



Comptes  
sociaux  
Klépierre SA

# “ compte de résultat ”

au 31 décembre

	2005	2004	2003
<b>Produits d'exploitation</b>			
Produits locatifs	12 699	15 635	19 124
– Loyers	11 806	14 518	17 861
– Remboursements de charges	787	1 063	1 258
– Divers	106	54	5
Autres prestations de services	15	54	188
Reprises sur provisions	701	28	4 369
Transfert de charges	47	817	1 282
<b>Total I</b>	<b>13 462</b>	<b>16 534</b>	<b>24 963</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Achats et charges externes	- 10 571	- 8 787	- 11 781
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 044	- 902	- 1 190
Frais de personnel	–	- 1	–
Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles, frais d'acquisition et charges à répartir	- 557	- 1 645	- 1 458
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles	- 4 391	- 4 657	- 5 796
Dotations aux provisions sur clients douteux	- 23	- 78	- 2
Dotations aux provisions pour risques et charges	–	- 310	- 113
Autres charges	- 281	- 154	- 115
<b>Total II</b>	<b>- 16 867</b>	<b>- 16 534</b>	<b>- 20 455</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>- 3 405</b>	<b>–</b>	<b>4 508</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun – Total III</b>	<b>154 781</b>	<b>93 035</b>	<b>38 468</b>
Bénéfices attribués ou pertes transférées	155 764	94 570	41 750
Pertes supportées ou bénéfices transférés	- 983	- 1 535	- 3 282
<b>Produits financiers – Total IV</b>	<b>106 971</b>	<b>233 422</b>	<b>226 305</b>
<b>Charges financières – Total V</b>	<b>- 123 979</b>	<b>- 252 851</b>	<b>- 197 519</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (IV - V)</b>	<b>- 17 008</b>	<b>- 19 429</b>	<b>28 786</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III + IV - V)</b>	<b>134 368</b>	<b>73 606</b>	<b>71 762</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
Sur opérations de gestion	143	258	377
Sur opérations en capital	91 903	45 883	242 376
Reprises sur provisions	–	2 912	894
Transfert de charges	–	–	–
<b>Total VI</b>	<b>92 046</b>	<b>49 053</b>	<b>243 647</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Sur opérations de gestion	- 132	- 1 539	- 782
Sur opérations en capital	- 43 275	- 43 579	- 15 161
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 31	- 25	- 152
<b>Total VII</b>	<b>- 43 438</b>	<b>- 45 143</b>	<b>- 16 095</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII)</b>	<b>48 608</b>	<b>3 910</b>	<b>227 552</b>
<b>Participations des salariés au résultat – Total VIII</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Impôts sur les sociétés – Total IX</b>	<b>- 11 224</b>	<b>277</b>	<b>5 961</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + IV + VI)</b>	<b>368 243</b>	<b>393 579</b>	<b>536 665</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + III + V + VII + VIII + IX)</b>	<b>- 196 491</b>	<b>- 315 786</b>	<b>- 231 390</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>171 752</b>	<b>77 793</b>	<b>305 275</b>

en milliers d'euros

# “ le bilan ”

actif au 31 décembre	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
	2005			2004	2003
<b>Actif immobilisé</b>					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	20	–	20	20	20
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	177 756	51 450	126 306	94 496	105 204
Terrains	58 274		58 274	44 255	47 124
Constructions et aménagements	–	–	–	50 200	58 033
Gros œuvre	71 234	19 705	51 529	–	–
Façade, étanchéité, couverture	12 374	6 454	5 920	–	–
Installations générales et techniques	19 685	12 666	7 019	–	–
Agencements	16 177	12 613	3 564	–	–
Agencements en cours	–		–	4	4
Autres immobilisations corporelles	12	12	–	37	43
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	4 042 702	6 160	4 036 542	3 714 241	3 452 368
Titres de participation	2 466 243	5 981	2 460 262	2 267 534	2 319 519
Créances rattachées à des titres de participation	1 543 240	–	1 543 240	1 412 198	1 095 790
Autres titres immobilisés	179	179	–	–	–
Prêts	33 031		33 031	34 500	37 050
Dépôts et cautionnements	9		9	9	9
<b>Total I</b>	<b>4 220 478</b>	<b>57 610</b>	<b>4 162 868</b>	<b>3 808 757</b>	<b>3 557 592</b>
<b>Actif circulant</b>					
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	25	–	25	4	13
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	668	34	634	506	895
Clients ordinaires	630	–	630	451	884
Créances douteuses	38	34	4	55	11
CRÉANCES DIVERSES	17 566	–	17 566	17 402	29 722
État	268		268	290	229
Autres créances	17 298		17 298	17 112	29 493
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	15 833	–	15 833	10 869	27 744
Actions propres	9 096		9 096	8 821	16 529
Autres titres	6 737		6 737	2 048	11 215
DISPONIBILITÉS	46		46	3 895	–
<b>Comptes de régulation actif</b>					
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	102 694		102 694	353	275
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS					
<b>Total II</b>	<b>136 832</b>	<b>34</b>	<b>136 798</b>	<b>33 029</b>	<b>58 649</b>
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES – Total III	2 589		2 589	139 741	7 211
PRIMES D'ÉMISSION SUR EMPRUNTS – Total IV	4 755		4 755	5 864	2 072
<b>TOTAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV)</b>	<b>4 364 654</b>	<b>57 644</b>	<b>4 307 010</b>	<b>3 987 391</b>	<b>3 625 524</b>
<b>Hors bilan – engagements reçus</b>					
Cautions reçues des locataires			209	198	798
Engagements de financement reçus des établissements de crédit			300 000	167 408	411 601
Engagements sur achats de titres			–	–	–
Engagements sur ventes immeubles			24 184	–	–
<b>Total</b>			<b>324 393</b>	<b>167 606</b>	<b>412 399</b>

en milliers d'euros

passif au 31 décembre

	2005	2004	2003
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	184 657	184 657	179 039
Primes d'émission, d'apport, de fusion	629 430	629 430	566 389
Boni de fusion	113 736	113 736	113 736
Boni de confusion	2 160	-	-
Réserve légale	18 466	17 904	11 936
Autres réserves	177 287	179 399	161 629
Report à nouveau	203 305	220 157	29 369
Résultat de l'exercice	171 752	77 793	305 275
Provisions pour investissement	-	-	26
<b>Total I</b>	<b>1 500 793</b>	<b>1 423 076</b>	<b>1 367 399</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES - Total II</b>	<b>776</b>	<b>1 309</b>	<b>3 879</b>
<b>Dettes</b>			
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	1 230 544	1 230 461	617 620
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	1 185 579	827 615	1 105 192
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	306 697	396 880	325 137
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS CRÉDITEURS	161	655	203
Avances et acomptes	108	549	41
Provisions sur charges locatives	53	106	162
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	3 357	1 275	4 582
Autres dettes	102	178	2 957
Charges à payer	3 255	1 097	1 625
DETTES FISCALES ET SOCIALES	32 047	38 936	56 980
État, impôts et taxes	32 047	38 936	56 980
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHÉS	182	106	111
AUTRES DETTES	9 752	16 367	141 084
<b>Compte de régulation passif</b>			
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	37 122	50 711	3 337
<b>Total III</b>	<b>2 805 441</b>	<b>2 563 006</b>	<b>2 254 246</b>
<b>TOTAL DU PASSIF (I + II + III)</b>	<b>4 307 010</b>	<b>3 987 391</b>	<b>3 625 524</b>
			<i>en milliers d'euros</i>
<b>Hors bilan – engagements donnés</b>			
Engagements sur achats de titres et galeries	335 059	49 245	63 377
Engagements sur promesse de vente	9 809	19 008	-
Engagements de financement donnés aux établissements de crédit	267 515	268 807	163 002
Autres engagements donnés	-	-	-
Instruments de couverture de taux d'intérêt	2 000 000	1 700 000	2 467 918
<b>Total</b>	<b>2 612 383</b>	<b>2 037 060</b>	<b>2 694 297</b>

# “ annexe simplifiée”

## 1 – Éléments significatifs de l'exercice 2005

### Versement du dividende

L'assemblée générale du 7 avril 2005 a fixé le montant du dividende net par action au titre de l'exercice 2004 à 2,30 euros, soit 1,86 euro au titre du résultat SIIC et 0,44 euro de résultat non SIIC mais exonéré de la contribution exceptionnelle de 25 %.

### Opérations sur les actifs de Klépierre

Klépierre SA a poursuivi sa politique d'arbitrage par la cession des immeubles de bureaux suivants :

- 6 avenue J.-P. Timbaud à Montigny-le-Bretonneux ;
- Zac Garibaldi à Issy-les-Moulineaux (Florentin) ;
- 10 impasse Guéménée à Paris ;
- 25 rue Leblanc à Paris.

Le 30 novembre 2005, Klépierre SA a acquis auprès d'Assurécureuil Pierre 8, 58 % de la galerie commerciale Colombia, située en plein centre de Rennes.

Cette acquisition a été réalisée 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>e</sup>. Cet échange s'est accompagné du versement par l'assureur d'une soulte de 6 millions d'euros.

Dans le cadre de l'opération de restructuration de la

société SNC SCOO (anciennement Secmarne), Klépierre SA a cédé 8,86 % des titres de cette participation.

Le 13 mai 2005, Secmarne SAS a procédé à une fusion-absorption de la société Toulouse Mermoz SAS. Cette fusion a engendré la création de 16 436 titres Secmarne remis à Klépierre SA en échange des titres de la SAS Toulouse Mermoz.

Le 27 juin 2005, Secmarne SAS a changé de dénomination sociale et de forme juridique pour devenir SNC SCOO. De ce fait, cette société est devenue éligible au régime fiscal de l'article 11 de la loi de Finances du 30 décembre 2002. Klépierre SA s'acquittera de l'*exit tax* calculée sur la plus-value latente des titres de cette société pour un montant de 7,4 millions d'euros.

### Transmission Universelle de Patrimoine (TUP)

Klépierre SA a décidé la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2005 des sociétés suivantes :

- Université Paris 7<sup>e</sup> SNC (décision du 29 avril 2005) ;
  - Liège 25 Paris 8<sup>e</sup> SNC (décision du 3 mai 2005) ;
  - 86 Anatole France SNC (décision du 3 mai 2005) ;
  - Kléber La Pérouse Bis SNC (décision du 24 mai 2005) ;
  - Baudot Massy SAS (décision du 24 mai 2005).
- Hormis Kléber La Pérouse Bis, ces opérations ont été placées sous le régime fiscal de faveur visé à l'article 210 du CGI.



## 2 – Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2005 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes :

- de prudence ;
- d'indépendance des exercices ;
- de respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ;

et ce, dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

### 2.1 – Les changements de méthodes comptables 2005

#### Règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs

Les dispositions introduites dans le PCG par le règlement CRC 2002-10 modifient en profondeur les notions d'amortissement et de dépréciation, y compris l'articulation entre ces deux notions, et donc les règles de leur constatation en comptabilité.

Selon le nouvel article 322-3 du plan comptable, un composant est un élément d'une immobilisation qui a une utilisation différente, ou procure des avantages économiques selon un rythme différent, de celui de l'immobilisation dans son ensemble.

Les modifications de plan d'amortissement résultant de la première application du règlement 2002-10 sont traitées selon les règles applicables aux changements de

méthode comptable, l'effet de la nouvelle méthode est calculé de manière rétrospective comme si elle avait toujours été appliquée (PCG art. 314-1).

En conséquence, la première application du CRC 2002-10 a eu un impact positif sur les capitaux propres (Report à Nouveau) d'un montant de 9 515 milliers d'euros.

#### Règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

##### Frais d'acquisition des immobilisations corporelles et financières

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes étaient précédemment exclus du coût d'acquisition des immobilisations et passés en charges avec un étalement sur plusieurs exercices par le biais du compte « Charges à répartir sur plusieurs exercices ». Désormais, en principe, ces frais accessoires sont compris dans la définition du coût d'entrée de l'actif. Cependant la Société a pris l'option, dans ses comptes individuels, de les comptabiliser en charges (PCG art. 321-10 et 321-15).

Du fait de ce changement de méthode, le montant porté en déduction des capitaux propres s'élève à 1 313 milliers d'euros.

##### Honoraires de commercialisation

Selon le règlement du CRC 2004-06, les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs et qui ne sont pas attribuables au coût d'acquisition ou de production

sont comptabilisées en charges.

Le stock des honoraires de commercialisation au 1<sup>er</sup> janvier 2005 a été porté en déduction des capitaux propres pour un montant de 133 milliers d'euros.

### 2.2 – Immobilisations corporelles

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

En s'appuyant sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières en matière de composants et de durées d'utilité, l'application de la méthode des composants est la suivante :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par type de composant et comptabilisation au coût de réalisation ;
  - s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de quatre types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.
- Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants ont été identifiés :
- Gros œuvre ;
  - Façades, étanchéité, couverture ;
  - Installations Générales et Techniques (IGT) ;
  - Agencements.

Lors de la mise en application de ce nouveau règlement, les constructions existantes pour les bureaux ont été réparties selon les pourcentages suivants (établis en référence à la grille FSIF) :

Matrice des composants	Bureaux	
	Durée	PQ
Gros œuvre	60 ans	60 %
Façades	30 ans	15 %
IGT	20 ans	15 %
Agencements	12 ans	10 %

La matrice des composants est une « matrice à neuf ». Par conséquent, Klépierre a déterminé les quotes-parts des composants agencements, installations, techniques et façades en fonction des durées figurant dans la matrice appliquée depuis la date de construction ou de la dernière rénovation lourde de l'immobilisation. La quote-part du composant gros œuvre se déduit



des quotes-parts des autres composants. Conformément aux recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement. Les amortissements sont dorénavant calculés en fonction des différentes durées d'utilisations propres à chaque composant.

### Dépréciation des Immeubles

À chaque clôture de compte et à chaque situation intermédiaire, la Société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que l'actif a pu perdre notablement de sa valeur (PCG art 322-5). La dépréciation d'un actif est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage (PCG art 322-1). La valeur vénale de l'actif retenue est évaluée par des experts immobiliers indépendants. Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente sont évalués à leur prix de vente net des coûts de sortie. En application de cette méthode, la provision pour dépréciation de l'entrepôt Rheinfeld a été constituée en 2005 pour un montant de 510 milliers d'euros. L'application rétrospective de la méthode des composants a ramené la valeur nette comptable de l'immeuble Diderot à un niveau permettant la reprise de la provision pour dépréciation par les capitaux propres pour 1 464 milliers d'euros.

### 2.3 – Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition. Les titres des filiales immobilières créées pour recevoir des immeubles précédemment détenus en direct sont inscrits à leur valeur nominale de souscription correspondant à la valeur d'apport des immeubles. En fin d'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'acquisition des titres de participation est inférieure à leur valeur d'inventaire. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée et des perspectives de rentabilité.

Pour les titres de sociétés de gestion, ces dernières ont fait l'objet d'évaluations au 31 décembre 2005 par un expert indépendant. Au regard de ces évaluations, il n'apparaît pas nécessaire de comptabiliser une provision pour dépréciation de ces titres.

### Transmission Universelle de Patrimoine

L'avis n° 2004-01 du 25 mars 2004 du CNC approuvé le 4 mai 2004 par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement des fusions et opérations assimilées énonce la règle suivante en matière de boni ou de mali de confusion.

#### Mali de confusion

Le mali dégagé lors des opérations de TUP doit suivre le traitement défini pour le mali de fusion :

- comptabilisation du mali technique en immobilisations incorporelles ;
- comptabilisation du solde du mali en charges financières.

#### Boni de confusion

Le boni dégagé lors des opérations de TUP doit suivre le traitement défini pour le boni de fusion. À hauteur de la quote-part des résultats accumulés par l'absorbée (depuis l'acquisition des titres de la société absorbée par la société absorbante) et non distribués, le boni doit être inscrit en résultat financier de l'absorbante. L'éventuel montant résiduel sera traité en capitaux propres.

## 2.4 – Créances clients

### Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour créances douteuses concernent les créances des locataires. Elles sont déterminées contrat par contrat et calculées sur le montant hors taxe de la créance.

## 2.5 – Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition.

Des provisions pour dépréciation sont déterminées selon les règles suivantes :

- actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière : une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de Bourse du dernier mois de l'exercice, est inférieure à la valeur d'acquisition ;
- actions attribuées aux salariés : une provision est constituée si le cours moyen d'achat est supérieur au cours d'option d'achat offert aux salariés.

## 2.6 – Charges à répartir : les frais d'émission d'emprunts

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs doivent être comptabilisées en charges. Il n'est plus possible de les étaler sur plusieurs exercices.

L'avis sur les actifs n° 2004-15 du CNC daté du 23 juin 2004 exclut de son champ d'application les instruments financiers ainsi que les dépenses liées telles les frais



d'émission des emprunts, les primes d'émission et les primes de remboursement d'emprunts.

Les frais d'émission des emprunts obligataires et les commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

## 2.7 – Instruments financiers à terme

Les charges et produits sur instruments financiers à terme (swaps) conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux du groupe sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

Les pertes et gains latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

## 2.8 – Produits et charges d'exploitation

Les loyers sont comptabilisés à leur date d'exigibilité, les charges sur immeubles sont refacturées aux clients lors de leur paiement, les intérêts sont enregistrés lors de leur perception ou de leur paiement. En fin d'exercice les produits et les charges sont majorés des montants courus non échus et minorés des montants non courus et comptabilisés d'avance.

Les provisions pour charges sur immeubles étaient jusqu'à présent comptabilisées au passif (en haut de bilan) en « provisions pour charges ». Klépierre SA a procédé au reclassement de ces provisions, ainsi une reprise de provision a été faite. Elles sont dorénavant comptabilisées en charges à payer au

sein du poste « Fournisseurs factures non parvenues » (bas de bilan).

## Contrats de location

Pour les baux contractés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

## Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces produits sont rattachés à l'ancien contrat et sont comptabilisés en produits lors de l'exercice de leur constatation.

## 2.9 – Impôt sur les résultats

Par suite de son option pour l'application du régime visé à l'article 11 de la loi de Finances du 30 décembre 2002, Klépierre bénéficie de l'exonération d'impôt sur les sociétés et de ce fait, s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 50 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8

ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

La détermination des résultats du secteur exonéré et du secteur imposable est opérée conformément à la réglementation :

- affectation directe autant que possible des charges et des produits ;
- affectation des frais généraux au prorata des produits de chacun des secteurs ;
- affectation des frais financiers nets au prorata des immobilisations brutes de chacun des secteurs.

Par ailleurs, Klépierre détermine le résultat fiscal du secteur soumis à l'impôt sur les sociétés.

Suite à l'application de la reconstitution du coût historique dans le cadre de la mise en œuvre de la méthode des composants, le nouvel article 237 septies du CGI prévoit que le rattrapage des amortissements nets qui en résulte doit être réintégré fiscalement, par parts égales sur cinq exercices.

La régularisation qui correspond au sur-amortissement de la période antérieure à l'option SIIC n'est pas réintégrée fiscalement car il a été inclus dans l'assiette de l'*exit tax*. Seul le sur-amortissement constaté sur la période postérieure à l'option SIIC entraîne une réintégration fiscale par cinquième.



## 3 – Notes annexes : Actif du bilan

## 3.1 – Immobilisations incorporelles et corporelles

## 3.1.1 – Immobilisations brutes

Note 1	Valeurs brutes au 31.12.2004	Impact CRC 02-10	Valeurs brutes au 01.01.2005	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors services	Transferts de postes à postes	Valeurs brutes à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>							
Frais d'établissement	-		-				-
Autres immobilisations incorporelles	20		20				20
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
Terrains	44 255	-	44 255	22 070	- 8 006	- 45	58 274
- Crédit bail	280		280				280
- Location simple	43 975		43 975	22 070	- 8 006	- 45	57 994
Constructions et aménagements	120 615	-120 615	-				-
- Crédit bail	2 729	- 2 729	-				-
- Location simple	117 886	- 117 886	-				-
<b>Gros œuvre</b>	<b>-</b>	<b>62 318</b>	<b>62 318</b>	<b>22 070</b>	<b>- 12 958</b>	<b>- 196</b>	<b>71 234</b>
- Crédit bail		1 638	1 638				1 638
- Location simple		60 680	60 680	22 070	- 12 958	- 196	69 596
Façade, étanchéité, couverture	-	15 368	15 368	123	- 3 092	- 25	12 374
- Crédit bail		409	409				409
- Location simple		14 959	14 959	123	- 3 092	- 25	11 965
Installations générales et techniques	-	22 832	22 832	762	- 3 889	- 20	19 685
- Crédit bail		409	409				409
- Location simple		22 423	22 423	762	- 3 889	- 20	19 276
Agencements	-	20 100	20 100	1 085	- 4 998	- 10	16 177
- Crédit bail		273	273				273
- Location simple		19 827	19 827	1 085	- 4 998	- 10	15 904
Agencements et constructions en cours	4		4	388	- 392		-
Autres immobilisations corporelles	142	- 3	139		- 127		12
<b>Total</b>	<b>165 016</b>	<b>-</b>	<b>165 016</b>	<b>46 498</b>	<b>- 33 462</b>	<b>- 296</b>	<b>177 756</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>165 036</b>	<b>-</b>	<b>165 036</b>	<b>46 498</b>	<b>- 33 462</b>	<b>- 296</b>	<b>177 776</b>

en milliers d'euros

### 3.1.2 – Amortissements et provisions

Note 2 – Amortissements	Amortissements au 31.12.2004	Impact CRC 02-10	Amortissements au 01.01.2005	Dotations	Cessions	Autres mouvements	Amortissements à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>							
Frais d'établissement	-		-				-
Autres immobilisations incorporelles	-		-				-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
Constructions et aménagements	68 950	- 68 950	-				-
– Crédit bail	2 000	- 2 000	-				-
– Location simple	66 950	- 66 950	-				-
<b>Gros œuvre</b>	<b>-</b>	<b>23 249</b>	<b>23 249</b>	<b>1 450</b>	<b>- 4 926</b>	<b>- 181</b>	<b>19 592</b>
– Crédit bail		836	836	47	-	-	883
– Location simple		22 413	22 413	1 403	- 4 926	- 181	18 709
<b>Façade, étanchéité, couverture</b>	<b>-</b>	<b>7 187</b>	<b>7 187</b>	<b>452</b>	<b>- 1 292</b>	<b>- 25</b>	<b>6 322</b>
– Crédit bail		159	159	9			168
– Location simple		7 028	7 028	443	- 1 292	- 25	6 154
<b>Installations générales et techniques</b>	<b>-</b>	<b>13 646</b>	<b>13 646</b>	<b>1 038</b>	<b>- 2 206</b>	<b>- 20</b>	<b>12 458</b>
– Crédit bail		202	202	12			214
– Location simple		13 444	13 444	1 026	- 2 206	- 20	12 244
<b>Constructions</b>	<b>-</b>	<b>15 356</b>	<b>15 356</b>	<b>915</b>	<b>- 3 706</b>	<b>- 10</b>	<b>12 555</b>
– Crédit bail		173	173	10			183
– Location simple		15 183	15 183	905	- 3 706	- 10	12 372
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>105</b>	<b>- 3</b>	<b>102</b>	<b>26</b>	<b>- 116</b>		<b>12</b>
<b>Total</b>	<b>69 055</b>	<b>- 9 515</b>	<b>59 540</b>	<b>3 881</b>	<b>- 12 246</b>	<b>- 236</b>	<b>50 939</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>69 055</b>	<b>- 9 515</b>	<b>59 540</b>	<b>3 881</b>	<b>- 12 246</b>	<b>- 236</b>	<b>50 939</b>

en milliers d'euros

Note 2 – Provisions	Provisions au 31.12.2004	Impact CRC 02-10	Provisions au 01.01.2005	Dotations	Reprises	Transferts de postes à postes	Provisions à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
Constructions et aménagements	1 465	- 1 465	-	-	-	-	-
– Location simple	1 465	- 1 465	-	-	-	-	-
<b>Gros œuvre</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113</b>
– Location simple				113	-	-	113
<b>Façade, étanchéité, couverture</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132</b>
– Location simple				132	-	-	132
<b>Installations générales et techniques</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>208</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>208</b>
– Location simple				208	-	-	208
<b>Agencements</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58</b>
– Location simple				58	-	-	58
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>1 465</b>	<b>- 1 465</b>	<b>-</b>	<b>511</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>511</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENT ET PROVISIONS</b>	<b>70 520</b>	<b>- 10 980</b>	<b>59 540</b>	<b>4 392</b>	<b>-12 246</b>	<b>-236</b>	<b>51 450</b>

en milliers d'euros

## 3.1.3 – Immobilisations nettes

Note 3	Valeurs nettes au 31.12.2004	Impact CRC 02-10	Valeurs nettes au 01.01.2005	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de postes à postes	Valeurs nettes à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>							
Frais d'établissement	-		-				-
Autres immobilisations incorporelles	20		20				20
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
Terrains	44 255	-	44 255	22 070	- 8 006	- 45	58 274
- Crédit bail	280	-	280	-	-	-	280
- Location simple	43 975	-	43 975	22 070	- 8 006	- 45	57 994
Constructions et aménagements	50 200	- 50 200	-	-	-	-	-
- Crédit bail	729	- 729	-	-	-	-	-
- Location simple	49 471	- 49 471	-	-	-	-	-
Gros œuvre	-	39 069	39 069	20 507	- 8 032	- 15	51 529
- Crédit bail	-	802	802	- 47	-	-	755
- Location simple	-	38 267	38 267	20 554	- 8 032	- 15	50 774
Façade, étanchéité, couverture	-	8 181	8 181	- 461	- 1 800	-	5 920
- Crédit bail	-	250	250	-9	-	-	241
- Location simple	-	7 931	7 931	- 452	- 1 800	-	5 679
Installations générales et techniques	-	9 186	9 186	- 484	- 1 683	-	7 019
- Crédit bail	-	207	207	-12	-	-	195
- Location simple	-	8 979	8 979	- 472	- 1 683	-	6 824
Agencements	-	4 744	4 744	112	- 1 292	-	3 564
- Crédit bail	-	100	100	- 10	-	-	90
- Location simple	-	4 644	4 644	122	- 1 292	-	3 474
Agencements et constructions en cours	4	-	4	388	- 392	-	-
Autres immobilisations corporelles	37	-	37	- 26	- 11	-	-
<b>Total</b>	<b>94 496</b>	<b>10 980</b>	<b>105 476</b>	<b>42 106</b>	<b>- 21 216</b>	<b>- 60</b>	<b>126 306</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>94 516</b>	<b>10 980</b>	<b>105 496</b>	<b>42 106</b>	<b>- 21 216</b>	<b>- 60</b>	<b>126 326</b>

en milliers d'euros

## 3.2 – Immobilisations financières

### 3.2.1 – Titres de participation

#### Variation des titres de participation

Note 4

<b>TITRES DE PARTICIPATION BRUTS À L'OUVERTURE</b>	<b>2 275 463</b>
<b>Acquisitions de titres</b>	<b>234 637</b>
– reçus en rémunération d'apports d'immeubles ou de titres à des filiales	2 530
– reçus en rémunération de titres de participation (quote-part)	28 065
– achats, augmentation de capital et apports	204 042
<b>Cessions ou transferts de titres</b>	<b>- 43 857</b>
– annulation des titres	- 17 651
– cession de titres	- 10 409
– remboursement d'apports	- 15 793
– autres	- 4
<b>TITRES DE PARTICIPATION BRUTS À LA CLÔTURE</b>	<b>2 466 243</b>

en milliers d'euros

L'évolution du poste « acquisition de titres » s'explique essentiellement par :

- l'échange de titres Toulouse Mermoz contre des titres SNC SCOO (anciennement Secmarne SAS) pour une valeur de 2,5 millions d'euros ;
- la remise de 35 773 parts de la SNC SCOO au titre de la distribution de la quote-part de résultat Centre Bourse pour 28,1 millions d'euros ;
- l'ajustement de prix, d'une part des titres de la société H1 pour un montant d'1,7 million d'euros, et d'autre part des titres de la société Novate pour 0,9 million d'euros ;
- l'augmentation de capital par compensation avec des créances liquides et exigibles sur les sociétés suivantes :
  - Klépierre Hongrie SAS à hauteur de 109 millions d'euros ;
  - Kléfin Italia SPA à hauteur de 72 millions d'euros ;

- Galeria Commerciale Klépierre SARL à hauteur de 15,5 millions d'euros ;
- H1 SAS à hauteur de 2,5 millions d'euros.

Le poste « cessions ou transferts de titres » s'explique essentiellement par :

- un remboursement de prime « d'apport » à hauteur de 5 millions d'euros pour la SAS Kléber Levallois SAS, 8,8 millions d'euros pour Suffren Paris XV SAS et 2 millions pour Klépierre Portugal SA ;
- la cession de 8,86 % des titres de la SAS Secmarne pour un montant de 10,4 millions d'euros ;
- et l'annulation des titres de la société Baudot Massy SAS du fait de la TUP de la Société pour un montant de 7,6 millions d'euros.

## Renseignements détaillés

## Note 5 – Immobilisations financières

Informations financières  
filiales et participations

	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
<b>1. Filiales détenues à plus de 50 %</b>										
192 Charles de Gaulle SAS	30 566	39 080	100	3 396	5 077	50 665	50 665			10 725
21 Kléber SAS	305	7 091	100	183	799	6 146	6 146	2 091		400
21 La Pérouse SAS	3 011	8 664	100	662	1 193	7 411	7 411	3 248		790
23 Marignan SAS	21 190	26 071	100	2 085	5 428	37 629	37 629	28 821		2 224
43 Grenelle SAS	17 722	39 838	100	1 832	4 528	41 229	41 229			2 350
43 Kléber SAS	6 822	13 736	100	1 386	63	17 527	17 527			582
46 Notre Dame des Victoires SAS	25 993	25 524	100	1 255	2 488	36 578	36 578			
5 Turin SAS	3 468	7 658	100	585	870	6 936	6 936			485
Angoumars SNC	2	0	99	- 4	0	1	1	28 873		
Barjac Victor SNC	2	- 1 584	100	573	2 789	1 336	1 336	29 212		
Bègles Papin SCI	2	- 264	99	- 178	15	1	0	12 797		
Brescia SA	9 033	7 371	100	1 614	0	39 741	39 741			1 155
Capucine BV	2 400	1 687	100	- 1 527	0	7 200	7 200	27 867		
CB Pierre SAS	48 000	7 543	100	7 136	7 862	22 389	22 389	1 192		5 100
Cécoville SAS	38	11 076	100	1 998	4 243	144	144	24 158		1 512
Centre Bourse SNC	3 812	7 323	100	5 108	2 720	47 419	47 419			
Clermont Jaude SAS	21 686	12 952	100	5 414	7 245	83 813	83 813			1 735
Combault SCI	2	0	99	- 26	0	1	1	263		
Concorde Puteaux SAS	8 292	8 386	100	704	1 005	10 856	10 856			642
Doumer Caen SAS	4 993	8 842	100	1 002	1 641	15 117	15 117	700		884
Espace Dumont d'Urville SAS	1 138	2 677	100	377	1 722	2 076	2 076	17 308		71
Espace Kléber SAS	2 716	8 060	100	- 1 337	3 618	6 076	6 076	67 700		896
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	62	- 1 516	100	- 1 411	0	61	61	98 359		
Foncière Saint Germain SNC	152	-576	100	468	1 793	324	324	16 930		
Galeria Commerciale Klépierre SARL	1 560	13 950	100	- 1 254	3 037	15 510	15 510	52 350		
Général Leclerc SNC	2 368	6 338	100	314	1 842			19 065		
Godefroy Puteaux SNC	586	- 49	100	- 2	0					
H1 SA	44	18	100	- 337	0	12 367	12 367	35 214		
H3 SAS	38	- 382	100	- 177	0			4 943		
Immobilierie Magnolia SRL	520	336	85	428	1 994	4 904	4 904	3 789		225
Issy Desmoulins SAS	2 020	- 2 881	100	620	6 829	4 040	4 040	77 734		
Jardin des Princes SNC	2	- 612	99	360	1 234	1 542	1 542	9 954		
Kléber La Pérouse SNC	4 118	- 653	100	2 104	0	11 471	11 471	76 110		
Kléber Levallois SAS	8 409	3 239	100	723	1 172	8 017	8 017			695
Klécar Europe Sud SCS	315 260	293 719	83	31 218	0	523 247	523 247			
Klécar France SNC	500 881	491 425	83	69 902	51 531	831 462	831 462			
Klécar Participations Italie SAS	30 546	- 9 583	83	758		25 958	25 958	55 703		
Kléfin Italia SPA	11 450	66 118	100	- 1 420	643	85 625	85 625	67 647		
Klégestion SNC	640	- 49	100	1 478	3 909	876	876			
Klékurs SAS	150	- 38	100	456	231	150	150	17 393		205
Klépierre Conseil SNC	38	42	100	15	11 029	1 391	80	4 651		38
Klépierre Finance SAS	38	4	100	985	0	38	38			208
Klépierre Participations et Financements SAS	54 715	45 865	100	- 4 066	0	109 429	109 429	165 145		
Klépierre Portugal SA	250	4 300	100	1 074	0	4 250	4 250	11 091		1 119

en milliers d'euros

## Renseignements détaillés (suite)

### Note 5 – Immobilisations financières

#### Informations financières filiales et participations

	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
KLE 1 SAS	38	- 602	100	3 276	315	76	76		63 474	
Klépierre Vallecas SA	60	1	100	- 5 503	0	60	60		93 910	
Klépierre Vinaza	60	- 19	100	- 47	184	185	185		1 825	
Klétransactions SNC	2		99	1 356	17 600	2	2		4 290	
Le Havre Capelet SAS	229	- 254	100	5	0	267	267		231	
Le Havre Tourneville SAS	150	- 32	100	270	0	1 522	1 522		412	
Leblanc Paris 15 SAS	2 324	2 662	100	- 282	6	3 824	3 824			84
LP 7 SAS	38	- 3	100	1 435	0	192	192		2 437	
Maille Nord SNC	2	0	99	- 50	0	1	1		102	
Marseille Le Merlan SAS	8 737	7 540	100	1 359	2 434	17 474	17 474		6 000	655
Melun Saints Pères SAS	8 080	15 025	100	1 060	2 823	23 109	23 109		11 500	1 431
Nancy Bonsecours SAS	38	36	100	- 31	0	535	74		19	
Novate SRL	16 895	4 291	85	77	11 248	28 160	28 160		40 246	295
Odysseum Place de Venise SAS	38	4	70	- 8	0	83	24			
Odysseum Place de France SAS	53	- 7	70	- 54	61	195	195		576	
Odysseum Place d'Alexandrie SAS	400	38	100	- 40	0	669	398		45	
Pasteur SAS	38	48	100	- 21	0	202	86			
Poitiers Aliénor SAS	229	- 70	100	145	0	267	267			
Saint André Pey Berland SAS	10 671	3 722	100	495	1 825	19 491	16 662		3 737	385
SNC SCOO	2 845	1 632	76	9 284	21 306	65 683	65 683		83 760	542
Ségécé SCS	1 600	9 112	75	13 448	63 344	28 428	28 428			
Sodévac SNC	2	0	99	- 36	0	2	2	24 926	34 364	
Sovaly SAS	448	- 104	100	- 36	0	572	308		485	
Strasbourg La Vigie SAS	1 309	2 592	100	412	632	4 479	4 479			223
Suffren Paris XV SAS	12 070	1 417	100	359	0	4 694	4 694			97
Tour Marcel Brot SCI	2	24	99	389	191				1	
Tours Nationale SAS	6 728	10 884	100	1 220	1 717	18 325	18 325			1 236
<b>TOTAL I</b>				<b>162 957</b>	<b>262 236</b>	<b>2 299 450</b>	<b>2 294 138</b>	<b>190 071</b>	<b>1 142 577</b>	<b>36 989</b>

### 2. Participations détenues entre 10 et 50 %

Antin Vendôme SCI	15	0	50	- 167	0	7	7		163	
Bassin Nord SCI	2	0	50	- 329	0	1	1		5 865	
Bègles d'Arcins SCS	26 679	18 610	50	4 488	7 391	41 837	41 837			
Effe Kappa SRL	12	4	50	1	831	6	6			
Galae SNC	330	1	49	- 617	824	490	162			
La Plaine du Moulin à Vent SCI	10	0	50	- 95	0	5	5		1 245	
Socoseine SAS	38	42	25	- 68	0	98	2		270	
Solorec	4 869	14 307	49	17 945	24 756	124 104	124 104		17 959	
Sviluppo Klépierre Finim SPA	104	- 110	50	- 5	0	245	0		37	
<b>TOTAL II</b>				<b>21 153</b>	<b>33 802</b>	<b>166 793</b>	<b>166 124</b>	<b>0</b>	<b>25 539</b>	<b>0</b>

### 3. Divers

<b>TOTAL III</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>0</b>
------------------	--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------

<b>TOTAL GÉNÉRAL I + II + III</b>				<b>184 110</b>	<b>296 038</b>	<b>2 466 243</b>	<b>2 460 262</b>	<b>190 071</b>	<b>1 168 202</b>	<b>36 989</b>
-----------------------------------	--	--	--	----------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------	---------------

en milliers d'euros

### 3.2.2 – Créances rattachées à des titres de participation

Note 6	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Avances sur titres de participation nettes	1 410 805	1 306 853	1 008 171
Intérêts courus sur avances	55 986	43 926	34 594
Quote-part de résultat	76 449	61 419	53 025
<b>TOTAL</b>	<b>1 543 240</b>	<b>1 412 198</b>	<b>1 095 790</b>

en milliers d'euros

L'augmentation du poste « Avances sur titres de participation nettes » s'explique notamment par :

- les avances consenties :
  - aux holdings et foncières polonaises (filles et petites filles de Capucine BV) pour un montant total de 190,3 millions d'euros ;
  - à Foncière Louvain-la-Neuve pour 37,8 millions d'euros ;
  - à La Plaine du Moulin à Vent pour 1,2 million d'euros.
- les remboursements des avances de Klépierre Participations et Financements (anciennement Klépierre Hongrie) pour un montant de 125,9 millions d'euros.

En ce qui concerne les quote-parts de résultat, l'évolution positive de 15 millions s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 16,7 millions pour Klécar France, 4,7 millions pour SCOO et 0,9 million pour Solorec ;
- et une diminution de 8,2 millions d'euros pour Antin Vendôme, société en cours de liquidation, son principal actif ayant été cédé en 2004.

### 3.2.3 – Prêts

Les prêts accordés à des filiales non détenues en direct par Klépierre s'élèvent à 33 millions d'euros intérêts compris et sont consentis aux sociétés Le Havre Lafayette, Le Havre Vauban et Espace Cordeliers.

### 3.3 – Créances clients et créances diverses

Les créances clients de 0,6 million d'euros sont échues à moins d'un an.

Les créances diverses et leur ventilation par échéance sont détaillées dans les tableaux suivants :

Note 7	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
<b>État</b>	<b>268</b>	<b>290</b>	<b>229</b>
– Impôt société	–	–	–
– TVA	214	236	175
– Produits à recevoir	54	54	54
<b>Autres créances</b>	<b>17 298</b>	<b>17 112</b>	<b>29 493</b>
– Créances sur cessions d'immobilisations	–	–	172
– Intérêts courus sur swap de taux	14 646	13 488	26 676
– Autres	2 652	3 624	2 645
<b>TOTAL</b>	<b>17 566</b>	<b>17 402</b>	<b>29 722</b>

en milliers d'euros

Échéance de la créance	en milliers d'euros			
	Total	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>État</b>	<b>268</b>	<b>268</b>	–	–
– Impôt société	–	–	–	–
– TVA	214	214	–	–
– Produits à recevoir	54	54	–	–
<b>Autres créances</b>	<b>17 298</b>	<b>17 298</b>	–	–
– Créances sur cessions d'immobilisations	–	–	–	–
– Intérêts courus sur swap de taux	14 646	14 646	–	–
– Autres	2 652	2 652	–	–
<b>TOTAL</b>	<b>17 566</b>	<b>17 566</b>	–	–

en milliers d'euros

### 3.4 – Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 187 659 actions propres, soit 0,41 % du nombre de titres émis, pour une valeur d'acquisition de 9,1 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 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.

145 250 options ont été levées entre le 24 juin 2004 et le 31 décembre 2005 (107 821 en 2004 et 37 429 en 2005) ;

- 31 871 actions dans le cadre du contrat d'animation boursière pour la régularisation du cours de Bourse de son action ;
  - et 96 399 actions au titre d'un plan de stock-options à venir.
- 79 887 actions propres dans

le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2005. Ces opérations ont permis de dégager une plus-value brute de 1 991 885 euros. Les autres titres s'élevaient à

6,7 millions d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme. Aucune provision pour dépréciation n'a été constatée au titre de l'exercice 2005.

### 3.5 – Comptes de régularisation actif

Note 8	31.12.2005	01.01.2005	IMPACT CRC 2004-06	31.12.2004	31.12.2003
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>102 694</b>	<b>133 474</b>	<b>133 474</b>	<b>353</b>	<b>275</b>
– étalement soultte swaps	102 378	133 474	133 474	–	–
– concession Parking	77			–	–
– autres	239			353	275
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>2 589</b>	<b>4 821</b>	<b>- 134 920</b>	<b>139 741</b>	<b>7 211</b>
– frais d'acquisition des immobilisations	–	–	- 1 313	1 313	1 607
– frais d'émission des emprunts	2 589	3 168		3 168	1 399
– étalement soultte swaps	–		- 133 474	133 474	–
– commissions d'emprunts	–	1 653		1 653	4 185
– autres	–	–	- 133	133	20
<b>Primes d'émission emprunt obligataire</b>	<b>4 755</b>	<b>5 864</b>		<b>5 864</b>	<b>2 072</b>
<b>TOTAL</b>	<b>110 038</b>	<b>144 159</b>	<b>- 1 446</b>	<b>145 958</b>	<b>9 558</b>

en milliers d'euros

Le poste « charges à répartir sur plusieurs exercices » se compose essentiellement de l'étalement sur soultte de swaps de taux au 31.12.2004.

Cet étalement est reclassé en « charges constatées d'avance » au 31.12.2005 suite à l'application du règlement CRC 2004-06.

## 4 – Notes annexes : passif du bilan

## 4.1 – Capitaux propres

Note 9	Au 31.12.2004	IMPACT CRC 02-10/ 2004-06	Au 01.01.2005	Affectation du résultat	Distribution	Autres	À la clôture de l'exercice
<b>Capital social <sup>(1)</sup></b>	<b>184 657</b>		<b>184 657</b>				<b>184 657</b>
<b>Primes d'émission, d'apport, de fusion</b>			-				
- Primes d'émission	82 803		82 803				82 803
- Primes d'émission provenant de l'EOC	174 012		174 012				174 012
- Primes d'apport	259 318		259 318				259 318
- Primes de fusion	113 297		113 297				113 297
<b>Boni de fusion</b>	<b>113 736</b>		<b>113 736</b>				<b>113 736</b>
<b>Boni de confusion</b>	-		-			2 160	2 160
<b>Réserve légale</b>	<b>17 904</b>		<b>17 904</b>	562			<b>18 466</b>
<b>Autres réserves</b>			-				-
- Réserves réglementées	84 942		84 942	-		<sup>(1)</sup> - 84 942	-
- Autres réserves	94 457		94 457			<sup>(1)</sup> 82 830	177 287
<b>Report à nouveau</b>	<b>220 157</b>	<sup>(3)</sup> 9 533	<b>229 690</b>	77 231	- 106 178	<sup>(2)</sup> 2 562	<b>203 305</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>77 793</b>		<b>77 793</b>	- 77 793		171 752	<b>171 752</b>
<b>Total</b>	<b>1 423 076</b>	<b>9 533</b>	<b>1 432 609</b>	-	- 106 178	174 362	<b>1 500 793</b>
<i>(1) composition du capital social</i>							
Actions ordinaires	46 164 229						46 164 229
Valeur nominale en euro	4						4

<sup>(1)</sup> Les réserves réglementées soit RSPVLT ont été affectées en réserves ordinaires.

<sup>(2)</sup> Les dividendes liés aux actions propres sont affectés en report à nouveau pour 451 milliers d'euros.

<sup>(1)</sup> + <sup>(2)</sup> Affectation de l'exit tax de 2,5 % sur la réserve spéciale des plus-values à long terme vers le poste autres réserves pour 2 111 milliers d'euros.

<sup>(3)</sup> Affectation de la première application du CRC 2002-10 en report à nouveau pour 9 515 milliers d'euros.

<sup>(3)</sup> Reprise provision pour dépréciation sur l'immeuble Diderot en report à nouveau pour 1 464 milliers d'euros.

<sup>(3)</sup> Frais d'acquisition des titres -1 257 milliers d'euros + frais d'acquisition des immeubles -56 milliers d'euros + Honoraires de commercialisation -133 milliers d'euros.

en milliers d'euros

En application des dispositions de l'article 39 de la loi de Finances rectificative 2004, l'assemblée générale du 7 avril 2005 a statué sur le virement des sommes portées en Réserve spéciale des plus-values à long terme vers un compte de réserve ordinaire. Le prélève-

ment exceptionnel de 2,5 % sur cette réserve, comptabilisé au 31 décembre 2004 en report à nouveau, a été porté au compte de réserve ordinaire.

## 4.2 – Provisions pour risques et charges

Note 10	31.12.2005	Dotations	Reprises		31.12.2004	31.12.2003
			Utilisées	Non utilisées		
Provisions liées aux sociétés du groupe	-	-	-	-	-	2 885
Charges de syndic	-	-	2	453	455	213
Autres provisions pour risques et charges	776	31		109	854	781
<b>TOTAL</b>	<b>776</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>562</b>	<b>1 309</b>	<b>3 879</b>

en millions d'euros

La variation du poste « charges de syndic » est due au reclassement des provisions en charges à payer depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (cf. Principes comptables et méthodes d'évaluation, paragraphe 2.8).

## 4.3 – Emprunts et dettes financières

Note 11	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>1 230 544</b>	<b>1 230 461</b>	<b>617 620</b>
- Dette principale	1 200 000	1 200 000	600 000
- Intérêts courus <sup>(1)</sup>	30 544	30 461	17 620
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 185 579</b>	<b>827 615</b>	<b>1 105 192</b>
- Crédit relais	275 000	-	225 000
- Intérêts courus crédit relais	622	-	132
- Crédits bancaires syndiqués	750 000	665 000	850 000
- Intérêts courus crédits bancaires syndiqués	1 393	183	954
- Contrat bilatéral	135 000	135 000	-
- Intérêts courus contrat bilatéral	118	132	-
- Découverts bancaires	23 400	27 162	28 976
- Intérêts courus sur comptes bancaires	46	138	130
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>306 697</b>	<b>396 880</b>	<b>325 137</b>
- Dépôts et cautionnements reçus	1 452	1 662	2 256
- Centrale de Trésorerie	179 323	173 683	99 599
- Billets de trésorerie	125 000	220 000	220 000
- Quote-part de résultat	922	1 535	3 282
<b>TOTAL</b>	<b>2 722 820</b>	<b>2 454 956</b>	<b>2 047 949</b>

<sup>(1)</sup> Coupon payable le 10 juillet et 15 juillet.

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2005, les emprunts sont constitués des principales lignes suivantes :

- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2001 dont le coupon s'élève à 6,125 % ;
- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2004 dont le coupon s'élève à 4,625 % ;
- un crédit syndiqué ouvert en 2003 tiré à hauteur de 500 millions d'euros (contrat maximum autorisé 500 millions d'euros) ;
- un crédit syndiqué club deal ouvert en juillet 2004 tiré à hauteur de 250 millions d'euros (contrat maximum autorisé 250 millions d'euros) ;
- un emprunt bilatéral de 135 millions d'euros émis en décembre 2004 ;
- un crédit relais de 275 millions d'euros ;
- une ligne de billets de trésorerie émise pour 125 millions d'euros (garantie par une ligne de back-up de 300 millions d'euros).

La ventilation par échéance de la dette financière s'établit ainsi au 31 décembre 2005 :

Echéance de la dette	Total	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>1 230 544</b>	<b>30 544</b>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
– Dette principale	1 200 000		<sup>(1)</sup> 600 000	<sup>(2)</sup> 600 000
– Intérêts courus	30 544	30 544		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 185 579</b>	<b>300 579</b>	<b>885 000</b>	<b>-</b>
– Crédit relais	275 000	275 000		
– Intérêts courus crédit relais	622	622		
– Crédits bancaires syndiqués	750 000		750 000	
– Intérêts courus crédits bancaires syndiqués	1 393	1 393		
– Contrat bilatéral	135 000		135 000	
– Intérêts courus contrat bilatéral	118	118		
– Découverts bancaires	23 400	23 400		
– Intérêts courus sur comptes bancaires	46	46		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>306 697</b>	<b>305 245</b>	<b>1 452</b>	<b>-</b>
– Dépôts et cautionnements reçus	1 452		1 452	
– Centrale de Trésorerie	179 323	179 323		
– Billets de trésorerie	125 000	125 000		
– Quote-part de résultat	922	922		
<b>TOTAL</b>	<b>2 722 820</b>	<b>636 368</b>	<b>1 486 452</b>	<b>600 000</b>

<sup>(1)</sup> Juillet 2008.

<sup>(2)</sup> Juillet 2011.

en milliers d'euros

#### Mise en place d'un nouveau crédit syndiqué en janvier 2006

Le 31 janvier 2006, Klépierre a remboursé intégralement ses deux crédits syndiqués (soit 750 millions d'euros échéance 2007 et 2009, et 300 millions d'euros de ligne de back-up) et le crédit relais précité d'un montant de 275 millions d'euros, grâce à la mise en place d'un nouveau crédit syndiqué, d'un montant total de 1 500 millions d'euros. 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 allongeant la durée.

#### 4.4 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés

L'ensemble des dettes fournisseurs est échu à moins d'un an.

#### 4.5 – Dettes fiscales et sociales

Note 12

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
<b>Exit tax</b>	<b>26 034</b>	<b>37 184</b>	<b>55 776</b>
– Klépierre SA	8 693	17 386	26 080
– Klébureaux (société tupée en 2003)	1 997	3 994	5 990
– Klécentres (société tupée en 2003)	7 921	15 804	23 706
– Baudot Massy SAS (société tupée en 2005)	73	-	-
– SNC SCOOL	7 350	-	-
<b>IS</b>	<b>3 707</b>	<b>- 508</b>	<b>- 609</b>
<b>Autres impôts (dont taxe sur la RSPVLT)</b>	<b>2 306</b>	<b>2 260</b>	<b>1 813</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32 047</b>	<b>38 936</b>	<b>56 980</b>

en milliers d'euros

#### 1°) Exit tax

La dette de la Société vis-à-vis du Trésor a évolué de la façon suivante :

- le 3<sup>e</sup> quart de la dette d'exit tax a été réglé le 15 décembre 2005 pour un montant de 18,7 millions d'euros ;

- une dette de 7,4 millions d'euros correspondant à l'exit tax calculée en 2005 sur les titres de la SNC SCOOL.

## 2°) IS

Ce poste comprend essentiellement :

- une dette de 4,1 millions d'euros constatée au titre de la provision pour impôt de l'exercice 2005 ;
- des crédits d'impôt pour un montant de 0,4 million d'euros.

## 3°) Autres impôts

Par ailleurs, le poste « autres impôts » correspond à une dette de 2,1 millions au titre de la taxe sur la Réserve spéciale des plus-values à long terme. La loi de Finances rectificative 2004 a modifié le régime des plus-values à long terme. En

contrepartie de la suppression de l'obligation de doter la Réserve spéciale des plus-values à long terme, les sommes inscrites à la Réserve spéciale des plus-values à long terme au 31 décembre 2004 constituent une base de taxe exceptionnelle soit 84,4 millions d'euros taxés à 2,5 %. Son paiement interviendra en 2 fois : le 15 mars 2006 pour la première moitié et le 15 mars 2007 pour le solde.

## 4.6 – Autres dettes

Note 13	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Avances et intérêts en compte courant	501	8 531	113 492
Intérêts courus sur swaps de taux	6 030	4 519	24 431
Autres	3 221	3 317	3 161
<b>TOTAL</b>	<b>9 752</b>	<b>16 367</b>	<b>141 084</b>

en milliers d'euros

La ventilation par échéance est détaillée dans le tableau suivant :

Echance de la dette	Total	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Avances et intérêts en compte courant	501	501	-	-
Intérêts courus sur swaps de taux	6 030	6 030	-	-
Autres	3 221	3 221	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9 752</b>	<b>9 752</b>	-	-

en milliers d'euros

## 4.7 – Compte de régularisation passif

Note 14	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Produits constatés d'avance	37 122	50 711	3 337
- Étalement soulte swaps	37 122	50 711	3 314
- Divers	-	-	23
<b>TOTAL</b>	<b>37 122</b>	<b>50 711</b>	<b>3 337</b>

en milliers d'euros

## 5 – Notes annexes : compte de résultat

### 5.1 – Résultat d'exploitation

Au 31 décembre 2005, le chiffre d'affaires en diminution de 3 millions d'euros est quasi exclusivement constitué de loyers d'immeubles de bureaux et d'entrepôts. Il est

réalisé essentiellement à Paris et en région parisienne. La perte de loyers, à périmètre courant, est due aux ventes d'immeubles réalisées en 2005.

Pour la même raison, le résultat d'exploitation est en baisse de 3,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2004.

### 5.2 – Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 154,8 millions d'euros au 31 décembre 2005. Il comprend pour l'essentiel :

- les quotes-parts de résultat 2004 des SCS Ségécé, Klécar Europe Sud et Bègles d'Arcins à hauteur de 29,7 millions d'euros ;
- la quote-part de résultat 2004 de Centre Bourse à hauteur de 28,1 millions d'euros ;
- les acomptes sur quote-part de résultat 2005 de

la SCS Bègles d'Arcins et Klécar Europe Sud à hauteur de 21,6 millions d'euros ;

- la quote-part de résultat 2005 de la SNC Klécar France à hauteur de 58 millions d'euros, celle de Solorec à hauteur de 8,8 millions d'euros et celle de SCOO pour 4,6 millions d'euros.

### 5.3 – Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2005 est un déficit de 17 millions d'euros, il était également négatif de 19,4 millions d'euros au 31 décembre 2004.

#### 5.3.1 – Produits financiers

Note 15	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Produits de cession de valeurs mobilières	107	336	164
Produits sur swaps de taux*	-	-	81 959
Revenus des titres de participation	36 989	33 558	104 542
Boni de confusion TUP	48	-	-
Intérêts des avances associés	67 121	51 061	33 741
Intérêts reçus divers	8	9	784
Autres revenus et produits financiers	298	35	43
Reprise de provisions financières	2 260	12 207	2 422
Transfert de charges financières	140	136 216	2 650
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>106 971</b>	<b>233 422</b>	<b>226 305</b>

\* À partir de l'exercice 2004 les produits et charges sur swaps sont nettes. en milliers d'euros

La variation des revenus des titres de participation s'explique principalement par une augmentation des dividendes versés par les sociétés SAS 192 Charles de Gaulle pour 7,5 millions d'euros, SAS CB Pierre pour 2,7 millions d'euros, SAS Tours Nationale pour 0,8 million d'euros, et par une baisse de 8,7 millions d'euros pour la société Klécar Participation Italie. La reprise de provisions financières correspond principalement à la reprise de provisions sur les titres Saint-André Pey Berland pour un montant de 1,9 million d'euros.

Le transfert de charges financières du 31 décembre 2005 est composé de l'étalement des commissions bancaires sur emprunts.

#### 5.3.2 – Charges financières

Note 16	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts des emprunts obligataires	64 535	49 639	36 750
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	28 060	28 551	31 589
Autres intérêts bancaires	20	21	23
Charges sur swaps*	19 199	157 842	106 320
Intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs	8 033	7 515	8 395
Mali de confusion TUP	13	-	-
Autres charges financières	836	3 422	5 143
Dotations aux amortissements des primes de remboursement des EO	1 109	762	458
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	1 862	2 858	1 310
Dotations aux provisions financières	312	2 241	7 531
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>123 979</b>	<b>252 851</b>	<b>197 519</b>

\* À partir de l'exercice 2004 les produits et charges sur swaps sont nettes. en milliers d'euros

Les intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit comprennent :

- 19,3 millions d'euros d'intérêts pour les crédits syndiqués ;
- 3,2 millions d'euros pour les billets de trésorerie ;
- 0,8 million d'euros au titre du crédit relais ;
- 4,8 millions d'euros pour le contrat bilatéral.

En décembre 2004, lors de la restructuration du portefeuille de couverture de taux, une soultte a été réglée pour un montant de 134,2 millions d'euros.

Au 31 décembre 2005, la charge

nette sur swaps correspond :

- à la charge nette d'intérêts de 1,7 million d'euros ;
  - et à l'étalement des soultes sur swaps dont la charge nette est de 20 millions d'euros.
- Les intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs correspondent à :
- 7,5 millions d'euros d'intérêts de la centralisation de trésorerie ;
  - 0,5 million d'euros d'intérêts sur découvert bancaire.

Les autres charges financières sont constituées principalement de commissions sur crédits.



## 5.4 – Résultat exceptionnel

Note 17	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et financiers	46 528	10 318	5 455
Plus-values sur actions propres	2 101	5 380	1 131
Boni sur Transmission Universelle de Patrimoine	-	1 280	220 698
Reprises nettes de dotations aux amortissements et aux provisions	-	2 886	741
Mali sur Transmission Universelle de Patrimoine	-	- 14 673	- 68
Autres produits et charges exceptionnels	10	- 1 281	- 405
Dotations nettes de reprises de provisions	- 31	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>48 608</b>	<b>3 910</b>	<b>227 552</b>

en milliers d'euros

La plus-value nette de 46,5 millions d'euros s'explique essentiellement par :

- 44,7 millions d'euros pour l'immeuble Saint-Germain lors de son échange avec le centre commercial Rennes Colombia ;
- 7,8 millions d'euros sur la cession des immeubles Leblanc, Florentin,

Guéméné et Timbaud ;

- une moins-value de 7,5 millions d'euros sur les cessions des titres Secmarne lors de leur échange avec les titres Toulouse Mermoz ;
- 1,5 million d'euros lors de la cession des titres SNC SCOO (anciennement SAS Secmarne).

## 5.5 – Impôt sur les sociétés

Note 18	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Impôt et contributions	- 3 234	296	-
Impôt – <i>Exit tax</i>	- 7 407	- 19	- 34 773
Impôt – Cessation d'activité et contributions	-	-	- 559
Impôt aux taux réduit et contributions	- 583	-	- 4 075
Charge d'intégration fiscale	-	-	- 5 190
Produit d'intégration fiscale	-	-	40 669
Report en arrière des déficits	-	-	9 889
<b>TOTAL</b>	<b>- 11 224</b>	<b>277</b>	<b>5 961</b>

en milliers d'euros

Le bénéfice fiscal du secteur taxable s'élève à 10 250 milliers d'euros, l'impôt correspondant à 3 588 milliers d'euros. L'impôt au taux réduit de 583 milliers d'euros correspond essentiellement à l'imposition sur la plus-value nette à long terme

réalisée lors de la cession des titres SNC SCOO (anciennement Secmarne). L'entrée dans le périmètre SIIC de la SNC SCOO génère un impôt d'*exit tax* de 7 407 milliers d'euros.



## 6 – Notes annexes : Engagements hors bilan

### 6.1 – Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2005, Klépierre détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux intégralement destiné à couvrir une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, en fonction du besoin global et de la durée prévisible des financements évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

La plus-value latente au 31 décembre 2005 sur les instruments de couverture de taux est de 23,9 millions d'euros (hors coupons courus).

### 6.2 – Engagements reçus et donnés

Note 20

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
<b>Engagements donnés</b>			
Engagements sur achats de titres et de galeries	335 059	49 245	63 377
Engagements sur promesse de vente	9 809	19 008	-
Engagements de financement donnés aux établissements de crédit	267 515	268 807	163 002
Autres engagements donnés	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>612 383</b>	<b>337 060</b>	<b>226 379</b>
<b>Engagements reçus</b>			
Cautions reçues des locataires	209	198	798
Engagements de financement reçus des établissements de crédit	300 000	167 408	411 601
Engagements sur achats de titres	-	-	-
Engagements sur vente immobiliers	24 184	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>324 393</b>	<b>167 606</b>	<b>412 399</b>

en milliers d'euros

Le poste « engagements sur achats de titres et de galeries » correspond essentiellement :

- au protocole d'acquisition sous condition suspensive de centres commerciaux en Pologne et en République tchèque pour un montant de 220 millions d'euros ;
- à un protocole d'accord avec Eiffage concernant un centre commercial à Vannes pour un montant de 50,5 millions d'euros ;
- à d'autres engagements pour 62,7 millions d'euros.

Le poste « engagements donnés sur promesse de vente » correspond à des opérations en projet en France et à l'étranger.

Note 19 – Opérations fermes

	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Payeur du taux fixe Klépierre –			
Payeur du taux variable BNP Paribas	1 400 000	1 100 000	1 867 918
Payeur du taux fixe BNP Paribas –			
Payeur du taux variable Klépierre	600 000	600 000	600 000

en milliers d'euros

Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans)	31.12.2005	
	Produits	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre –		
Payeur du taux variable BNP Paribas	27 283	39 542
Payeur du taux fixe BNP Paribas –		
Payeur du taux variable Klépierre	27 674	17 108

en milliers d'euros

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

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

Le pacte prévoit les protections usuelles de minoritaires : droit de préemption, droit de sortie conjointe, processus de décision en cas d'investissement ou de désinvestissement.

En outre, deux types de dispositions ont été prévus :

- l'une en faveur de Klépierre : obligation de sortie des minoritaires à la demande de Klépierre en cas de cession du patrimoine à un tiers,
- l'autre en faveur des minoritaires : processus permettant à ces derniers en 2011, 2016, 2017 pour les galeries italiennes et 2010, 2014 et 2015 pour les autres galeries,

d'envisager différents schémas de sortie :

- partage ou vente des actifs ;
- rachat par Klépierre des titres des minoritaires (sans obligation pour Klépierre) ;
- cession à un tiers avec paiement par Klépierre d'une décote plafonnée si l'offre est inférieure à l'ANR.

#### **Pacte 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.

#### **Contre-garantie Ségécé**

Par convention, Klépierre a confié à sa filiale Ségécé un mandat de recherche générale de nouveaux projets d'investissement. En vertu de cette convention, les dépenses liées à ces projets de développement et stockées par la SCS Ségécé jusqu'au dénouement de l'opération sont garanties par Klépierre SA à concurrence de 75 % des sommes engagées.

## **7 – Éléments concernant les entreprises liées**

### Note 21 – Postes

	Montants
Avances et acomptes sur immobilisations	-
Titres de participations nets	2 466 244
Créances rattachées à des participations	1 543 240
Prêts	-
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	-
Créances clients et comptes rattachés	29
Créances diverses	15 603
Comptes de régularisation	-
Capital souscrit appelé non versé	-
Emprunts obligataires convertibles	-
Autres emprunts obligataires	-
Emprunts et dettes auprès des étabs. de crédit (dont 1 000 d'intérêts courus)	675 000
Emprunts et dettes financières divers	220 245
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 189
Autres dettes	6 536
Produits d'exploitation	-
Charges d'exploitation	5 999
Produits financiers	102 549
Charges financières	40 804

en milliers d'euros

Sur la base de la situation au 31 décembre 2005, la part de BNP Paribas dans les emprunts bancaires est de 799 millions d'euros, dont 674 millions d'euros sont utilisés. Cette participation se compare à un montant total autorisé de 1 308 millions d'euros, dont 1 183 millions d'euros sont utilisés. Ces montants ne comprennent pas la ligne de back-up des billets de trésorerie (non tirée) d'un montant de 300 millions d'euros, et à laquelle BNP Paribas participe à hauteur de 68 millions d'euros.

## 8 – Autres informations

### 8.1 – Événements postérieurs à la clôture

#### Souscription de 2 nouveaux swaps

Klépierre a conclu début 2006 deux swaps à départ décalé à départ 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 de la dette à taux variable du Groupe.

#### Garantie à première demande avec la société Euro Disney Associés

Klépierre, au nom des sociétés Sécovalde et Kléber La Pérouse, s'est engagée auprès de la société Euro Disney Associés à acquérir 40 % d'un lot dans la ZAC du Centre Urbain du Val d'Europe pour un montant de 2 096 680 euros.

### 8.2 – Effectifs

La Société n'emploie aucun salarié.

### 8.3 – Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres de direction et du Conseil de surveillance

Néant.

### 8.4 – Rémunération au titre de l'organe de surveillance

Le montant des jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2005 est de 150 000 euros.

## 9 – Information sur la consolidation

Les Comptes sociaux de Klépierre sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale par Klépierre SA, eux-mêmes inclus dans les comptes de BNP Paribas.



# “ résultats des cinq derniers exercices ”

## Klépierre SA

	2005	2004	2003	2002	2001
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
A) Capital social	184 656 916	184 656 916	179 039 052	119 359 368	107 068 456
B) Nombre d'actions ordinaires existantes	46 164 229	46 164 229	44 759 763	14 919 921	13 383 557
<b>Opérations et résultats des exercices</b>					
A) Chiffre d'affaires hors taxes	12 608 279	15 638 864	19 307 053	21 366 600	19 723 678
B) Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	188 301 496	74 944 756	308 448 916	57 603 109	58 980 051
C) Impôts sur les bénéfices	11 224 483	- 277 475	- 5 961 605	- 3 531 913	- 7 219 508
D) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	171 752 138	77 792 605	305 275 354	51 799 156	64 956 994
E) Résultat distribué	124 643 418	106 177 727	89 519 526	52 219 724	41 489 027
<b>Résultats par action</b>					
A) Résultat après impôts, participation des salariés et avant dotations aux amortissements et provisions	3,84	1,63	7,02	4,1	4,95
B) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3,72	1,69	6,82	3,47	4,85
C) Dividende net attribué à chaque action	2,70	2,3	2	3,5	3,1
<b>Personnel</b>					
A) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
B) Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0	0
C) Montant des avantages sociaux	0	0	0	0	0

en euros



# rapport général des commissaires aux comptes ”

## sur les comptes annuels

### Exercice clos le 31 décembre 2005

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.

### 1. 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.

### 2. 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.

### **3. 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 & Guérard, Mazars :**  
Odile Coulaud  
**Ernst & Young Audit :**  
Luc Valverde



# rapport spécial des commissaires aux comptes ”

## sur les conventions réglementées

### Exercice clos le 31 décembre 2005

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 Natio Vie (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 Natio Vie (BNP Paribas Assurances) d'environ 20 à 22 % de la participation du Groupe au capital de la SAS Secmarne, foncière propriétaire de la galerie commerciale de Noisy Arcades (Seine-Saint-Denis).

#### Modalités

La société Natio Vie a acquis le 13 janvier 2005 auprès de votre Société, 8,86 % du capital de la

SAS Secmarne pour un montant de 11 914 milliers d'euros. Le même jour, la société Natio Vie a acquis auprès de la SNC Klétransactions (détenue à 100 % par le groupe Klépierre), 13,14 % du capital de la SAS Secmarne pour un montant de 17 656 milliers d'euros.

### 2. Avec la SARL U3C

#### Membre du Directoire concerné

M. Éric 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 SARL U3C dont M. Éric Ranjard est Gérant associé. Cette convention a pour but de faire bénéficier le groupe Klépierre des conseils et de l'expérience de M. Éric Ranjard dans le domaine des centres commerciaux. Cette convention, d'une durée de deux ans, prévoit



notamment une rémunération de 346 000 euros 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 SAS Secmarne, SAS Toulouse Mermoz, SCI Noble Galerie, SCI Aurora, SCI Orengeal, SCI Noble restauration, SCI 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 SAS Secmarne et de la SAS Toulouse Mermoz et de ses filiales.

#### **Modalités**

Le 13 mai 2005, les assemblées générales des SAS Secmarne et Toulouse Mermoz ont décidé la fusion-absorption de la SAS Toulouse Mermoz et ses filles par la SAS Secmarne. En rémunération de ces apports, 16 436 titres Secmarne ont été créés et remis à votre Société en échange des titres de la SAS Toulouse Mermoz (absorbée) : cette opération a généré, dans les comptes de votre Société, une moins-value de 7 508 000 euros. 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 SAS 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 SAS 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 euros hors taxes.

Paris et Paris La Défense,  
le 20 février 2006

Les commissaires aux comptes  
**Mazars & Guérard, Mazars :**  
Odile Coulaud  
**Ernst & Young Audit :**  
Luc Valverde