



**IMPACTS SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DU PASSAGE
AUX NORMES IFRS**

Le Conseil de surveillance de Klépierre, réuni le 29 mars 2005, a validé la présentation des comptes consolidés selon les normes IFRS, lesquels serviront de base à l'établissement des comptes à partir du 1^{er} janvier 2005.

L'adoption de ces normes n'entraîne pas de différence majeure dans la compréhension des performances de la Société. Les principaux indicateurs : chiffre d'affaires, cash-flow net courant et actif net réévalué ne sont modifiés que de façon marginale. L'option retenue par le Groupe d'évaluer les immeubles de placement selon la méthode du coût, qui s'inscrit davantage dans la logique industrielle de Klépierre, n'a pas d'impact sur ces données. Toutefois, dans un souci de transparence, Klépierre fournira, à compter du 30 juin 2005, un état *pro forma* présentant ses immeubles de placement selon la méthode alternative de la juste valeur.

La seule incidence significative concerne la remise en valeur de marché du portefeuille d'instruments de couverture de taux d'intérêt, réalisée préalablement à l'application des normes IAS 32 et 39, qui se traduit au 1^{er} janvier 2005 par une diminution des capitaux propres de moins de 5 %.

Impacts sur les capitaux propres part du groupe

(en millions €)	1 ^{er} janvier 2004	31 décembre 2004	1 ^{er} Janvier 2005
Normes françaises	1839,1	1922,0	
Impacts IFRS (hors IAS 32-39)	+ 0,4	+ 3,5	
Normes IFRS (hors IAS 32-39)	1839,5	1925,5	1925,5
Impacts IAS 32-39			- 82,6
Normes IFRS			1842,9

Impacts sur les principaux éléments du compte de résultat de l'exercice 2004

(en millions €)	Normes françaises	Impacts IFRS	Normes IFRS
Chiffre d'affaires	431,3	+ 0,8	432,1
Résultat d'exploitation	239,9	- 2,2	237,7
Résultat avant impôt	136,1	- 5,8	130,3
Résultat net part du groupe	102,1	+ 3,0	105,1

OPTIONS RETENUES

Conformément aux dispositions relatives à la première application des normes IFRS, Klépierre a retenu les principales options suivantes :

- Application des normes IAS 32-39 à partir du 1^{er} Janvier 2005
- Application de la norme IAS 40 pour l'évaluation des immeubles de placement à la méthode du coût selon les modalités prévues par IAS 16 en prenant pour coût présumé la juste valeur retenue dans le cadre de la réévaluation intervenue au 1^{er} janvier 2003 suite à l'adoption du régime SIIC.

Une note détaillée comportant les impacts chiffrés du passage aux normes IFRS sur la situation financière et les performances de l'exercice 2004 est disponible sur le site www.klepierre.com. Par ailleurs sont joints en annexe: les tableaux de passage des normes françaises vers le nouveau référentiel IFRS pour le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2004, le compte de résultats de l'exercice 2004, le bilan de clôture au 31 décembre 2004 et le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2005 après application des normes IFRS 5 et IAS 32- 39.

IMPACT SUR LES COMPTES

Exercice 2004

En synthèse, il apparaît que **l'impact sur les capitaux propres au 1^{er} janvier 2004 est négligeable (+0,4 M€)**, les effets positifs de la mise en œuvre d'IAS 17 (Contrats de location) et d'IAS 40 (Immeubles de placement) étant globalement neutralisés par l'impact négatif d'IAS 12 (Impôt sur le résultat).

L'application d'IAS 40 selon la méthode du coût entraîne dans le bilan d'ouverture, le reclassement des immeubles à hauteur de 4 579 M€ d'immobilisations corporelles en immeubles de placement. Klépierre a parallèlement mis en œuvre la méthode des composants. L'impact net de cette nouvelle méthode est une augmentation de 13,5 M€ des capitaux propres d'ouverture (13,4 M€ en part du groupe) et une charge supplémentaire au titre de la dotation aux amortissements de l'exercice 2004 de 5,6 M€ (4,9 M€ en part du groupe). Ce qui explique en grande partie la baisse de 2,2 M€ du résultat d'exploitation.

Le résultat avant impôt est en diminution de 5,8 M€. En effet, les plus-values de cession sont réduites de 1,2 M€ du fait d'une légère augmentation des valeurs nettes comptables résultant de la méthode des composants. La reprise sur l'exercice d'une partie de l'actualisation de la dette d'exit tax portée en plus des fonds propres au 1^{er} janvier 2004 (IAS 12) entraîne une charge supplémentaire de 2,5 M€.

Le résultat net de l'exercice 2004 enregistre une augmentation de 3,9 M€ (3,0 M€ en part du groupe), principalement due à une reprise d'impôt différé qui avait été en partie constitué dans le bilan d'ouverture par l'application d'IAS 12 : Klépierre a bénéficié en 2004, en Italie, de dispositions fiscales temporaires lui ayant permis de réévaluer fiscalement certains actifs en franchise d'impôt.

Au 1^{er} janvier 2005

L'application à compter du 1^{er} janvier 2005 des normes IAS 32 et 39 constitue l'impact le plus significatif, les capitaux propres part du groupe enregistrant une diminution de 82,6 M€.

Lors de la publication des comptes de l'exercice 2004 en normes comptables françaises, Klépierre avait décrit les conséquences de la restructuration du portefeuille d'instruments de couverture de taux opérée en fin d'exercice. Cette restructuration avait notamment pour objectif de supprimer la volatilité sur les comptes attachée à des instruments dont la nouvelle règle comptable aurait impliqué leur comptabilisation en juste valeur du fait de l'impossibilité de pouvoir les qualifier de façon satisfaisante en instruments de couverture. L'annulation de la quasi-totalité des contrats et leur remplacement par des instruments éligibles à la relation de couverture au sens de la norme IAS 39 s'étaient accompagnés d'une remise en valeur de marché du portefeuille, laquelle avait généré le paiement d'une soulte de 93,6 M€ soit un impact net d'impôt de 80,0 M€. En contrepartie, Klépierre réalisera du fait de cette restructuration, dès l'exercice 2005, 14 M€ d'économie annuelle de frais financiers. En normes françaises, la soulte s'étale intégralement sur la durée restant à courir des contrats annulés. L'application d'IAS 39 entraîne la déduction de cette soulte des capitaux propres d'ouverture pour son montant net d'impôt : 65,1 M€ en fonds propres non recyclables, 14,9 M€ en fonds propres recyclables.

Par ailleurs, les capitaux propres au 1^{er} janvier 2005 sont minorés de 2,6 M€ provenant de la déduction de 8,8 M€ d'actions propres antérieurement comptabilisées en valeurs mobilières de placement, compensée, à hauteur de 6,2 M€, par la variation de juste valeur des instruments de couverture de dettes à taux variable.

L'actif net réévalué publié par Klépierre sur la base des comptes au 31 décembre 2004 était de 55,9 € par action droits compris, après fiscalité latente et après déduction de 1,7 € par action correspondant au retraitement de l'étalement de la soulte. Au 1^{er} janvier 2005, recalculé sur la base de la nouvelle situation nette comptable après application des normes IFRS, il est pratiquement inchangé et s'établit à 55,8 € par action.

PRESENTATION DES COMPTES 2005

Le 20 avril 2005, Klépierre publiera, conformément à la réglementation en vigueur, le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre dans le seul référentiel IFRS, avec comparatif sur la période précédente selon le même référentiel. Il en ira de même pour les comptes semestriels 2005 qui seront publiés le 29 juillet.

L'assemblée générale des actionnaires se réunira le jeudi 7 avril 2005 et le dividende voté à l'issue de cette assemblée sera mis en paiement le 15 avril.

KLEPIERRE, LEADER DES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE CONTINENTALE

Pour toute information, contacter :

KLEPIERRE

Jean-Michel GAULT

Directeur Financier

Tél. : 01 40 67 35 05

jean-michel.gault@klepierre.com

KLEPIERRE

Soline ROULON

Responsable Communication Financière

Tél. : 01 40 67 57 39

soline.roulon@klepierre.com

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE

Tél. : 01 56 43 44 63

emmanuel.dovergne@keima.fr

BILAN D'OUVERTURE AU 1er JANVIER 2004

ACTIF	French Gaap 31 décembre 2003	IFRS 1er janvier 2004	variation FG/IFRS	Reclassement	Regroupement d'entreprises	Méthode par composants	Contrats de location- franchises et papiers	Contrats de location - baux à construction	Contrats de location Indemnités d'éviction	Contrats de location - Droits d'entrée	Avantages au personnel	Effet d'actualisation	Impôts	Immobilisations incorporelles
					IFRS 3	IAS 40	IAS 17	IAS 17	IAS 17	IAS 17	IAS 19	IAS 12	IAS 12	IAS 38
Ecart d'acquisition non affectés	13 778	12 189	-1 589		-1 589									
Actifs incorporels	37 728	7 636	-30 092											
<i>Baux à construction</i>	17 696	0						-17 696						
<i>Fonds commercial</i>	11 790	909												-10 881
<i>Logiciels</i>	3 667	3 667	-											
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	4 575	3 060												-1 515
Actifs corporels	4 580 628	1 857	-4 578 771	-4 578 771										
Immobilisation en cours	129 045	129 045												
Immeubles de placement		4 585 826	4 585 826	4 582 132		16 828		-24 015						10 881
Prêts et créances	74 602	74 602	-											
Autres actifs financiers	10 351	10 351	-											
Titres non consolidés	1 633	1 633	-											
Titres mis en équivalence	1 902	3 491	1 589		1 589									
Impôts différés actif	7 305	7 096	-209							231	-440			
ACTIF NON COURANT	4 856 972	4 833 726	-23 246	3 361	0	16 828	0	-41 711	0	231	-440	0	0	-1 515
Stocks	3 837	3 837	-											
Clients et comptes rattachés	19 183	24 095	4 912				4 912							
Autres créances	150 147	150 147	-											
<i>Créances fiscales hors ID</i>	60 931	60 931												
<i>Créances divers</i>	89 216	89 216												
Débiteurs divers	47 372	75 230	27 858											
<i>Honoraires de commercialisation</i>	3 680	3 680												
<i>Indemnités d'éviction</i>	4 749	0		-3 361					-1 388					
<i>Autres charges à répartir</i>	1 924	824		-1 100										
<i>Frais sur emprunts</i>	5 931	0		-5 931										
<i>Prime d'émission d'emprunt obligataire</i>	2 073	0		-2 073										
<i>Charges constatés d'avance</i>	2 338	44 049						41 711						
<i>Intérêts sur swaps</i>	26 677	26 677												
Actions propres	16 531	16 531	-											
Trésorerie et équivalents trésorerie	92 310	92 310	-											
ACTIF COURANT	329 380	362 150	32 770	-12 465	0	0	4 912	41 711	-1 388	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIF	5 186 352	5 195 876	9 524	-9 104	0	16 828	4 912	0	-1 388	231	-440	0	0	-1 515

BILAN D'OUVERTURE AU 1er JANVIER 2004

PASSIF	French Gaap 31 décembre 2003	IFRS 1er janvier 2004	variation FG/IFRS	Reclassement	Regroupement d'entreprises	Méthode par composants	Contrats de location - papiers et franchises	Contrats de location - baux à construction	Contrats de location indemnités d'éviction	Contrats de location - droits d'entrée	Avantages au personnel	Effet d'actualisation	Impôts	Immobilisations incorporelles
				IFRS 3	IAS 40	IAS 17	IAS 17	IAS 17	IAS 17	IAS 19	IAS 12	IAS 12	IAS 38	
Capital	179 040	179 040	-											
Primes	680 124	680 124	-											
Réserve légale	12 513	12 513	-											
Réserves consolidées	879 154	879 596	442											
<i>Ecart de réévaluation</i>	685 404	685 404	-											
<i>Report à nouveau</i>	32 785	33 227				13 460	3 666		-1 232	1 668	663	5 340	-21 608	-1 515
<i>Autres réserves consolidées</i>	160 965	160 965	-											
Résultat consolidé	88 295	88 295	-											
Capitaux propres Part du Groupe	1 839 126	1 839 568	442	0	0	13 460	3 666		-1 232	1 668	663	5 340	-21 608	-1 515
Intérêts minoritaires	416 677	415 579	- 1 098			79	197		-156	263	159		-1 640	
CAPITAUX PROPRES	2 255 803	2 255 146	- 657	-	-	13 539	3 863		- 1 388	1 930	822	5 340	- 23 248	- 1 515
Passif financier non courant	2 111 130	2 102 026	- 9 104											
<i>Emprunt obligataire</i>	600 000	591 996		-8 004										
<i>Dettes bancaires (crédits syndiqués et autres)</i>	1 328 217	1 327 117		-1 100										
<i>Autres dettes financières</i>	182 913	182 913												
Provision long terme	14 162	12 900	- 1 262											
<i>Provision pour retraite</i>	7 859	6 597									-1 262			
<i>Autres</i>	6 303	6 303												
Dépôts et cautionnements reçus	60 740	60 740	-											
Impôts différés	110 652	138 238	27 586											
<i>sur secteur non SIIC</i>	46 467	46 591												
<i>sur filiales étrangères</i>	64 185	91 647				124	1 049						23 248	
PASSIF NON COURANT	2 296 684	2 313 904	17 220	-9104	0	3289	1 049		0	0	-1 262	0	23 248	0
Dettes et fournisseurs rattachés	82 013	82 013	-											
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	33 498	33 498												
<i>Dettes sur immobilisations</i>	48 515	48 515												
Autres dettes	91 468	89 769	- 1 699											
<i>Dettes diverses</i>	79 745	79 745												
<i>Droits d'entrée</i>	5 904	4 205									-1 699			
<i>Autres produits constatés d'avance</i>	5 819	5 819												
Part courante emprunts et dettes financières	340 727	340 727	-											
<i>Prêts à échéance inférieure à 1 an</i>	236 385	236 385												
<i>Intérêts courus</i>	43 805	43 805												
<i>Dettes bancaires</i>	60 537	60 537												
Dettes fiscales (hors ID) et sociales	119 114	113 774	- 5 340										-5 340	
Provisions court terme	543	543	-											
PASSIF COURANT	633 865	626 826	-7 039	0	0	0	0		0	-1 699	0	-5 340	0	0
TOTAL DETTES	2 930 549	2 940 730	10 181	-9 104	0	3 289	1 049		0	-1 699	-1 262	-5 340	23 248	0
TOTAL PASSIF	5 186 352	5 195 876	9 524	-9 104	0	16 828	4 912		-1 388	231	-440	0	0	-1 515

Bilan de clôture au 31 décembre 2004
Bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2005

en K€	1-janv.-04	31-déc.-04	impacts	01-janv-05
	IFRS	IFRS	IAS 32-39 IFRS 5	IFRS
Ecart d'acquisition non affectés	12 189	30 889		30 889
Actifs incorporels	7 636	9 597		9 597
Actifs corporels	1 857	59 709		59 709
Immobilisation en cours	129 045	95 573		95 573
Immeubles de placement	4 585 826	4 956 094	-36 599	4 919 495
Immeubles destinés à la vente			36 599	36 599
Titres mis en équivalence	3 491	4 998		4 998
Titres non consolidés	1 633	661		661
Autres actifs non courants	84 953	75 597		75 597
Impôts différés actifs	7 096	7 847	13 620	21 467
ACTIF NON COURANT	4 833 726	5 240 965	13 620	5 254 585
Stocks	3 837	7 253		7 253
Clients et comptes rattachés	24 095	38 225		38 225
Autres créances	225 377	326 014		326 014
<i>Créances fiscales</i>	60 931	53 699		53 699
<i>Autres débiteurs</i>	164 446	272 315	-135 656	136 659
Swaps de taux d'intérêt	0		18 059	18 059
Actions propres	16 531	8 821	-8 821	0
Trésorerie et équivalent trésorerie	92 310	115 367		115 367
ACTIF COURANT	362 150	495 680	-126 418	369 262
TOTAL ACTIF	5 195 876	5 736 645	-112 798	5 623 847
Capital	179 040	184 658		184 658
Primes	680 124	743 325		743 325
Réserve légale	12 513	17 904		17 904
Réserves consolidées	879 596			
<i>Ecart de réévaluation</i>	685 404	680 521		680 521
<i>Actions propres</i>		2 130	-8 821	-6 691
<i>Réserves recyclables</i>		0	-8 728	-8 728
<i>Autres réserves consolidées</i>	160 965	124 612		124 612
<i>Report à nouveau</i>	33 227	67 174	-65 063	2 111
Résultat consolidé	88 295	105 147		105 147
Capitaux propres part du Groupe	1 839 568	1 925 471	-82 612	1 842 859
Intérêts minoritaires	415 579	402 109		402 109
CAPITAUX PROPRES	2 255 146	2 327 580	-82 612	2 244 968
Passifs financiers non courant	2 102 026	2 592 955	19 916	2 612 871
Provisions long terme	12 900	10 002		10 002
Dépôts et cautionnements	60 740	75 206		75 206
Impôts différés passifs	138 238	113 995	607	114 602
PASSIF NON COURANT	2 313 904	2 792 158	20 523	2 812 681
Passifs financiers courant	340 727	343 900		343 900
Dettes fournisseurs	33 498	48 630		48 630
Dettes sur immobilisations	48 515	4 067		4 067
Autres dettes	89 769	131 823	-50 709	81 114
Swaps de taux d'intérêt				
Dettes fiscales et sociales	113 774	87 124		87 124
Provisions court terme	543	1 363		1 363
PASSIF COURANT	626 826	616 907	-50 709	566 198
TOTAL PASSIF	5 195 876	5 736 645	-112 798	5 623 847

Compte de résultat 2004

en K€

	2004 référentiel français	impacts IFRS	2004 IFRS
Revenus locatifs	397 545	786	398 331
Charges sur terrain (foncier)		-910	-910
Charges locatives non récupérées	-3 772		-3 772
Charges sur immeubles (propriétaire)	-40 286	2 703	-37 583
Loyers nets	353 487	2 579	356 066
Revenus de gestion et d'administration et d'autres activités	33 744		33 744
Autres produits d'exploitation	6 590	1 045	7 635
Dotation aux amortissements 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
Provision	863	16	879
Frais du personnel	-43 537		-43 537
Autres frais généraux	-4 834		-4 834
Résultat d'exploitation	239 852	-2 156	237 696
Produits sur cession d'immeuble de placement	131 759		131 759
Valeur net comptable des immeubles de placement cédés	-115 965	-1 123	-117 088
Résultat de cession d'immeuble de placement	15 794	-1 123	14 671
Revenus sur cession d'actifs détenus à court terme	2 078		2 078
Valeur nette comptable des actifs cédés			0
Profit sur vente d'actifs court terme	2 078		2 078
Quote part résultat des sociétés mise en équivalence	455		455
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidées	-351		-351
Coût de l'endettement net	-121 698		-121 698
Variations de valeur des instruments financiers	0		0
Effet des actualisations	0	-2 510	-2 510
Résultat avant impôt	136 130	-5 789	130 341
Impôt	-13 548	9 675	-3 873
Résultat net	122 582	3 886	126 468
dont			
Part du Groupe	102 134	3 013	105 147
Intérêts minoritaires	20 448	873	21 321
Résultat net par action	2,2		2,3

Impacts du passage aux normes IFRS sur la détermination de l'actif net réévalué

	31/12/2004 French Gaap	Impacts IAS (hors 39)	31/12/04 IFRS (hors 39)	Impacts IAS 39	01/01/05 IFRS (yc 39)	Par action		
						31/12/2004 French Gaap	31/12/04 IFRS (hors 39)	01/01/05 IFRS (yc 39)
Plus values nettes latentes (part groupe droit compris) :	<u>717 747</u>	-12 883	<u>704 864</u>		<u>704 864</u>			
Plus Value Ségécé droits compris	64 664		64 664		<u>64 664</u>			
Fonds Propres Klépierre (part groupe)	<u>1 922 016</u>	3 455	<u>1 925 471</u>	<u>-82 612</u>	<u>1 842 859</u>			
ANR Droits compris	2 704 427	-9 428	2 694 999	-82 612	2 612 387	58,6	58,4	56,9
Montant des droits	208 763	0	208 763		208 763			
ANR Hors Droits	2 495 664	-9 428	2 486 236	-82 612	2 403 624	54,1	53,9	52,3
Total impôts latents	-47 552	-27	-47 579		-47 579			
ANR Droits compris et après fiscalité latente:	2 656 875	-9 456	2 647 419	-82 612	2 564 807	57,6	57,3	55,8
Si non étalement soultte swap						-1,7	-1,7	-
						55,9	55,6	55,8
ANR Hors droits et après fiscalité latente:	2 448 112	-9 456	2 438 656	-82 612	2 356 044	53,0	52,8	51,3
Si non étalement soultte swap						-1,7	-1,7	-
						51,3	51,1	51,3
Nombre actions Klépierre :						46 164 229	46 164 229	45 930 329