les sommes restant à la charge du propriétaire.

en milliers d'€	2005 31 décembre	2004 31 décembre
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (hors activités Corporate)</b>	<b>-39 915</b>	<b>-26 074</b>
<b>Charges sur terrain (foncier)</b>	<b>-2 296</b>	<b>-910</b>
* Activités Bureaux	-290	
* Activités Centres commerciaux	-2 006	-910
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>-5 240</b>	<b>-3 772</b>
* Activités Bureaux	-1 221	
* Activités Centres commerciaux	-4 019	-3 772
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>-32 379</b>	<b>-21 392</b>
* Activités Bureaux	-2 270	-3 935
* Activités Centres commerciaux	-30 109	-17 457
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>-130 122</b>	<b>-112 257</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-125 535	-109 267
Dotations aux amortissements des biens en exploitation	-4 587	-2 990
<b>Total</b>	<b>-170 037</b>	<b>-138 331</b>

Les dotations aux amortissements des centres commerciaux augmentent de 17,5 millions d'euros du fait de l'accroissement du portefeuille avec les 12 centres hongrois en année pleine (10,6 M€), les deux galeries toulousaines (1,0 M€), les centres polonais sur 5 mois (3,2 M€).

Les dotations aux amortissements des bureaux diminuent de 1,4 millions d'euros, liées aux cessions de 2004 et 2005, non compensées par la livraison de l'extension de l'immeuble C.Desmoulin à Issy les Moulineaux.

## 5.4. Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation

Klépierre a cédé 8 actifs de bureaux représentant 35.049 m<sup>2</sup> pour un montant de 124,8 millions d'euros dont le 280/282 boulevard Saint-Germain à Paris 7ème, le 43/45 avenue Kléber à Paris 16ème et Le Ponant quai André Citroën à Paris 15ème. Ces actifs ont contribué à hauteur de 2,3 millions d'euros aux loyers de l'exercice 2005.

Les plus values les significatives concernent les immeubles Boulevard Saint Germain à Paris pour 10,1 millions d'euros et le Tropical à Villepinte pour 3,1 millions d'euros.

## 5.5. Résultat financier

Le coût de l'endettement s'élève à 112,7 millions d'euros au 31 décembre 2005 contre 121,7 millions d'euros au 31 décembre 2004.

Il est constitué par les éléments suivants :

<i>en milliers d'€</i>	2005 31 décembre	2004 31 décembre
<b><i>Produits financiers</i></b>		
Produits de cession de valeurs mobilières	1 033	951
Intérêts des avances associés	4 004	4 441
Intérêts reçus divers	1 128	1 299
Autres revenus et produits financiers	1 035	658
Produits de change	6 640	4 894
<b>Total</b>	<b>13 840</b>	<b>12 243</b>
<i>en milliers d'€</i>	2005 31 décembre	2004 31 décembre
<b><i>Charges financières</i></b>		
Intérêts des emprunts obligataires	-65 644	-49 639
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	-43 199	-37 809
Autres intérêts bancaires	-1 400	-1 155
Charges d'intérêt nettes sur Swaps	-2 228	-24 553
Etalement des soultes Swap	-591	0
Soulte sur annulation de swaps	0	-136 589
Intérêts des avances associés	-5 343	-7 545
Autres charges financières	-6 189	-6 763
Transfert de charges financières	4 902	138 274
Pertes de change	-6 819	-4 541
Dotation aux amortissement des frais d'émission d'emprunts (1)	0	-2 858
Dotation aux amortissement des primes de remboursement (1)	0	-763
Dotation aux provisions des autres immobilisations financières	-29	0
<b>Total</b>	<b>-126 540</b>	<b>-133 941</b>
<b>Coût de l'endettement</b>	<b>-112 700</b>	<b>-121 698</b>

(1) Application du TIE à compter du 1er janvier 2005



Les principales évolutions sont :

- une diminution des charges financières sur swaps (-22,3 M€), liée essentiellement aux restructurations effectuées en décembre 2004 : le taux fixe moyen payé par Klépierre sur ses swaps de couverture des dettes à taux variable a permis de diminuer leurs charges financières nettes – tendance accentuée par la remontée des taux courts ;
- une augmentation des charges financières sur emprunts obligataires (+16 M€), reflétant l'impact en année pleine du paiement du coupon de l'emprunt obligataire de 600 M€ émis en juillet 2004 ;
- l'augmentation des charges financières sur emprunts auprès des établissements de crédit (+5,4 M€), inhérente à la hausse de l'encours, a été plus que compensée par la réduction des intérêts nets sur avances associés (-1,8 M€) et des autres postes (- 6,3 M€).

### 5.6. Impôt

<i>en milliers d'€</i>	2005		2004	
	31 décembre		31 décembre	
Impôt exigible	-	26 464	-	16 518
Impôt différé		8 555		12 645
<b>Total</b>	-	<b>17 909</b>	-	<b>3 873</b>

Klépierre distingue trois secteurs d'impôts :

- Le secteur SIIC comprenant Klépierre et les sociétés foncières françaises éligibles. Certaines de ces sociétés conservent un secteur imposable au taux de droit commun.
- Les sociétés de droit commun France.
- Les sociétés étrangères.

La charge d'impôt au titre de l'exercice 2005 est de 17,9 millions d'euros dont :

- **La charge d'impôt sur le secteur SIIC, soit 2,9 M€, s'analyse comme suit :**
  - un produit de 3,4 M€ suite à l'entrée dans le régime SIIC de la société SCO (SNC Secmarne);
  - une charge de 4,5 M€ sur les résultats taxables du secteur ;
  - une charge de 1,8 M€ d'impôts différés calculés principalement sur les étalements de soule.
- **Les autres sociétés françaises ne relevant pas du secteur SIIC enregistrent une charge de 3,1 M€ :**
  - 2,9 M€ revenant aux associés commanditaires de Ségécé et Klécar Europe Sud ;
  - 1,5 M€ d'euros représentant la charge d'impôt effectivement due pour la période par les entités du secteur ;
  - 1,3 M€ sont des produits d'activation de déficits et des variations d'impôts différés sur les retraites.
- **La charge d'impôt des sociétés étrangères, 11,9 M€, est constituée par :**
  - 10,1 M€ de charges d'impôt exigibles ;
  - 6,8 M€ de charges d'impôts différés calculées, principalement, sur les dotations aux amortissements retraitées selon la méthode des composants ;
  - 10,7 M€ de produits provenant de l'activation de déficits fiscaux ;
  - 5,7 M€ de charges d'impôts différés provenant essentiellement de l'actualisation de taux d'impôt en Italie (prise en compte de l'IRAP à 4,25%).

# LES COMPTES CONSOLIDÉS

Vérification de la charge d'impôt à fin décembre 2005 (en milliers d'€)

en milliers d'€	Secteur SIIC			Secteur non SIIC	Sociétés étrangères	Total
	résultat exonéré	résultat taxable	Total	France		
Résultat avant impôts et résultats des équivalences	72 175	18 046	90 221	48 957	24 076	163 254
<b>Charge d'impôt théorique à 34,43%</b>	- 24 850	- 6 213	- 31 063	- 16 856	- 8 289	- 56 208
<b>Secteur exonéré</b>						
Impôts de sortie et annulation des provisions pour impôts différés	3 358	-	3 358	-	-	3 358
<b>Résultat exonéré du secteur SIIC</b>	<b>24 850</b>		<b>24 850</b>			<b>24 850</b>
<b>Secteurs taxables</b>						
Effet des décalages permanents	-	-	-	11 138	425	10 713
Retraitements de consolidations non taxés	-	-	-	27	826	799
Effets des déficits non activés	-	-	-	76	2 665	2 741
Imputation de déficits non activés	-	-	-	2 474	2 252	4 726
Impôts de sortie réserve spéciale des plus values à long terme	-	-	-	-	-	-
Changement de régime fiscal	-	-	-	-	-	-
Actualisation des impôts différés suite à restructuration	-	-	-	-	-	-
Actualisation de taux et autres impôts	-	2	2	141	2 511	2 372
Différences de taux à l'étranger	-	-	-	-	564	564
<b>Charge d'impôt effective</b>	<b>3 358</b>	<b>- 6 215</b>	<b>- 2 857</b>	<b>- 3 152</b>	<b>- 11 900</b>	<b>- 17 909</b>

Les déficits ordinaires sont activés si leur récupération est jugée probable :

Entités	Taux d'impôt applicable	Stock des déficits ordinaires	Impôts différés activables	Montants activés au 31.12.2005	Montants non activés	Commentaires
<b>Portugal</b>						<b>déficits reportables sur 6 ans.</b>
Finascente	27,50%	(8)	2	2	0	
H1 (société française)	34,43%	(3 360)	1 157	1 157	(0)	restructuration probable
H3 (société française)	34,43%	(541)	186	186	0	
<b>Espagne</b>						<b>déficits reportables sur 15 ans.</b>
KFI	35,00%	(4 444)	1 555	1 555	0	
KFE	35,00%	(11 193)	3 918	3 918	-	
Vinaza	35,00%	(191)	67	67	(0)	
Vellacas	35,00%	(5 503)	1 926	1 926	0	
<b>Belgique</b>						<b>report illimité des déficits ordinaires</b>
Cinemas LLN	33,00%	(1 941)	641	641	(0)	
Coimbra	33,00%	(2 065)	681	681	0	
Foncière LLN	33,00%	(2 907)	959	399	560	déficit fiscal 2005 non activé
Place de l'accueil	33,00%	(46)	15	15	0	
<b>Hongrie</b>						<b>report illimité des déficits ordinaires</b>
Klépierre Hongrie	34,43%	(3 351)	1 154	1 154	(0)	Résultat fiscal positif à venir suite à une restructuration en 2006
Foncières hongroises	16,00%	(20 639)	3 302	3 302	0	
<b>Grèce</b>						<b>déficits reportables sur 5 ans.</b>
Ségécé Hellas	29,00%	(54)	16	16	(0)	
KFM	29,00%	(1 516)	440	440	(0)	
Patras	29,00%	(640)	186	186	(0)	
Karpia	29,00%	(145)	42	42	0	
Athinon	29,00%	(392)	114	114	(0)	
<b>Italie</b>						<b>déficits ordinaires reportables sur 5 ans sauf les 3 premières années reportables indéfiniment</b>
Brescia	34,43%	(90)	30	30		
Kléfin	33,00%	(3 984)	1 315	1 315	(0)	
Serravalle	37,25%	(321)	120	120	(0)	
Galleria Commerciale Klépierre	37,25%	(1 050)	391	391	0	
Collegno	37,25%	(2 588)	964	964	0	
<b>Pologne</b>						<b>déficits reportables sur 5 ans</b>
Foncières polonaises	19,00%	(7 376)	1 401	682	720	les déficits nés en 2001 non reconnus
PCMP	19,00%	(1 526)	290	276	14	les déficits nés en 2001 non reconnus
<b>Pays Bas</b>						
Capucines BV	31,50%	(460)	87		87	holding : dividendes et plus value de cession de titres exonérés
<b>France</b>						<b>report illimité des déficits ordinaires</b>
Cécobil	34,43%	(985)	339	339	0	
<b>TOTAL</b>			<b>21 297</b>	<b>19 918</b>	<b>1 380</b>	

## 6- Exposition aux risques et stratégie de couverture

Klépierre est attentive à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'elle utilise. Le groupe identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, change, liquidité, contrepartie), et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant.

### 6.1 Risque de taux

#### A) Risque de taux : couverture de flux de trésorerie

##### Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent structurellement une part significative de l'endettement du groupe (53% de l'endettement au 31 décembre 2005, avant couverture) : elles comportent les emprunts bancaires (classiques ou hypothécaires), les tirages des crédits syndiqués, les billets de trésorerie et l'utilisation des découverts autorisés.

##### Risque identifié

Une hausse des taux d'intérêt sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor 3 mois pour l'essentiel) pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures.

##### Evaluation de l'exposition au risque

Les tableaux ci-dessous permettent de comparer l'exposition de Klépierre aux variations de taux d'intérêt avant et après couverture.

Position de taux avant couverture (en millions d'euros)	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1% des taux d'intérêt
<b>Position Brute (dettes à taux variable et dettes à moins d'un an)</b>	<b>1 661</b>	<b>16,6</b>
- Valeurs mobilières de placement	-42	-0,4
<b>Position nette avant couverture</b>	<b>1619</b>	<b>16,2</b>

Position de taux après couverture (en millions d'euros)	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1% des taux d'intérêt
<b>Position Brute avant couverture</b>	<b>1 661</b>	<b>16,6</b>
- Couverture nette	-890	-8,9
<b>Position Brute après couverture</b>	<b>771</b>	<b>7,7</b>
- Valeurs mobilières de placement	-42	-0,4
<b>Position nette après couverture</b>	<b>729</b>	<b>7,3</b>

La répartition des dettes financières après couverture est la suivante :

	Dettes à taux fixe			Dettes à taux variable			Dettes financières brutes totales		Coût moyen de la dette projeté
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part variable	Montant	Taux	
31/12/2004	2 146	4,41%	77%	648	2,82%	23%	2 794	4,04%	4,17%
31/12/2005	0	322892,21%	0%	7 446	43,36%	100%	7 446	43,36%	4,09%

*Les taux ci-dessus sont calculés, pour la partie variable, sur la base des taux de marché au 31 décembre 2005. Ils ne comprennent pas les commissions de non utilisation, étalements de soultes sur swaps et étalements de primes et frais d'emprunts (d'où l'écart entre le taux moyen pondéré et le coût moyen de la dette projeté).*

### **Stratégie de couverture**

Klépierre s'est fixé un taux de couverture cible autour de 70%. Ce taux est défini comme la proportion de dettes à taux fixe (après couverture) dans les dettes financières brutes. Comme le montre le tableau précédent, il est de 74% au 31 décembre 2005.

Pour atteindre son niveau cible, Klépierre a essentiellement recours à des contrats de swaps, permettant de figer le taux de financements à taux variable ou inversement de variabiliser des financements à taux fixe.

Klépierre pourrait également couvrir son risque de taux, couverture de flux de trésorerie, en limitant les variations possibles de l'indice de référence, par exemple en achetant un cap sur cet indice.

Compte tenu de sa stratégie et de son programme d'investissement, Klépierre est structurellement emprunteur ; le plan de financement actuel fait état d'une augmentation de l'endettement de 200 à 300 millions d'euros en moyenne dans les prochaines années. Le groupe ne cherchant pas à réduire la proportion d'endettement à court terme, il est donc hautement probable que les dettes à taux variable à court terme seront renouvelées à moyen terme. C'est pourquoi la stratégie de couverture du risque de taux de Klépierre porte à la fois sur la partie longue et la partie courte de son endettement.

De manière générale, la durée de l'instrument de couverture peut être supérieure à celle des dettes couvertes à condition que le plan de financement de Klépierre souligne le caractère hautement probable d'un renouvellement de ces dettes.

Toutefois, Klépierre a décidé que l'horizon maximum de couverture des financements à taux variable « synthétiques » ne pourra dépasser 10 ans, estimant qu'il est aléatoire de juger du renouvellement probable d'un financement au-delà de cet horizon.

### **B) Risque de taux : couverture de juste valeur**

#### **Description de l'endettement à taux fixe**

L'endettement à taux fixe de Klépierre correspond aujourd'hui aux emprunts obligataires et à deux bilatéraux bancaires souscrits en 2004 par Klépierre et Klépierre Hongrie (désormais Klépierre Participations et Financements).

Les principales sources d'endettement supplémentaire à taux fixe pourraient provenir d'un nouveau recours au marché obligataire ou à celui des obligations convertibles et autres produits « equity-linked ».

#### **Risque identifié**

Sur son endettement à taux fixe, Klépierre est exposée aux variations des taux de marché sans risque, dans la mesure où la juste valeur des dettes à taux fixe augmente lorsque les taux baissent et inversement.

Par ailleurs, Klépierre pourrait se trouver en situation de savoir, à une date donnée, qu'elle devra lever de la dette à taux fixe à une date ultérieure (exemple : acquisition prévue). Elle serait alors exposée au risque de variation des taux d'intérêt avant la mise en place de l'emprunt. Klépierre pourrait alors envisager de couvrir ce risque - considéré comme un risque « couverture de flux de trésorerie » en normes IFRS.

### Evaluation de l'exposition au risque et stratégie de couverture

Au 31 décembre 2005, les dettes souscrites à taux fixe représentent 1500 M€ avant couverture.

La stratégie de couverture du risque de taux « couverture de juste valeur » est calibrée en fonction de l'objectif de taux de couverture global. Elle repose également sur l'utilisation de swaps de taux permettant de remplacer les paiements à taux fixe en paiements à taux variable. La composante « marge de crédit » n'est pas couverte.

La durée des instruments de couverture « couverture de juste valeur » n'est jamais supérieure à la durée de la dette couverte, Klépierre souhaitant obtenir une « efficacité » très forte au sens des normes IAS 32/39.

### C) Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2005, les valeurs mobilières de placement de Klépierre représentent 41,9 M€.

Elles sont composées de SICAV-FCP monétaires en France, de certificats de dépôts en Italie pour 2,6 millions d'euros (échéance d'un mois) et de bons du Trésor espagnol pour 7 millions d'euros (échéance d'une semaine).

Ces placements exposent Klépierre à un risque de taux modéré compte tenu de leur caractère temporaire (placements de trésorerie) et des montants en jeu.

### D) Juste valeur des actifs et passifs financiers

En normes IFRS, la comptabilisation des dettes financières au bilan a lieu au coût amorti et non en juste valeur.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les justes valeurs des dettes et leur valeur nominale. Les justes valeurs ont été établies selon les principes suivants :

- Dettes bancaires à taux variable : juste valeur égale au montant nominal, sauf événement de crédit majeur non répercuté sur les conditions financières de la dette ;
- Dettes bancaires à taux fixe : juste valeur calculée sur la base des variations de taux uniquement (sauf événement de crédit majeur non répercuté sur les conditions financières de la dette) ;
- Dettes obligataires (et convertibles le cas échéant) : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles ; juste valeur calculée sur la base des variations de taux et de marge de crédit dans le cas contraire.

Financements au 31 décembre 2005 <i>En millions d'euros</i>	Valeur nominale	Juste
Emprunts obligataires à taux fixe	1 200	1270
Emprunts bancaires à taux fixe	300	299
Emprunts bancaires à taux	1 661	1661
<b>Total</b>	<b>3161</b>	<b>3230</b>

Les instruments dérivés sont quant à eux comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. A l'actif, les titres non consolidés sont comptabilisés en titres disponibles à la vente et sont également valorisés en juste valeur. Compte tenu de l'activité des sociétés concernées, il est estimé que la valeur nette comptable est proche de la juste valeur.

### E) Mesures et moyens de gestion du risque de taux

Compte tenu de l'importance que revêt pour Klépierre la gestion de son risque de taux, la direction générale est impliquée dans toute décision concernant le portefeuille de couverture. La Direction Financière dispose d'outils informatiques lui permettant d'une part de suivre en temps réel l'évolution des marchés financiers, et d'autre part de calculer les valeurs de marché de ses instruments financiers, y compris les instruments dérivés.

## 6.2 Risque de liquidité

Klépierre est attentive à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources des financements du groupe, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, la part des emprunts obligataires est de 38%, la durée de la dette a été portée à 5,3 ans en janvier 2006, et l'endettement bancaire est réparti entre différents supports (crédits syndiqués, prêts hypothécaires...) et diverses contreparties d'envergure internationale.

L'encours de billets de trésorerie (qui représente l'essentiel des financements à court terme) ne dépasse jamais le montant de la ligne de « back-up » syndiquée auprès de plusieurs banques et qui permettrait un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

De plus, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées (y compris les découverts bancaires) pour un montant de 354 M€ au 31 décembre 2005.

D'une manière générale, l'accès aux financements des sociétés foncières est facilité par la sécurité qu'offrent aux prêteurs les actifs immobiliers.

Certains financements de Klépierre (crédits syndiqués, emprunts obligataires) sont assortis de covenants financiers dont le non respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipé (cf. également la note en 4.15). Ces covenants portent sur des ratios dont le suivi est standard pour les acteurs de l'immobilier, et les limites imposées laissent suffisamment de flexibilité à Klépierre pour que le risque de liquidité reste faible.

Principaux covenants	Montant de financements concernés (M€)	Limite contractuelle	Incidence du non respect	Niveau au 31/12/2005
« Loan to value »	1 050	≤ 52%	Cas de défaut	43,4 %
EBITDA / FFI		≥ 2,5		3,5
Dettes sécurisées / Patrimoine réévalué		≤ 20%		5,6 %
Dettes sécurisées / ANR	1 200	≤ 50%	Cas de défaut	12,3 %

Les emprunts obligataires (1 200 M€) incluent une option à la main des porteurs, leur donnant la possibilité de demander le remboursement anticipé en cas de changement de contrôle portant la notation de Klépierre dans la catégorie « non-investment grade ». Hormis cette clause, aucun covenant financier ne fait référence à la notation conférée à Klépierre par l'agence Standard & Poor's.

### 6.3 Risque de change

L'activité de Klépierre a lieu essentiellement dans des pays de la zone euro. Au 31 décembre 2005, les exceptions sont la République tchèque, la Slovaquie, la Hongrie et la Pologne.

Dans ces pays, à ce jour, le risque de change n'a pas été jugé suffisamment important pour être couvert par des instruments dérivés.

En effet, les acquisitions et leur financement étant réalisées en euros, le risque de change porte essentiellement sur l'activité commerciale des filiales.

En règle générale, les loyers sont facturés aux preneurs en euro avec une conversion en devise locale à la date de facturation. Les preneurs ont le choix de régler leurs loyers en devise locale ou en euro (ou en dollar pour quelques baux minoritaires). Le risque de change se limite donc à l'écart éventuel entre le loyer facturé et le loyer encaissé lorsque la devise se déprécie face à l'euro entre la facturation aux preneurs et le règlement effectif par le preneur en devise locale.

Pour limiter ce risque, Klépierre a initié début 2006 une campagne de modification des baux venant à échéance dans les pays concernés, de manière à ce que le montant collecté en euros à la date de règlement des loyers soit fixe.

Parallèlement, Klépierre s'assure que les loyers des preneurs ne sont pas susceptibles de les pénaliser sensiblement en cas de forte appréciation de l'euro, de manière à éviter une dégradation de leur situation financière qui pourrait augmenter le risque d'impayés pour Klépierre.

### 6.4 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre est structurellement emprunteur. Il concerne uniquement les placements effectués par le groupe et les contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés.

#### **Risque de contrepartie sur les valeurs mobilières de placement**

Le risque de contrepartie sur les placements est limité par le type de supports utilisés :

- OPCVMs gérés par des établissements reconnus, et donc portant sur des signatures diversifiées ;
- emprunts d'Etat de pays où Klépierre est présent (sous forme de prêt/emprunt) ;
- occasionnellement, certificats de dépôt émis par des banques de premier plan.

#### **Risque de contrepartie sur les instruments de couverture**

Klépierre ne s'engage dans des transactions d'instruments dérivés qu'avec des établissements financiers d'envergure internationale. Aujourd'hui, tous les contrats de swaps ont une contrepartie de rating « double-A ». En tout état de cause, le groupe n'accepterait pas de traiter avec un établissement de notation inférieure à A- (S&P ou équivalent).

## 6.5 Risque sur actions

Au 31 décembre 2005, le stock d'actions propres détenues par Klépierre est de 187 659 actions, dont la valeur d'acquisition (9,1 M€) est inscrite en diminution des capitaux propres.

**L'affectation de ce stock est la suivante :**

- 31 871 actions dans le cadre du contrat d'animation boursière pour la régularisation du cours de bourse de son action ;
- 59 389 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 ;
- 96 399 actions au titre de plans de stock option à venir.

Une baisse de 10% du cours de l'action Klépierre par rapport au cours de clôture du 31 décembre 2005 n'aurait aucun impact sur le résultat du Groupe, étant donné que la valeur au bilan de ces actions est nettement inférieure au cours de bourse à cette date.



## 7 - Engagements de financement et de garantie

### 7.1. Engagements réciproques:

Les engagements réciproques correspondent à des garanties réciproques dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (garantie de paiement donnée par l'acheteur et garantie d'achèvement reçue du promoteur).

<i>en milliers d'€</i>	2005 Décembre	2004 Décembre
Garantie dans le cadre d'un CPI / VEFA	79 324	66 606
<b>Total</b>	<b>79 324</b>	<b>66 606</b>

### 7.2. Engagements reçus et donnés

<i>en milliers d'€</i>	2005 Décembre	2004 Décembre
<b>Engagements donnés</b>		
- Cautions sur prêts consentis au personnel	6 687	6 785
- Garanties, cautions et hypothèques	7 159	1 677
- Engagements d'achat	562 462	450 498
<b>Total</b>	<b>576 308</b>	<b>458 960</b>
<b>Engagements reçus</b>		
- Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	120 340	75 310
- Engagements de vente	52 484	-
- Cautions reçues des locataires	46 780	27 791
- Autres garanties reçues	112 956	85 619
- Lignes de crédit confirmées non utilisées	306 757	167 408
<b>Total</b>	<b>639 317</b>	<b>356 128</b>

#### Engagements d'achat :

Les engagements d'achats correspondent essentiellement à l'acquisition sous conditions suspensives de titres portant des centres commerciaux en Pologne et République Tchèque pour 220 M€, la galerie de City Gate Thessalonique en Grèce pour 57 millions d'euros, et d'une promesse d'achat de la construction du centre de Vallécas (Madrid) pour 113 millions d'euros.

Par ailleurs, il existe des compléments de prix suite à des acquisitions. Ces compléments de prix sont généralement la capitalisation de loyers calculés entre les bases locatives à la date d'acquisition et à la date du complément de prix. En application de la norme IFRS 3 et de ses articles 32 et 34, l'ajustement de prix dans le coût du regroupement à la date d'acquisition doit être comptabilisé si l'ajustement est probable et peut être évalué de façon fiable à la date d'arrêt.

En application de cette règle, au 31 décembre 2005, un complément de prix sur le centre de Louvain La Neuve est enregistré pour 9.592 K€ avant impôts différés.

Dans le cadre de l'acquisition des centres polonais, un complément de prix est prévu sur l'écart entre les loyers pris en compte dans l'évaluation des centres (loyers au 31 mars 2005) lors de l'acquisition et les bases locatives au 31 décembre 2005 pour Sadyba, Ruda et Krakow et au 30 juin 2006 pour Poznan. Ce complément de prix doit faire l'objet d'une négociation avec le vendeur au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2006. Sur la base des estimations actuelles, le complément de prix peut être évalué à un montant de 8 à 10 M€. Un ajustement en diminution du prix d'acquisition est également prévu au terme du contrat pour le cas où le vendeur n'obtiendrait pas les autorisations administratives et tarifaires relatives aux conditions de fourniture d'électricité aux locataires des centres.

**Lignes de crédit confirmées non utilisées:**

Au 31 décembre 2005, Klépierre dispose de 354 M€ de lignes de crédit non utilisées, réparties comme suit :

- 307 M€ de lignes confirmées, correspondant à :
  - . 175 M€ de billets de trésorerie (écart entre le montant de la ligne de back-up et l'encours de billets émis),
  - . 125 M€ de crédit disponible sur le crédit relais mis en place en 2005,
  - . 7 M€ de crédit disponible sur l'emprunt de la société Coimbra (Belgique).
- 47 M€ de découvert autorisé non utilisé.

**Autres garanties reçues :**

Dans le cadre de l'opération Vallécas, Klépierre bénéficie d'une caution de 109.809 milliers d'euros en cas de non obtention par la Mairie de Madrid du permis de construire.

A notre connaissance, il n'y a pas d'omission d'un engagement hors bilan significatif ou qui pourrait le devenir dans le futur selon les normes comptables en vigueur.

**7.3. Garanties**

<i>en milliers d'€</i>	2005 Décembre	2004 Décembre
<b>Dettes assorties de garantie</b>	619 319	425 810
<b>Total</b>	<b>619 319</b>	<b>425 810</b>

Les dettes assorties de garantie comprennent notamment :

- une hypothèque des centres commerciaux propriété de Klécar Italia en couverture d'un prêt bancaire de 121 millions d'euros ;
- un nantissement des titres chez Kléfin Italia sur un prêt accordé pour 170,9 millions d'euros;
- une caution donnée par Klépierre en couverture de l'emprunt de Klépierre Participations et Financement pour 165 millions d'euros.

En règle générale, le groupe finance son patrimoine par fonds propres ou dettes contractées par la société mère sans nantissement de ces actifs.

Le détail des dettes garanties par des nantissements est le suivant :

<i>en milliers d'€</i>	Montant emprunt au 31.12.2005	montant hypothèque	Date de départ du nantissement	Date d'échéanc e du nantisse ment	VNC sociale des actifs nantis
<i>sur immobilisations incorporelles</i>					<i>néant</i>
<i>sur immobilisations corporelles</i>					<b>438 136</b>
Novate	31 782				
- Metropoli		61 975	16-avr-99	15-déc-13	47 566
- Vignate		28 000	15-déc-03	15-oct-16	50 075
Immobiliare Magnolia	6 661	20 789	08-sep-99 18-avr-03	15-juil-11 15-jan-18	12 329
ICD	13 012	43 382	30-juin-96	11-mai-11	22 069
Klecar Italia	118 817	331 500	25-juin-03	25-juin-15	208 975
Coimbra (1)	44 243	5 610	17-juil-03	31-mai-06	97 122
<i>sur immobilisations financières</i>					<b>199 484</b>
Kléfin Italia	170 841	200 000	29-juin-05	29-déc-06	199 484
<b>TOTAL</b>					<b>637 620</b>

(1) Coimbra a donné un mandat hypothécaire dans le cadre du financement du centre de Louvain La Neuve pour un montant maximum de 50,5 M€.

Enfin, une hypothèque avait été donnée dans le cadre d'emprunts souscrits par la société IGC en 1997 et totalement remboursés à ce jour et dont la main levée est en cours (quote part de Klépierre : 38 M€).

### 7.4. Pactes d'actionnaires

#### □ *Pacte d'actionnaires portant sur les sociétés Klécar France, Klécar Europe Sud, Solorec et Klécar Participations Italie*

Les pactes d'associés liant Klépierre et CNP Assurances et Ecureuil Vie ont été modifiés par un avenant signé en date du 30 décembre 2004 afin de supprimer les engagements de liquidité de Klépierre envers ses partenaires.

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

- L'une en faveur de Klépierre : obligation de sortie des minoritaires à la demande de Klépierre en cas de cession du patrimoine Klécar à un tiers ;
- L'autre en faveur des minoritaires : processus permettant à ces derniers, en 2011, 2016 et 2017 pour les sociétés italiennes et 2010, 2014 et 2015 pour les autres galeries, d'envisager différents schémas de sortie :
  - partage ou vente des actifs,

- rachat par Klépierre des titres des minoritaires (sans obligation pour Klépierre),
- cession à un tiers avec paiement d'une décote par Klépierre si l'offre est inférieure à l'Actif Net Réévalué.

### □ *Pacte conclu avec Axa France Vie en cas de cession des parts sociales constituant le capital de Ségécé*

Les dispositions suivantes s'appliquent aux cessions de parts qui ne seraient pas considérées comme des cessions libres et prévoient en faveur d'Axa France Vie :

- L'obligation pour Klépierre de racheter à Axa France Vie la totalité des parts sociales qu'elle détient dans Ségécé dès lors qu'une cession proposée par Axa France Vie ne serait pas agréée conformément à l'article 8 des statuts de Ségécé ;
- Une indemnisation du montant des droits d'enregistrement au taux de 4,80% qu'Axa France Vie pourrait être amenée à acquitter en cas de cession de ses parts sociales.

## 7.5. Engagements sur contrats de location simples – Bailleurs

### □ *Description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur*

#### A) Centres commerciaux :

Le contrat prévoit des durées de location allant de 5 ans en Espagne à 12 ans en France (avec des périodes triennales de 3 ans) ; l'Italie offrant un système mixte de 5 à 12 ans. Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées.

L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti, par l'application d'un index qui varie selon le pays.

#### Une indexation propre à chaque pays

En France, c'est l'indice du coût de la construction (ICC), publié chaque trimestre qui s'applique. L'index retenu et appliqué correspond à celui du trimestre « anniversaire » du bail. L'ICC du deuxième trimestre 2004 (publié en octobre) s'élève à 5,41 % et s'applique sur 70 % des baux du patrimoine français de Klépierre en 2005.

En Espagne, l'indice des prix à la consommation (IPC) est enregistré annuellement au 1<sup>er</sup> janvier. En Italie, le système repose sur les indices des prix à la consommation des ménages ouvriers et employés hors tabac (ISTAT). Mais la mise en œuvre de l'indexation est plus complexe : selon les baux, soit on applique l'ISTAT à 75 %, soit l'indice sectoriel de référence à 100 %.

Au Portugal, l'indice retenu est celui des prix à la consommation hors immobilier (IPC).

En Grèce, on applique le Consumer Price Index (CPI).

En Europe centrale, l'index IPCUM, publié par Eurostat, est basé sur les prix à la consommation des 12 pays de l'Union monétaire européenne.

### Loyer minimum garanti et loyer variable

Évalué année par année, le loyer correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le preneur pendant l'année civile considérée. Le taux appliqué diffère selon l'activité exercée. Ce loyer binaire (fixe + variable) ne peut être inférieur à un loyer minimum garanti (LMG). Le LMG est revalorisé chaque année du taux de l'indexation. Le loyer variable correspond à l'écart entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti après indexation.

La consolidation de tout ou partie du loyer variable dans le LMG est visée à l'occasion du renouvellement du bail. Ainsi, le loyer variable est le plus souvent ramené à zéro à l'issue du bail (tous les 5 à 12 ans suivant le cas). Chaque année, il est également réduit de la progression du LMG due à l'application de l'indexation.

Essentiellement présente dans les baux du patrimoine historique français et italien, la clause de loyer variable est petit à petit incluse dans les autres baux, à l'occasion de leur renouvellement ou de renégociations.

### **B) Bureaux :**

100% du patrimoine est en France et donc régi par le droit français.

**Pour les activités commerciales** s'appliquent : les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce et les articles non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 (le « statut »). Un certain nombre de ces dispositions sont d'ordre public. Par exemple : la durée qui ne peut être inférieure à 9 ans (en ce qui concerne l'engagement du bailleur), le droit au renouvellement, les conditions de forme à respecter en cas de résiliation, de congé, de renouvellement, d'éviction, etc.

Très exceptionnellement des baux dérogatoires au statut, de deux ans au plus, peuvent être régularisés.

La durée du bail est le plus souvent de 9 ans, le preneur seul pouvant le résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois donné par acte extrajudiciaire. Il peut être dérogé par les parties à cette disposition de la résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée (sauf avenant en cours de bail).

L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil qui restent le plus souvent à la charge du bailleur.

**Pour les activités professionnelles** (avocats, experts-comptables, architectes, etc.) : le statut ne s'applique pas. La durée est de six années minimum et le preneur peut donner congé à tout moment moyennant un préavis de six mois. Il n'y a pas de droit au renouvellement. Les autres conditions sont calquées au plus près sur celles du bail commercial.

❑ *Le montant total des loyers conditionnels comptabilisés en résultat,*

Le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixé mais qui est établie sur la base d'un facteur autre que l'écoulement du temps (e. g. pourcentage du chiffre d'affaires, degré d'utilisation, indices des prix, taux d'intérêt du marché).

Les paiements minimaux au titre de la location sont les paiements que le preneur est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer ou à rembourser au bailleur

- *Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul sont les suivants au 31 décembre 2005 :*

<i>en milliers d'euros</i>	décembre-05
moins d'un an	422 524
entre 1 et 5 ans	764 341
plus de 5 ans	298 880
<b>Total</b>	<b>1 485 745</b>

### 7.6. Engagements sur contrats de location – financement

Le groupe a un contrat de crédit bail avec option d'achat concernant des locaux à usage de bureaux, situés à Lille. Ce contrat a une durée de 18 ans jusqu'au 31.07.2009. A la date d'expiration de la durée conventionnelle du crédit bail, le preneur pourra opter, à sa convenance, pour l'acquisition de l'immeuble. Le rapprochement entre les paiements futurs minimaux au titre du contrat de location – financement et la valeur actualisée des paiements minimaux nets au titre des locations se présente de la façon suivante :

<i>en milliers d'€</i>	31 décembre 2005	
	paiements minimaux	valeur actualisée des paiements
moins d'un an	427	203
plus d'un an mais moins de 5 ans	1 173	684
plus de 5 ans	0	0
<i>Paiements minimaux totaux au titre de la location</i>	<i>1 600</i>	<i>887</i>
<i>Moins les montants représentant des charges financières</i>	<i>-713</i>	
<b>Valeurs actualisées des paiements minimaux au titre de la location</b>	<b>887</b>	<b>887</b>

## 8 - Rémunérations et avantages consentis au personnel

### 8.1 Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 52,4 millions d'euros sur l'exercice 2005.

Les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement et la participation, s'élèvent à 37,1 millions d'euros, la charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, charges de retraite et autres charges sociales à 14,4 millions d'euros, et les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations à 0,8 million d'euros.

### 8.2 Engagements sociaux

- Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

En France, le groupe Klépierre cotise à différents organismes nationaux et interprofessionnels de retraites de base et complémentaires.

- Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies

Les régimes à prestations définies subsistant en France et en Italie font l'objet d'évaluations actuarielles indépendantes selon la méthodologie des unités de crédit projetées afin de déterminer la charge correspondant aux droits acquis par les salariés et aux prestations restant à verser aux préretraités et retraités. Les hypothèses démographiques et financières utilisées pour estimer la valeur actualisée des obligations et des actifs de couverture de ces régimes tiennent compte des conditions économiques propres à la zone monétaire considérée. La fraction des écarts actuariels à amortir, après application de la limite conventionnelle de 10% (méthode du corridor), est calculée séparément pour chaque plan à prestations définies.

Les provisions constituées au titre des régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies s'élèvent à 3,7 millions d'euros au 31 décembre 2005 dont 3,3 millions d'euros pour les engagements français et 0,4 million d'euros pour les engagements italiens.

Klépierre a mis en place, par accord d'entreprise, des régimes de retraite complémentaire. A ce titre, les salariés bénéficiaires disposeront au moment de leur départ en retraite d'une rente venant s'ajouter éventuellement aux pensions servies par les régimes nationaux, selon la formule du régime auquel ils ont droit.

En outre, le personnel du Groupe bénéficie de régimes de prévoyance conventionnels ou contractuels prenant diverses formes telles que les indemnités de départ à la retraite.

En Italie, le régime en vigueur dans les sociétés PSG et Effe Kappa est un régime de type « Trattamento di Fine Rapporto » (TFR). Le montant dû par l'employeur lors de la cession du contrat de travail (démission, licenciement, départ à la retraite) est calculé par l'application d'un coefficient annuel pour chaque année de travail sans que ce montant puisse dépasser un certain seuil. La dette correspondante étant certaine, celle-ci est comptabilisée en autres dettes et non en provision pour charges.

En Espagne, une provision pour engagements sociaux peut être constituée en cas de disposition particulière dans la convention collective, mais l'effectif des filiales espagnoles du Groupe Klépierre n'est pas concerné.

Les engagements existant au titre des régimes d'aides médicales postérieures à l'emploi sont évalués en utilisant des hypothèses d'évolution des coûts médicaux. Ces hypothèses, basées sur des observations historiques, tiennent compte des évolutions futures estimées du coût des services médicaux résultant à la fois du coût des prestations médicales et de l'inflation.

- **Rapprochement entre les actifs et les passifs comptabilisés au bilan**

En milliers d'euros , au	1er janvier 2005
Excédent des obligations sur les actifs des régimes financés	4,708
Valeur actualisée brute des obligations tout ou partie financées par des actifs	9,190
Juste valeur des actifs des régimes	4,482
Valeur actualisée des obligations non financées	4,708
Coûts non encore comptabilisés en application des dispositions de la norme IAS 19	1,453
Coût des services passés	0,784
Pertes ou gains nets actuariels	0,670
Obligation nette comptabilisée au bilan pour les régimes à prestations définies	3,255

- **Mouvements sur le passif / actif net comptabilisé au bilan**

En milliers d'euros, au	31 décembre 2005
Obligation nette en début de période	3,255
Charge de retraite enregistrée en résultat de la période	1,371
Cotisations versées par Klépierre aux actifs de régimes	0,000
Acquisition / cession	(0,081)
Prestations versées aux bénéficiaires des prestations non financées	(0,825)
Obligation nette en fin de période	3,720

- **Composantes de la charge de retraite**

En milliers d'euros, au	31 décembre 2005
Coût des services rendus au cours de l'exercice	0,764
Coût financier	0,368
Rendement attendu des actifs de régime	(0,178)
Amortissement des écarts actuariels	0,000
Amortissement des services passés	0,085
Effets des réductions ou liquidations de régime	0,333
Total porté dans les « frais de personnel »	1,371



- Régimes de retraites

Klépierre fait bénéficier certains de ses salariés de régime de pré retraite maison ou Unédic. Le montant de la provision au 31 décembre 2005 s'élève à 124 K€.

- Autres avantages long terme

La provision pour médailles du travail s'élève au 31 décembre 2005 à 1.241 K€.

- Principales hypothèses actuarielles utilisées pour le calcul à la date de clôture

En pourcentage, au 1er janvier	France
Taux d'actualisation	2,48%-4,21%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	4,00%
Taux de rendement attendu des droits de remboursemen	n/a
Taux d'augmentation future des salaires	nc

### 8.3 Stocks options

<i>décision de l'AGE du 28 avril 1999</i>	Plan n°1	Plan n°2
Date du Directoire	24-juin-99	24-juin-99
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées par :		
(i) les mandataires sociaux	49 510	22 503
(ii) des 10 premiers attributaires salariés	0	75 010
Point de départ d'exercice des options	25-juin-04	25-juin-04
Date d'expiration	24-juin-07	24-juin-07
Prix de souscription ou d'achat	36,66	28,33
Nombre d'actions souscrites au 31 décembre 2005	26 104	61 700
Options de souscription ou d'achat d'actions annulées	0	
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31 décembre 2005	23 406	35 813

#### Stocks - options Directoire

Stocks - options Directoire	Date d'attribution	Nombre d'options attribuées ①	Période d'exercice	Prix d'exercice (en euros)	Options restant au 31.12.2004	Nombre d'options exercées au cours de l'exercice 2005	Nombre d'options annulées au 1er semestre 2005	Options restant au 31.12.2005
<i>Michel CLAIR</i>	24 juin 1999 ②	18 004	25 juin 2004 au 24 juin 2007	36,66	12 904	0	0	12 904
<i>Eric RANJARD</i>	24 juin 1999 ②	10 502 7 501	25 juin 2004 au 24 juin 2007	36,66 28,33	10 502 7 501	10 502 7 501	0 0	0 0
<i>Claude LOBJOIE</i>	24 juin 1999 ②	10 502 7 501	25 juin 2004 au 24 juin 2007	36,66 28,33	10 502 1 876	0 0	0 0	10 502 1 876

① Retraité du triplement du nombre d'actions en 2003 (division par 2 du nominal et attribution d'une action gratuite).  
 ② Décision AGE du 28 avril 1999.

## 9 - Informations complémentaires

### 9.1 Information donnée sur le modèle de la juste valeur

<i>en milliers d'€</i>	31 décembre 2005	Retraitements de juste valeur	31 décembre 2005 modèle de la Juste Valeur
Revenus locatifs	449 017		449 017
Charges sur terrain (foncier)	-2 296	2 296	0
Charges locatives non récupérées	-5 240		-5 240
Charges sur immeuble (propriétaire)	-32 379	3 747	-28 632
<b><i>Loyers nets</i></b>	<b>409 102</b>	<b>6 043</b>	<b>415 145</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	46 362		46 362
Autres produits d'exploitation	7 217		7 217
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		552 149	552 149
Frais d'études	-835		-835
Frais de personnel	-52 365		-52 365
Autres frais généraux	-19 040		-19 040
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-125 535	124 777	-758
Dotations aux amortissements des biens en exploitation	-4 587		-4 587
Provisions	-3 111	5 372	2 261
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>257 208</b>	<b>688 341</b>	<b>945 549</b>
Produits sur cession d'immeubles de placement et de titres de participation	163 831		163 831
Valeur nette comptable des immeubles de placement et titres de participation cédés	-143 597	-5 292	-148 889
<b><i>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</i></b>	<b>20 234</b>	<b>-5 292</b>	<b>14 942</b>
Revenus sur cession d'actifs détenus à court terme	129		129
Valeur nette comptable des actifs cédés			0
<b><i>Profit sur vente d'actifs court terme</i></b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>129</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	-247		-247
Coût de l'endettement net	-112 700		-112 700
Variation de valeur des instruments financiers	-40		-40
Effet des actualisations	-1 330		-1 330
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	557		557
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>163 811</b>	<b>683 049</b>	<b>846 860</b>
Impôts sur les sociétés	-17 909	-83 594	-101 503
<b>Résultat net.</b>	<b>145 902</b>	<b>599 455</b>	<b>745 357</b>
<b>dont</b>			<b>0</b>
<i>Part du Groupe</i>	<i>120 449</i>	<i>521 697</i>	<i>642 146</i>
<i>Intérêts minoritaires</i>	<i>25 453</i>	<i>77 758</i>	<i>103 211</i>

## LES COMPTES CONSOLIDES

<i>en milliers d'€</i>	31 décembre 2005 IFRS	retraitements de juste valeur	31 décembre 2005 modèle de la juste valeur
Ecarts d'acquisition non affectés	33 410		33 410
Actifs incorporels	6 033		6 033
Actifs corporels	42 167		42 167
Immeubles de placement	5 487 725	-5 484 343	3 382
Juste valeur des immeubles de placement		6 839 715	6 839 715
Immobilisations en cours	107 692	-8 082	99 610
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	48 857	6 061	54 918
Titres mis en équivalence	2 877		2 877
Placements financiers	609		609
Autres actifs non courants	18 743		18 743
Impôts différés actifs	33 417		33 417
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>5 781 530</b>	<b>1 353 351</b>	<b>7 134 881</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>460 820</b>	<b>-66 295</b>	<b>394 525</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 242 350</b>	<b>1 287 056</b>	<b>7 529 406</b>
Capital	184 657		184 657
Primes	743 166		743 166
Réserve légale	18 466		18 466
Réserves consolidées	813 021	433 112	1 246 133
<i>Réserves de conversion Groupe</i>			0
<i>Ecarts de réévaluation</i>	0		0
<i>Actions propres</i>	-9 096		-9 096
<i>Actifs disponibles à la vente</i>	0		0
Juste valeur des instruments financiers	-9 201		-9 201
Juste valeur des immeubles de placement		433 112	433 112
<i>Autres réserves consolidées</i>	831 318		831 318
<i>Report à nouveau</i>	0		0
Résultat consolidé	120 449	521 697	642 146
Capitaux propres part du Groupe	1 879 759	954 809	2 834 568
Intérêts minoritaires	424 829	201 668	626 497
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 304 588</b>	<b>1 156 477</b>	<b>3 461 065</b>
Passifs financiers non courant	2 633 906		2 633 906
Provisions long terme	7 579		7 579
Dépôts et cautionnements	81 338		81 338
Impôts différés passifs	158 124	130 579	288 703
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 880 947</b>	<b>130 579</b>	<b>3 011 526</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 056 815</b>	<b>0</b>	<b>1 056 815</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 242 350</b>	<b>1 287 056</b>	<b>7 529 406</b>

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales.

La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transactions) pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêté des comptes.

La juste valeur des immeubles de Klépierre est déterminée par des experts indépendants.

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 AtisReal (ex Coextim). Pour les centres commerciaux, les expertises sont établies par Retail Consulting Group à l'exception des centres hongrois expertisés par Icade pour la 1<sup>ème</sup> fois au 31 décembre 2005. Les missions confiées à ces différents experts sont toutes effectuées selon la charte de l'expertise immobilière et la recommandation COB « Groupe de travail Barthès de Ruyter ».

La valeur de marché est celle déterminée par les experts indépendants qui valorisent le patrimoine du groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année hors frais et droits de mutation (les droits sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif).

### □ *Bureaux*

Les experts retiennent deux approches : l'une par comparaison directe en analysant les transactions observées sur le marché pour des immeubles similaires, l'autre par capitalisation d'un revenu constaté ou bien estimé.

L'analyse de ce revenu a fait ressortir trois situations, selon que le loyer constaté est sensiblement identique à la valeur de marché, supérieur à cette valeur ou inférieur.

Dans la première hypothèse, le loyer retenu est le loyer constaté, dans la seconde hypothèse le loyer retenu est le loyer de marché avec prise en compte d'une plus-value financière résultant du différentiel de loyer constaté et loyer de marché.

Dans la dernière hypothèse, les experts se sont interrogés sur l'échéance de revalorisation du loyer en fonction de la date d'échéance du bail. En effet, selon le décret du 30 septembre 1953, le loyer des immeubles à usage exclusif de bureaux est fixé, lors du renouvellement, à la valeur locative du marché.

Les experts ont donc supposé que le propriétaire parviendrait à remettre à niveau le loyer au terme du bail et ont pris en compte les conditions actuelles d'occupation sous forme d'une moins-value dont le calcul s'opère comme précédemment. Contrairement aux précédentes campagnes d'expertises, les experts n'ont pas limité cette approche aux seuls baux venant à échéance dans les trois ans à venir au motif que les investisseurs eux-mêmes, dans les transactions de marché actuelles, se projettent au-delà de cette échéance. Dans la seconde hypothèse, la plus-value financière constatée a été ajoutée à la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance de la première période ferme du bail. Dans la troisième hypothèse, la moins-value financière constatée a été déduite de la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance du bail.

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

### □ *Centres commerciaux*

Pour déterminer la valeur vénale d'un centre, l'expert applique un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides. La valeur actuelle nette de tout abattement concernant les loyers minimums garantis progressifs ainsi que la valeur actuelle nette de toute charge sur locaux vides sont ensuite déduites du total. Le taux utilisé pour l'actualisation de ces flux est égal au taux de rendement utilisé pour le calcul de la valeur vénale.

Le loyer brut comprend : le loyer minimum garanti, le loyer variable 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 d'intérêt est fixé par l'expert en fonction des paramètres et notamment : surface de vente, configuration, concurrence, mode de propriété et pourcentage de détention, potentiel locatif et d'extension, comparabilité avec des transactions récentes. En ce qui concerne le potentiel locatif, en fonction de la situation commerciale du centre et des chiffres réalisés par les locataires, l'expert estime la valeur locative de marché du centre dans son état actuel, le différentiel entre la valeur locative de marché et les loyers actuels représente le potentiel d'évolution du centre.

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 selon différentes hypothèses. La valeur de revente au terme de cette période est calculée par capitalisation à un taux égal ou légèrement supérieur au taux initial appliqué au loyer net fin de période.

En résumé, l'expert détermine le taux de rendement s'appliquant aux conditions de marché actuelles, le loyer net actuel et le potentiel de valorisation du centre pour en déduire une valeur actuelle. Il vérifie ensuite que le taux de rendement interne obtenu par un calcul de TRI est cohérent. Le résultat obtenu est une valeur « droits compris » de laquelle doit être déduit le montant des droits, déterminé au taux indiqué ci avant pour obtenir une valeur « hors droits ».

## 9.2 Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de l'exercice ajusté des effets des options dilutives.

		31-déc.-04	31-déc.-05
<i>Numérateur</i>			
<b>Résultat net part du groupe (K€)</b>	<i>a</i>	105 147	120 449
<i>Dénominateur</i>			
<b>Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif</b>	<i>b</i>	45 291 739	45 965 465
<i>Effet des actions dilutives</i>			
<i>Options d'achat d'actions</i>		93 217	155 788
<b>Effet dilutif potentiel total</b>	<i>c</i>	93 217	155 788
<i>Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif</i>	<i>d=b+c</i>	45 384 956	46 121 253
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)</b>	<i>a/b</i>	2,32	2,62
<b>Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)</b>	<i>a/d</i>	2,32	2,61

### 9.3 Entreprises liées

Au 31 décembre 2005, la part de BNP Paribas dans les emprunts bancaires est de 1.072 millions d'euros, dont 900 millions d'euros sont utilisés. Cette participation se compare à un montant total autorisé de 2.014 millions d'euros, dont 1.835 millions d'euros sont utilisés. Ces montants ne comprennent pas la ligne de back-up des billets de trésorerie (non tirée) d'un montant de 300 millions d'euros, et à laquelle BNPParibas participe à hauteur de 68 millions d'euros.

Le 13 janvier 2005, Klépierre SA et Klétransactions ont cédé respectivement 8,87% et 13,14% des titres de Secmarne à BNP Assurances pour un montant hors droits de 29,6 millions d'euros.

Par ailleurs, Atis Real, filiale du Groupe BNPParibas est locataire dans un immeuble à Levallois appartenant à Klépierre.

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

### 9.4 Rémunérations des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance s'élèvent à 150.000 euros

Le montant global des rémunérations versées en 2005 aux membres du Comex est de 2.031 milliers d'euros.

### 9.5 Evènements postérieurs

Ségécé, filiale de Klépierre à 75%, a acquis le 5 janvier 2006 le solde du capital de la société de gestion italienne (PSG) dont elle détenait 50%. Le montant de l'investissement s'élève à 9,1 millions d'euros.

Klépierre a cédé l'immeuble Les Ellipses situé à Saint Maurice le 7 février 2006 pour 28,3 millions d'euros.

### 9.6 Identité de la société consolidante

Au 31 décembre 2005, Klépierre est consolidée par le groupe BNP-PARIBAS selon la méthode de l'intégration globale. BNP-PARIBAS détient 53,52 % du capital de Klépierre au 8 février 2006.

## 10 – Passage aux normes IFRS

### □ « Cahier IFRS » du document de référence 2004

Les recommandations du CESR (Committee of European Securities Regulators) du 30 décembre 2003 sur la préparation de la transition aux IFRS et de l'Autorité des Marchés Financiers ont encouragé les émetteurs à publier au plus tôt l'impact quantifié du changement de référentiel. Pour mieux répondre à ces recommandations, le Groupe a publié « un cahier IFRS », partie intégrante du document de référence 2004, avec les informations suivantes :

- un rapprochement entre le bilan au 31 décembre 2003 en normes françaises et le bilan d'ouverture en normes IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2004 ;
- le bilan au 31 décembre 2004 en normes IFRS ;
- un rapprochement entre le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2005 en normes IFRS intégrant la première application des normes IAS 32 et 39 (instruments financiers), et IFRS 5 (actifs non courants détenus en vue de la vente) et le bilan au 31 décembre 2004 présenté en normes IFRS ;
- une note sur les modalités d'application par Klépierre des principales normes et de leurs impacts.

Cette note détaille, d'une part les principes retenus pour la constitution du bilan d'ouverture IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2004, d'autre part les divergences avec les principes comptables français antérieurement appliqués et leurs effets chiffrés sur le bilan d'ouverture et sur le résultat de l'exercice 2004.

### □ Passage aux normes IFRS pour les comptes annuels du 31 décembre 2005

A des fins de comparaison avec le 31 décembre 2004, il a été publié avec les comptes semestriels du 30 juin 2005 ou avec le cahier IFRS les états de rapprochement suivants repris dans l'annexe des comptes au 31 décembre 2005 :

- un tableau de rapprochement des capitaux propres en principes comptables français aux capitaux propres en normes IFRS au 01.01.2004, 31.12.2004, et au 01.01.2005 ;
- un rapprochement entre normes françaises et normes IFRS du compte de résultat au 31 décembre 2004 ;
- un rapprochement entre le bilan au 31 décembre 2003 en normes françaises et le bilan d'ouverture en normes IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2004 ;
- un rapprochement entre normes françaises et norme IFRS du bilan au 31 décembre 2004.

10.1. Tableau de rapprochement des capitaux propres en principes comptables français aux capitaux propres en normes IFRS au 01.01.2004, 31.12.2004, 01.01.2005

en milliers d'€	Capitaux propres en part groupe				Intérêts minoritaires	Capitaux propres en part totale au 31.12.2004	retraitement 01.01.2005	Capitaux propres en part totale au 01.01.2005
	1er janvier 2004	Résultat de l'exercice	Autres	31 décembre 2004				
<b>Capitaux propres en principes comptables français</b>	<b>1 839 126</b>	<b>102 134</b>	<b>-19 244</b>	<b>1 922 016</b>	<b>402 335</b>	<b>2 324 351</b>		<b>2 324 351</b>
IAS 40 - Immeubles de placement	16 523	- 6 774		9 749	- 495	9 254		9 254
IAS 17 - Contrat de location - Palier / franchises	4 652	868		5 520	178	5 698		5 698
IAS 17 - Contrat de location - Indemnité d'éviction	- 1 232	397		835	- 81	916		916
IAS 17 - Contrat de location - Droits d'entrée	1 469	864		2 333	411	2 744		2 744
IAS 19 - avantages au personnel	1 018	- 22		996	282	1 278		1 278
Effet d'actualisation	5 340	- 2 510		2 830	-	2 830		2 830
IAS 12 - Impôt sur le résultat	- 21 608	7 199		14 409	- 370	14 779		14 779
IAS 38 - Immobilisations incorporelles	- 1 515	1 936		421	40	461		461
IAS 32-39 - Instruments financiers				-		-	95 625	95 625
<b>Total des ajustements IAS/IFRS avant impôt</b>	<b>4 647</b>	<b>1 958</b>	<b>0</b>	<b>6 605</b>	<b>-35</b>	<b>6 570</b>	<b>-95 625</b>	<b>-89 055</b>
Effet d'impôt sur les ajustements IAS/IFRS	-4 205	1 054	0	-3 151	-190	-3 341	13 013	9 672
<b>Total des ajustements IAS/IFRS après impôt</b>	<b>442</b>	<b>3 012</b>	<b>0</b>	<b>3 454</b>	<b>-225</b>	<b>3 229</b>	<b>-82 612</b>	<b>-79 383</b>
<b>CAPITAUX PROPRES EN NORMES IFRS</b>	<b>1 839 568</b>	<b>105 146</b>	<b>-19 244</b>	<b>1 925 470</b>	<b>402 110</b>	<b>2 327 580</b>	<b>-82 612</b>	<b>2 244 968</b>

Au titre de son résultat 2003, Klépierre a proposé le paiement de son dividende en actions. Cette opération s'est traduite par une augmentation de capital de 5,6 millions d'euros et de la prime d'émission pour 63,2 millions d'euros. La colonne « Autres » correspond dans sa quasi-totalité à la partie du dividende versée en espèces (19,2 millions d'euros).

Les retraitements sur les bilans d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et au 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont explicités dans le cahier IFRS Klépierre publiés avec le document de référence 2004.



## 10.2 Rapprochement entre normes françaises et normes IFRS du compte de résultat au 31.12.2004

<i>en milliers d'€</i>	31 décembre 2004	Impact IFRS	31 décembre 2004
Revenus locatifs	397 586	1 834	399 420
Charges sur terrain (foncier)		-910	-910
Charges locatives non récupérées	-3 732		-3 732
Charges sur immeuble (propriétaire)	-24 561	2 700	-21 861
<b><i>Loyers nets</i></b>	<b>369 293</b>	<b>3 624</b>	<b>372 917</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	33 744		33 744
Autres produits d'exploitation.	6 551		6 551
Provisions	863	16	879
Frais d'études	-771		-771
Frais du personnel	-43 510		-43 510
Autres frais généraux	-19 857		-19 857
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-102 387	-6 880	-109 267
Dotations aux amortissements des biens en exploitation	-2 721	-269	-2 990
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-1 353	1 353	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>239 852</b>	<b>-2 156</b>	<b>237 696</b>
Produits sur cession d'immeubles de placement et de titres de participation	131 759		131 759
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	-115 965	-1 123	-117 088
<b><i>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</i></b>	<b>15 794</b>	<b>-1 123</b>	<b>14 671</b>
Revenus sur cession d'actifs détenus à court terme	2 078		2 078
Valeur nette comptable des actifs cédés			
<b><i>Profit sur vente d'actifs court terme</i></b>	<b>2 078</b>	<b>0</b>	<b>2 078</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidées	-351		-351
Coût de l'endettement net	-121 698		-121 698
Variation de valeur des instruments financiers	0		0
Effet des actualisations	0	-2 510	-2 510
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	455		455
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>136 130</b>	<b>-5 789</b>	<b>130 341</b>
Impôts sur les sociétés	-13 548	9 675	-3 873
<b>Résultat net.</b>	<b>122 582</b>	<b>3 886</b>	<b>126 468</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du Groupe</i>	102 134		105 147
<i>Intérêts minoritaires</i>	20 448		21 321

### 10.3 Rapprochement entre normes françaises et normes IFRS du bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2004

<i>en milliers d'€</i>	Référentiel français 31.12.2003	Retraitements et reclassements IFRS	IFRS 01.01.2004
Ecarts d'acquisition non affectés	13 778	-1 589	12 189
Actifs incorporels	37 728	-30 092	7 636
Actifs corporels	4 580 628	-4 578 771	1 857
Immeubles de placement	129 045	4 456 781	4 585 826
Immobilisation en cours	0	129 045	129 045
Immeubles destinés à la vente	0	0	0
Prêts et créances	74 602	0	74 602
Titres mis en équivalence	1 902	1 589	3 491
Titres non consolidés	1 633	0	1 633
Autres actifs non courants	10 351	0	10 351
Impôts différés actifs	7 305	-209	7 096
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>4 856 972</b>	<b>-23 246</b>	<b>4 833 726</b>
Stocks	3 837	0	3 837
Clients et comptes rattachés	19 183	4 912	24 095
Autres créances	197 519	27 858	225 377
<i>Créances fiscales et diverses</i>	<i>150 147</i>	<i>0</i>	<i>150 147</i>
<i>Autres débiteurs</i>	<i>47 372</i>	<i>27 858</i>	<i>75 230</i>
Swaps de taux d'intérêt	0	0	0
Actions propres	16 531	0	16 531
Trésorerie et équivalent trésorerie	92 310	0	92 310
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>329 380</b>	<b>32 770</b>	<b>362 150</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 186 352</b>	<b>9 524</b>	<b>5 195 876</b>
Capital	179 040	0	179 040
Primes	680 124	0	680 124
Réserve légale	12 513	0	12 513
Réserves consolidées	879 154	442	879 596
<i>Ecarts de réévaluation</i>	<i>685 404</i>	<i>0</i>	<i>685 404</i>
<i>Actions propres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Actifs disponible à la vente</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Réserves recyclables</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Autres réserves consolidées</i>	<i>160 965</i>	<i>0</i>	<i>160 965</i>
<i>Report à nouveau</i>	<i>32 785</i>	<i>442</i>	<i>33 227</i>
Résultat consolidé	88 295	0	88 295
Capitaux propres part du Groupe	1 839 126	442	1 839 568
Intérêts minoritaires	416 677	-1 098	415 579
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 255 803</b>	<b>-656</b>	<b>2 255 147</b>
Passifs financiers non courant	2 111 130	-9 104	2 102 026
Provisions long terme	14 162	-1 262	12 900
Dépôts et cautionnements	60 740	0	60 740
Impôts différés passifs	110 652	27 586	138 238
<b>PASSIF NON COURANT</b>	<b>2 296 684</b>	<b>17 220</b>	<b>2 313 904</b>
Passifs financiers courant	340 727	0	340 727
Dettes fournisseurs	33 498	0	33 498
Dettes sur immobilisations	48 515	0	48 515
Autres dettes	91 468	-1 699	89 769
Dettes fiscales et sociales	119 114	-5 340	113 774
Provisions court terme	543	0	543
<b>PASSIF COURANT</b>	<b>633 865</b>	<b>-7 039</b>	<b>626 825</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 186 352</b>	<b>9 524</b>	<b>5 195 876</b>

## 10.4 Rapprochement entre normes françaises et normes IFRS du bilan au 31.12.2004

## LES COMPTES CONSOLIDES

<i>en milliers d'€</i>	Référentiel français 31.12.2004	Retraitements et reclassements IFRS	IFRS 31.12.2004
Ecarts d'acquisition non affectés	28 724	4 642	33 366
Actifs incorporels	38 305	-31 185	7 120
Actifs corporels	5 111 615	-5 051 906	59 709
Immeubles de placement	0	4 939 518	4 939 518
Immobilisation en cours	0	95 573	95 573
Immeubles destinés à la vente	0	0	0
Titres mis en équivalence	3 409	1 589	4 998
Placements financiers	842	0	842
Autres actifs non courants	75 418	-46 597	28 821
Impôts différés actifs	7 762	85	7 847
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>5 266 075</b>	<b>-88 281</b>	<b>5 177 794</b>
Stocks	7 253	0	7 253
Clients et comptes rattachés	32 527	5 698	38 225
Autres créances	302 962	39 628	342 590
<i>Créances fiscales</i>	53 699	0	53 699
<i>Autres débiteurs</i>	249 263	39 628	288 891
Swaps de taux d'intérêt	0	0	0
Actions propres	8 821	0	8 821
Trésorerie et équivalent trésorerie	115 367	0	115 367
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>466 930</b>	<b>45 326</b>	<b>512 256</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 733 005</b>	<b>-42 955</b>	<b>5 690 050</b>
Capital	184 657	0	184 657
Primes	743 166	0	743 166
Réserve légale	17 904	0	17 904
Réserves consolidées	874 155	442	874 597
<i>Ecarts de réévaluation</i>	680 521	0	680 521
<i>Actions propres</i>	2 130	0	2 130
<i>Actifs disponible à la vente</i>	0	0	0
<i>Réserves recyclables</i>	0	0	0
<i>Autres réserves consolidées</i>	124 772	0	124 772
<i>Report à nouveau</i>	66 732	442	67 174
Résultat consolidé	102 134	3 013	105 147
Capitaux propres part du Groupe	1 922 016	3 455	1 925 471
Intérêts minoritaires	402 335	-226	402 109
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 324 351</b>	<b>3 229</b>	<b>2 327 580</b>
Passifs financiers non courant	2 601 717	-59 938	2 541 779
Provisions long terme	11 280	-1 278	10 002
Dépôts et cautionnements	75 206	0	75 206
Impôts différés passifs	93 389	20 606	113 995
<b>PASSIF NON COURANT</b>	<b>2 781 592</b>	<b>-40 610</b>	<b>2 740 982</b>
Passifs financiers courant	324 050	4 519	328 569
Dettes fournisseurs	48 630	0	48 630
Dettes sur immobilisations	4 067	0	4 067
Autres dettes	158 998	-7 263	151 735
Dettes fiscales et sociales	89 954	-2 830	87 124
Provisions court terme	1 363	0	1 363
<b>PASSIF COURANT</b>	<b>627 062</b>	<b>-5 574</b>	<b>621 488</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 733 005</b>	<b>-42 955</b>	<b>5 690 050</b>

### 10.5 Nature des retraitements

### □ *Ventilation du résultat exceptionnel :*

Le Groupe a procédé au reclassement des éléments composant le résultat exceptionnel de l'exercice au 31 décembre 2004.

### □ *Ecart d'acquisition :*

Les écarts d'acquisition ne sont plus amortis en contre partie d'un test de perte de valeur.

La dotation aux amortissements des écarts d'acquisition constatée au 31.12.2004 est annulée soit un effet positif de 1,4 M€ sur le résultat de l'exercice.

Les écarts d'acquisitions du Groupe concernent essentiellement Ségécé et ses filiales. Klépierre réalisera des tests sur la valorisation de ces actifs pour s'assurer que leur valeur nette comptable n'est pas supérieure à leur valeur d'utilité ou leur valeur de marché.

### □ *Immobilisations incorporelles :*

Les frais d'établissement comptabilisés en normes françaises concernent essentiellement des frais sur augmentations de capital de filiales. Ces frais sont amortis sur 5 ans puisque Klépierre avait choisi de ne pas appliquer, pour les sociétés autres que Klépierre SA, la méthode préférentielle d'imputation sur les primes d'émission.

Les frais d'établissement étaient annulés dans les capitaux propres au 01.01.2004 pour leur valeur nette soit 1,5 M€.

### □ *Immeubles de placement :*

Klöpierre a décidé d'appliquer par anticipation la norme IAS 40 sur les immeubles de placement au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Dans le bilan d'ouverture du 01.01.2004, les immeubles sont désormais reclassés d'immobilisations corporelles à immeubles de placement pour 4.579 millions d'euros.

L'impact net d'impôt de la méthode des composants est une augmentation de 13,5 millions d'euros des capitaux propres d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2004 (13,4 millions d'euros en part du groupe) et une dotation aux amortissements complémentaire de 5,6 M€ en part totale (4,9 M€ en part du groupe).

Les plus values de cessions de l'exercice 2004 ont été retraitées en fonction des nouvelles valeurs nettes comptables. L'impact est négatif de 1,1 M€ en part totale. (1,2 M€ en part groupe)

Au cours de l'exercice 2004, à la suite du déménagement de Klöpierre dans 2 immeubles de son patrimoine, ces derniers ont été reclassés à hauteur de 39,4 M€ d'immeubles de placement en actifs corporels.

### □ *Actifs non courants détenus en vue de la vente :*

Klépierre a choisi d'appliquer la norme IFRS 5 à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente seront reclassés selon la norme IFRS 5.

Quatre immeubles sont reclassés dans le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2005 pour 36,6 M€ :

- 43 avenue Kléber (Paris) ;
- Tour Marcel Brot (Nancy) ;
- Tropical (Villepinte) ;
- Timbaud (Montigny Le Bretonneux).

### □ *Stocks :*

Les stocks de Klépierre représentent le coût encouru des projets en cours de développement ou à l'étude à la date de clôture et des locaux commerciaux destinés à la vente.

Aucun impact pour le Groupe.

### □ *Contrats de location :*

Klépierre a effectué une revue de l'ensemble de ses baux pour calculer rétroactivement les effets de l'étalement, sur la durée ferme du bail, des clauses d'aménagement de loyers telles que les franchises et les paliers.

Les baux à construction et droits de superficie sont reclassés d'immobilisation à charges constatées d'avance et la charge d'amortissement est étalée sur la durée résiduelle du contrat.

L'impact sur les capitaux propres au 1<sup>er</sup> janvier 2004 est positif de 4,4 M€ net d'impôt en part totale (4,1 M€ net d'impôt en part du groupe).

Les baux à construction et droits de superficie, considérés comme des contrats de location simple, sont reclassés d'immobilisation à charges constatées d'avance pour 41,7 M€ au bilan de 01.01.2004.

### □ *Coût des emprunts :*

Klépierre n'a pas retenu le traitement de référence portant sur la comptabilisation en charge des frais financiers liés aux opérations de construction préférant considérer que ces frais sont des éléments du prix de revient ; en conséquence, les frais financiers seront capitalisés durant la durée de construction.

Sans impact car méthode identique en normes françaises.

### □ *Instruments financiers :*

Klépierre n'applique les normes IAS 32 et 39 qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005; par conséquent, pour les données comparatives 2004, les règles françaises continuent de s'appliquer conformément au paragraphe 36 a de la norme IFRS 1.

#### **i) Instruments de couverture (IAS 39)**

De même que Klépierre a opté à l'actif de son bilan pour l'application de la norme IAS 40 selon la méthode du coût historique présumé, il est apparu cohérent au passif d'adopter une approche ayant pour finalité d'éviter dans la mesure du possible les variations de valeur, en résultat, de ses instruments de couverture.

Ainsi, au cours du mois de décembre 2004, Klépierre a annulé la quasi totalité de ses instruments de couverture pour les remplacer par des instruments éligibles à la relation de couverture au sens de la norme IAS 39.

La soulte liée à cette opération, qui a été étalée en normes françaises, a été retraitée pour le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2005 :

- pour la partie de la soulte correspondant aux instruments dérivés non admis en relation de couverture dans le nouveau référentiel, en capitaux propres non recyclables,
- pour la partie de la soulte correspondant aux instruments dérivés acceptés en relation de couverture selon IAS 39 en capitaux propres recyclables.

A l'issue de cette opération, l'ensemble du portefeuille répond à la définition d'instruments de couverture :

Swaps payeurs taux fixe	Échéance	Montant M€	Relation de couverture
Klépierre	22-déc.-08	100	Couverture de flux de trésorerie
Klépierre	22-déc.-08	300	Couverture de flux de trésorerie
Klépierre	22-déc.-10	200	Couverture de flux de trésorerie
Klépierre	22-déc.-11	500	Couverture de flux de trésorerie
Klécar Italia	22-déc.-10	90	Couverture de flux de trésorerie
<b>Swaps payeurs taux variable</b>			
BNP Paribas	15-juil.-11	600	Couverture de juste valeur

La restructuration de décembre 2004 a entraîné le paiement d'une soulte de 93,6 millions d'euros qui après prise en compte des effets d'impôts se traduit par l'enregistrement d'un montant de 80,0 M€ en déduction des capitaux propres du bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2005 : 65,1 M€ sur les fonds propres non recyclables et 14,9 M€ sur les fonds propres recyclables sur une durée moyenne supérieure à 4 ans.

Par ailleurs, les capitaux propres d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2005 enregistrent également la variation de valorisation à la valeur de marché des instruments de couverture reconnus en IFRS. L'impact sur les capitaux propres est de + 4,2 M€ (3,6 M€ net d'impôt) au titre des swaps "couvertures de flux de trésorerie" et + 22,4 M€ au titre des swaps "couverture de juste valeur", montant compensé en partie par la valeur de marché de l'élément couvert -19,9 M€.

Le solde de la soulte du swap mis en place pour l'emprunt obligataire de juillet 2004 (comptabilisation en compte de régularisation passif en normes françaises) est reclassé à l'actif au poste « swap de taux d'intérêts ».

## ii) Passifs financiers (IAS 39)

Au bilan du 01.01.2004, 5,9 M€ de frais d'émission et 2,1 M€ de primes ont été reclassés de « charges à répartir » en déduction du montant nominal de l'emprunt obligataire. De même 1,2 M€ de frais d'émission d'emprunts bancaires ont été déduits du montant des emprunts concernés.

## iii) Actions propres (IAS 32)

Les actions propres de Klépierre, affectées dès l'origine à l'attribution aux salariés ou à la régularisation des cours sont comptabilisées en valeurs mobilières de placement dans le bilan d'ouverture IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et sur l'exercice 2004.

A compter du 1er janvier 2005, les actions propres sont déduites des capitaux propres.

8,8 M€ d'actions propres comptabilisées en valeurs mobilières de placement ont été déduites des capitaux propres au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

### □ *Impôt sur le résultat :*

#### (i) **Comptabilisation d'impôt différé**

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs français entrant dans ce périmètre. Klépierre a effectué une revue des bases d'impôts différés de ses sociétés étrangères afin de prendre en compte les dispositions de la norme IAS 12. Cela a conduit pour certains actifs situés en Italie et au Portugal à la comptabilisation d'impôts différés complémentaires.

L'impact était négatif de 23,2 M€ sur les capitaux propres d'ouverture (21,6 M€ part du groupe) au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Les comptes de l'exercice 2004 enregistrent une reprise d'impôt différé passif de 8,5 M€ (7,2 M€ part du groupe) correspondant au bénéfice d'une disposition fiscale en Italie applicable en 2004. Cette disposition a permis de réaliser une fusion en franchise fiscale sur des entités italiennes ayant entraîné la hausse des valeurs fiscales des actifs et une baisse des impôts différés correspondants.

#### (ii) **Actualisation de la dette d'exit tax**

La méthode mise en œuvre est celle décrite dans la norme IAS 32 mais s'agissant de l'application du cadre conceptuel, elle était réalisée dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

L'impact de l'actualisation de la dette d'exit tax est un produit de + 5,3 M€ sur les capitaux propres au 1<sup>er</sup> janvier 2004, la dette d'exit tax passant de 89,8 M€ à 84,4 M€. La charge sur l'exercice 2004 est de 2,5 M€.

### □ *Avantages au personnel :*

L'ensemble des avantages au personnel dans les pays européens où Klépierre est présent a été revu.

L'application de la norme IAS 19 a essentiellement des conséquences sur la comptabilisation des avantages postérieurs à l'emploi consentis en France :

L'impact sur les capitaux propres d'ouverture est positif de 1,2 M€ brut d'impôt en part totale (1 M€ en part groupe) et s'explique essentiellement par :

#### (i) **Indemnités de fin de carrière versées en France**

La qualification donnée par le Conseil National de la Comptabilité aux conséquences sur les indemnités de fin de carrière de la loi sur les retraites promulguée en France en 2004 conduit à ajuster les capitaux propres au 1<sup>er</sup> janvier 2004 de la provision constituée en 2003 et à répartir ce coût des services passés par résultat sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

L'impact sur les capitaux propres d'ouverture est positif de 0,7 M€ (brut d'impôt)



### (ii) Engagements de la Mutuelle

Le régime de prévoyance est offert aux salariés et aux retraités et préretraités travaillant ou ayant travaillé dans une des filiales du Groupe BNP Paribas ayant adhérees à la GMC et aux membres de leur famille. Les prestations versées le sont en complément du régime général de la Sécurité Sociale.

L'impact sur les capitaux propres d'ouverture est positif de 0,2 M€ (brut d'impôt)

### (iii) Retraite complémentaire et préretraite d'entreprise

Les régimes de retraite complémentaire en vigueur au sein du Groupe Klépierre sont les suivants :

- Complément de retraite : Il s'agit d'un régime de retraite sur-complémentaire pour les collaborateurs d'origine ex-compagnie bancaire nommés cadres de direction avant le 1er janvier 2001. C'est un régime de retraite chapeau à taux de remplacement garanti qui dépend de l'année de naissance du bénéficiaire.
- Régime de complément de retraite 60-65 ans : Ce régime est un complément de retraite pour les collaborateurs ayant liquidé leur retraite ou ayant opté pour une préretraite entre 60 et 65 ans. Ce complément est versé jusqu'à 65 ans. Un dispositif équivalent existe également pour les cadres de direction partant à la retraite entre 60 et 65 ans et ayant opté pour une préretraite avant le 1er janvier 2001. Dans les cas, il s'agit de régimes à prestations définies.

Le régime de préretraite 401 et assimilés accorde une allocation de remplacement versée au salarié qui cesse son activité avant 56 ans.

L'impact sur les capitaux propres d'ouverture est positif de 0,4 M€ (brut d'impôt)

### □ *Paiement en actions :*

Klépierre, au titre de ses propres programmes de stock options, n'a pas eu à retraiter ses comptes, un seul plan ayant été accordé en juin 1999.

Aucun impact pour le Groupe

Klépierre, S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2005

Rapport général des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels

## **MAZARS & GUERARD**

MAZARS

Le Vinci - 4, allée de l'Arche  
92075 Paris-La Défense Cedex

S.A. au capital de € 8.320.000

Siège social : 39, rue de Wattignies - 75012 Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

## **ERNST & YOUNG Audit**

Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

# **Klépierre, S.A.**

Exercice clos le 31 décembre 2005

## **Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Klépierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications 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 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les changements de méthode comptable exposés dans la note 2.1 de l'annexe concernant la première application du règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs ainsi que du règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé des changements de méthode comptable mentionnés ci-dessus et de la présentation qui en est faite. Nous nous sommes également assurés de la correcte application de ces nouvelles règles.
- Les titres de participation figurant à l'actif de votre société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe 2.3 de l'annexe. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts, les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des immeubles détenus par ses filiales ainsi que celle des sociétés de gestion qu'elle détient. Ces appréciations n'appellent pas de remarque particulière de notre part tant au regard de la méthodologie appliquée que du caractère raisonnable des évaluations retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application 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.

Paris et Paris-La Défense, le 20 février 2006

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS & GUERARD  
MAZARS

ERNST & YOUNG Audit

Odile Coulaud

Luc Valverde

Klépierre, S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2005

Rapport spécial des commissaires aux comptes  
sur les conventions réglementées

**MAZARS & GUERARD**

MAZARS  
Le Vinci - 4, allée de l'Arche  
92075 Paris-La Défense Cedex  
S.A. au capital de € 8.320.000  
Siège social : 39, rue de Wattignies - 75012 Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG Audit**

Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## Klépierre, S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2005

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 professionnelles applicables en France ; 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 Natiovie (BNP Paribas Assurances)

*Membre du conseil de surveillance concerné*

M. Vivien Lévy-Garboua.

Par ailleurs, il s'agit également d'une convention dans laquelle la société BNP Paribas, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est indirectement intéressée.

#### *Nature et objet*

Votre conseil de surveillance, en date du 16 décembre 2004, a autorisé la cession à la société Natiovie (BNP Paribas Assurances) d'environ 20 à 22 % de la participation du groupe au capital de la S.A.S. Secmarne, foncière propriétaire de la galerie commerciale de Noisy Arcades (Seine-Saint-Denis).

#### *Modalités*

La société Natiovie a acquis le 13 janvier 2005 auprès de votre société, 8,86 % du capital de la S.A.S. Secmarne pour un montant de K€ 11.914. Le même jour, la société Natiovie a acquis auprès de la S.N.C. Klétransactions (détenue à 100 % par le groupe Klépierre), 13,14 % du capital de la S.A.S. Secmarne pour un montant de K€ 17.656.

## 2. Avec la S.A.R.L. U 3 C

#### *Membre du directoire concerné*

M. Eric Ranjard.

#### *Nature et objet*

Votre conseil de surveillance, en date du 15 décembre 2005, a autorisé la conclusion d'une convention entre votre société et la S.A.R.L. U 3 C dont M. Eric Ranjard est gérant associé. Cette convention a pour but de faire bénéficier le groupe Klépierre des conseils et de l'expérience de M. Eric Ranjard dans le domaine des centres commerciaux. Cette convention, d'une durée de deux ans, prévoit notamment une rémunération de K€ 346 au titre de l'année 2006, révisable annuellement en fonction de l'évolution du cash flow net courant de votre société de l'année précédente.

#### *Modalités*

Cette convention autorisée a été conclue le 16 décembre 2005 avec une date d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006 et n'a donc pas d'effet sur l'exercice 2005.

## 3. Avec les S.A.S. Secmarne, S.A.S. Toulouse Mermoz, S.C.I. Noble Galerie, S.C.I. Aurora, S.C.I. Orengal, S.C.I. Noble restauration, S.C.I. Noble Cafétéria (sociétés du groupe Klépierre)

#### *Nature et objet*

Votre conseil de surveillance, en date du 16 décembre 2004, a autorisé la fusion absorption par la S.A.S. Secmarne et de la S.A.S. Toulouse Mermoz et de ses filiales.



*Modalités*

Le 13 mai 2005, les assemblées générales des S.A.S. Secmarne et Toulouse Mermoz ont décidé la fusion absorption de la S.A.S. Toulouse Mermoz et ses filles par la S.A.S. Secmarne. En rémunération de ces apports, 16.436 titres Secmarne ont été créés et remis à votre société en échange des titres de la S.A.S. Toulouse Mermoz (absorbée) : cette opération a généré, dans les comptes de votre société, une moins-value de K€ 7.508.

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, approuvée au cours d'un exercice antérieur, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la S.A.S. Klépierre Conseil

*Membre du directoire concerné*

M. Claude Lobjoie

*Nature et objet*

Votre conseil de surveillance, en date du 7 octobre 2004, a autorisé la signature d'un avenant n° 3 au contrat de prestations de services conclu entre votre société et la S.A.S. Klépierre Conseil le 2 janvier 2002.

*Modalités*

Dans le cadre de ce contrat de prestations de services, la facturation émise par la société Klépierre Conseil au titre de l'exercice 2005 s'élève à € 2.857.780 hors taxes.

Paris et Paris-La Défense, le 20 février 2006

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS & GUERARD  
MAZARS

ERNST & YOUNG AUDIT

Odile Coulaud

Luc Valverde

Klépierre, S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2005

Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés

**MAZARS & GUERARD**

MAZARS

Le Vinci - 4, allée de l'Arche  
92075 Paris-La Défense Cedex

S.A. au capital de € 8.320.000

Siège social : 39, rue de Wattignies - 75012 Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris**ERNST & YOUNG Audit**Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variableCommissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles**Klépierre, S.A.**

Exercice clos le 31 décembre 2005

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Klépierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, 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. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon les mêmes règles, à l'exception des normes IAS 32 et IAS 39 qui, conformément à l'option offerte par la norme IFRS 1, ne sont appliquées par la société qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

**I. Opinion sur les comptes consolidés**

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 de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans le paragraphe 2 de l'annexe, le groupe a choisi d'utiliser certaines exemptions offertes par la norme IFRS 1 au principe d'application rétrospective d'autres normes IFRS. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de l'information donnée.
- Comme indiqué dans le paragraphe 2 de l'annexe, le groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre société, à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction et enfin à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues par le groupe.
- Comme indiqué dans les paragraphes 2.5 et 9.1 de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations était suffisant au regard de ces expertises externes. Par ailleurs, nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles telle que présentée dans le paragraphe 9.1 de l'annexe était effectuée sur la base des dites expertises.
- Comme indiqué dans le paragraphe 2.16 de l'annexe, votre société comptabilise ses instruments dérivés selon la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39. Nous nous sommes assurés que les critères de classification et de documentation propres à cette norme étaient remplis.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 20 février 2006

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS & GUERARD  
MAZARS

ERNST & YOUNG Audit

Odile Coulaud

Luc Valverde

