



## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010



KLEMURS



	<b>MESSAGE DU MANAGEMENT</b>	<b>3</b>			
<b>1</b>	<b>PRÉSENTATION DU GROUPE</b>	<b>5</b>			
1.1	Chiffres clés	6			
1.2	Historique	7			
1.3	Organigramme	8			
1.4	Activité et stratégie	9			
1.5	Patrimoine	10			
1.6	Facteurs de risque	13			
<b>2</b>	<b>GOVERNANCE</b>	<b>19</b>			
2.1	Klémons et ses actionnaires	20			
2.2	Le Conseil de surveillance et le Gérant	21			
2.3	Rémunération et avantages des mandataires sociaux	26			
2.4	Autres informations	27			
<b>3</b>	<b>ACTIVITÉ DE L'EXERCICE</b>	<b>29</b>			
3.1	Activité locative	30			
3.2	Développement-cessions	30			
3.3	Résultat consolidé de l'exercice	31			
3.4	Résultat social et distribution	32			
3.5	Évolution du cash-flow par action	32			
3.6	Perspectives 2011	33			
3.7	Valorisation du patrimoine et actif net réévalué	33			
3.8	Politique financière	35			
3.9	Informations diverses	36			
3.10	Événements postérieurs à la date de clôture	38			
<b>4</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010</b>	<b>39</b>			
4.1	État du résultat global (format EPRA)	40			
4.2	État consolidé de la situation financière (format EPRA)	42			
4.3	Tableau des flux de trésorerie consolidée (format EPRA)	43			
4.4	Tableau de variation des capitaux propres (format EPRA)	44			
4.5	Notes annexes	46			
4.6	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	78			
<b>5</b>	<b>COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2010</b>	<b>79</b>			
5.1	Compte de résultat	80			
5.2	Bilan	82			
5.3	Notes annexes	84			
5.4	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	102			
<b>6</b>	<b>INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL</b>	<b>103</b>			
6.1	Renseignements de caractère général	104			
6.2	Autres informations	104			
6.3	Renseignements de caractère général concernant le capital	107			
6.4	Répartition du capital et des droits de vote	111			
6.5	Liste des contrats et des conventions	112			
<b>7</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>115</b>			
7.1	Rapport du Conseil de surveillance à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire	116			
7.2	Rapport du Président du Conseil de surveillance	116			
7.3	Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil de surveillance	122			
7.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	123			
7.5	Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 5 avril 2011	125			
7.6	Programme de Rachat d'actions 2011	137			
<b>8</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>139</b>			
8.1	Documents accessibles au public	140			
8.2	Document d'information annuel	141			
8.3	Attestation de la personne responsable du document de référence faisant office de rapport financier annuel	142			
8.4	Personnes responsables du contrôle des comptes et de l'information financière	142			
8.5	Table de concordance du document de référence	143			
8.6	Table de concordance du rapport financier annuel	146			
<b>9</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>147</b>			



# KLEMURS

21, avenue Kléber – 75116 Paris  
SCA au capital de 82 500 000 euros  
419 711 833 RCS Paris

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010

### RAPPORT FINANCIER ANNUEL



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») le 14 mars 2011, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

Le présent document de référence intègre tous les éléments du rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, ainsi qu'à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF. Une table de concordance entre les documents mentionnés à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF et les rubriques correspondantes du présent document de référence figure en page 146. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.



## KLÉMURS, PARTENAIRE IMMOBILIER DES GRANDES ENSEIGNES COMMERCIALES

**Klémurs accompagne dans leur développement** les grandes entreprises de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail, en investissant dans leur patrimoine immobilier d'exploitation, dont elle prend également en charge la gestion. Cette **solution d'externalisation** permet aux grandes enseignes de libérer à la fois du temps et des ressources qu'elles peuvent réorienter vers leur cœur de métier.

Pour accomplir ses missions, Klémurs s'appuie sur l'expérience et la connaissance du secteur de la distribution du groupe **Klépierre**, son actionnaire à hauteur de 84,1 % et acteur majeur de l'immobilier de commerces\* en Europe continentale.



Klémurs est une **Société d'Investissements Immobiliers Cotée** (SIIC), introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris™ en décembre 2006.

Son **patrimoine** est essentiellement composé d'actifs situés dans des zones commerciales périurbaines en France. Fin décembre 2010, il est valorisé à 596,7 millions d'euros (hors droits).

\* Retrouvez la définition de tous les mots signalés par un astérisque \* dans le glossaire en page 147 et 148.



“ En 2010, notre modèle économique a fait la preuve de sa pertinence ”

**Laurent Morel** *Président du Directoire de Klépierre* <sup>(1)</sup>

2010 restera comme une année sans surprise, la consommation étant restée stable pour la deuxième année consécutive. Klémurs aura traversé cette période avec un taux d'impayés quasi nul, un taux d'occupation voisin de 100 % et une progression, certes modérée, de ses revenus. Contrairement à la forte hausse enregistrée en 2009, l'indexation des loyers a été négative de - 2,7 % en 2010, mais son impact a pu être compensé par les modifications locatives et la progression des loyers variables assis sur les chiffres d'affaires de locataires solides.

Du fait de la quasi-absence de transactions sur son marché, Klémurs n'a pas réalisé de nouveaux investissements en 2010. Deux cessions d'actifs historiques situés en centre ville, à Rouen et à Paris, moins représentatifs de la stratégie de Klémurs mais bien valorisés, ont permis de dégager d'importantes plus-values qui contribuent à la progression très sensible du dividende.

Pour l'avenir, les grandes tendances de la distribution confirment la pertinence de la stratégie de Klémurs et laissent entrevoir de nouvelles perspectives de croissance.

Pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs, les enseignes devront s'adapter, mettre en scène leurs produits, « théâtraliser » leurs lieux de vente. La demande pour les espaces commerciaux restera soutenue en France pour les années à venir, permettant de supporter des taux d'occupation toujours très élevés.

Par ailleurs, la stabilisation progressive de l'environnement économique permet le retour des opérations structurantes sur le capital des entreprises de la distribution (cessions, transmissions). Corolaire de cette tendance, Klémurs continuera de privilégier les opérations d'externalisation immobilière initiées par les enseignes, sans exclure toutefois d'autres acquisitions opportunistes dans le domaine du commerce.

**Laurent Morel**  
*Président du Directoire de Klépierre* <sup>(1)</sup>

(1) Klépierre est Présidente de Klépierre Conseil, elle-même Gérante de Klémurs.





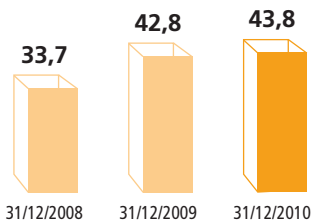
# 1

## Présentation du Groupe

<b>1.1</b>	<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>6</b>	<b>1.5</b>	<b>PATRIMOINE</b>	<b>10</b>
<b>1.2</b>	<b>HISTORIQUE</b>	<b>7</b>	<b>1.6</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>13</b>
<b>1.3</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>	<b>8</b>	1.6.1.	Risques liés aux activités de la Société	13
<b>1.4</b>	<b>ACTIVITÉ ET STRATÉGIE</b>	<b>9</b>	1.6.2.	Risques liés à la Société	17
	Un positionnement très ciblé	9			
	Un partenariat de long terme avec les enseignes	9			
	Des revenus sécurisés	9			
	Des investissements très sélectifs	9			
	Pour l'avenir, une stratégie de diversification commerciale et foncière	10			

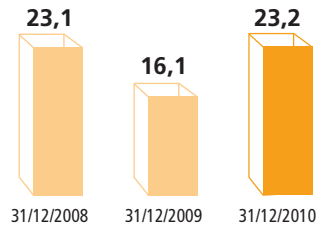
## 1.1 CHIFFRES CLÉS

## ■ LOYERS



(en millions d'euros)

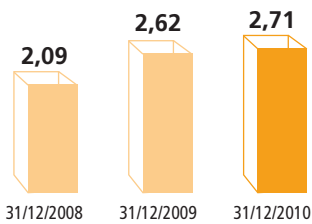
## ■ ACTIF NET RÉÉVALUÉ LIQUIDATIF



(en euros par action)

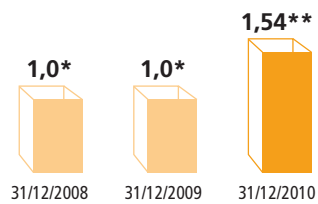
(hors droits après fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers)

## ■ CASH-FLOW NET COURANT



(en euros par action)

## ■ DIVIDENDE

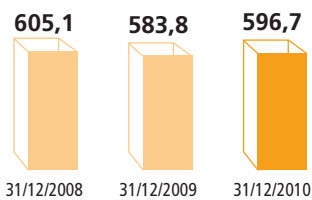


(en euro par action)

\* Distribution au titre de remboursement de prime d'émission.

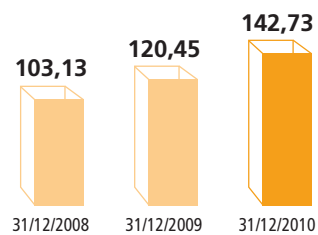
\*\* Soumis au vote des actionnaires réunis en assemblée générale le 5 avril 2011.

## ■ VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE



(en millions d'euros, hors droits)

## ■ CAPITALISATION BOURSIÈRE



(en millions d'euros)



## 1.2 HISTORIQUE

### 1998 : LA CRÉATION

Klémurs a été constituée en juillet 1998 sous la forme d'une société par actions simplifiée. En tant que société foncière entièrement détenue par Klépierre, elle porte un patrimoine composé de boutiques de pied d'immeubles (rue de la Champmeslé à Rouen) et de deux locaux commerciaux (Paris, 13<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements).

### 2006 : UNE NOUVELLE DIMENSION

Klémurs entre dans une phase de développement importante. Elle se substitue à Klépierre pour l'acquisition des murs de 128 restaurants auprès de l'enseigne Buffalo Grill en décembre 2006 dans le cadre d'un protocole d'externalisation.

Introduite en Bourse le 7 décembre 2006, Klémurs opte pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), après avoir été transformée en société en commandite par actions le 31 octobre 2006. Klépierre SA conserve 84,1 % du capital.

### 2007 : LES PREMIÈRES DIVERSIFICATIONS

Klémurs poursuit ses acquisitions de murs de restaurants Buffalo Grill. L'accord initial liant Klémurs à l'enseigne est élargi et Klémurs dispose d'un droit préférentiel sur l'acquisition de nouveaux sites d'une durée de neuf ans, sans limitation de nombre.

La Société amorce également la diversification de ses sources de revenus grâce à l'acquisition d'actifs principalement sous enseigne Mondial Moquette et de 2 boutiques occupées par des points de vente Sephora.

### 2008 : NOUVEAUX PARTENARIATS

Klémurs concrétise le protocole d'accord signé fin 2007 avec les fondateurs de l'enseigne Défi Mode et devient propriétaire de 77 magasins principalement sous enseigne Défi Mode, parallèlement au rachat de l'enseigne textile par le groupe Vivarte.

Dans le cadre de cet accord, Klémurs bénéficie également d'un droit de préférence d'une durée de trois ans sur toutes les cessions ultérieures de sites existants et d'une durée de quatre ans sur les développements futurs.

La même année, Klémurs acquiert :

- 17 restaurants Buffalo Grill supplémentaires ;
- 14 actifs commerciaux situés à Messac, Avranches et Rochefort-sur-Mer ;
- 21 magasins exploités par le groupe King Jouet ;
- 3 actifs détenus depuis 2004 par Klépierre.

Ces acquisitions permettent à Klémurs d'étendre sa couverture des régions françaises et de renforcer son emprise foncière dans de nombreuses zones d'activités commerciales.

Au cours du premier semestre 2008, Klémurs lance sa première opération de développement en propre en se portant acquéreur d'un projet de *retail park* en l'état futur d'achèvement, implanté sur la zone commerciale leader de Chalon-sur-Saône.

### 2009 : LA DIVERSIFICATION CONTINUE

Klémurs poursuit ses acquisitions avec :

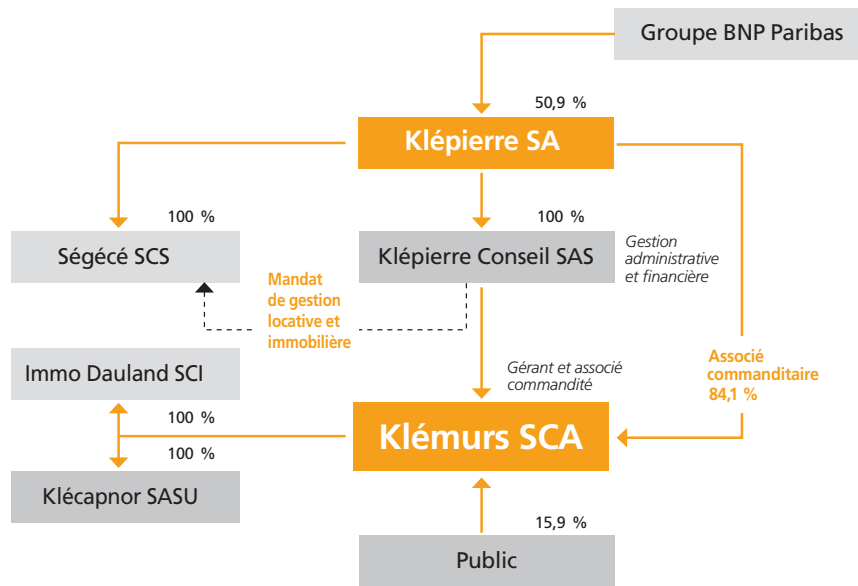
- 4 restaurants Buffalo Grill supplémentaires ;
- 26 actifs additionnels dans le cadre du protocole Défi Mode-Vivarte qui est désormais arrivé à son terme suite à l'avenant signé le 28 juillet 2009 ;
- 2 points de vente Feu Vert ;
- 6 actifs principalement sous enseigne Chaussea.

Le *retail park* de Chalon-sur-Saône est inauguré au mois de septembre. Le même mois, Klémurs procède à la cession du local commercial Paris Seine Rive Gauche (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement).

### 2010 : LA VALORISATION DES ACTIFS

Klémurs cède un ensemble de 2 848 m<sup>2</sup> de boutiques de pied d'immeubles de la rue de la Champmeslé à Rouen et le local commercial de plus de 8 000 m<sup>2</sup> de la rue de Flandre à Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement. Ces deux actifs historiques de Klémurs ont atteint une bonne valorisation et dégagent une plus-value substantielle.

## 1.3 ORGANIGRAMME



Klépierre Conseil, Gérant de Klémurs, assume la gestion administrative et financière de Klémurs, y compris la gestion locative et immobilière des actifs de Klémurs. La rémunération afférente est détaillée dans l'article 13 des statuts de Klémurs, disponibles sur le site internet de la Société. La partie relative à la gestion locative et immobilière des actifs de Klémurs est sous-traitée auprès de Ségémurs, département de Ségécé créé spécifiquement à cet effet, conformément au mandat qui lui a été confié par Klépierre Conseil. À ce titre, Ségécé ne facture pas d'honoraires à Klémurs.

## 1.4 ACTIVITÉ ET STRATÉGIE

Face à l'évolution des modes de consommation, les besoins d'implantation des grandes enseignes commerciales se diversifient. Certaines privilégient les galeries marchandes et les commerces de centre-ville, d'autres préfèrent les espaces de commerces périurbains à proximité d'un centre commercial ou d'une zone d'activité, d'autres encore sont présentes dans les trois formats. Pour accélérer leur développement, un nombre croissant d'entreprises à leur distribution ou de la restauration décident d'externaliser la propriété et la gestion de leurs actifs immobiliers en les confiant à une société spécialisée. Ce choix stratégique leur évite d'immobiliser des moyens financiers et humains qu'elles peuvent ainsi réaffecter à leur cœur de métier. La vocation de Klémurs au sein du groupe Klépierre se fonde sur cette réalité.

### UN POSITIONNEMENT TRÈS CIBLÉ

En se portant acquéreur de leurs actifs immobiliers dont elle assure ensuite la gestion, Klémurs permet aux grandes enseignes commerciales de dégager des liquidités nécessaires à leur développement. Elle s'adresse essentiellement aux enseignes de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail qui souhaitent externaliser la détention et la gestion de leurs implantations situées pour la plupart dans les zones commerciales périphériques des villes moyennes françaises.

### UN PARTENARIAT DE LONG TERME AVEC LES ENSEIGNES

Du fait de son appartenance au groupe Klépierre, un des grands acteurs européens de l'immobilier de commerces\*, Klémurs dispose d'un excellent observatoire de la vitalité des enseignes commerciales. Elle peut ainsi capitaliser sur les relations tissées de longue date par le Groupe et sur une connaissance approfondie des problématiques d'exploitation.

Ce réseau relationnel joue un rôle essentiel dans la sélection de partenaires dynamiques et pérennes, prêts à s'engager sur le long terme dans une relation gagnant-gagnant.

Klémurs s'appuie également sur l'expérience et le savoir-faire des équipes de développement et de gestion de Klépierre : la gestion de ses actifs est assurée par Ségémurs, département dédié de Ségécé, filiale à 100 % du groupe Klépierre et premier gestionnaire de centres commerciaux en Europe continentale.

### DES REVENUS SÉCURISÉS

Par sa volonté de diversification des enseignes et une politique de gestion locative à long terme, Klémurs assure la solidité et la régularité de ses résultats opérationnels. Ses baux de longue durée prévoient généralement un loyer minimum garanti, entièrement indexé sur l'indice du coût de la construction\* (ICC) ou sur l'indice des loyers commerciaux\* (ILC) ainsi que des clauses contractuelles spécifiques portant sur des compléments de loyers variables en fonction du chiffre d'affaires qui associent Klémurs à la performance des enseignes. Les baux permettent également la refacturation de la quasi-totalité des charges (dépenses d'entretien, réparations, charges diverses, taxes et assurances).

En 2010, ces verrous de sécurité ont bien fonctionné malgré la persistance de la crise : le taux d'occupation financier\* est de 99,7 %, le taux d'impayés est toujours quasi nul (0,1 %) en fin d'année et les loyers progressent de 2,4 % malgré une indexation négative de 2,6 %. Le cash-flow net courant, indicateur le plus significatif de Klémurs, progresse quant à lui de 3,4 %.

### DES INVESTISSEMENTS TRÈS SÉLECTIFS

Klémurs privilégie avant tout la qualité de ses actifs, seule garante de leur valorisation à long terme. Sa politique d'acquisition a donc toujours été très sélective et prend en compte des critères financiers (pertinence du positionnement des enseignes, solidité financière des preneurs, rentabilité attendue) mais aussi commerciaux et immobiliers (qualité des emplacements et de leurs accès, facilité de recommercialisation et d'extension, etc.).

Lors de son introduction en Bourse en 2006, Klémurs s'est fixé l'objectif d'un patrimoine d'un milliard d'euros. Cependant, la baisse généralisée des prix des actifs immobiliers en 2009 a pratiquement gelé les transactions sur le marché de Klémurs depuis, car les enseignes craignaient de ne pas obtenir le prix escompté pour la cession de leurs locaux. Aucun projet d'investissement ne répondant à ses critères, Klémurs a marqué une pause dans ses acquisitions en 2010.

Deux actifs ont été en revanche cédés au cours de l'année pour un montant total de 36,3 millions d'euros et représentant des loyers bruts annuels de 2,6 millions d'euros. La vente, en juin 2010, de l'ensemble de commerces de pied d'immeubles situé rue de la Champmeslé, dans le centre-ville de Rouen, a ainsi dégagé une plus-value de 3,4 millions d'euros. Celle du local commercial situé rue de Flandre à Paris (19<sup>e</sup> arrondissement) a été précédée en 2009 par une opération de restructuration pour l'ouverture d'un point de vente Castorama.

À fin décembre 2010, la valorisation du patrimoine de Klémurs s'élève à 596,7 millions d'euros.

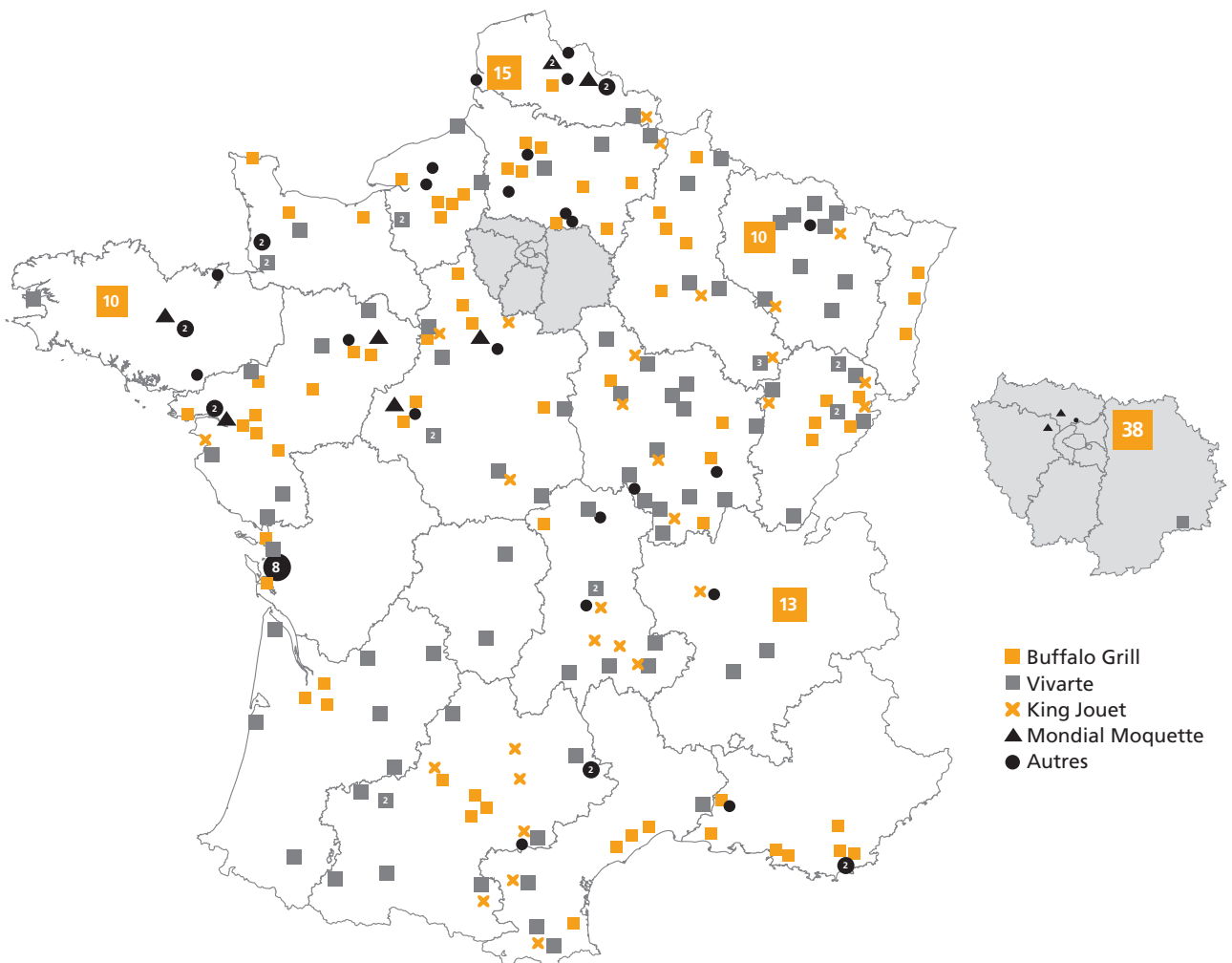
## POUR L'AVENIR, UNE STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION COMMERCIALE ET FONCIÈRE

En 2006, les 128 restaurants Buffalo Grill étaient la première acquisition significative de Klémurs qui a amorcé la diversification de ses sources de revenus dès 2007 avec l'acquisition d'actifs sous d'autres enseignes : d'abord Mondial Moquette et Sephora, puis Défi Mode-Vivarte, King Jouet, Feu Vert, Chaussea et d'autres encore.

À fin décembre 2010, Buffalo Grill reste le premier locataire de Klémurs, avec 64 % des loyers, suivi par le groupe Vivarte avec 18 % des loyers. À fin 2010, Klémurs compte ainsi près de quarante enseignes parmi ses locataires.

En plus de la sélection des enseignes, Klémurs fonde ses décisions d'investissement sur une approche immobilière forte, et accorde une place prépondérante à la location de ses actifs dans des zones commerciales établies et stratégiques. Klémurs reste attentive à toute opportunité d'acquisition qui satisferait ces critères.

## 1.5 PATRIMOINE



Portefeuille	Région/Ville	Composition	SCU*	
<b>BUFFALO GRILL</b>	France entière	<b>Murs de 157 restaurants</b>	<b>89 009</b>	
	<b>ALSACE</b> : Fegersheim (67), Vendenheim (67), Wintzenheim (68)	Murs de 3 restaurants	1 601	
	<b>AQUITAINE</b> : Lormont (33), Mérignac (33), Villenave-d'Ornon (33)	Murs de 3 restaurants	2 111	
	<b>AUVERGNE</b> : Montluçon (03)	Murs d'1 restaurant	635	
	<b>BASSE-NORMANDIE</b> : La Glacière – Cherbourg (50), Lisieux (14), Saint-Lô (50)	Murs de 3 restaurants	1 998	
	<b>BOURGOGNE</b> : Auxerre (89), Chalons-sur-Saône (71), Marsannay-la-Côte (21), Sancé (71)	Murs de 4 restaurants	1 943	
	<b>BRETAGNE</b> : Brest (29), Cesson-Sévigné (35), Concarneau (29), Fougères (35), La Mézière – Melesse (35), Lamballe (22), Ploeren (56), Quimper (29), Saint-Martin-des-Champs (29), Trégueux (22)	Murs de 10 restaurants	5 053	
	<b>CENTRE</b> : Barjouvillat (28), Chambray-lès-Tours (37), Gien (45), La Chaussée-Saint-Victor (41), Nogent-le-Rotrou (28), Tours (37), Vernouillet (28)	Murs de 7 restaurants	3 492	
	<b>CHAMPAGNE-ARDENNE</b> : Charleville-Mézières (08), Reims – La Neuville (51), Saint-Memmie (51), Saint-Parres-aux-Tertres (10), Tinqueux (51)	Murs de 5 restaurants	2 910	
	<b>FRANCHE-COMTÉ</b> : Andelnans (90), Besançon (25), Miserey-Salines (25), Montbéliard (25), Pusey – Vesoul (70)	Murs de 5 restaurants	2 814	
	<b>HAUTE-NORMANDIE</b> : Bois-Guillaume (76), Évreux (27), Montivilliers (76), Saint-Étienne-du-Rouvray (76), Saint-Pierre-lès-Elbeuf (76)	Murs de 5 restaurants	2 812	
	<b>ÎLE-DE-FRANCE</b> : Achères (78), Avrainville (91), Ballainvilliers (91), Bondy (93), Brétigny-sur-Orge (91), Chilly-Mazarin (91), Collégien (77), Corbeil-Essonnes (91), Cormeilles-en-Parisis (95), Créteil (94), Ézanville (95), Franconville (95), Jouy-en-Josas (78), La Garenne-Colombes (92), La Queue-en-Brie (94), Les Mureaux (78), Les Ulis (91), L'Isle-Adam (95), Mantes-la-Ville (78), Montereau-Fault-Yonne (77), Montesson (78), Monthéry (91), Montmagny (95), Nanterre (92), Nanteuil-lès-Meaux (77), Neuilly-sur-Marne (93), Noisy-le-Grand (93), Orgeval (78), Pierrelaye (95), Pontault-Combault (77), Ris-Orangis (91), Saint-Germain-lès-Corbeil (91), Saint-Witz (95), Savigny-sur-Orge (91), Servon (77), Thiais (94), Villemomble (93), Vitry-sur-Seine (94)	Murs de 38 restaurants	23 003	
	<b>LANGUEDOC-ROUSSILLON</b> : Lattes (34), Montpellier (34), Perpignan (66), Saint-Jean-de-Védas (34)	Murs de 4 restaurants	1 993	
	<b>LORRAINE</b> : Bar-le-Duc (55), Épinal (88), Essey-lès-Nancy (54), Frouard (54), Jouy-aux-Arches (57), Metz (57), Morsbach (57), Semécourt (57), Vandœuvre-lès-Nancy (54), Yutz (57)	Murs de 10 restaurants	5 374	
	<b>MIDI-PYRÉNÉES</b> : Montauban (82), Ramonville-Saint-Agne (31), Roques-sur-Garonne (31), Toulouse (31)	Murs de 4 restaurants	2 030	
	<b>NORD-PAS-DE-CALAIS</b> : Arras (62), Bruay-la-Buissière (62), Calais (62), Cambrai (59), Carvin (62), Dunkerque – Coudekerque (59), Lesquin (59), Liévin – Lens (62), Lille – Lezennes (59), Lille – Lomme (59), Lille – Roncq (59), Noyelles-Godault (62), Saint-Amand-les-Eaux (59), Saint-Martin – Boulogne (62), Saint-Omer – Longuenesse (62), Valenciennes – Petite-Forêt (59)	Murs de 16 restaurants	9 388	
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : Ancenis (44), Beaucozé (49), Châteaubriant (44), Cholet (49), Le Mans (72), Nantes – Orvault (44), Saint-Saturnin (72), Sainte-Luce-sur-Loire (44), Trignac (44)	Murs de 9 restaurants	4 751	
	<b>PICARDIE</b> : Amiens (80), [2] Beauvais (60), Chambly (60), Château-Thierry (02), Compiègne (60), Laon (02), Longueau (80)	Murs de 8 restaurants	4 817	
	<b>POITOU-CHARENTES</b> : Angoulins – La Rochelle (17), Marennes (17)	Murs de 2 restaurants	964	
	<b>PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR</b> : Arles (13), Aubagne (13), Avignon (84), Brignoles (83), Marseille (13), [2] Toulon (83)	Murs de 7 restaurants	3 976	
	<b>RHÔNE-ALPES</b> : Bourg-en-Bresse (01), Bourg-lès-Valence (26), Bourgoin-Jallieu (38), Chambéry (73), Ferney-Voltaire (01), [3] Lyon (69), [2] Saint-Étienne (42), Thonon-les-Bains (74), Vénissieux (69), Villefranche-sur-Saône (69)	Murs de 13 restaurants	7 344	
	<b>VIVARTE</b>	France entière	<b>Murs de 95 magasins dont :</b>	<b>94 601</b>
			83 magasins sous enseigne Défi Mode ; 4 magasins sous enseigne La Halle ; 8 magasins sous enseigne La Halle aux Chaussures	
	<b>AQUITAINE</b> : Biscarosse (40), Castelculier (47), Lesparre-Médoc (33), Montpon-Menestérol (24), Oloron-Sainte-Marie (64), Terrasson (24), Tonneins (47)	Murs de 7 magasins sous enseigne Défi Mode	7 107	
	<b>AUVERGNE</b> : [2] Ambert (63), Brives – Charensac (43), Langeac (43), Monistrol (43), Saint-Flour (15), Varennes-sur-Allier (03)	Murs de 7 magasins dont 6 sous enseigne Défi Mode et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	6 875	
	<b>BASSE-NORMANDIE</b> : [2] Avranches (50), Saint-Amand (50)	Murs de 3 magasins dont 1 sous enseigne Défi Mode, 1 sous enseigne La Halle et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	2 887	
	<b>BOURGOGNE</b> : Auxonne (21), Châtillon-sur-Seine (21), Clamecy (58), Digoin (71), Gueugnon (71), Le Creusot (71), Migennes (89), Montbard (21), Montceau-les-Mines (71), Paray-le-Monial (71), Semur-en-Auxois (21), Tonnerre (89), Tournus (71)	Murs de 13 magasins sous enseigne Défi Mode	12 735	
	<b>BRETAGNE</b> : Crozon (29)	Murs d'1 magasin sous enseigne Défi Mode	748	
	<b>CENTRE</b> : Bonny-sur-Loire (45), Issoudun (36), [2] Loches (37), Nogent-le-Rotrou (28), Saint-Amand-Montrond (18), Vendôme (41)	Murs de 7 magasins dont 6 sous enseigne Défi Mode et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	7 474	
	<b>CHAMPAGNE-ARDENNE</b> : Joinville (52), [3] Langres (52), Rethel (08), Sedan (08), Vitry-le-François (51)	Murs de 7 magasins dont 5 sous enseigne Défi Mode, 1 sous enseigne La Halle et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	6 798	
	<b>FRANCHE-COMTÉ</b> : [2] Baume-les-Dames (25), Champagnole (39), Corbenay (70), Gray (70), Héricourt (70), Saint-Claude (39)	Murs de 7 magasins dont 6 sous enseigne Défi Mode et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	6 690	

## PRÉSENTATION DU GROUPE

Patrimoine

Portefeuille	Région/ville	Composition	SCU*
	<b>HAUTE-NORMANDIE</b> : [2] Bernay (27), Étaldondes (76), Gisors (27)	Murs de 4 magasins dont 3 sous enseigne Défi Mode et 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	4 057
	<b>ÎLE-DE-FRANCE</b> : Provins (77)	Murs d'1 magasin sous enseigne Défi Mode	1 155
	<b>LANGUEDOC-ROUSSILLON</b> : Beaucaire (30), [2] Ille-sur-Têt (66), Limoux (11), Mende (48)	Murs de 5 magasins dont 3 sous enseigne Défi Mode, 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures et 1 sous enseigne La Halle	5 060
	<b>LIMOUSIN</b> : Aubusson (23), Tulle (19)	Murs de 2 magasins sous enseigne Défi Mode	1 767
	<b>LORRAINE</b> : Boulay-Moselle (57), Briey (54), Charmes (88), Clouange (57), Conflans-en-Jarnisy (54), Dommartin-lès-Toul (54), Moncel-lès-Luneville (54), Neufchâteau (88), Sainte-Marie-aux-Chênes (57)	Murs de 9 magasins sous enseigne Défi Mode	9 160
	<b>MIDI-PYRÉNÉES</b> : Condom (32), [2] Fleurance (32), Gourdon (46), Lannemezan (65), Lavelanet (09), Lourdes (65), Mazamet – Bout-du-Pont-de-Larn (81), Millau (12)	Murs de 9 magasins dont 8 sous enseigne Défi Mode, 1 sous enseigne La Halle aux Chaussures	8 985
	<b>NORD-PAS-DE-CALAIS</b> : Fourmies (59)	Murs d'1 magasin sous enseigne Défi Mode	1 038
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : Chantonay (85), Châteaubriant (44), Luçon (85), Mamers (72), Pornic (44), Segré – Sainte-Gemmes-d'Andigné (49)	Murs de 6 magasins sous enseigne Défi Mode	5 494
	<b>PICARDIE</b> : Hirson (02), Saint-Just-en-Chaussée (60), Saint-Quentin (02)	Murs de 3 magasins sous enseigne Défi Mode	2 962
	<b>POITOU-CHARENTES</b> : Rochefort-sur-Mer (17)	Murs d'1 magasin sous enseigne La Halle	1 352
	<b>RHÔNE-ALPES</b> : Chatte – Saint-Marcellin (38), Romans-sur-Isère (26)	Murs de 2 magasins sous enseigne Défi Mode	2 251
<b>KING JOUET</b>	France entière	<b>Murs de 29 magasins dont : 28 sous enseigne King Jouet ; 1 sous enseigne Joupi</b>	<b>24 595</b>
	<b>AUVERGNE</b> : Brioude (43), Brives – Charensac (43), Issoire (63), Mozac (63)	Murs de 4 magasins dont 3 sous enseigne King Jouet et 1 sous enseigne Joupi	2 867
	<b>BOURGOGNE</b> : Clamecy (58), Montceau-les-Mines (71), Paray-le-Monial (71), Tonnerre (89)	Murs de 4 magasins sous enseigne King Jouet	3 606
	<b>CENTRE</b> : Issoudun (36), Nogent-le-Rotrou (28), Pithiviers (45)	Murs de 3 magasins sous enseigne King Jouet	2 908
	<b>CHAMPAGNE-ARDENNE</b> : Langres (52), Vitry-le-François (51)	Murs de 2 magasins sous enseigne King Jouet	1 820
	<b>FRANCHE-COMTÉ</b> : Delle (90), Gray (70), Héricourt (70)	Murs de 3 magasins sous enseigne King Jouet	2 741
	<b>LANGUEDOC-ROUSSILLON</b> : Ille-sur-Têt (66), Limoux (11)	Murs de 2 magasins sous enseigne King Jouet	1 594
	<b>LORRAINE</b> : Neufchâteau (88), Sainte-Marie-aux-Chênes (57)	Murs de 2 magasins sous enseigne King Jouet	1 775
	<b>MIDI-PYRÉNÉES</b> : Carmaux (81), Castelsarrasin (82), Lavelanet (09), Mazamet – Bout-du-Pont-de-L'Arn (81), Villefranche-de-Rouergue (12)	Murs de 5 magasins sous enseigne King Jouet	4 078
	<b>NORD-PAS-DE-CALAIS</b> : Fourmies (59)	Murs de 1 magasin sous enseigne King Jouet	850
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : Pornic (44)	Murs de 1 magasin sous enseigne King Jouet	720
	<b>PICARDIE</b> : Hirson (02)	Murs de 1 magasin sous enseigne King Jouet	978
	<b>RHÔNE-ALPES</b> : Caluire-Lyon (69)	Murs de 1 magasin sous enseigne King Jouet	654
<b>MONDIAL MOQUETTE</b>	France entière	<b>Murs de 10 magasins sous enseigne Mondial Moquette dont :</b>	<b>9 619</b>
	<b>BRETAGNE</b> : Saint-Grégoire (35)	Murs d'1 magasin sous enseigne Mondial Moquette	730
	<b>CENTRE</b> : Chambray-lès-Tours (37), Orléans (45)	Murs de 2 magasins sous enseigne Mondial Moquette	2 261
	<b>ÎLE-DE-FRANCE</b> : Franconville (95), Montesson (78)	Murs de 2 magasins sous enseigne Mondial Moquette	1 604
	<b>NORD-PAS-DE-CALAIS</b> : [2] Ennetières-en-Weppes (59), Valenciennes – Petite-Forêt (59)	Murs de 3 magasins sous enseigne Mondial Moquette	2 818
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : La Chapelle-Saint-Aubin (72), Rezé (44)	Murs de 2 magasins sous enseigne Mondial Moquette	2 206
<b>SEPHORA</b>	Metz et Avignon	<b>Murs de 2 magasins sous enseigne Sephora</b>	<b>1 179</b>
<b>PATRIMOINE DIVERS</b>	France entière	<b>Murs de 42 magasins dont :</b> 2 magasins sous enseigne Animalis ; 2 magasins sous enseigne Chauss Expo ; 5 magasins sous enseigne Chaussée ; 3 magasins sous enseigne Feu Vert ; 2 magasins sous enseigne Gêmo ; 2 magasins sous enseigne Générale d'Optique ; 3 magasins sous enseigne Heytens ; 3 supermarchés Leader Price ; 20 magasins sous enseignes diverses.	<b>43 787</b>
	<b>AUVERGNE</b> : Clermont-Ferrand (63), Varennes-sur-Allier (03)	Murs d'1 magasin sous enseigne Mille et une idées et d'1 magasin Animalis	2 386
	<b>BASSE-NORMANDIE</b> : [2] Avranches (50)	Murs d'1 magasin sous enseigne Mobalpa et d'1 magasin sous enseigne Aubert	860
	<b>BRETAGNE</b> : Messac (35), [2] Saint-Grégoire (35), Saint-Malo (35)	Murs de 4 magasins sous enseignes diverses : Blue Box, Casino Cafétéria, Ed, Heytens	2 721
	<b>BOURGOGNE</b> : Chalons-sur-Saône (71), Digoin (71), Calmeicy (58)	Murs d'1 <i>retail park</i> , d'1 magasin sous enseigne Chaussée et d'1 magasin sous enseigne Chauss Expo	10 799

Portefeuille	Région/ville	Composition	SCU*
	<b>CENTRE</b> : Chambray-lès-Tours (37), Orléans (45)	Murs d'1 magasin sous enseigne Compagnie du lit et d'1 magasin Générale d'Optique	884
	<b>FRANCHE-COMTÉ</b> : Corbenay (70)	Murs d'1 magasin sous enseigne Chauss Expo	665
	<b>HAUTE-NORMANDIE</b> : Barentin (76), Gisors (27), Saint-Étienne-du-Rouvray (76)	Murs d'1 magasin sous enseigne Feu Vert, d'1 magasin Chaussea et d'1 supermarché Leader Price	3 276
	<b>ÎLE-DE-FRANCE</b> : Franconville (95)	Murs d'1 magasin sous enseigne L'univers du sommeil	440
	<b>MIDI-PYRÉNÉES</b> : Mazamet (81), [2] Millau (12)	Murs de 3 magasins sous enseignes diverses : Chaussea, Orchestra, Leader Price	2 240
	<b>NORD-PAS-DE-CALAIS</b> : Berck-sur-Mer (62), Ennetières-en-Weppes (59), [2] Valenciennes – Petite-Forêt (59), Wasquehal (59)	Murs de 5 magasins sous enseignes diverses : Feu Vert, Gêmo, Heytens, Twinner, Valor	3 416
	<b>PAYS DE LA LOIRE</b> : [2] Rezé (44), Sablé-sur-Sarthe (72)	Murs de 3 magasins sous enseignes diverses : Chaussea, Heytens, Kiloutou	1 082
	<b>PICARDIE</b> : [2] Creil – Saint-Maximin (60), Saint-Just-en-Chaussée (60)	Murs de 3 magasins sous enseignes diverses : Celio, Chaussea, The Phone House	1 932
	<b>POITOU-CHARENTES</b> : [8] Rochefort-sur-Mer (17)	Murs de 8 magasins sous enseignes diverses : Bureau Center, Casa, Gêmo, Générale d'Optique, GP Décors, Leader Price, Les couleurs du temps, Malin Plaisir	8 714
	<b>PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR</b> : [2] La Valette-du-Var (83)	Murs d'1 magasin sous enseigne Animalis et d'1 magasin sous enseigne Feu Vert	3 510
	<b>RHÔNES-ALPES</b> : Caluire-et-Cuire (69)	Murs d'1 magasin sous enseigne Autour de bébé	862
<b>TOTAL</b>	<b>France entière</b>	<b>336 actifs</b>	<b>262 786</b>

## 1.6 FACTEURS DE RISQUE

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après.

### 1.6.1. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

#### 1.6.1.1. Risques liés au marché

##### Risques liés à l'environnement économique

La Société ayant pour axe stratégique le développement et la détention, dans le but de le louer, d'un portefeuille immobilier d'actifs provenant principalement de l'externalisation du patrimoine immobilier des grands opérateurs commerciaux dans les domaines de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau de son activité, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de la Société peut en particulier être influencée par le niveau de la croissance économique et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt, de l'Indice du coût de construction (ICC)\* et de l'Indice des loyers commerciaux (ILC)\* :

- la conjoncture économique générale est également susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande et le besoin de développement de nouvelles surfaces à usage commercial dans les domaines de la restauration, de la grande distribution,

des services et du commerce de détail. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ;

- les variations à la baisse de l'ICC et de l'ILC, indices de référence publiés par l'Insee, sur lesquels sont indexés les loyers des baux de la Société, pourraient également peser sur les revenus locatifs (comprenant les loyers facturés aux locataires et les droits d'entrée perçus) de la Société ;
- le niveau des taux d'intérêt influence la conjoncture économique générale, et en particulier la croissance du PIB et l'inflation. Il a également une incidence sur la valorisation des actifs immobiliers, la capacité d'emprunt des acteurs économiques (cf. « Risques liés aux taux d'intérêt »), ainsi que sur l'évolution de l'ICC et de l'ILC ;
- bien que les principaux actifs de la Société aient pour caractéristique de faire l'objet de baux longs (d'au moins neuf ans), dont le renouvellement est normalement assuré par la poursuite de l'activité de l'exploitant en place, la capacité de la Société à augmenter les loyers, voire à les maintenir, à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande du marché, qui est influencée par la conjoncture économique générale ;
- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs, dont le niveau de l'offre et de la demande sur le marché de l'immobilier commercial, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général. Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

### Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société doit faire face à une forte concurrence de la part de nombreux acteurs du marché de l'investissement en immobilier commercial. Compte tenu de l'activité de certains de ses concurrents et de ses critères d'investissement propres, la Société pourrait ne pas être en mesure de remporter certains appels d'offres ou de mener à terme certaines opérations de gré à gré.

Dans ce contexte, la Société pourrait rencontrer des difficultés à nouer des relations stratégiques avec de nouvelles enseignes et à conclure de nouveaux contrats de partenariat à long terme, ce qui pourrait constituer un frein à son développement. De telles difficultés pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. Par ailleurs, les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Dans un contexte de marché de l'immobilier commercial défavorable, y compris en cas de changement de la réglementation d'urbanisme de nature à affecter le marché de l'immobilier commercial, la Société pourrait ne pas être en mesure de trouver à des conditions avantageuses de nouveaux sites ou locaux adaptés aux enseignes avec lesquelles elle a conclu des accords de partenariat.

En outre, la Société pourrait également ne pas être en mesure de louer ses actifs existants à des conditions avantageuses. Ainsi, une évolution défavorable du marché de l'immobilier commercial serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats, le patrimoine, la situation financière et les perspectives de la Société.

#### 1.6.1.2. Risques associés à la politique de financement et aux activités financières de Klémurs

L'exposition de Klémurs à l'ensemble des risques financiers et sa politique de gestion et de couverture de ces risques sont décrites plus amplement dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés, ainsi que dans le rapport du Président du Conseil de surveillance.

##### Risque de taux

Klémurs finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou variable.

Les activités de financement de Klémurs génèrent les risques suivants :

- la charge d'intérêt payée par Klémurs sur la part de sa dette contractée à taux variable est exposée à un risque d'augmentation des taux sur lesquels elle est indexée ;
- la valeur de marché de la part de la dette de Klémurs contractée à taux fixe augmenterait si les taux d'intérêt du marché diminuaient ;
- il est possible que Klémurs soit exposée au niveau des taux d'intérêt à une date future si la Société a prévu de contracter une dette à taux fixe, afin de financer une acquisition planifiée par exemple. Klémurs utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt, tels que des *swaps* qui lui permettent

de payer *in fine*, respectivement, un taux fixe ou variable sur une dette à taux variable ou fixe. La valeur marchande de ces instruments varie également avec le niveau des taux d'intérêt. Étant donné que Klémurs applique les normes comptables IFRS, ces fluctuations se reflètent dans le bilan de Klémurs et peuvent également se répercuter sur son compte de résultat si les relations de couverture ne sont pas documentées conformément aux normes IFRS ou cessent de l'être, ou encore si les couvertures existantes ne sont que partiellement efficaces. Des simulations chiffrées sur les incidences des variations de taux avant et après couverture sont disponibles dans la note 6.1. de l'annexe aux comptes consolidés.

##### Risque de liquidité

La stratégie de Klémurs dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de fonds propres, afin de financer ses investissements et acquisitions, et de refinancer les dettes parvenues à échéance. Klémurs pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple, par une crise des marchés de dettes ou des marchés actions, par des événements affectant le secteur immobilier ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de Klémurs susceptible d'avoir une influence sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans la Société.

Certains contrats de financement de Klémurs comportent des engagements financiers ou covenants. Si Klémurs ne parvenait pas à honorer ses engagements aux termes de ces contrats, elle pourrait devoir rembourser lesdits emprunts par anticipation, ce qui pourrait la contraindre à trouver de nouvelles sources de financement ou à renégocier les dettes concernées. Des indications chiffrées sur la marge de manœuvre de Klémurs par rapport à ses covenants financiers sont disponibles dans la note 6.2. de l'annexe aux comptes consolidés ; l'échéancier des financements de Klémurs figure pour sa part dans la note 4.7.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

##### Risque de contrepartie

Lorsque Klémurs utilise des instruments dérivés, comme des *swaps*, pour couvrir un risque financier, sa contrepartie peut lui être redevable de certains paiements pendant la durée de vie de l'instrument. L'insolvabilité de cette contrepartie pourrait entraîner des retards ou des défauts de paiement, qui auraient un impact négatif sur les résultats de Klémurs. Klémurs est également exposée aux risques de contrepartie sur ses placements à court terme ; toutefois, ces placements étant réalisés pour des montants très modestes, sur des supports simples et des durées courtes, ce risque est non significatif à l'échelle du Groupe.

##### Risque de change

L'activité de Klémurs ayant lieu exclusivement en France, la Société n'est à ce jour exposée à aucun risque de change.



### Risque sur actions

Klémurs détient des actions propres (14 156 titres au 31 décembre 2010), lesquelles sont comptabilisées en fonds propres au coût historique. Ces actions d'autocontrôle sont à cette date exclusivement détenues dans le cadre du contrat de liquidité de Klémurs. Sur ces titres, Klémurs est exposée à une variation de son propre cours de bourse, puisqu'en cas de vente en dessous du prix d'acquisition, une moins-value serait comptabilisée en diminution des capitaux propres. La vente de l'intégralité du stock d'actions propres à un cours correspondant à une diminution de 10 % par rapport à son cours de clôture du 31 décembre 2010 ne serait pas de nature à générer une moins-value dans les fonds propres consolidés de Klémurs.

### 1.6.1.3. Risques liés à l'exploitation

#### Risques liés aux enseignes

La Société a pour volonté stratégique le développement d'un portefeuille immobilier constitué d'actifs provenant principalement de l'externalisation du patrimoine immobilier des grands opérateurs commerciaux dans les domaines de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail. Des difficultés des partenaires présents ou futurs de la Société, la baisse d'attractivité de leurs enseignes, le ralentissement ou la cessation de leurs activités, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable ou de baisse de consommation de leurs produits, pourraient entraîner, le cas échéant, une diminution de la part variable de leurs loyers, voire le non-renouvellement ou la résiliation, quand elle est prévue au contrat, de leurs baux commerciaux.

Une diminution de la part variable des loyers des actifs loués à ces partenaires ou les difficultés que la Société pourrait alors rencontrer à les relouer ou à les relouer à des conditions avantageuses pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total des actifs concernés, voire sur leur valorisation. Dans une telle hypothèse, l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société pourraient s'en trouver affectés.

#### Risques liés au gestionnaire opérationnel

La gestion locative de la totalité des actifs immobiliers commerciaux détenus par Klémurs est sous-traitée par le Gérant à la société Ségécé dans le cadre d'un contrat de mandat de gestion. Ségécé a créé le 1<sup>er</sup> janvier 2008 un département, Ségémurs, dédié aux actifs de Klémurs. Ségécé assure la gestion locative quotidienne des actifs immobiliers de Klémurs (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires...). Ségécé exerce par ailleurs ces fonctions pour l'ensemble des actifs immobiliers composant le patrimoine du groupe Klépierre. Bien que le mandat de gestion de Ségécé prévoie que cette dernière rende compte à Klémurs de sa gestion et de sa mission de représentation, Klémurs pourrait subir une baisse de la qualité des prestations de Ségécé, voire des défaillances.

De telles difficultés pourraient notamment impliquer une augmentation des coûts financiers pour la Société ou une baisse du niveau de satisfaction de ses locataires ou de ses partenaires, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur l'activité,

les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. Bien que Ségécé soit une filiale à 100 % de Klépierre SA, en cas de dénonciation du contrat de mandat conclu avec Ségécé ou en cas de cessation d'activité ou de paiement de Ségécé, le remplacement de cette société pourrait, du fait des relations historiques entre la Société et Ségécé, et de l'expertise reconnue de Ségécé dans son domaine, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs immobiliers commerciaux de Klémurs. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers, de la qualité des prestations fournies et du niveau de satisfaction des différents locataires de la Société pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au remplacement ou à la formation des nouveaux prestataires de service, ce qui serait susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. L'exercice du mandat de Ségécé est également susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts (cf. paragraphe 2 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire et risques de conflits d'intérêts avec celui-ci »).

### 1.6.1.4. Risques liés aux actifs

#### Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

La forme et la fréquence des travaux d'expertise réalisés sont détaillées dans la partie « Activité » de l'exercice (7. Actif net réévalué) ; la méthodologie d'évaluation est pour sa part décrite dans l'annexe aux comptes consolidés (note 8.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur).

À titre d'illustration, on notera qu'en 2010 les experts indépendants réalisant l'évaluation du patrimoine immobilier de Klémurs ont estimé que les taux de rendement retenus pour ces évaluations pouvaient être réduits de 0,4 % en moyenne, compte tenu de l'amélioration des marchés sur lesquels Klémurs est présent. La valeur du patrimoine de Klémurs a ainsi progressé de 8,7 % sur un an à périmètre constant. Cette amélioration de la valeur du patrimoine est l'un des éléments qui a contribué à la réduction du ratio *Loan to Value* (l'un des principaux covenants du Groupe) de 60,8 % à 58,2 % sur un an. Au 31 décembre 2010, une appréciation de 1 % de la valeur du patrimoine entraînerait une amélioration de ce ratio de 0,6 %, toutes choses égales par ailleurs.

La valeur comptable du portefeuille de la Société en IFRS est basée sur le coût d'acquisition des actifs. Elle ne fait pas l'objet d'un ajustement immédiat en cas de variation de prix de marché et pourra donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine. Dès lors, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation

avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Klémurs. La valeur du patrimoine immobilier de la Société est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principales hypothèses pertinentes retenues par les experts (présentées dans la note 8.1 Informations données sur le modèle de juste valeur).

### Risques liés à la non-réalisation des projets d'investissement de la Société

Les projets d'investissement destinés à accroître le patrimoine de la Société peuvent comporter des incertitudes, dues notamment aux procédures d'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi que des risques de retard ou de non-réalisation liés notamment à la complexité de certains projets.

De même, la croissance de l'activité et des résultats de la Société pourrait être affectée si, dans le cadre de sa stratégie, elle ne parvenait pas à identifier de nouvelles enseignes partenaires ou à mener à leur terme de nouveaux projets d'acquisition ou de développement à des conditions économiquement acceptables. Le cas échéant, dans le cadre de ses activités avec ses partenaires, la Société pourrait également être exposée aux risques de défaillance des promoteurs avec lesquels elle est en relation. Les retards, l'abandon ou l'échec de certains projets d'investissement ou de partenariat, ou la réalisation de projets d'investissement ou de partenariat à des conditions onéreuses, outre les coûts générés par leur étude, seraient susceptibles de freiner la stratégie de développement de la Société et d'avoir un impact défavorable sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

### Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de biens immobiliers comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation :

- (I) des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs ;
- (II) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société ;
- (III) de la mobilisation des dirigeants et partenaires clés sur de telles opérations ;
- (IV) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux).

D'autres risques sont également liés à de telles opérations, notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non-réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des surfaces commerciales ainsi acquises. Dans le but de minimiser ces risques, des *due diligence* exhaustives sont réalisées avant chaque acquisition avec l'aide de conseils externes spécialisés.

La Société ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera se révéleront rentables. En outre, la réalisation de telles opérations de croissance externe pourrait entraîner la mobilisation de ressources financières importantes, par un recours à l'endettement ou par des émissions de titres représentatifs de ses fonds propres, et des pressions importantes sur la Direction et les systèmes opérationnels de la Société.

### Risques affectant la liquidité des actifs immobiliers commerciaux

L'offre d'actifs immobiliers commerciaux étant restreinte du fait de leur relative rareté, leur acquisition pourrait s'avérer difficile tant en termes de délais que de conditions de prix. Dès lors, la Société ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marché satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme d'acquisition de nouveaux actifs ou, plus généralement, constituer un frein à sa stratégie de développement.

Outre les contraintes fiscales relatives à la durée de détention de certains de ses actifs, la Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique ou de nécessité, ne pas être en mesure de céder une partie de ses actifs immobiliers rapidement et à des conditions satisfaisantes. De telles difficultés pourraient encore être renforcées lorsque les actifs à céder sont particulièrement marqués par l'empreinte d'une enseigne partenaire donnée. L'incapacité de la Société à réaliser des acquisitions ou des cessions à des conditions satisfaisantes pourrait avoir une incidence négative sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

#### 1.6.1.5. Risques liés à la réglementation applicable

Toute modification substantielle des réglementations est susceptible d'avoir un impact sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de développement ou de croissance de la Société.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires de locaux commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles de pénaliser la Société, en qualité de propriétaire, par exemple par une perte de loyers suite à la fermeture du commerce ou sa perte de commercialité, ce qui pourrait affecter son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

### Risques liés à la réglementation des baux commerciaux

En France, certaines dispositions légales relatives aux baux commerciaux, et notamment celles relatives à leur durée, leur résiliation, leur renouvellement ou à l'indexation des loyers, sont d'ordre public et limitent la flexibilité dont disposent les bailleurs d'augmenter leurs loyers et de les faire correspondre aux loyers du marché. Lors du renouvellement de ses baux, il ne peut être exclu que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux commerciaux, notamment celles relatives à leur durée, à leur résiliation, à l'indexation et au plafonnement des loyers, ou au calcul des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité, les résultats, la valorisation du patrimoine, la situation financière et les perspectives de la Société.

### **Risques liés à la réglementation applicable en matière d'urbanisme, d'environnement et de santé publique, ainsi qu'à la construction, la sécurité et l'exploitation des locaux commerciaux**

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'urbanisme, à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent par exemple les exigences de sécurité applicables aux installations recevant du public, à la détention ou à l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées) et à l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage ou leur manipulation. Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme, à la santé publique et à l'environnement des locaux commerciaux ou entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces locaux commerciaux pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société ou entraîner des dépenses supplémentaires à sa charge. À l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société. La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations, dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation d'exploiter (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société, en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration, ainsi que les coûts administratifs inhérents aux actifs à usage commercial.

### **Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut**

La Société a opté pour le régime fiscal SIIC\*, et ses bénéfices relatifs à l'activité éligible à ce régime sont ainsi exonérés d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de distribuer une part importante de ses bénéfices et pourrait être remis en cause en cas de non-respect des conditions présidant à son application. Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations de cession sous le régime de l'article 210-E du Code général des impôts peut constituer une contrainte limitant les possibilités de la Société de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur de cession de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société. Les caractéristiques du régime fiscal SIIC sont développées dans le glossaire du présent document de référence.

### **Risques environnementaux et liés à la santé**

Les immeubles de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment à l'amiante, la légionellose, les termites ou le plomb. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses prestataires et sous-traitants, la responsabilité de la Société pourrait néanmoins être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société. De la même façon, la survenance de tels incidents au sein d'un restaurant détenu par le groupe Buffalo Grill ou d'une surface commerciale d'une autre enseigne pourrait avoir un effet défavorable sur l'image de l'enseigne concernée, qui peut en outre s'avérer être une enseigne majeure de Klémurs. Enfin, les actifs immobiliers de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, notamment lorsqu'ils sont bâtis sur d'anciennes mines ou carrières, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle des locaux à usage commercial concernés et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs, sur son activité et sur ses résultats.

Les assurances dommage aux biens permettent de faire face à ce type de risque en garantissant les atteintes aux actifs. Par ailleurs, en matière de sécurité des biens et des personnes, les couvertures d'assurance responsabilité civile du Groupe permettent d'indemniser les tiers des sinistres qui peuvent leur être causés.

## **1.6.2. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ**

### **Risques liés à la dépendance vis-à-vis de l'activité du groupe Buffalo Grill**

Bien que Klémurs ait amorcé la diversification de ses sources de revenus, le groupe Buffalo Grill représente encore une part prépondérante des revenus locatifs bruts de la Société (64 % des loyers facturés en 2010). Une prise de contrôle, un changement de stratégie ou des difficultés commerciales, opérationnelles ou financières du groupe Buffalo Grill entraînant un défaut de paiement des loyers seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société.

Par ailleurs, la Société dépend de la stratégie marketing du groupe Buffalo Grill, de l'implantation géographique de ses restaurants et de son image. La perte d'attractivité et le déclin de la réputation de l'enseigne Buffalo Grill seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. Le non-renouvellement des baux conclus avec le groupe Buffalo Grill ou la cessation des activités du groupe Buffalo Grill contraindraient la Société à trouver de nouveaux locataires. Dès lors, la Société pourrait ne pas être en mesure de maintenir un taux d'occupation élevé ou de trouver de nouveaux locataires dans des conditions satisfaisantes. En outre, dans une telle hypothèse, le caractère très spécifique des

restaurants de l'enseigne Buffalo Grill pourrait impliquer des frais de restructuration élevés avant de trouver de nouveaux locaux. Un litige est actuellement en cours avec le groupe Buffalo Grill : des informations supplémentaires figurent dans la note 6.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

### Risques de dépendance vis-à-vis du groupe Klépierre

Qu'elles soient prises en charge directement par le Gérant ou que celui-ci les sous-traite, l'ensemble des fonctions opérationnelles et des fonctions support qui sont nécessaires au fonctionnement de la Société lui est fourni par le groupe Klépierre. Celles-ci comprennent la détermination de la politique de développement de la Société, la gestion des risques, les activités de gestion locative ou les services administratifs et financiers. Les sociétés du groupe Klépierre perçoivent à ce titre une rémunération établie à des conditions de marché. Les relations de la Société avec le groupe Klépierre permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de développement du groupe Klépierre, notamment dans le cadre d'opérations de développement que la Société mènerait en propre et d'opérations de restructuration importantes. Au travers du Gérant et de ses différents prestataires de service (par exemple Ségécé), la Société bénéficie notamment d'une mise à disposition d'une partie des équipes du groupe Klépierre et, plus généralement, de la possibilité de recourir à leurs services et expérience. Le succès des activités de la Société dépend donc dans une large mesure de la disponibilité des membres des équipes du groupe Klépierre, de la qualité de leurs prestations et de leur implication dans l'activité de la Société. La Société ne peut garantir que les membres clés des équipes du groupe Klépierre dédiés à l'activité de la Société poursuivront leur collaboration au sein du groupe Klépierre. La perte d'un ou de plusieurs membres clés des équipes des sociétés du groupe Klépierre entraînerait une perte d'expérience et de savoir-faire spécifique, ce qui pourrait avoir une incidence significativement défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. Le groupe Klépierre assure, au 31 décembre 2010, 51 % de l'endettement de Klémurs. Une détérioration de la situation financière de Klépierre pourrait donc avoir une influence significativement défavorable sur la situation financière de la Société.

### Risques liés à la structure juridique de Klémurs

La Société est une société en commandite par actions, dont la Gérance a été confiée à Klépierre Conseil SAS (le Gérant), dont l'actionnaire de contrôle et Président est Klépierre SA. Le Gérant dispose d'un mandat d'une durée indéterminée. Aux termes des statuts de Klémurs, le Gérant est révocable à tout moment par décision unanime des associés commandités. Tant que Klépierre Conseil SAS est seul associé commandité, toute décision visant à révoquer le Gérant lui appartient exclusivement et requiert donc une décision en ce sens de Klépierre SA. En outre, dans une société en commandite par actions, la cession de droits sociaux détenus par un associé commandité est soumise à l'accord préalable de tous les associés commandités. L'unique associé commandité de Klémurs étant contrôlé par Klépierre SA, tout nouvel associé commandité doit obtenir l'agrément préalable de Klépierre SA. En outre, aux termes des statuts de la Société, un dividende précipitaire égal à 5 % du bénéfice distribuable de chaque exercice social est versé aux associés commandités.

### Risques liés à l'actionnaire majoritaire et risques de conflits d'intérêts avec celui-ci

Klépierre est l'actionnaire majoritaire et pèse significativement sur les décisions soumises à l'approbation des assemblées générales de Klémurs. En cumulant les fonctions de Gérant et d'associé commandité, et en tant qu'actionnaire majoritaire, le groupe Klépierre (y compris son actionnaire de référence) conservera à l'avenir une influence significative sur la Société et aura la faculté de prendre seul des décisions importantes concernant la Société. Notamment, en tant que Gérant, associé commandité et actionnaire majoritaire, le groupe Klépierre aura une influence significative sur certaines décisions stratégiques, telles que les opérations d'investissement et de désinvestissement réalisées par Klémurs. Le positionnement stratégique de la Société diverge de celui de son actionnaire majoritaire, en ce que la Société a pour vocation l'investissement dans des murs d'enseignes dans le cadre d'opérations d'externalisation, tandis que l'activité de Klépierre se concentre sur les centres commerciaux, et plus spécifiquement les galeries attenantes aux hypermarchés. Il se peut néanmoins que, pour certaines opportunités de développement, ces deux principes d'investissement ne se distinguent pas suffisamment. La difficulté à déterminer à quelle société reviendrait l'investissement pourrait créer une situation de conflit d'intérêts. Il ne peut être exclu que le groupe Klépierre, actionnaire majoritaire de la Société, soit amené à privilégier ses propres intérêts au détriment de ceux de la Société, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. Pour prévenir et régler toute situation de conflits d'intérêts potentiels entre Klémurs et Klépierre, le Conseil de surveillance de Klémurs, lors de sa séance du 19 octobre 2007 et sur la base des propositions faites par un comité *ad hoc* (composé des Présidents du Conseil de surveillance et du Comité des investissements de Klépierre, et des Présidents du Conseil de surveillance et du Comité des investissements de Klémurs), a défini des critères de répartition des investissements entre les deux sociétés et des procédures de règlement des éventuels conflits d'intérêts qui pourraient s'en suivre. Les opportunités d'investissement sont désormais présentées sur la base de critères physiques :

- à Klépierre, pour les centres commerciaux réunissant sous le même clos et couvert un ensemble de commerces ;
- à Klémurs, pour les commerces situés en pied d'immeubles, en zone commerciale ou en secteur diffus, ainsi que pour les patrimoines d'enseignes faisant l'objet d'une externalisation.

Par exception, les commerces indépendants situés sur le site d'un centre commercial propriété de Klépierre sont proposés prioritairement à cette dernière. La présence de membres indépendants au Conseil de surveillance contribue aussi à réduire tout risque éventuel de conflit d'intérêts.

# Gouvernance

<b>2.1</b>	<b>KLÉMURS ET SES ACTIONNAIRES</b>	<b>20</b>	<b>2.3</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX</b>	<b>26</b>
	Performance financière et rendement	20			
	Transparence et égalité d'accès à l'information	20	<b>2.4</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>27</b>
	Une gouvernance de qualité	20			
<b>2.2</b>	<b>LE CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LE GÉRANT</b>	<b>21</b>			
2.2.1.	Composition du Conseil de surveillance	21			
2.2.2.	Fonctionnement du Conseil de surveillance	22			
2.2.3.	Liste des mandats en cours et échus au cours des cinq derniers exercices des membres du Conseil de surveillance	23			
2.2.4.	Le Gérant	26			

## 2.1 KLÉMURS ET SES ACTIONNAIRES

### PERFORMANCE FINANCIÈRE ET RENDEMENT

Grâce à la pertinence de son modèle économique, le cash-flow net courant de Klémurs progresse régulièrement et la Société en reverse chaque année un pourcentage significatif à ses actionnaires, le solde étant destiné au financement de son développement.

Compte tenu d'un résultat 2010 exceptionnellement élevé, tiré par les reprises de provisions et les plus-values de cessions, Klépierre Conseil, Gérant de Klémurs, a décidé de proposer à l'assemblée générale du 5 avril 2011 une distribution de 1,54 euro par action au titre de l'exercice 2010, contre 1,00 euro l'an dernier.

### TRANSPARENCE ET ÉGALITÉ D'ACCÈS À L'INFORMATION

Klémurs aligne ses standards de communication sur les meilleures pratiques du marché.

Des communiqués de presse sont publiés à l'annonce du chiffre d'affaires trimestriel et des résultats annuels et semestriels, mais aussi lors des événements qui ponctuent la vie de la Société : acquisitions, inaugurations, cessions, etc.

La refonte du site internet ([www.klemurs.fr](http://www.klemurs.fr)) début 2010 permet de communiquer plus efficacement et rapidement avec les actionnaires et la communauté financière au sens large. Mis à jour régulièrement, le site recense toute l'information diffusée par la Société.

### UNE GOUVERNANCE DE QUALITÉ

Dès son introduction en Bourse, Klémurs a adopté une démarche de progrès continu en termes de bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise. La Société a réaffirmé cet engagement fin 2008 en adhérant aux principes de bon fonctionnement et de transparence qui venaient d'être édictés par l'AFEP et le Medef à destination des sociétés cotées.

Preuve de cette démarche, deux administrateurs indépendants président le Comité d'audit et le Comité des investissements, les deux comités spécialisés du Conseil de surveillance de Klémurs.

La direction opérationnelle de la Société est assurée par Klépierre Conseil, Gérant de Klémurs, représentée par son Président, la société Klépierre. La gestion des actifs de Klémurs est prise en charge par Ségémurs, département dédié de Ségécé, à laquelle Klépierre Conseil a confié un mandat de gestion patrimoniale (cf. organigramme en page 8).

Des procédures visant à écarter tout risque de conflit d'intérêts entre Klépierre et Klémurs sont en place au sein de la Société afin de préempter la survenance de toute situation de ce type, notamment dans le cadre d'investissements nouveaux.

## 2.2 LE CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LE GÉRANT

### 2.2.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Le Conseil de surveillance



Michel CLAIR



Catherine BRÉART de BOISANGER



Bertrand de FEYDEAU



Benoît FOURNIAL



Dominique HOENN

#### ■ Michel CLAIR

*Président du Conseil de surveillance*

*Membre du Comité des investissements*

*Date de première nomination : 19 décembre 2008<sup>(1)</sup>*

Conseiller Référendaire à la Cour des comptes, Michel Clair (64 ans) a occupé différentes fonctions au sein d'agences gouvernementales et dans des ministères. En 1991, il rejoint la Compagnie Bancaire dont il est Secrétaire Général et membre du Directoire. Après la fusion Paribas-Compagnie Bancaire, il devient membre du Comité exécutif de Paribas en charge des affaires immobilières et des services communs. Il entre dans le groupe Klépierre en 1996 en tant que membre du Conseil d'administration puis en prend la Présidence l'année suivante. Il est Président du Directoire de 1998 à 2008. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, il est Président des Conseils de surveillance de Klépierre et de Klémurs.

#### ■ Catherine BRÉART de BOISANGER

*Présidente du Comité des investissements*

*Administrateur indépendant<sup>(2)</sup>*

*Date de première nomination : 31 octobre 2006*

Catherine Bréart de Boisanger (67 ans) a réalisé l'ensemble de sa carrière professionnelle dans des sociétés à dominante immobilière, notamment au sein d'A3C (filiale immobilière de la Caisse des dépôts) en tant que Directeur des Investissements puis au sein d'Ixis AEW en tant que Directeur du Portefeuille.

#### ■ Bertrand de FEYDEAU

*Membre du Comité des investissements*

*Date de première nomination : 31 octobre 2006*

Bertrand de Feydeau (62 ans) a exercé et continue d'exercer de nombreux mandats au sein de sociétés à dominante immobilière.

Président de Foncière Développement Logements, il est par ailleurs Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins. Bertrand de Feydeau est également membre du Conseil de surveillance de Klépierre.

#### ■ Benoît FOURNIAL

*Président du Comité d'audit*

*Administrateur indépendant<sup>(2)</sup>*

*Date de première nomination : 31 octobre 2006*

Auditeur puis Conseiller Référendaire à la Cour des comptes, Benoît Fournial (54 ans) a successivement exercé des fonctions de Direction dans différents départements du Crédit Lyonnais avant de rejoindre le groupe AXA Immobilier en tant que Directeur Général puis le groupe Saggel comme Président du Directoire. Depuis 2004, il est consultant et administrateur indépendant de plusieurs sociétés foncières.

#### ■ Dominique HOENN

*Membre du Comité d'audit*

*Date de première nomination : 31 octobre 2006*

Dominique Hoenn (70 ans) a réalisé l'ensemble de sa carrière au sein du groupe BNP Paribas dont il a notamment été Senior Adviser jusqu'en 2009. Il a assumé les fonctions de Président du Conseil de surveillance de Klépierre et de Klémurs respectivement de 2005 à 2008 et de 2006 à 2008. Il est par ailleurs membre du Conseil de surveillance de Klépierre, membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers et du Collège de l'Autorité de contrôle prudentiel.

Les informations relatives à la composition du Conseil de surveillance sont présentées dans le rapport du Président du Conseil de surveillance établi en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce en page 116 du présent document de référence.

(1) Prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

(2) Un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe, ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par administrateur indépendant il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif, c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de Direction de la Société ou de son Groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

## Les comités spécialisés du Conseil de surveillance

Pour assumer sa mission, le Conseil de surveillance s'appuie sur deux comités spécialisés : le Comité d'audit et le Comité des investissements.

Des informations complémentaires relatives à la mission, à la composition et aux travaux des comités spécialisés du Conseil de surveillance sont présentées dans le rapport du Président du Conseil de surveillance établi en application de l'article L. 225-68 du Code de commerce en page 116 du présent document de référence.

### 2.2.2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Nominations, fonctionnement et pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de 3 membres au moins et de 12 membres au plus, n'ayant ni la qualité de commandité, ni celle de Gérant.

Les membres du Conseil sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Les actionnaires ayant la qualité de commandités ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

La durée de leur mandat est de trois années ; il prend fin à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui est tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président. Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur convocation du Président, soit au siège social, soit en tout autre endroit, et en tout état de cause, au moins 4 fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la Gérance sur les activités de la Société. La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des

délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Le Conseil de surveillance exerce les fonctions prévues par la loi et assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Conformément à la loi, le Conseil de surveillance établit chaque année un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de la Société. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Le Conseil de surveillance peut instituer des comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Le Conseil de surveillance fixe par un règlement intérieur les modalités suivant lesquelles il exerce ses pouvoirs et consent des délégations à son Président.

#### Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance s'est réuni 6 fois en 2010 avec un taux de participation de 86,67 %. Toutes autres informations relatives au Conseil sont développées dans le rapport du Président dudit Conseil en page 116 du présent document de référence.



### 2.2.3. LISTE DES MANDATS EN COURS ET ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Michel CLAIR** - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 PARIS

**Fonction principale exercée dans la Société : Président du Conseil de surveillance**

Date de première nomination : 19 décembre 2008 <sup>(1)</sup>

Dates de début et fin de mandat : 6 avril 2010 – AGO 2013

**Membre du Comité des investissements**

Nombre d'actions : 1 644

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président d'Astria Action Logements**

**Mandats en cours**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président du Conseil de surveillance de Klépierre SA</li> <li>• Président du Conseil de surveillance de SCS Ségécé</li> <li>• Président du Conseil d'administration de SGRHVS</li> </ul> | <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS Astria Développement (groupe Astria)</li> <li>• SAS RHVS 1 % Logement</li> </ul> <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• France-Habitation SA HLM (groupe Astria)</li> <li>• GIE Astria (groupe Astria)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omnium de gestion Immobilière de l'Île-de-France (groupe Astria)</li> <li>• Pax-Progrès-Pallas SA HLM (groupe Domaxis)</li> <li>• Domaxis SA HLM</li> </ul> |
|---|---|--|

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices**

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Président :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SAS Valéry Développement</li> </ul> <p><b>Président du Directoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klépierre SA</li> <li>• Duna Plaza (Hongrie)</li> <li>• Krakow Plaza (Pologne)</li> <li>• Poznan Plaza (Pologne)</li> <li>• Ruda Slaska Plaza (Pologne)</li> </ul> <p><b>Président du Conseil d'administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effe Kappa (Italie)</li> <li>• Finascente (Portugal)</li> <li>• Galeria Parque Nascente (Portugal)</li> <li>• Gondobrico (Portugal)</li> <li>• Klélou-Imobiliaria SA (Portugal)</li> <li>• Klénord Imobiliaria (Portugal)</li> <li>• Klépierre Portugal SGPS SA (Portugal)</li> <li>• Klétel Imobiliaria (Portugal)</li> <li>• Cinémas de l'Esplanade (Belgique)</li> <li>• Coimbra (Belgique)</li> <li>• Foncière Louvain-La-Neuve (Belgique)</li> <li>• Kleminho (Portugal)</li> <li>• Capucine BV (Pays-Bas)</li> <li>• Kleaveiro (Portugal)</li> <li>• Storm Holding Norway (Norvège)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nordica Holdco (Suède)</li> <li>• Klépierre Luxembourg (Luxembourg)</li> <li>• Klépierre Météores (Luxembourg)</li> </ul> <p><b>Président du Conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arcol (Slovaquie)</li> </ul> <p><b>Membre du Directoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delcis CR (République tchèque)</li> <li>• Klépierre Plzeň (République tchèque)</li> <li>• Klépierre Novo (République tchèque)</li> <li>• Sadyba Centre SA (Pologne)</li> </ul> <p><b>Membre du Conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyiregyhaza Plaza (Hongrie)</li> <li>• Movement Poland (Pologne)</li> </ul> <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Trois Vallées</li> <li>• Régie Immobilière de la Ville de Paris – RIVP</li> <li>• Place de l'Accueil (Belgique)</li> <li>• BPSA 10 (Portugal)</li> <li>• Klege Portugal (Portugal)</li> <li>• Klépierre Nordica BV (Pays-Bas)</li> </ul> | <p><b>Représentant permanent de Klépierre, administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Holding Gondomar 1</li> <li>• Holding Gondomar 2</li> </ul> <p><b>Représentant de Klépierre, administrateur unique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klépierre Vallecás (Espagne)</li> <li>• Klépierre Vinaza (Espagne)</li> </ul> <p><b>Représentant de Klécar Europe Sud, administrateur unique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klécar Foncier Iberica (Espagne)</li> <li>• Klécar Foncier España (Espagne)</li> </ul> <p><b>Gérant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kléber La Pérouse SNC</li> <li>• GYR 2002 (Hongrie)</li> <li>• Kanizsa 2002 (Hongrie)</li> <li>• Duna Plaza Offices (Hongrie)</li> <li>• Bestes (République tchèque)</li> <li>• Entertainment Plaza (République tchèque)</li> <li>• Klépierre Corvin (Hongrie)</li> <li>• Klépierre Larissa (Grèce)</li> <li>• Klépierre Trading (Hongrie)</li> <li>• Pilsen Plaza (République tchèque)</li> <li>• Holding Klégé (Luxembourg)</li> <li>• Klépierre Promenade (Hongrie)</li> </ul> |
|--|--|---|

(1) Prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Catherine BRÉART de BOISANGER** - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 PARIS

**Fonction principale exercée dans la Société : Membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant**

Date de première nomination : 31 octobre 2006

Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2009 – AGO 2011 <sup>(2)</sup>

**Présidente du Comité des investissements**

Nombre d'actions : 1

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : -**

**Mandats en cours**

- Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Actipierre Europe
- Membre du Conseil d'administration de la SPICAV « La Banque Postale Immobilier »

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices**

**Administrateur :**

- Foncière des Pimonts

**Directeur des Investissements**

**et de l'Asset Management chez A3C**

**Directeur du Portefeuille chez IXIS AEW**

**Bertrand de FEYDEAU** - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 PARIS

**Fonction principale exercée dans la Société : Membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant**

Date de première nomination : 31 octobre 2006

Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2009 – AGO 2012

**Membre du Comité des investissements**

Nombre d'actions : 501

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président de Foncière Développement Logements**

**Mandats en cours**

- Membre du Conseil de surveillance de Klépierre
- Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements
- Président-Directeur-Général de la SMAF (Société des manuscrits des assureurs français)
- Président :**
  - Fondation Palladio
  - Fondation des Bernardins
- Administrateur :**
  - Foncière des Régions
  - Affine
  - Société Beaujon SAS
- Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF)
- Fondation du Patrimoine
- Vieilles Maisons Françaises
- Club de l'Immobilier

**Censeur de Sefri Cime**

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices**

**Administrateur :**

- Aorro Familiar
- AXA Aedificandi
- Bail Investissement

- Gécina
- Directeur Général des Affaires Économiques – Archevêché de Paris

- Président-Directeur Général d'AXA Immobilier SAS
- SITC SAS

(2) Proposée au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 5 avril 2011.

**Benoît FOURNIAL** - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 PARIS

**Fonction principale exercée dans la Société : Membre du Conseil de surveillance – Administrateur indépendant**

Date de première nomination : 31 octobre 2006

Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2009 – AGO 2012

**Président du Comité d'audit**

Nombre d'actions : 118

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : Président de la Compagnie de Romas**

**Mandats en cours**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la Compagnie de Romas</li> </ul> <p><b>Membre du Conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement Français</li> <li>• Immobilière Dassault</li> </ul> | <p><b>Membre du Comité stratégique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consultim Finance SAS</li> </ul> | <p><b>Membre du Conseil d'administration :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ginko Sicav</li> </ul> |
|--|--|--|

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Membre du Conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saggel Holding</li> <li>• Foncière Masséna SCA</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de Paris et ses Environs SAPE</li> </ul> | <p><b>Membre du Comité de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abigest SAS</li> </ul> <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dolmea Real Estate</li> </ul> |
|--|--|--|

**Dominique HOENN** - Adresse professionnelle : 21, avenue Kléber – 75116 PARIS

**Fonction principale exercée dans la Société : Membre du Conseil de surveillance**

Date de première nomination : 31 octobre 2006

Dates de début et fin de mandat : 7 avril 2009 – AGO 2011 <sup>(3)</sup>

**Membre du Comité d'audit**

Nombre d'actions : 1

**Fonction principale exercée en dehors de la Société : -**

**Mandats en cours**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du Conseil de surveillance de Klépierre</li> <li>• Président du Conseil d'administration de BNP Private Equity</li> </ul> | <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clearstream International (Luxembourg)</li> </ul> | <p><b>Membre du Collège de l'Autorité de contrôle prudentiel</b></p> <p><b>Membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers</b></p> |
|---|---|---|

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices**

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Senior Adviser de BNP Paribas</li> <li>• Président du Conseil d'administration BNP Paribas International</li> </ul> | <p><b>Membre du Conseil de surveillance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Euronext NV (Amsterdam)</li> <li>• NYSE Euronext Group</li> </ul> | <p><b>Administrateur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BNP Paribas Securities Services</li> <li>• BNP Paribas Luxembourg SA</li> <li>• LCH Clearnet (Londres)</li> </ul> |
|--|--|---|

(3) *Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 5 avril 2011.*

Les informations concernant Laurent Morel (Président du Directoire de Klépierre, elle-même Présidente de Klépierre Conseil, elle-même Gérante de Klémurs) et Jean-Michel Gault (membre du Directoire de Klépierre) au titre des paragraphes 14, 15 et 17.2 de l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 du 29 avril 2004 figurent dans le document de référence de Klépierre relatif à l'exercice 2010 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 mars 2011.

### 2.2.4. LE GÉRANT

Conformément à l'article 12 des statuts, la Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, choisis parmi les associés commandités ou en dehors d'eux. La société Klépierre Conseil, société par actions simplifiée au capital de 1 108 304 euros, dont le siège social est fixé 21, avenue Kléber – 75116 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 398 967 000, a été nommée en qualité de gérant lors de l'assemblée générale du 31 octobre 2006. Elle est également l'unique associée commanditée de la Société. Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités. Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la

Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance. Les fonctions de gérant cessent par sa démission. Le gérant est révocable à tout moment pour incapacité ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités. Il peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice. En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants, ou au renouvellement du gérant unique ; toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités, qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

## 2.3 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

en euros	Jetons de présence au titre de l'exercice 2008, versés en 2009			Jetons de présence au titre de l'exercice 2009, versés en 2010		
	Montant pour Klémurs	Montant pour Klépierre	Montant global	Montant pour Klémurs	Montant pour Klépierre	Montant global
Michel CLAIR <sup>(1)(2)</sup>	-	-	-	13 461,54	37 567,21	51 028,75
Catherine BRÉART de BOISANGER	10 000,00	-	10 000,00	17 884,61	-	17 884,61
Bertrand de FEYDEAU	10 000,00	41 671,47	51 671,47	12 884,61	40 222,95	53 107,56
Benoît FOURNIAL	10 000,00	-	10 000,00	18 461,54	-	18 461,54
Dominique HOENN	10 000,00	35 257,95	45 257,95	12 307,70	21 681,97	33 989,67
François DEMON <sup>(3)</sup>	10 000,00	20 808,96	30 808,96	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>50 000,00</b>	<b>97 738,38</b>	<b>147 738,38</b>	<b>75 000,00</b>	<b>99 472,13</b>	<b>174 472,13</b>

(1) Le mandat de Michel CLAIR a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

(2) Ce montant ne comprend pas les jetons de présence versés en 2009 et 2010 à Michel CLAIR au titre de son mandat de membre du Conseil de surveillance de Ségécé, filiale de Klépierre (5 000 € par an).

(3) Le mandat de François DEMON a pris fin le 31 décembre 2008.

en euros	2009		2010		
	Montant hors taxe pour Klémurs		Montant hors taxe pour Klémurs		
	dû	versé	dû	versé	
Klöpierre Conseil	1 835 772,00	2 003 359,00 <sup>(1)</sup>	-	1 490 911,88	1 520 359,88 <sup>(2)</sup>

(1) Ce montant tient compte des sommes restant dues au titre de l'exercice 2008 et a été diminué des sommes dues au titre de l'exercice 2009 payées en 2010.

(2) Ce montant tient compte des sommes restant dues au titre de l'exercice 2009 et versées en 2010.

## Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence versés en 2010 à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance a été de 75 000,00 euros. Les membres du Conseil de surveillance de Klémurs ne reçoivent aucune autre forme de rémunération ou d'avantage en dehors des jetons de présence qui leur sont alloués au titre de leur mandat.

## Rémunération du Gérant

La rémunération du Gérant s'élève pour l'exercice 2010 à 1 490 911,88 euros.

Elle se décompose en un montant forfaitaire de 180 110,00 euros et un montant proportionnel aux loyers encaissés de 1 310 801,88 euros. Aucune rémunération n'a été versée au Gérant au titre d'opérations d'investissement.

Le mode de calcul des rémunérations variables est décrit à l'article 13 des statuts. Klémurs verse une rémunération uniquement au Gérant commandité Klépierre Conseil. Rien n'est versé aux dirigeants mandataires sociaux de Klépierre au titre de leur activité dans Klémurs.

## 2.4 AUTRES INFORMATIONS

### Contrats de services liant la Gérance ou les membres du Conseil de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat

Aucun contrat n'a été conclu entre la Gérance, un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et la Société ou à l'une quelconque de ses filiales.

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre le Gérant associé commandité et/ou les membres du Conseil de surveillance ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des 5 dernières années à l'encontre du Gérant associé commandité et/ou l'un des membres du Conseil de surveillance ;
- ni le Gérant associé commandité, ni aucun des membres du Conseil de surveillance n'ont été associés au cours des 5 dernières années à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que Directeur Général ;
- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre du Gérant associé commandité et de l'un des membres du Conseil de surveillance ;
- il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'associé Gérant commandité ou de l'un quelconque des membres du Conseil de surveillance et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs à l'exception de ceux visés en page 18 au paragraphe « Risques liés à l'actionnaire majoritaire et risques de conflits d'intérêts avec celui-ci » ;

- ni le Gérant associé commandité, ni aucun membre du Conseil de surveillance, n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des 5 dernières années.

### Personnel initié

La Gérance, les membres du Conseil de surveillance, les personnes ayant avec les dirigeants des liens personnels étroits, ainsi que les assimilés dirigeants sont tenus, conformément à la réglementation en vigueur, de procéder à la déclaration des transactions effectuées sur les titres de la Société et s'interdisent d'intervenir à titre personnel sur les titres de Klémurs pendant les périodes suivantes :

- pour chaque trimestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du trimestre et le jour de la publication du chiffre d'affaires consolidé de la société Klémurs devant intervenir au cours du trimestre considéré ;
- pour chaque semestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du semestre et le jour de la publication des comptes consolidés annuels ou semestriels de la société Klémurs devant intervenir au cours du semestre considéré ;
- pendant la période comprise entre la date à laquelle Klémurs a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une influence significative sur le cours des titres et la date à laquelle cette information est rendue publique.

Cette interdiction d'intervention a été étendue aux collaborateurs en position d'initié permanent ou occasionnel.

Les modalités pratiques d'application sont définies dans une note de procédure interne, régulièrement actualisée par la fonction Éthique et Déontologie.





# 3

## Activité de l'exercice

<b>3.1</b>	<b>ACTIVITÉ LOCATIVE</b>	<b>30</b>	<b>3.8</b>	<b>POLITIQUE FINANCIÈRE</b>	<b>35</b>
<b>3.2</b>	<b>DÉVELOPPEMENT-CESSIONS</b>	<b>30</b>	3.8.1.	Ressources financières	35
<b>3.3</b>	<b>RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE</b>	<b>31</b>	3.8.2.	Couverture du risque de taux	35
<b>3.4</b>	<b>RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION</b>	<b>32</b>	3.8.3.	Ratios financiers	35
<b>3.5</b>	<b>ÉVOLUTION DU CASH-FLOW PAR ACTION</b>	<b>32</b>	3.8.4.	Coût de la dette	36
<b>3.6</b>	<b>PERSPECTIVES 2011</b>	<b>33</b>	<b>3.9</b>	<b>INFORMATIONS DIVERSES</b>	<b>36</b>
<b>3.7</b>	<b>VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ</b>	<b>33</b>	3.9.1.	Bilan du programme de rachat d'actions	36
3.7.1.	Méthodologie	33	3.9.2.	Résultats des cinq derniers exercices	37
3.7.2.	Valorisation du patrimoine	34	3.9.3.	Délai moyen de paiement des fournisseurs	37
3.7.3.	Détermination de l'actif net réévalué	34	<b>3.10</b>	<b>ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE</b>	<b>38</b>

## 3.1 ACTIVITÉ LOCATIVE

Klémurs a perçu en 2010 un montant de loyers de 43,8 millions d'euros, contre 42,8 millions d'euros en 2009, soit une augmentation de 2,4 %.

À périmètre constant, les loyers baissent de 0,9 % (- 0,4 M€), principalement sous l'effet de :

- l'impact moyen de l'indexation de - 2,6 % sur les loyers minima garantis ; à noter que les baux Buffalo Grill (64 % des loyers facturés à périmètre constant) ont été indexés sur l'ICC\* du 2<sup>e</sup> trimestre 2009, en baisse de 4,10 % ;
- la forte augmentation des compléments de loyers variables perçus (+ 0,6 M€) sous l'action conjuguée de l'indexation négative et de la hausse des chiffres d'affaires des preneurs.

À périmètre courant, la croissance des loyers s'explique également par : le protocole complémentaire sur l'opération Défi Mode-Vivarte qui s'est traduit par l'acquisition de 26 magasins au 2<sup>e</sup> semestre 2009 (+ 1,7 M€) ; l'ouverture au 3<sup>e</sup> trimestre 2009 du *retail park* Chalon Sud 2 (+ 0,4 M€) ; l'impact cumulé (- 0,8 M€) des cessions réalisées au 2<sup>e</sup> semestre 2009 et en 2010.

Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation financier s'élève à 99,7 %, et le taux d'impayés est de 0,1 %, ces deux indicateurs étant inchangés par rapport au 31 décembre 2009.

## 3.2 DÉVELOPPEMENT-CESSIONS

Klémurs a décaissé 0,9 million d'euros dans le cadre de la finalisation du développement du *retail park* Chalon Sud 2, ouvert en septembre 2009 : le prix de revient de cet actif s'établit à 14,4 millions d'euros.

Klémurs a par ailleurs réalisé deux cessions d'actifs de pied d'immeubles en 2010 pour un montant total de 36,3 millions d'euros hors droits :

- suite à une promesse de vente signée en date du 2 avril 2010, Klémurs a procédé, le 8 juin 2010, à la vente d'un ensemble de

commerces situés rue de la Champmeslé, dans le centre-ville de Rouen pour un montant de 11,3 millions d'euros, pour des loyers bruts annuels de 0,9 million d'euros ;

- le 4 novembre 2010, Klémurs a procédé à la vente du local commercial Castorama situé rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement). Le prix de cession s'élève à 25,0 millions d'euros pour des loyers de 1,7 million d'euros.



### 3.3 RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE

en millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation	Variation (%)
<b>Loyers</b>	<b>43,8</b>	<b>42,8</b>	<b>1,0</b>	<b>2,4 %</b>
Autres revenus locatifs	1,6	0,7	0,9	
Charges locatives non récupérées	0,0	- 0,1	0,1	
Charges sur immeubles	- 2,9	- 3,3	0,4	
<b>Loyers nets</b>	<b>42,4</b>	<b>40,1</b>	<b>2,3</b>	<b>5,9 %</b>
Autres produits d'exploitation	0,6	0,3	0,2	
Dotations aux amortissements	- 14,8	- 14,1	- 0,7	
Dotations nettes aux provisions	17,2	- 19,9	37,0	
Autres frais généraux	- 0,1	- 0,1	0,0	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>45,3</b>	<b>6,3</b>	<b>38,9</b>	
Coût de l'endettement net	- 17,9	- 16,8	- 1,1	6,5 %
Résultat de cession	15,3	4,5	10,8	
Effet des actualisations	- 0,1	- 0,1	0,0	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>42,7</b>	<b>- 6,0</b>	<b>48,7</b>	
Impôt sur les sociétés	0,0	- 0,1	0,1	
<b>Résultat net</b>	<b>42,6</b>	<b>- 6,1</b>	<b>48,7</b>	

Les autres revenus locatifs correspondent à l'étalement des droits d'entrée perçus en 2009 suite à la prise à bail par Castorama du local rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement) ainsi que sur le *retail park* Chalon Sud 2 ouvert au 3<sup>e</sup> trimestre 2009.

Les dotations aux amortissements progressent en raison des acquisitions effectuées au 2<sup>e</sup> semestre 2009 ainsi que de l'ouverture du *retail park* Chalon Sud 2.

Pour mémoire, des provisions sur actifs immobiliers de 19,9 millions d'euros avaient été enregistrées au cours de l'exercice 2009 suite à la baisse de la valeur de marché du portefeuille. L'appréciation

des valeurs constatée par les experts en 2010, combinée aux dotations aux amortissements de l'année, permet de reprendre ces provisions à hauteur de 17,2 millions d'euros en 2010. Le taux de rendement moyen hors droits des actifs ressort en effet à 7,1 % au 31 décembre 2010, contre 7,5 % au 31 décembre 2009.

Le coût de l'endettement net augmente légèrement par rapport à l'année 2009, traduisant la hausse des marges de financement.

Klémurs dégage sur l'exercice des plus-values de cession de 15,3 millions d'euros suite à la vente du patrimoine Rouen Candé au mois de juin et de l'actif Castorama au mois de novembre.

### 3.4 RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION

en millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation	Variation (%)
Produits d'exploitation	56,3	40,6	15,8	38,8 %
Charges d'exploitation	- 28,0	- 36,8	8,8	- 23,8 %
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>28,3</b>	<b>3,7</b>	<b>24,5</b>	
Quote-part de résultat des filiales	0,3	0,0	0,3	
Résultat financier	- 15,9	- 16,8	0,9	- 5,4 %
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>12,6</b>	<b>- 13,1</b>	<b>25,7</b>	
Résultat exceptionnel	15,0	3,1	11,9	
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	
<b>Résultat net</b>	<b>27,6</b>	<b>- 10,0</b>	<b>37,6</b>	

Le résultat d'exploitation progresse de 24,5 millions d'euros sur un an : il avait enregistré en 2009 une dotation aux provisions sur actifs de 14,6 millions d'euros – provisions qui ont été reprises pour 14,0 millions d'euros sur l'exercice 2010.

Cette augmentation, combinée aux plus-values de cessions réalisées (16,1 M€), explique en grande partie la progression du résultat net entre 2009 et 2010.

Klépierre Conseil, Gérant de Klémurs, proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 5 avril prochain le versement d'un

dividende de 1,54 euro par action, contre 1 euro au titre des trois précédents exercices. Ce niveau en forte augmentation résulte de l'obligation de distribution propre au régime SIC\*, compte tenu d'un résultat 2010 exceptionnellement élevé, tiré par les reprises de provisions et les plus-values de cessions.

Au 31 décembre 2010, l'obligation de distribution reportée sur les exercices suivants s'élève à 12,7 millions d'euros, après prise en compte de l'affectation du résultat 2010 (soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 5 avril 2011).

### 3.5 ÉVOLUTION DU CASH-FLOW PAR ACTION

en millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation (%)
<b>Résultat d'exploitation courant</b>	<b>45,1</b>	<b>6,3</b>	
+ Retraitement amortissements et provisions	- 2,8	33,5	
<b>Cash-flow d'exploitation</b>	<b>42,2</b>	<b>39,9</b>	<b>5,9 %</b>
- Coût de l'endettement net <sup>(1)</sup>	- 19,9	- 18,2	9,4 %
<b>Cash-flow courant avant impôts</b>	<b>22,3</b>	<b>21,7</b>	
- Impôts sur les sociétés courantes	0,0	- 0,1	
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>22,3</b>	<b>21,6</b>	<b>3,4 %</b>
<i>Par action (en euros)</i>			
Nombre d'actions	8 234 849	8 228 457	
<b>Cash-flow net courant par action</b>	<b>2,71</b>	<b>2,62</b>	<b>3,3 %</b>

(1) Y compris rémunération de l'avance equity.

Le cash-flow net courant augmente de 3,4 % par rapport au 31 décembre 2009, sous l'effet conjugué de la croissance des loyers et de celle des droits d'entrée.

## 3.6 PERSPECTIVES 2011

Sur la base des indices publiés à ce jour, Klémurs devrait bénéficier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 d'une indexation moyenne de 0,7 % :

- 65 % des baux en valeur seront indexés sur l'ICC\* du 2<sup>e</sup> trimestre 2010 dont la progression en rythme annuel est de 1,27 % ;
- le solde sera majoritairement indexé sur l'ILC\* du 2<sup>e</sup> trimestre 2010 (- 0,22 %).

À périmètre courant, les loyers enregistreront l'effet des cessions réalisées en 2010 ; de nouveaux investissements sont toutefois à l'étude, en cohérence avec la stratégie de croissance de Klémurs.

Sur le plan financier, le cash-flow net courant de Klémurs bénéficiera par ailleurs en 2011 du remboursement de l'avance equity.

## 3.7 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

### 3.7.1. MÉTHODOLOGIE

L'actif net réévalué par action est calculé au 31 décembre et au 30 juin de chaque année. La méthode consiste à ajouter à la situation nette comptable les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre les valeurs de marché estimées par un expert et les valeurs nettes dans les comptes consolidés élaborés selon la méthode du coût par composant.

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

Experts	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur (M€)	En % des valeurs	Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre
<b>RCGE</b>	Buffalo Grill	157	392	62 %	résumé	détaillé + résumé
	Autres	6	20	3 %	65 % résumé	détaillé + résumé
<b>Auguste-Thouard</b>	Portefeuille Défi Mode	102	127	20 %	résumé	détaillé + résumé
	Portefeuille Cap Nord	14	39	6 %	résumé	détaillé + résumé
	Portefeuille King Jouet	21	22	4 %	résumé	détaillé + résumé
	Portefeuille Akene	3	18	3 %	résumé	détaillé + résumé
	Portefeuille Sephora	2	10	2 %	résumé	détaillé + résumé
	Portefeuille Da Costa	6	4	1 %	35 % résumé	détaillé + résumé
<b>TOTAL</b>		<b>311</b>	<b>633</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	

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

en milliers d'euros	31/12/2010	
	Honoraires d'expertises	Honoraires de conseil
RCGE	235,1	-
Auguste-Thouard	195,6	-
<b>TOTAL</b>	<b>430,7</b>	<b>-</b>

### 3.7.2. VALORISATION DU PATRIMOINE

L'évolution de la valeur du patrimoine, hors droits, est la suivante :

en millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation	Variation (%)
Périmètre constant	568,2	522,7	45,5	8,7 %
Périmètre variable	28,5	61,1	- 32,6	
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>596,7</b>	<b>583,8</b>	<b>12,9</b>	<b>2,2 %</b>

Le périmètre constant comprend les actifs détenus et expertisés au 31 décembre 2009, non cédés depuis.

Le taux de rendement moyen retenu par les experts pour les actifs de Klémurs est de 7,1 % hors droits, contre un taux moyen de 7,5 % hors droits au 31 décembre 2009. Cette progression explique l'essentiel de l'augmentation de la valeur du patrimoine à périmètre constant.

### 3.7.3. DÉTERMINATION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'actif net réévalué (ANR) évolue de la manière suivante :

en millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation (%)	30/06/2010
Situation nette <sup>(1)</sup>	139,1	110,5	25,9 %	106,9
+ Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	88,7	58,0		68,2
- Juste valeur des instruments financiers	28,1	24,5	14,7 %	36,1
<b>ANR de remplacement</b>	<b>255,9</b>	<b>193,0</b>	<b>32,6 %</b>	<b>211,2</b>
- Droits et frais de cession des actifs	- 36,8	- 36,0	2,1 %	- 36,3
<b>EPRA NAV</b>	<b>219,1</b>	<b>156,9</b>	<b>39,6 %</b>	<b>174,9</b>
- Impôts effectifs sur plus-values latentes	0,0	0,0		0,0
+ Juste valeur des instruments financiers	- 28,1	- 24,5	14,7 %	- 36,1
<b>EPRA NNNAV (ANR liquidatif)</b>	<b>191,0</b>	<b>132,4</b>	<b>44,2 %</b>	<b>138,8</b>
Nombre d'actions	8 235 844	8 233 688	-	8 232 469
<b>ANR de remplacement</b>	<b>31,07</b>	<b>23,44</b>	<b>32,6 %</b>	<b>25,65</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>26,60</b>	<b>19,06</b>	<b>39,6 %</b>	<b>21,25</b>
<b>EPRA NNNAV (ANR liquidatif)</b>	<b>23,19</b>	<b>16,09</b>	<b>44,2 %</b>	<b>16,86</b>

(1) Y compris mise en valeur de marché des instruments financiers et hors avance equity.

L'ANR liquidatif (EPRA NNNAV) s'élève à 23,2 euros par action, en forte hausse par rapport au 31 décembre 2009 (+ 7,1 €, + 44,2 %). Cette progression s'explique principalement par l'appréciation des valeurs de marché des actifs sur un an, qui permet en effet à la fois :

- l'augmentation des plus-values latentes sur le patrimoine (+ 30,7 M€, soit + 3,7 € par action) ;
- des reprises de provisions sur actifs immobiliers (+ 17,2 M€ soit + 2,1 € par action), qui contribuent, via le résultat, à l'augmentation de la situation nette.

La situation nette consolidée augmente de 28,6 millions d'euros sur un an essentiellement grâce au résultat bénéficiaire (42,6 M€) et malgré le remboursement de primes d'émission effectué au 2<sup>e</sup> trimestre (- 8,2 M€) et la diminution de la valeur de marché des instruments de couverture de taux (- 3,6 M€). La moins-value latente des instruments financiers au 31 décembre 2010 représente - 28,1 millions d'euros (- 3,4 € par action).

Les plus-values latentes sur les actifs de placement détenus par Klémurs concernent des immeubles relevant du statut SIIC\* et ne sont pas assujetties à l'impôt.

## 3.8 POLITIQUE FINANCIÈRE

### 3.8.1. RESSOURCES FINANCIÈRES

L'endettement net de Klémurs s'élève à 367,5 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 376,4 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Cette diminution de 8,9 millions d'euros découle principalement des éléments suivants :

- la cession de commerces de pied d'immeubles à Rouen et rue de Flandre à Paris a dégagé 36,3 millions d'euros de liquidités ;
- le cash-flow net courant de l'année a généré 22,3 millions d'euros ;
- une distribution de 8,25 millions d'euros a été versée aux actionnaires en avril 2010 ;
- devant l'amélioration de sa situation financière et l'appréciation des valeurs d'actifs, Klémurs a procédé au remboursement de l'avance equity consentie par Klépierre en juin 2009 (40 M€), comptabilisée en fonds propres. Cette opération, réalisée en deux temps (20 M€ en juin et 20 M€ en décembre) a permis à Klémurs d'optimiser le coût de ses ressources tout en conservant une structure financière équilibrée (ratio *Loan to Value* inférieur au covenant).

Au 31 décembre 2010, les ressources financières de Klémurs se répartissent comme suit :

- un crédit bancaire de 150 millions d'euros maximum, mis en place en décembre 2006, entièrement utilisé. Ce crédit viendra à échéance en décembre 2011 ;
- un prêt subordonné levé auprès de Klépierre en 2008, pour un montant de 130,1 millions d'euros, d'échéance juillet 2011 ;

### 3.8.3. RATIOS FINANCIERS

Au 31 décembre 2010, les principaux ratios financiers de Klémurs sont conformes aux objectifs fixés et aux covenants liés à son endettement bancaire (150 M€) :

Principaux covenants	Limites	Valeur au 31/12/2010	Valeur au 31/12/2009
<i>Loan to Value</i>	Ratio total $\leq 65$ %	58,2 %	60,8 %
	<i>Ratio senior</i> <sup>(1)</sup> $\leq 55$ %	37,6 %	39,8 %
EBITDA / Frais financiers nets	Ratio total $\geq 1,8$	2,4	2,4
	<i>Ratio senior</i> <sup>(1)</sup> $\geq 2,5$	2,8	3,0
Dettes sécurisées / Patrimoine réévalué	$\leq 20$ %	5,0 %	7,2 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe	$\geq 300$ M€	633,0	619,4

(1) Hors dettes subordonnées.

- un prêt accordé par Klépierre en juin 2010 pour un montant de 20 millions d'euros, d'échéance juin 2013 ;
- des contrats de crédit-bail rachetés lors des acquisitions d'actifs Buffalo Grill, Cap Nord, Défi Mode et King Jouet représentant un encours de 31,5 millions d'euros fin 2010 ; la durée moyenne résiduelle de ces financements est de 6,1 ans ;
- des financements à court terme, à hauteur de 36 millions d'euros, essentiellement auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre.

La durée moyenne de la dette de Klémurs, de 1,4 an, lui permet de conserver un coût de la dette modéré pour un risque de refinancement réduit, dans la mesure où Klépierre assure 51 % de l'endettement de Klémurs fin 2010. Klépierre dispose pour sa part à cette date de près de 1,4 milliard d'euros de lignes de crédit disponibles. Klémurs prévoit néanmoins d'allonger la durée de sa dette d'ici fin 2011 à l'occasion des refinancements à venir.

### 3.8.2. COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX

Compte tenu de l'évolution de son endettement, Klémurs n'a pas souscrit d'instrument de couverture de taux supplémentaire au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2010, 97 % de la dette de Klémurs est couverte contre les variations de taux d'intérêt. Le portefeuille de couverture est composé exclusivement de *swaps* « plain vanilla », pour un montant notionnel total de 350 millions d'euros. Le taux fixe moyen ressort à 4,06 % pour une durée moyenne résiduelle de 3,9 ans.

### 3.8.4. COÛT DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette de Klémurs, calculé comme le rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières, ressort à 4,8 % en 2010, contre 4,5 % sur l'année 2009.

Cette augmentation s'explique par le fait que le coût des instruments de couverture de taux – dont le montant notionnel n'a pas varié – a été rapporté à un endettement moyen qui s'est trouvé réduit du montant de l'avance equity.

Au 31 décembre 2010, une hausse des taux de 100 points de base entraînerait une augmentation du coût de la dette de l'ordre de 3 points de base sur le coût moyen de la dette de Klémurs, correspondant à une augmentation du coût de l'endettement de 0,1 million d'euros. Elle aurait aussi pour contrepartie une augmentation de 13 millions d'euros de la valeur de marché des instruments financiers et donc de l'actif net réévalué.

## 3.9 INFORMATIONS DIVERSES

### 3.9.1. BILAN DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

(établi en application de l'article L. 225-211 du Code de commerce)

en nombre d'actions autodétenues	Animation boursière	Total
<b>Situation au 31/12/2009</b>	<b>16 312</b>	<b>16 312</b>
Achats	29 711	
Ventes	- 31 867	
<b>Situation au 31/12/2010</b>	<b>14 156</b>	<b>14 156</b>
<i>En pourcentage du capital (8 250 000 actions)</i>	<i>0,17 %</i>	<i>0,17 %</i>

Sur l'ensemble de l'année 2010, 29 711 actions ont été achetées au prix moyen de 15,52 euros par action et 31 867 actions ont été vendues au prix moyen de 15,60 euros par action. Au 31 décembre 2010, Klémurs détient directement ou indirectement 14 156 actions

propres, représentant une valeur de 219,71 milliers d'euros sur la base du cours moyen d'achat et 141,56 milliers d'euros en valeur nominale.

### 3.9.2. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(données renseignées en application de l'article R. 225-102 du Code de commerce)

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500
Nombre d'actions ordinaires existantes	8 250	8 250	8 250	8 250	8 250
<b>Opérations et résultats des exercices</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	41 425	40 167	31 297	21 704	883
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	24 907	17 051	9 557	7 736	113
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	27 600	- 9 982	- 3 538	2 438	- 97
Résultat distribué <sup>(1)</sup>	12 705	0	0	2 131	0
<b>Résultats par action</b>					
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	3,02	2,07	1,16	0,94	0,01
Résultat après impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	3,35	- 1,21	- 0,43	0,30	- 0,01
Dividende net attribué à chaque action	1,54 <sup>(2)</sup>	1,00	1,00	1,00	0
<i>dont distribution au titre du remboursement de la prime d'émission</i>	0	1,00	1,00	0,74	0
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice, montant de la masse salariale et des avantages sociaux					Néant

(1) Hors dividende précipitaire égal à 5 % du bénéfice comptable alloué au Gérant du fait du statut de SCA.

(2) Sous réserve de l'approbation des actionnaires réunis en assemblée générale le 5 avril 2011.

### 3.9.3. DÉLAI MOYEN DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

(données renseignées en application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce)

Le délai moyen de paiement des fournisseurs par rapport à la date d'émission de la facture est d'environ trente jours. La dette de Klémurs vis-à-vis des fournisseurs au 31 décembre 2010, d'un montant de 847 milliers d'euros, est à régler au plus tard le 31 janvier 2011.

---

## 3.10 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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





# Comptes consolidés au 31 décembre 2010

# 4

4.1	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)	40	4.4	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (FORMAT EPRA)	44
4.2	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (FORMAT EPRA)	42	4.5	NOTES ANNEXES	46
4.3	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE (FORMAT EPRA)	43	4.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	78

## 4.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009
<b>Revenus locatifs</b>	<b>5.1</b>	<b>45 379</b>	<b>43 456</b>
Charges sur terrain (foncier)		- 8	- 8
Charges locatives non récupérées		- 39	- 109
Charges sur immeuble (propriétaire)		- 2 906	- 3 263
<b>Loyers nets</b>		<b>42 426</b>	<b>40 076</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		-	-
Autres produits d'exploitation	5.1	555	345
Frais de personnel		-	-
Autres frais généraux		- 68	- 75
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	5.2	2 350	- 33 997
Provisions risques et charges		-	-
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation		36 296	6 751
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés		- 20 947	- 2 215
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>5.3</b>	<b>15 349</b>	<b>4 536</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>60 612</b>	<b>10 885</b>
Coût de l'endettement net	5.4	- 17 870	- 16 796
Variation de valeur des instruments financiers		-	-
Effet des actualisations		- 80	- 113
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>42 662</b>	<b>- 6 024</b>
Impôts sur les sociétés	5.5	- 17	- 76
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>42 645</b>	<b>- 6 100</b>
<b>dont</b>			
Part du groupe		42 642	- 6 100
Participations ne donnant pas le contrôle		3	
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION EN EUROS</b>	<b>8.2</b>	<b>5,2</b>	<b>- 0,7</b>

en milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>42 645</b>	<b>- 6 100</b>
<b>Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>- 3 781</b>	<b>- 6 943</b>
Résultat de cession d'actions propres		47	12
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	<i>Voir tableau de variation des capitaux propres</i>	- 3 614	- 7 197
Profits et pertes de conversion		-	-
Impôt sur les autres éléments du résultat global		- 214	242
<i>Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées</i>		-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>		<b>38 864</b>	<b>- 13 043</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>		38 861	- 13 043
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		3	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL PAR ACTION EN EUROS</b>	<b>8.2</b>	<b>4,7</b>	<b>- 1,6</b>

## 4.2 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Immeubles de placement	4.1	544 274	561 273
Immobilisations en cours	4.1	-	-
Actifs non courants	4.2	95	110
Swaps de taux d'intérêt		-	-
Impôts différés actifs	4.9	-	214
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>544 369</b>	<b>561 597</b>
Immeubles de placement destinés à la vente		-	-
Clients et comptes rattachés	4.3	1 353	2 467
Autres créances	4.4	2 102	4 119
<i>Créances fiscales</i>		858	1 686
<i>Autres débiteurs</i>		1 244	2 433
Trésorerie et équivalents trésorerie	4.5	453	791
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>3 908</b>	<b>7 377</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>548 277</b>	<b>568 974</b>
Capital	4.6	82 500	82 500
Primes		45 207	53 457
Réserve légale		212	212
Réserves consolidées		- 31 511	21 095
<i>Actions propres</i>	4.6	- 223	- 217
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	4.8	- 28 124	- 24 296
<i>Autres instruments de capitaux propres</i>	4.6	-	40 000
<i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	4.6	- 3 457	- 728
<i>Autres réserves consolidées</i>		13 763	9 837
<i>Report à nouveau</i>		- 13 470	- 3 501
Résultat consolidé		42 642	- 6 100
Capitaux propres part du groupe		139 050	151 164
Participations ne donnant pas le contrôle		6	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>139 056</b>	<b>151 164</b>
Passifs financiers non courants	4.7	44 936	312 116
Provisions long terme		-	-
Swaps de taux d'intérêt	4.8	30 538	27 032
Dépôts et cautionnements		7 106	7 537
Impôts différés passifs	4.9	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>82 580</b>	<b>346 685</b>
Passifs financiers courants	4.7	322 951	61 780
Découverts bancaires		18	3 241
Dettes fournisseurs		774	913
Dettes sur immobilisations		806	-
Autres dettes	4.10	618	2 984
Dettes fiscales et sociales	4.10	1 474	2 207
Provisions court terme		-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>326 641</b>	<b>71 125</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>548 277</b>	<b>568 974</b>

### 4.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
<b>Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	42 645	- 6 100
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
• Amortissements et provisions	- 2 342	34 005
• Plus et moins-values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 15 843	- 4 647
• Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	16 835	16 685
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>41 295</b>	<b>39 943</b>
Impôts versés	- 851	- 779
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	1 324	- 356
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>41 768</b>	<b>38 808</b>
<b>Flux de trésorerie des opérations d'investissement</b>		
Produits de la cession d'immeubles de placement	36 296	6 751
Produits de la cession d'immeubles en construction	-	-
Produits de la cession d'autres immobilisations	-	-
Produits de la cession de filiales	-	-
Acquisitions d'immeubles de placement	694	- 40 676
Frais d'acquisition d'immeubles de placement	- 501	- 2 104
Décaissements liés aux travaux en cours	- 474	- 7 356
Acquisitions d'autres immobilisations	-	-
Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	-	- 44
Variation des immobilisations sous le régime « marchands de biens »	-	-
Variation des prêts et avances consentis et autres investissements	15	4
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>36 030</b>	<b>- 43 425</b>
<b>Flux de trésorerie des opérations de financement</b>		
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	-	-
Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Dividendes	- 2 716	- 707
Variation de la situation nette	- 40 000	40 000
Remboursement de prime d'émission	- 8 250	- 8 250
Acquisitions/Cessions d'actions propres	- 6	59
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	20 000	1 879
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	- 26 237	- 15 909
Intérêts financiers versés	- 17 704	- 15 056
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>- 74 913</b>	<b>2 016</b>
<b>Variation des devises</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>2 885</b>	<b>- 2 601</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>- 2 450</b>	<b>151</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>435</b>	<b>- 2 450</b>

## 4.4 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres autodétenus	Réserves de couverture
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2008</b>	<b>82 500</b>	<b>61 919</b>	<b>- 276</b>	<b>- 17 341</b>
Changements de méthodes comptables				
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2008 CORRIGÉS</b>	<b>82 500</b>	<b>61 919</b>	<b>- 276</b>	<b>- 17 341</b>
Opérations sur capital				
Paiements fondés sur des actions				
Opérations sur titres autodétenus			59	
Dividendes		- 8 250		
<b>Résultat net de la période</b>				
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				
Résultat de cession d'actions propres				
Résultat couverture des flux de trésorerie				- 7 197
Pertes et profits de conversion				
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				242
<b>Autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	<b>- 6 955</b>
Variation des écarts de conversion				
Variation de périmètre				
Autres instruments de capitaux propres - prêt subordonné octroyé par Klépierre				
Autres mouvements				
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2009</b>	<b>82 500</b>	<b>53 669</b>	<b>- 217</b>	<b>- 24 296</b>
Changements de méthodes comptables				
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2009 CORRIGÉS</b>	<b>82 500</b>	<b>53 669</b>	<b>- 217</b>	<b>- 24 296</b>
Opérations sur capital				
Paiements fondés sur des actions				
Opérations sur titres autodétenus			- 6	
Dividendes		- 8 250		
<b>Résultat net de la période</b>				
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				
Résultat de cession d'actions propres				
Résultat couverture des flux de trésorerie				- 3 614
Pertes et profits de conversion				
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				- 214
<b>Autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	<b>- 3 828</b>
Variation des écarts de conversion				
Variation de périmètre				
Autres instruments de capitaux propres - prêt subordonné octroyé par Klépierre				
Autres mouvements				
<b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2010</b>	<b>82 500</b>	<b>45 419</b>	<b>- 223</b>	<b>- 28 124</b>

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Tableau de variation des capitaux propres (format EPRA)

Autres réserves consolidées	Autres instruments de capitaux propres	Résultat de l'exercice	Réserves et résultat consolidés	Capitaux propres Part du groupe	Capitaux propres Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>4 258</b>	<b>0</b>	<b>2 045</b>	<b>6 303</b>	<b>133 105</b>	<b>0</b>	<b>133 105</b>
			-	-		-
<b>4 258</b>	<b>0</b>	<b>2 045</b>	<b>6 303</b>	<b>133 105</b>	<b>0</b>	<b>133 105</b>
			-	-		-
			-	59		59
2 066	- 728	- 2 045	- 707	- 8 957		- 8 957
		<b>- 6 100</b>	<b>- 6 100</b>	<b>- 6 100</b>		<b>- 6 100</b>
			-	-		-
12			12	12		12
			-	- 7 197		- 7 197
			-	-		-
			-	242		242
<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>- 6 943</b>	<b>-</b>	<b>- 6 943</b>
			-	-		-
			-	-		-
	40 000		40 000	40 000		40 000
			-	-		-
<b>6 336</b>	<b>39 272</b>	<b>- 6 100</b>	<b>39 508</b>	<b>151 164</b>	<b>0</b>	<b>151 164</b>
			-	-		-
<b>6 336</b>	<b>39 272</b>	<b>- 6 100</b>	<b>39 508</b>	<b>151 164</b>	<b>0</b>	<b>151 164</b>
			-	-		-
			-	-		-
			-	- 6		- 6
- 6 090	- 2 729	6 100	- 2 719	- 10 969		- 10 969
		<b>42 642</b>	<b>42 642</b>	<b>42 642</b>	<b>3</b>	<b>42 645</b>
			-	-		-
47			47	47		47
			-	- 3 614		- 3 614
			-	-		-
			-	- 214		- 214
<b>47</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>- 3 781</b>	<b>-</b>	<b>- 3 781</b>
			-	-		-
			-	-		-
	- 40 000		- 40 000	- 40 000		- 40 000
			-	-	3	3
<b>293</b>	<b>- 3 457</b>	<b>42 642</b>	<b>39 478</b>	<b>139 050</b>	<b>6</b>	<b>139 056</b>

## 4.5 NOTES ANNEXES

<b>NOTE 1. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2010</b>	<b>47</b>	<b>4.9.</b> Impôts différés	61
		<b>4.10.</b> Dettes fiscales et sociales et autres dettes	62
<b>NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>47</b>	<b>NOTE 5. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>62</b>
<b>2.1.</b> Périmètre et méthode de consolidation	48	<b>5.1.</b> Produits d'exploitation	62
<b>2.2.</b> Comptabilisation des regroupements d'entreprises	48	<b>5.2.</b> Charges d'exploitation	62
<b>2.3.</b> Immobilisations incorporelles	49	<b>5.3.</b> Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres de participation	62
<b>2.4.</b> Immeubles de placement	49	<b>5.4.</b> Coût de l'endettement net	62
<b>2.5.</b> Actifs non courants détenus en vue de la vente	50	<b>5.5.</b> Impôt	63
<b>2.6.</b> Perte de valeur d'actifs	51	<b>NOTE 6. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE</b>	<b>64</b>
<b>2.7.</b> Contrat de location	51	<b>6.1.</b> Risque de taux	64
<b>2.8.</b> Clients et autres débiteurs	52	<b>6.2.</b> Risque de liquidité	65
<b>2.9.</b> Coût des emprunts	52	<b>6.3.</b> Risque juridique	66
<b>2.10.</b> Provisions et passifs éventuels	52	<b>NOTE 7. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE</b>	<b>66</b>
<b>2.11.</b> Impôts exigibles et différés	52	<b>7.1.</b> Engagements réciproques	66
<b>2.12.</b> Actions propres	53	<b>7.2.</b> Engagements reçus et donnés	66
<b>2.13.</b> Distinction entre dettes et capitaux propres	53	<b>7.3.</b> Engagements de détention	67
<b>2.14.</b> Actifs et passifs financiers	53	<b>7.4.</b> Engagements sur contrats de location simple - bailleurs	67
<b>2.15.</b> Information sectorielle	54	<b>NOTE 8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>68</b>
<b>NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>55</b>	<b>8.1.</b> Informations données sur le modèle de la juste valeur	68
<b>NOTE 4. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>55</b>	<b>8.2.</b> Résultat par action	74
<b>4.1.</b> Immeubles de placement et immobilisations en cours	55	<b>8.3.</b> Entreprises liées	75
<b>4.2.</b> Actifs non courants	56	<b>8.4.</b> Rémunérations des organes d'administration et de direction	76
<b>4.3.</b> Clients et comptes rattachés	56	<b>8.5.</b> Honoraires des Commissaires aux comptes	77
<b>4.4.</b> Autres créances	56	<b>8.6.</b> Événements postérieurs	77
<b>4.5.</b> Trésorerie et équivalents de trésorerie	57	<b>8.7.</b> Identité de la société consolidante	77
<b>4.6.</b> Capitaux propres	57		
<b>4.7.</b> Passifs financiers courants et non courants	57		
<b>4.8.</b> Instruments de couverture de taux	60		



## NOTE 1. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2010

### ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice, Klémurs a cédé 2 actifs :

- l'ensemble de commerces de pied d'immeubles du centre-ville de Rouen pour un montant de 11,3 millions d'euros ;
- le local commercial rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement), occupé par un point de vente Castorama, pour un montant de 25 millions d'euros.

## NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Klémurs est une société en commandite par actions de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier aux dispositions du Code de commerce. Le siège social est situé au 21 avenue Kléber à Paris.

En date du 3 février 2011, la Gérance a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klémurs pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010.

Les actions de Klémurs sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris™.

### PRINCIPE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2010 du groupe Klémurs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne comprend les normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les normes IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2010 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception des normes IFRS et interprétations suivantes, qui n'ont pas d'effet significatif sur les comptes du Groupe :

- amendement à IAS 39 : reconnaissance et évaluation des actifs de couverture ;
- IFRS 3 R : regroupements d'entreprises ;
- IAS 27 R : états financiers consolidés et individuels.

L'application de ces normes révisées est prospective et n'a donc aucune incidence sur le traitement comptable des opérations antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'entrée en vigueur ou la modification des autres normes d'application obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 n'a pas eu d'effet sur les comptes annuels au 31 décembre 2010.

Enfin, Klémurs n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne lorsque l'application en 2010 n'est qu'optionnelle.

### CONFORMITÉ AUX NORMES COMPTABLES

Les états financiers consolidés de Klémurs SCA et de toutes ses filiales ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

### COMPTES CONSOLIDÉS – BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klémurs SCA et de ses filiales au 31 décembre 2010. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

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

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

### RÉSUMÉ DES JUGEMENTS ET DES ESTIMATIONS SIGNIFICATIVES

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

## Recours à des estimations

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

- immeubles de placement : le Groupe fait procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites au paragraphe 8.1. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles ;
- instruments financiers : le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et décrits au paragraphe 2.14.

### 2.1. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

#### Périmètre de consolidation

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

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

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

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

#### Méthode de consolidation

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

- contrôle majoritaire : consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque Klémurs détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- contrôle conjoint : consolidation proportionnelle. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires ;
- influence notable : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement

ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les participations dans les entreprises associées sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminué des pertes de valeur ;

- aucune influence : société non consolidée.

Les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l'actif du bilan sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées » et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée. L'écart d'acquisition sur une société consolidée par mise en équivalence figure également sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées ».

## Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés.

### 2.2. COMPTABILISATION DES REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

#### Regroupements d'entreprises réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010

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

Un regroupement d'entreprises est le fait de regrouper des entités distinctes ou des activités au sein d'une seule entité présentant des états financiers. Une acquisition est considérée comme un *business combination* si un ensemble d'activités intégré est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des process acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise.

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

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

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

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

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

Les actifs incorporels sont comptabilisés séparément de l'écart d'acquisition s'ils sont identifiables, c'est-à-dire s'ils résultent d'un droit

légal ou contractuel, ou s'ils sont séparables des activités de l'entité acquise et qu'ils sont porteurs d'avantages économiques futurs.

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

### Regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010

Les règles décrites ci-dessus ont été modifiées par l'adoption de la norme IFRS 3 révisée. Les principales modifications sont les suivantes :

- une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprises en appliquant la définition de la norme IFRS 3, qui prévoit que les actifs acquis et les passifs repris doivent constituer une entreprise. Une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs, susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques) directement aux investisseurs ;
- pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble d'activités intégré est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des process acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'entité préparant les états financiers doit comptabiliser cette transaction comme une acquisition d'actifs ;
- une entité doit comptabiliser tout regroupement d'entreprises par l'application de la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée (coût d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s'ils sont représentatifs d'une obligation actuelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges ;
- tout excédent de la contrepartie transférée sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un *goodwill*. Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurs à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximum de 12 mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise), le *goodwill* ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur ; l'acquisition ultérieure d'intérêts non-contrôlés ne donne pas lieu à la constatation d'un *goodwill* complémentaire. Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelle que soit leur probabilité de survenance. Durant la période d'évaluation, les ajustements ultérieurs trouvent leur contrepartie en *goodwill* s'ils résultent d'informations

supplémentaires sur les faits et circonstances tels qu'ils existaient à la date d'acquisition ; au-delà, les ajustements de compléments de prix sont comptabilisés directement en résultat, sauf si les compléments de prix avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres ;

- les intérêts minoritaires, renommés « participations ne donnant pas le contrôle » sont reconnus sur option et pour chaque regroupement :
  - soit à leur quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs (comme auparavant),
  - soit à leur juste valeur (*goodwill* complet) ;
- en cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice ;
- toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat ;
- enfin, IFRS 3 révisée modifie également le traitement des impôts différés actifs puisqu'elle impose de reconnaître un gain en compte de résultat sur les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

### 2.3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

### 2.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

La totalité du patrimoine de Klémurs entre dans la rubrique « Immeubles de placement ».

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale :

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

Klémurs a adopté la norme IAS 40 selon le modèle du coût. Afin de donner une information financière plus complète et comparable à celle de ses principaux concurrents ayant opté pour le modèle de la juste valeur pour l'évaluation de leurs immeubles de placement, Klémurs fournit des données financières *pro forma* présentant les immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur.

### Modèle du coût

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

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

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

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur. L'amortissement des immobilisations est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

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

Les immobilisations font, en outre, l'objet de test de perte de valeur lorsqu'au 30 juin ou au 31 décembre, d'éventuels indices de pertes de valeur sont identifiés. S'il existe un tel indice de perte de valeur, la nouvelle valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

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

L'adoption du modèle du coût induit l'application de la méthode des composants.

### Méthode des composants

L'application de la méthode des composants s'appuie essentiellement sur les recommandations émises par la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) en matière de composants et de durées d'utilité :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût 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.

Selon la catégorie d'actifs immobiliers, Klémurs utilise deux types de matrice :

- type 1 : pour les actifs commerciaux, les restaurants Buffalo Grill ;
- type 2 : pour les actifs « *retail park* ».

	Type 1		Type 2	
	Durée	QP	Durée	QP
Gros œuvre	30 à 40 ans	50 %	30 ans	70 %
Façades	15 à 25 ans	15 %	30 ans	10 %
IGT	10 à 20 ans	25 %	20 ans	5 %
Agencements	5 à 15 ans	10 %	10 ans	15 %

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

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

Compte tenu des durées de vie retenues, la valeur résiduelle des composants est nulle.

### Immeubles en cours de développement

Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement entrent dans le champ d'application de la norme IAS 40 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 (amélioration des IFRS publiée en mai 2008).

### 2.5. ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

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

Les conséquences comptables sont :

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

## 2.6. PERTE DE VALEUR D'ACTIFS

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

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

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

S'agissant du groupe Klémurs, chaque immeuble est considéré comme une UGT.

## 2.7. CONTRAT DE LOCATION

### Contrat de location

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

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

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

### Traitement des paliers et des franchises de loyers

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

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

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

### Droits d'entrée

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

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

### Indemnités de résiliation

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

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

### Indemnité d'éviction

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

### Remplacement d'un locataire

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

### Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

**Baux à construction : IAS 40 et 17**

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

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

**2.8. CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS**

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

**2.9. COÛT DES EMPRUNTS**

L'IASB a publié, en avril 2007, un amendement à IAS 23. La norme IAS 23 révisée requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible.

La précédente méthode comptable de Klémurs consistait déjà à l'incorporation des coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production au coût d'un actif qualifié.

**2.10. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS**

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

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

**2.11. IMPÔTS EXIGIBLES ET DIFFÉRÉS****Régime fiscal pour les Sociétés d'investissements immobiliers cotées****Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC**

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

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

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

Klémurs est passée du régime SIIC filiale (opté initialement le 26 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2003) au régime SIIC mère lors de son introduction en Bourse en décembre 2006.

**Actualisation de la dette d'exit tax**

La dette d'exit tax est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

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

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

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

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

## Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

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

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

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

Les impôts différés sont calculés au taux local en vigueur à la date de clôture, soit 34,43 %.

## 2.12. ACTIONS PROPRES

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

## 2.13. DISTINCTION ENTRE DETTES ET CAPITAUX PROPRES

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

## 2.14. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

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

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

### Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

#### Prêts et créances

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

#### Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de 3 mois, les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières.

### Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

#### Comptabilisation des dettes au coût amorti

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

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

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

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

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

### Évaluation et comptabilisation des dérivés

La politique financière de Klémurs consiste à mettre en place au niveau de Klémurs les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture y afférant.

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

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

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

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

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

### Date de comptabilisation : négociation ou règlement

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

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers : dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ceux-ci sont souvent renouvelés quelques jours avant leur

paiement. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Klémurs applique les règles suivantes :

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

### Mode de détermination de la juste valeur

Les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur sont valorisés, soit à partir de prix de marché cotés, soit à partir de modèles de valorisation faisant appel à des paramètres de marché existants à la date de clôture. Le terme « modèle » renvoie à des méthodes de calcul mathématique fondées sur des théories financières reconnues. La valeur de réalisation de ces instruments peut s'avérer différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté des comptes.

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

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

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

### Traitement fiscal des variations de juste valeur

Dans le cas particulier de Klémurs, les instruments financiers comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés pour la partie non SIIC, au *pro rata* du résultat financier.

## 2.15. INFORMATION SECTORIELLE

La norme IFRS 8 impose la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels du Groupe, et a remplacé les dispositions relatives à la détermination des secteurs de premier niveau (secteurs d'activité) et de second niveau (secteurs géographiques).

Les secteurs opérationnels sont identifiés à partir du *reporting* interne utilisé par le Management pour évaluer la performance et allouer les ressources.

Le groupe Klémurs ne présentant pas d'activité opérationnelle spécifique faisant l'objet d'un *reporting* différencié à l'attention des dirigeants, et pour laquelle il existe des informations financières isolées et disponibles, aucune information sectorielle n'est présentée au 31 décembre 2010.



### NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Sociétés	Pays	Méthodes décembre 2010 <sup>(1)</sup>	% d'intérêt			% de contrôle		
			Décembre 2010	Décembre 2009	Variation	Décembre 2010	Décembre 2009	Variation
Klémurs	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
Klécapnor	France	IG	100,00 %	100,00 %	-	100,00 %	100,00 %	-
SCI Immo Dauland	France	IG	99,87 %	100,00 %	- 0,13 %	99,87 %	100,00 %	- 0,13 %

(1) IG : Intégration globale.

#### Participations dans les filiales

Le périmètre du Groupe n'a pas évolué au cours de l'année 2010. Au 31 décembre 2010, la consolidation du Groupe comprend 3 sociétés intégrées globalement.

### NOTE 4. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

#### 4.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMOBILISATIONS EN COURS

en milliers d'euros	Décembre 2009	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Dotations nettes des reprises de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	Décembre 2010
Terrains	281 015	242	- 5 791			- 5 465	270 001
Constructions et aménagements	339 596	371	- 2 850			- 9 626	327 491
<b>TOTAL VALEUR BRUTE</b>	<b>620 611</b>	<b>613</b>	<b>- 8 641</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 15 091</b>	<b>597 492</b>
Constructions et aménagements	- 34 350		853	- 14 505		2 574	- 45 428
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>- 34 350</b>	<b>-</b>	<b>853</b>	<b>- 14 505</b>	<b>-</b>	<b>2 574</b>	<b>- 45 428</b>
Provision pour dépréciation	- 24 988			17 198			- 7 790
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT – VALEUR NETTE</b>	<b>561 273</b>	<b>613</b>	<b>- 7 788</b>	<b>2 693</b>	<b>-</b>	<b>- 12 517</b>	<b>544 274</b>

en milliers d'euros	Décembre 2009	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Dotations nettes des reprises de l'exercice	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	Décembre 2010
Immobilisations en cours	-	474	- 301			- 173	-
Provision pour dépréciation	-						-
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS NETTES</b>	<b>-</b>	<b>474</b>	<b>- 301</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 173</b>	<b>-</b>

en milliers d'euros	Décembre 2009	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, reclassement	Décembre 2010
<b>IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>- 12 690</b>	<b>12 690</b>	<b>-</b>

Les investissements de l'année, hors immobilisations en cours, s'élèvent à 0,6 million d'euros et concernent des frais de levées d'options de crédits-bails immobiliers.

Ont été cédés en 2010 :

- en juin, l'ensemble de commerces de pied d'immeubles dans le centre-ville de Rouen. Le montant de la cession s'élève à 11,3 millions d'euros et a permis de réaliser une plus-value de 3,4 millions d'euros ;
- en novembre, le local commercial rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement) pour un montant de 25 millions d'euros, dégagant une plus-value de 11,9 millions d'euros.

Les « Autres mouvements et reclassements » sont le reclassement du local commercial rue de Flandre (promesse de vente en juillet 2010)

en provenance du poste « Immeubles de placement » vers le poste « Immeubles destinés à la vente ».

Le poste « Provision pour dépréciation » des immeubles de placement comprend essentiellement des provisions immobilières sur les actifs Défi Mode (5,8 M€), Buffalo Grill (1,1 M€), Sephora (0,5 M€), Klécapnor (0,3 M€) et Immo Dauland (0,1 M€).

#### 4.2. ACTIFS NON COURANTS

Les autres actifs non courants comprennent essentiellement des prêts aux crédits-bailleurs (avance preneur) pour 66 milliers d'euros.

#### 4.3. CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

en milliers d'euros	Commerces	Autres activités	Décembre 2010	Décembre 2009
Clients	1 455	-	1 455	2 526
Provisions	- 102	-	- 102	- 59
<b>TOTAL</b>	<b>1 353</b>	<b>-</b>	<b>1 353</b>	<b>2 467</b>

Au 31 décembre 2010, le poste « Clients » est essentiellement constitué de 0,8 million d'euros de factures à établir au mois de janvier 2011 (charges privatives refacturées aux locataires).

#### 4.4. AUTRES CRÉANCES

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
<b>État</b>	<b>858</b>	<b>1 686</b>
• TVA	858	1 686
<b>Débiteurs divers</b>	<b>1 244</b>	<b>2 433</b>
• Fournisseurs et acomptes versés	75	43
• Charges constatées d'avance	215	75
• Charges locatives et taxes foncières à refacturer aux locataires	798	1 962
• Autres	156	353
<b>TOTAL</b>	<b>2 102</b>	<b>4 119</b>

en milliers d'euros	Décembre 2010	À moins de 1 an	À plus de 1 an
<b>État</b>	858	858	-
• TVA	858	858	-
<b>Débiteurs divers</b>	<b>1 244</b>	<b>1 244</b>	-
• Fournisseurs et acomptes versés	75	75	-
• Charges constatées d'avance	215	215	-
• Charges locatives et taxes foncières à refacturer aux locataires	798	798	-
• Autres	156	156	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 102</b>	<b>2 102</b>	-

#### 4.5. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
<b>Équivalents de trésorerie</b>	<b>406</b>	<b>670</b>
• Placements marché monétaire	406	670
<b>Trésorerie</b>	<b>47</b>	<b>121</b>
<b>TOTAL</b>	<b>453</b>	<b>791</b>

Les équivalents de trésorerie sont des d'OPCVM monétaires en France.

La trésorerie nette du Groupe est de :

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
Équivalents de trésorerie	406	670
Trésorerie	47	121
<b>TRÉSORERIE BRUTE</b>	<b>453</b>	<b>791</b>
Soldes bancaires créditeurs	18	3 241
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>435</b>	<b>- 2 450</b>

#### 4.6. CAPITAUX PROPRES

##### Capital social

Le capital au 31 décembre 2010 est de 8 250 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune. Il est entièrement libéré.

	Décembre 2010	Décembre 2009
<b>Autorisé</b>		
Actions ordinaires de 10 euros chacune	8 250 000	8 250 000
<b>TOTAL</b>	<b>8 250 000</b>	<b>8 250 000</b>

##### Titres d'autocontrôle

Dans le cadre des autorisations données par l'assemblée générale, Klémurs a procédé à des rachats de ses actions propres. Le stock d'actions propres est de 14 156 au 31 décembre 2010 (contre 16 312 au 31 décembre 2009) pour une valeur d'acquisition de 223 milliers d'euros.

L'intégralité des opérations d'achat ou de vente d'actions autodétenues a été effectuée dans le cadre d'un contrat d'animation boursière.

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

##### Autres instruments de capitaux propres

Le montant du prêt subordonné (« *avance equity* »), octroyé par Klépierre SA à Klémurs le 29 juin 2009, a été ramené de 40 millions d'euros à 20 millions d'euros le 30 juin 2010. Le solde de 20 millions d'euros a été remboursé le 31 décembre 2010.

Ce prêt avait pour principales spécificités une absence d'échéance (prêt à durée indéterminée) et d'obligation de remboursement, ainsi qu'une rémunération à taux variable que Klémurs pouvait choisir de différer.

À ce titre, il répondait à la définition d'un instrument de capitaux propres et était comptabilisé en fonds propres dans les comptes consolidés de Klémurs, conformément aux normes IFRS, sur la ligne « Autres instruments de capitaux propres ». Les intérêts versés ont été assimilés à des versements de dividendes, et ont été comptabilisés dans les fonds propres sur la ligne « Réserves sur autres instruments de capitaux propres ».

#### 4.7. PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

##### Évolution de l'endettement

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 367,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

L'endettement net de Klémurs s'élève à 367,5 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 376,4 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Cette diminution de 8,9 millions d'euros découle principalement des éléments suivants :

- la cession de commerces de pied d'immeubles à Rouen et rue de Flandre à Paris a dégagé 36,3 millions d'euros de liquidités ;
- le cash-flow net courant de l'année a généré 22,3 millions d'euros ;
- une distribution de 8,25 millions d'euros a été versée aux actionnaires en avril 2010 ;

- devant l'amélioration de sa situation financière et l'appréciation des valeurs d'actifs, Klémurs a procédé au remboursement de l'avance equity consentie par Klépierre en juin 2009 (40 M€), comptabilisée en fonds propres. Cette opération, réalisée en deux temps (20 M€ en juin et 20 M€ en décembre) a permis à Klémurs d'optimiser le coût de ses ressources tout en conservant une structure financière équilibrée (ratio *Loan to Value* inférieur au covenant).

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
<b>NON COURANTS</b>		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>	<b>24 936</b>	<b>182 059</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>20 000</b>	<b>130 057</b>
• Emprunts Groupe et associés	-	130 057
• Avances Groupe et associés	20 000	-
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>44 936</b>	<b>312 116</b>
<b>COURANTS</b>		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b>	<b>156 471</b>	<b>12 537</b>
<b>Intérêts courus</b>	<b>785</b>	<b>619</b>
• Sur emprunts auprès des établissements de crédit	5	4
• Sur emprunts Groupe et associés	780	615
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>165 695</b>	<b>48 624</b>
• Emprunts Groupe et associés	130 057	-
• Avances Groupe et associés	35 638	48 624
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>322 951</b>	<b>61 780</b>

## Principaux financements

Au 31 décembre 2010, les principales dettes financières de Klémurs se répartissent comme suit :

- le crédit bancaire de 150 millions d'euros à échéance décembre 2011 est entièrement utilisé. Il est assorti des principaux covenants financiers présentés en note 6.2 ;
- un emprunt subordonné auprès de Klépierre, de 130,1 millions d'euros échéance juillet 2011, ainsi qu'une avance senior de 20 millions d'euros à échéance juin 2013 ;
- les contrats de crédit-bail rachetés lors des acquisitions d'actifs Buffalo Grill, Cap Nord, Défi Mode et King Jouet représentent un encours de 31,5 millions d'euros au 31 décembre 2010 ; la durée moyenne résiduelle de ces financements est de 6,1 ans ;
- enfin, Klémurs se finance à court terme à hauteur de 35,6 millions d'euros essentiellement auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre.

## Répartition des dettes financières par échéance

- Répartition des passifs financiers courants et non courants :

en milliers d'euros	Total	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
<b>NON COURANTS</b>				
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>	<b>24 936</b>	-	<b>16 335</b>	<b>8 601</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>20 000</b>	-	<b>20 000</b>	-
• Emprunts Groupe et associés	-	-	-	-
• Avances Groupe et associés	20 000	-	20 000	-
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>44 936</b>	-	<b>36 335</b>	<b>8 601</b>
<b>COURANTS</b>				
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b>	<b>156 471</b>	<b>156 471</b>	-	-
<b>Intérêts courus</b>	<b>785</b>	<b>785</b>	-	-
• Sur emprunts auprès des établissements de crédit	5	5	-	-
• Sur emprunts Groupe et associés	780	780	-	-
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>165 695</b>	<b>165 695</b>	-	-
• Emprunts Groupe et associés	130 057	130 057	-	-
• Avances Groupe et associés	35 638	35 638	-	-
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>322 951</b>	<b>322 951</b>	-	-

- Échéancier des financements au 31 décembre 2010 (montants utilisés) :

en millions d'euros	Année de remboursement									Totaux
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-2024	
Crédit syndiqué	150	-	-	-	-	-	-	-	-	150
Emprunt bilatéral (Klépierre)	130	-	-	-	-	-	-	-	-	130
Emprunt bilatéral senior (Klépierre)	-	-	20	-	-	-	-	-	-	20
Contrats de crédit-bail	7	5	4	4	3	3	3	2	1	31
Découverts ou financement Klépierre CT	36	-	-	-	-	-	-	-	-	36
<b>TOTAL</b>	<b>323</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>367</b>

Les financements de Klémurs auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre (35,6 M€) apparaissent avec une maturité 2011 en l'absence d'échéance contractuelle ; en pratique, Klépierre entend reconduire ces lignes et les ajuster aux besoins de financement de Klémurs.

- Les flux contractuels incluant principal et intérêts (non actualisés) par date de maturité sont les suivants (calcul sur la base des taux d'intérêt au 31/12/10) :

en millions d'euros	Année de remboursement									Totaux
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-2024	
Crédit syndiqué	152	-	-	-	-	-	-	-	-	152
Emprunt bilatéral	132	-	-	-	-	-	-	-	-	132
Emprunt bilatéral senior (Klépierre)	1	1	20	-	-	-	-	-	-	21
Contrats de crédit-bail	8	6	4	4	4	3	3	2	1	34
Découverts ou financement Klépierre CT	36	-	-	-	-	-	-	-	-	36
<b>TOTAL</b>	<b>328</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>376</b>

Au 31 décembre 2009, l'échéancier de ces flux contractuels était le suivant (sur la base des taux d'intérêt au 31/12/09) :

en millions d'euros	Année de remboursement									Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2023	
Crédit syndiqué	2	152	-	-	-	-	-	-	-	154
Emprunt bilatéral	2	131	-	-	-	-	-	-	-	133
Contrats de crédit-bail	13	7	5	4	4	3	3	3	3	45
Découverts ou financement Klépierre CT	50									50
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>290</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>382</b>

#### 4.8. INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX

##### Portefeuille de couverture de taux

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques (cf. section correspondante), Klémurs souscrit des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) lui permettant de passer des dettes à taux variable à des dettes à taux fixe, ou inversement. Grâce à ces instruments,

le taux de couverture de Klémurs (part des dettes à taux fixe ou couvertes à taux fixe dans l'endettement financier brut) est de 97 % au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, les contrats de *swaps* du Groupe sont résumés ci-dessous :

Payeur du taux fixe	Notionnel (en millions d'euros)	Échéance
Klémurs	50	02/01/2014
Klémurs	50	31/12/2014
Klémurs <sup>(1)</sup>	150	02/01/2015
Klémurs	100	01/04/2015

(1) Échéance répartie sur 3 contrats de 50 millions d'euros chacun.

##### Répartition par échéance

Au 31 décembre 2010, la répartition des instruments dérivés par échéance est la suivante :

Relation de couverture (en millions d'euros)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Couverture de flux de trésorerie									
• Dont <i>swaps</i> à départ immédiat	-	-	-	100	250	-	-	-	350
• Dont <i>swaps</i> à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>350</b>

Les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs, calculs effectués sur la base des taux d'intérêt au 31/12/2010) :

Relation de couverture (en millions d'euros)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Couverture de flux de trésorerie									
• Dont <i>swaps</i> à départ immédiat	11,5	11,5	11,5	10,0	0,8	-	-	-	45,4
• Dont <i>swaps</i> à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11,5</b>	<b>11,5</b>	<b>11,5</b>	<b>10,0</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,4</b>

Au 31 décembre 2009, la répartition des instruments dérivés et l'échéancier des flux d'intérêt correspondant étaient les suivants (calculs effectués sur la base des taux d'intérêt au 31/12/2009) :

Relation de couverture (en millions d'euros)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Couverture de flux de trésorerie										
• Dont swaps à départ immédiat	-	-	-	-	100	250	-	-	-	350
• Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	<b>100</b>	<b>250</b>	-	-	-	<b>350</b>

Relation de couverture (en millions d'euros)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Couverture de flux de trésorerie										
• Dont swaps à départ immédiat	11,8	11,8	11,8	11,8	10,2	0,9	-	-	-	58,1
• Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11,8</b>	<b>11,8</b>	<b>11,8</b>	<b>11,8</b>	<b>10,2</b>	<b>0,9</b>	-	-	-	<b>58,1</b>

### Juste valeur

Instruments dérivés (en milliers d'euros)	Juste valeur pied de coupon au 31/12/10	Variation de juste valeur au cours de l'exercice 2010	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	- 28 124	- 3 615	Fonds propres

### 4.9. IMPÔTS DIFFÉRÉS

en milliers d'euros	Décembre 2009	Variation Résultat	Réserves de couverture des flux de trésorerie	Autres variations	Décembre 2010
Immeubles	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-
Déficits	-	-	-	-	-
Autres éléments	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ENTITÉS EN POSITION NETTE PASSIVE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immeubles	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	214	-	- 214	-	-
Déficits	-	-	-	-	-
Autres éléments	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ENTITÉS EN POSITION NETTE ACTIVE</b>	<b>214</b>	<b>0</b>	<b>- 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>POSITIONS NETTES</b>	<b>214</b>	<b>0</b>	<b>- 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.10. DETTES FISCALES ET SOCIALES ET AUTRES DETTES

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>1 474</b>	<b>2 207</b>
Sécurité sociale et autres organismes	78	77
État	1 396	1 985
• Impôt sociétés	832	1 666
• TVA	564	319
Autres impôts et taxes	-	145
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>618</b>	<b>2 984</b>
Clients créditeurs	369	878
Produits constatés d'avance	-	206
Droits d'entrée	172	1 709
Autres dettes	77	191

L'impôt sur les sociétés, au 31 décembre 2010, représente essentiellement le solde de taxe dû par Klécapnor pour son entrée dans le régime SIIC à compter de 2008. Le paiement de cette taxe est échelonné sur 4 ans, de décembre 2008, date d'entrée, à décembre 2011.

Il est rappelé que le Groupe ne dispose pas de personnel.

## NOTE 5. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

### 5.1. PRODUITS D'EXPLOITATION

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend les revenus locatifs.

Les autres produits d'exploitation sont des produits divers de gestion.

### 5.2. CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation sont essentiellement constituées des dotations nettes des reprises aux amortissements et aux provisions sur immeubles de placement, qui passent d'une charge de 34,0 millions d'euros au 31 décembre 2009, à un produit de 2,3 millions d'euros au 31 décembre 2010.

### 5.3. RÉSULTAT DE CESSION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES TITRES DE PARTICIPATION

Le résultat de cession s'élève à 15,3 millions d'euros, et provient des cessions de l'ensemble de commerces de pied d'immeubles dans le centre-ville de Rouen et du local commercial rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement).

### 5.4. COÛT DE L'ENDETTEMENT NET

Le coût de l'endettement net s'élève à 17,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 16,8 millions au 31 décembre 2009.

Les principales composantes de cette évolution sont les suivantes :

- la baisse des intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit (- 2 M€) s'explique par la baisse des taux d'intérêt à court terme sur lesquels sont indexés les financements concernés, qui a plus que compensé l'augmentation des encours moyens ;
- le portefeuille de *swaps* de Klémurs a dégagé une charge nette de 11,8 millions d'euros (contre une charge nette de 8,8 millions d'euros au 31 décembre 2009). Cette augmentation provient également de la détente des taux d'intérêt, le portefeuille étant exclusivement composé de *swaps* pour lesquels Klémurs reçoit un taux variable contre paiement d'un taux fixe.



en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
Intérêts des avances	- 667	- 638
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 5 356	- 7 401
Résultat de cession de valeurs mobilières	2	4
Intérêts nets sur <i>swaps</i>	- 11 799	- 8 767
Autres produits et charges financiers	- 50	6
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>- 17 870</b>	<b>- 16 796</b>

### 5.5. IMPÔT

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
Impôt exigible	- 17	- 67
Impôt différé	-	- 9
<b>TOTAL</b>	<b>- 17</b>	<b>- 76</b>

À compter du 1<sup>er</sup> avril 2010, la société Immo Dauland, transformée en société de personnes, est devenue SIIC par transparence.

Au 31 décembre 2010, l'ensemble des sociétés du groupe Klémurs ne relève donc plus que d'un seul secteur d'impôts, celui du secteur SIIC.

### ■ RAPPROCHEMENT ENTRE IMPÔT THÉORIQUE ET IMPÔT EFFECTIF AU 31 DÉCEMBRE 2010

en milliers d'euros	Secteur SIIC	Secteur non SIIC	Total
Résultat avant impôts et résultats des équivalences	<b>42 662</b>	-	<b>42 662</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE À 34,43 %</b>	<b>- 14 689</b>	-	<b>- 14 689</b>
<b>Résultat exonéré du secteur SIIC</b>	<b>14 255</b>	-	<b>14 255</b>
<b>Secteurs taxables</b>			
Effet des décalages permanents dont quotes-parts de résultat	- 2	-	- 2
Retraitements de consolidations et différences temporelles non activées	478	-	<b>478</b>
Effets des déficits non activés	- 43	-	<b>- 43</b>
Différences de taux	- 16	-	<b>- 16</b>
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>- 17</b>	-	<b>- 17</b>

## NOTE 6. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE

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

## 6.1. RISQUE DE TAUX

Risque de taux *Cash-Flow Hedge*

## Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent structurellement une part significative de l'endettement du Groupe (environ 98 %

de l'endettement au 31 décembre 2010 avant couverture) : elles comportent les financements par crédit-bail, essentiellement souscrits à taux variable, les tirages des crédits syndiqués et les prêts et avances groupe.

## Risque identifié

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

## Évaluation de l'exposition au risque

Les deux tableaux ci-dessous mesurent l'exposition du résultat de Klémurs à une hausse des taux d'intérêt, avant et après couverture.

Dettes à taux variable

POSITION DE TAUX AVANT COUVERTURE (en millions d'euros)	MONTANT	VARIATION DES CHARGES FINANCIÈRES INDUITE PAR UNE HAUSSE DE 1 % DES TAUX D'INTÉRÊT
<b>Position brute (dettes à taux variable)</b>	<b>360,0</b>	<b>3,6</b>
• Valeurs mobilières de placement	- 0,4	0,0
<b>POSITION NETTE AVANT COUVERTURE</b>	<b>359,6</b>	<b>3,6</b>
<b>POSITION DE TAUX APRÈS COUVERTURE</b> (en millions d'euros)	<b>MONTANT</b>	<b>VARIATION DES CHARGES FINANCIÈRES INDUITE PAR UNE HAUSSE DE 1 % DES TAUX D'INTÉRÊT</b>
<b>Position brute avant couverture</b>	<b>360,0</b>	<b>3,6</b>
• Couverture nette	- 350,0	- 3,5
<b>Position brute après couverture</b>	<b>10,0</b>	<b>0,1</b>
• Valeurs mobilières de placement	- 0,4	0,0
<b>POSITION NETTE APRÈS COUVERTURE</b>	<b>9,6</b>	<b>0,1</b>

Par ailleurs, les variations de juste valeur des *swaps* de couverture *Cash-Flow Hedge* étant enregistrées en fonds propres, le tableau ci-dessous évalue l'impact fonds propres qu'induirait une hausse des taux, sur la base du portefeuille de *swaps Cash-Flow Hedge* de Klémurs en fin de période (y compris *swaps* à départ décalé).

Couverture <i>Cash-Flow Hedge</i> (en millions d'euros)	Juste valeur	Variation de la juste valeur induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt
<b>Juste valeur des <i>swaps Cash-Flow Hedge</i> au 31/12/2010 (notionnel : 350 M€)</b>	<b>- 28,1</b>	<b>13,0</b>
Juste valeur des <i>swaps Cash-Flow Hedge</i> au 31/12/2009 (notionnel : 350 M€)	- 24,5	16,4

La répartition des dettes financières après couverture est la suivante :

en millions d'euros	Dettes à taux fixe			Dettes à taux variable			Dettes financières brutes totales		Coût moyen de la dette base 31/12/2010
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part var.	Montant	Taux	
Au 31/12/2008	360	4,66 %	93 %	28	3,40 %	7 %	388	4,56 %	4,58 %
Au 31/12/2009	359	4,73 %	96 %	14	1,34 %	4 %	373	4,60 %	4,62 %
Au 31/12/2010	357	4,74 %	97 %	10	1,67 %	3 %	367	4,66 %	4,68 %

Le coût moyen de la dette « base 31/12/2010 » est calculé sur la structure de dette et de couverture existante au 31 décembre 2010, en utilisant les taux d'intérêt à court terme prévalant à cette date. Il inclut également les étalements de frais et commissions divers.

### Stratégie de couverture

Klémurs s'est fixée un taux de couverture cible d'au moins 70 %. Ce taux est défini comme la proportion de dettes à taux fixe (après couverture) dans les dettes financières brutes.

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

### Risque de taux *Fair Value Hedge*

#### Risque identifié sur l'endettement à taux fixe de Klémurs

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

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

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

L'endettement à taux fixe de Klémurs est aujourd'hui limité à quelques contrats de crédit-bail, qui représentent, au 31 décembre 2010, un capital restant dû d'environ 7,1 millions d'euros.

Klémurs ne prévoit pas d'augmentation sensible, à court terme, de la part de ses dettes à taux fixe dans son financement. Les principales sources d'endettement supplémentaire à taux fixe pouvant provenir, d'une manière générale, d'autres financements bancaires bilatéraux, d'un recours au marché obligataire ou à celui des obligations convertibles et autres produits « *equity-linked* ». Dans ce contexte, Klémurs n'envisage pas à ce stade de se couvrir contre le risque de taux *Fair Value Hedge*.

### Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2010, les valeurs mobilières de placement de Klémurs représentent 406 milliers d'euros et sont composées exclusivement d'OPCVM monétaires.

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

### Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Il est estimé que la juste valeur des dettes bancaires de Klémurs, souscrites essentiellement à taux variable, est proche de leur valeur comptable.

Les instruments dérivés sont quant à eux comptabilisés au bilan pour leur juste valeur.

Au 31 décembre 2010, une hausse de 1 % de la courbe de taux entraînerait une hausse de 13 millions d'euros de la valeur des *swaps* de taux d'intérêt du Groupe.

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

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

### 6.2. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Klémurs est attentive à refinancer son activité sur le moyen terme et à diversifier les échéances et les sources des financements du Groupe, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, au 31 décembre 2010, l'endettement est réparti entre différents supports (crédit syndiqué, contrats de crédit-bail, emprunts auprès de Klépierre...) et diverses contreparties. La durée moyenne de la dette est de 1,4 an.

Klémurs bénéficie également du soutien de son actionnaire majoritaire Klépierre, qui pourrait lui fournir les avances nécessaires dans l'attente de la levée de nouveaux financements en cas de besoin.

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

Le crédit syndiqué de Klémurs est assorti de covenants financiers dont le non-respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipée (cf. également la note sur les dettes financières). Ces covenants portent sur des ratios dont le suivi est standard pour les acteurs de l'immobilier, et les limites imposées laissent suffisamment de flexibilité à Klémurs pour que le risque de liquidité reste faible. En particulier, le ratio *Loan to Value* de 65 % maximum (y compris dettes subordonnées) est en ligne avec la stratégie financière de Klémurs.

Principaux covenants	Montant maximum des financements concernés (M€)	Incidence du non-respect	Limite contractuelle	Niveau au 31/12/2010
« Loan to Value »			Ratio total ≤ 65 % Ratio senior ≤ 55 % <sup>(1)</sup>	58,2 % 37,6 %
EBITDA/Frais financiers nets	150	Cas de défaut	Ratio total ≥ 1,8 Ratio senior ≥ 2,5 <sup>(1)</sup>	2,4 2,8
Dettes sécurisées/Patrimoine réévalué			≤ 20 %	5,0 %
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 300 millions d'euros	633,0

(1) Hors dettes subordonnées.

### 6.3. RISQUE JURIDIQUE

Au cours de l'année 2009, Buffalo Grill a refusé de payer une partie de certains loyers, correspondants à la mise en œuvre de la clause d'indexation qui figure dans son bail. Suite à une ordonnance de référé confirmée par la cour d'appel, faisant droit aux demandes de Klémurs, Buffalo Grill est aujourd'hui à jour de l'ensemble de ses loyers. Cependant, une procédure au fond reste pendante.

En dehors de cette situation, Klémurs et ses filiales n'ont fait, au cours des 12 derniers mois, l'objet d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

## NOTE 7. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

### 7.1. ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'existe pas d'engagement réciproque au 31 décembre 2010.

### 7.2. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
<b>Engagements donnés</b>		
• Garanties, cautions et hypothèques	-	209
• Engagements d'achat	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>209</b>
<b>Engagements reçus</b>		
• Cautions reçues des locataires	2 519	2 689
<b>TOTAL</b>	<b>2 519</b>	<b>2 689</b>

Klémurs bénéficie d'une option ferme sur de nouveaux établissements en projet ou en cours de construction, ainsi que d'une option d'achat prioritaire d'une durée de 5 ans sur tous les développements en propre de l'enseigne Buffalo Grill.

### Garanties données

Il n'existe pas de garantie donnée au 31 décembre 2010.

### Garanties reçues

Klémurs et Immo Dauland possèdent différentes cautions de leurs locataires.

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

### 7.3. ENGAGEMENTS DE DÉTENTION

Tous les immeubles ou crédits-bails acquis par Klémurs sont placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI. Ils font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition.

Les titres de participation d'Immo Dauland sont également placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI et font l'objet d'une conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition par Klémurs.

Klécapnor a un engagement de conservation pendant 5 ans de ses immeubles en pleine propriété qui résulte de l'article 239 bis JA du CGI.

### 7.4. ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION SIMPLE - BAILLEURS

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

Les contrats de location prévoient des durées de location allant de 9 ans (renouvelables deux fois) pour les Buffalo Grill, à 12 ans avec une première durée ferme de 6 ans pour les contrats Sephora et Défi Mode ainsi que les baux King Jouet des actifs acquis en 2008, et à 9, 10 ou 12 ans pour les autres contrats (avec des périodes triennales pour la plupart).

L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti, par application d'un indice de référence. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les loyers garantis progressent soit en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC), ou bien du nouvel indice des loyers commerciaux (ILC). L'ILC est un indice synthétique composé de l'indice des prix à la consommation, de l'indice des chiffres d'affaires du commerce de détail en valeur, et de l'indice du coût de la construction.

Par ailleurs, la majorité des baux prévoit une clause de complément de loyer variable, calculé par différence entre le loyer minimum garanti et un pourcentage défini contractuellement.

La consolidation de tout ou partie du loyer variable dans le loyer garanti est visée à l'occasion du renouvellement du bail. Ainsi, le loyer variable est le plus souvent ramené à zéro à l'issue du bail. Chaque année, il est réduit de la progression du loyer garanti due à l'application de l'indexation.

Les loyers minima futurs à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul sont les suivants au 31 décembre 2010 :

en milliers d'euros	Décembre 2010
Moins de 1 an	40 943
Entre 1 et 5 ans	133 057
Plus de 5 ans	5 434
<b>TOTAL</b>	<b>179 434</b>

## NOTE 8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## 8.1. INFORMATIONS DONNÉES SUR LE MODÈLE DE LA JUSTE VALEUR

État du résultat global et état consolidé de la situation financière : présentation en juste valeur

## ■ ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL EN JUSTE VALEUR (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	31/12/2010 Modèle de la juste valeur	31/12/2009 Modèle de la juste valeur
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 379</b>	<b>43 456</b>
Charges sur terrain (foncier)	-	-
Charges locatives non récupérées	- 39	- 109
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 2 850	- 3 263
<b>Loyers nets</b>	<b>42 490</b>	<b>40 084</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-
Autres produits d'exploitation	555	345
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	46 509	- 66 582
Frais de personnel	-	-
Autres frais généraux	- 68	- 75
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-	-
Provisions risques et charges	-	-
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	36 296	6 751
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	- 35 789	- 4 899
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>507</b>	<b>1 852</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>89 993</b>	<b>- 24 376</b>
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés	-	-
Coût de l'endettement net	- 17 870	- 16 796
Variation de valeur des instruments financiers	-	-
Effet des actualisations	- 80	- 113
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>72 043</b>	<b>- 41 285</b>
Impôts sur les sociétés	- 17	- 76
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>72 026</b>	<b>- 41 361</b>
<b>dont</b>		
Part du groupe	72 023	- 41 361
Participations ne donnant pas le contrôle	3	-

en milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>72 026</b>	<b>- 41 361</b>
<b>Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>- 3 781</b>	<b>- 6 943</b>
Résultat de cession d'actions propres		47	12
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	<i>Voir tableau de variation des capitaux propres</i>	- 3 614	- 7 197
Profits et pertes de conversion		-	-
Impôt sur les autres éléments du résultat global		- 214	242
<b>Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>		<b>68 245</b>	<b>- 48 304</b>
<b>dont</b>			
<i>Part du groupe</i>		68 242	- 48 304
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		3	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL PAR ACTION EN EUROS</b>	8.2	<b>8,3</b>	<b>- 5,9</b>

## ■ ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE EN JUSTE VALEUR (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	31/12/2010 Modèle de la juste valeur	31/12/2009 Modèle de la juste valeur
Immeubles de placement	-	-
Juste valeur des immeubles de placement	596 047	583 729
Immobilisations en cours	-	-
Actifs non courants	95	110
Swaps de taux d'intérêt	-	-
Impôts différés actifs	-	214
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>596 142</b>	<b>584 053</b>
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	-	-
Clients et comptes rattachés	1 353	2 467
Autres créances	1 943	3 896
<i>Créances fiscales</i>	858	1 686
<i>Autres débiteurs</i>	1 085	2 210
Trésorerie et équivalents trésorerie	453	791
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>3 749</b>	<b>7 154</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>599 891</b>	<b>591 207</b>
Capital	82 500	82 500
Primes	45 207	53 457
Réserve légale	212	212
Réserves consolidées	- 9 277	78 589
<i>Actions propres</i>	- 223	- 217
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	- 28 124	- 24 296
<i>Juste valeur des immeubles de placement</i>	22 234	57 494
<i>Autres instruments de capitaux propres</i>	-	40 000
<i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	- 3 457	- 728
<i>Autres réserves consolidées</i>	13 763	9 837
<i>Report à nouveau</i>	- 13 470	- 3 501
Résultat consolidé	72 023	- 41 361
Capitaux propres part du groupe	190 665	173 397
Participations ne donnant pas le contrôle	5	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>190 670</b>	<b>173 397</b>
Passifs financiers non courants	44 936	312 116
Provisions long terme	-	-
Swaps de taux d'intérêt	30 538	27 032
Dépôts et cautionnements	7 106	7 537
Impôts différés passifs	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>82 580</b>	<b>346 685</b>
Passifs financiers courants	322 951	61 780
Découverts bancaires	18	3 241
Dettes fournisseurs	774	913
Dettes sur immobilisations	806	-
Autres dettes	618	2 984
Dettes fiscales et sociales	1 474	2 207
Provisions court terme	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>326 641</b>	<b>71 125</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>599 891</b>	<b>591 207</b>



État du résultat global et état consolidé de la situation financière :  
passage de la méthode des coûts à la juste valeur

■ ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL EN JUSTE VALEUR (FORMAT EPRA)

en milliers d'euros	31/12/2010	Retraitements de juste valeur	31/12/2010 Modèle de la juste valeur
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 379</b>	-	<b>45 379</b>
Charges sur terrain (foncier)	- 8	8	0
Charges locatives non récupérées	- 39	-	- 39
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 2 906	56	- 2 850
<b>Loyers nets</b>	<b>42 426</b>	<b>64</b>	<b>42 490</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-
Autres produits d'exploitation	555	-	555
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-	46 509	46 509
Frais de personnel	-	-	-
Autres frais généraux	- 68	-	- 68
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	2 350	- 2 350	0
Provisions risques et charges	-	-	-
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	36 296	-	36 296
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	- 20 947	- 14 842	- 35 789
<b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>	<b>15 349</b>	<b>- 14 842</b>	<b>507</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>60 612</b>	<b>29 381</b>	<b>89 993</b>
Coût de l'endettement net	- 17 870	-	- 17 870
Variation de valeur des instruments financiers	-	-	-
Effet des actualisations	- 80	-	- 80
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>42 662</b>	<b>29 381</b>	<b>72 043</b>
Impôt sur les sociétés	- 17	-	- 17
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>42 645</b>	<b>29 381</b>	<b>72 026</b>
<b>dont</b>			
Part du groupe	42 642	29 381	72 023
Participations ne donnant pas le contrôle	3	-	3

en milliers d'euros	Notes	31/12/2010	Retraitements de juste valeur	31/12/2010 Modèle de la juste valeur
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>42 645</b>	<b>29 381</b>	<b>72 026</b>
<b>Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>- 3 781</b>	<b>-</b>	<b>- 3 781</b>
Résultat de cession d'actions propres		47	-	47
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	<i>Voir tableau de variation des capitaux propres</i>	- 3 614	-	- 3 614
Profits et pertes de conversion		-	-	-
Impôt sur les autres éléments du résultat global		- 214	-	- 214
<b>Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>		<b>38 864</b>	<b>29 381</b>	<b>68 245</b>
<b>dont</b>				
Part du groupe		38 861	29 381	68 242
Participations ne donnant pas le contrôle		3	-	3
<b>RÉSULTAT GLOBAL PAR ACTION EN EUROS</b>	<b>8.2</b>	<b>4,7</b>	<b>3,6</b>	<b>8,3</b>

**ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE EN JUSTE VALEUR (FORMAT EPRA)**

en milliers d'euros	31/12/2010	Retraitements de juste valeur	31/12/2010 Modèle de la juste valeur
Immeubles de placement	544 274	- 544 274	-
Juste valeur des immeubles de placement	-	596 047	596 047
Immobilisations en cours	-	-	-
Actifs non courants	95	-	95
<i>Swaps de taux d'intérêt</i>	-	-	-
Impôts différés actifs	-	-	-
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>544 369</b>	<b>51 773</b>	<b>596 142</b>
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	-	-	-
Clients et comptes rattachés	1 353	-	1 353
Autres créances	2 102	- 159	1 943
<i>Créances fiscales</i>	858	-	858
<i>Autres débiteurs</i>	1 244	- 159	1 085
Trésorerie et équivalents trésorerie	453	-	453
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>3 908</b>	<b>- 159</b>	<b>3 749</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>548 277</b>	<b>51 614</b>	<b>599 891</b>
Capital	82 500	-	82 500
Primes	45 207	-	45 207
Réserve légale	212	-	212
Réserves consolidées	- 31 511	22 234	- 9 277
<i>Actions propres</i>	- 223	-	- 223
<i>Juste valeur des instruments financiers</i>	- 28 124	-	- 28 124
<i>Juste valeur des immeubles de placement</i>	-	22 234	22 234
<i>Autres instruments de capitaux propres</i>	-	-	-
<i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	- 3 457	-	- 3 457
<i>Autres réserves consolidées</i>	13 763	-	13 763
<i>Report à nouveau</i>	- 13 470	-	- 13 470
Résultat consolidé	42 642	29 381	72 023
Capitaux propres part du groupe	139 050	51 615	190 665
Participations ne donnant pas le contrôle	6	- 1	5
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>139 056</b>	<b>51 614</b>	<b>190 670</b>
Passifs financiers non courants	44 936	-	44 936
Provisions long terme	-	-	-
<i>Swaps de taux d'intérêt</i>	30 538	-	30 538
Dépôts et cautionnements	7 106	-	7 106
Impôts différés passifs	-	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>82 580</b>	<b>0</b>	<b>82 580</b>
Passifs financiers courants	322 951	-	322 951
Découverts bancaires	18	-	18
Dettes fournisseurs	774	-	774
Dettes sur immobilisations	806	0	806
Autres dettes	618	-	618
Dettes fiscales et sociales	1 474	-	1 474
Provisions court terme	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>326 641</b>	<b>0</b>	<b>326 641</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>548 277</b>	<b>51 614</b>	<b>599 891</b>

## Principes et méthodes

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

La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transactions) pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêté des comptes (les droits sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas, être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif).

La juste valeur des immeubles de Klémurs est déterminée par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, hors frais et droits de mutation.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Pour l'arrêté des comptes au 31 décembre 2010, Klémurs a confié à deux sociétés d'experts indépendants le soin d'évaluer son patrimoine. Cette mission a été confiée à The Retail Consulting Group Expertise pour les actifs Feu Vert, pour le patrimoine Buffalo Grill ainsi que pour le *retail park* Chalon Sud 2, et à Auguste-Thouard pour les portefeuilles suivants : Défi Mode, Sephora, King Jouet, Cap Nord, Akene et Da Costa.

La mission a été conduite conformément au code de déontologie des SIIC, aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du rapport du groupe de travail COB/CNC présidé par M. Barthès de Ruyther et selon les normes de la RICS et de l'IVSC.

La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante du niveau de valorisation des actifs :

	Décembre 2010	
	Honoraires d'expertises	Honoraires de conseil
HT en milliers d'euros		
The Retail Consulting Group Expertise	235,1	
Auguste-Thouard	195,6	

Pour déterminer la valeur de marché d'un actif commercial, l'expert applique un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides.

De cette première valeur obtenue par capitalisation des loyers nets est déduite la valeur actualisée des abattements des loyers minima garantis, des charges sur locaux vacants, et de travaux non refacturables à effectuer. Le taux utilisé pour l'actualisation de ces

flux est égal au taux de rendement utilisé pour le calcul de la valeur vénale.

Le loyer brut comprend le loyer minimum garanti (LMG), le loyer variable ainsi que le loyer de marché des locaux vides. Le loyer net total est déterminé par déduction du loyer brut des charges suivantes : frais de gestion, charges non refacturables, charges sur locaux vides et pertes constatées sur les impayés.

Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction de différents paramètres parmi lesquels : la surface de vente, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension, la comparabilité avec des transactions récentes, l'écart éventuel entre le loyer perçu par Klémurs et la valeur locative de marché, et la pérennité du revenu perçu par le bailleur.

Les actifs expertisés pour la première fois et les actifs dont la dernière valeur d'expertise est au maximum supérieure à 110 % de la valeur nette comptable (hors impôts différés) font l'objet d'une double évaluation : une évaluation par les rendements, comme développé ci-dessus, et une évaluation par la méthode des flux futurs actualisés. Cette seconde méthode détermine la valeur d'un actif immobilier par la somme des flux financiers actualisés sur la base d'un taux d'actualisation défini par l'expert.

L'expert estime l'ensemble des revenus et charges prévisionnels afférents à l'actif puis évalue une « valeur à terme » à l'issue de la période d'analyse (10 ans). En confrontant les valeurs locatives de marché et les valeurs locatives faciales, l'expert tient compte du potentiel locatif du bien immobilier en retenant les valeurs locatives de marché à l'échéance des baux après déduction des coûts induits par les recommercialisations. Enfin, l'expert actualise ces flux prévisionnels de trésorerie afin de déterminer la valeur actuelle du bien immobilier.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux sans risque du marché auquel sera ajoutée une prime de risque et de liquidité en fonction de l'emplacement, des caractéristiques et de l'occupation de chaque immeuble.

Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement entrent dans le champ d'application de la norme IAS 40 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Au 31 décembre 2010, le patrimoine de Klémurs n'est composé d'aucune immobilisation en cours.

## 8.2. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

		Décembre 2010	Décembre 2009
<b>Numérateur</b>			
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	a	42 642	- 6 100
Résultat global part du groupe (en milliers d'euros)	a'	38 861	- 13 043
<b>Dénominateur</b>			
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	b	8 234 849	8 230 170
<i>Effet des options dilutives</i>			
Effet dilutif potentiel total	c	-	-
<b>Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif</b>	<b>d = b+c</b>	<b>8 234 849</b>	<b>8 230 170</b>
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	a/b	5,2	- 0,7
<b>Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)</b>	<b>a/d</b>	<b>5,2</b>	<b>- 0,7</b>
Résultat global part du groupe par action non dilué (en euros)	a'/b	4,7	- 1,6
<b>Résultat global part du groupe par action dilué (en euros)</b>	<b>a'/d</b>	<b>4,7</b>	<b>- 1,6</b>

Au 31 décembre 2010, Klémurs détient en propre un stock de 14 156 actions.

### 8.3. ENTREPRISES LIÉES

#### Transactions avec les parties liées

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

Les principales transactions effectuées avec les parties liées sont celles faites :

- entre les sociétés consolidées du groupe Klémurs (voir la liste des sociétés consolidées du Groupe présentée dans la note 3 « Périmètre de consolidation ») ;

- avec Klépierre SA, actionnaire de Klémurs à 84,11 % (actions d'autocontrôle non exclues), ainsi qu'avec les filiales du groupe Klépierre ;
- avec le groupe BNP Paribas, actionnaire de Klépierre à 50,91 % (actions d'autocontrôle non exclues).

Les transactions réalisées et les en-cours existants en fin de période entre les sociétés du groupe Klémurs consolidées par intégration globale étant totalement éliminés en consolidation, seules sont reprises dans les tableaux suivants les données relatives aux opérations concernant les autres parties liées.

## Positions bilantielles de fin de période avec les parties liées

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
<b>ACTIF</b>		
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>453</b>	<b>791</b>
• Équivalents de trésorerie	406	670
• Trésorerie	47	121
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>453</b>	<b>791</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>	-	<b>120 000</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers non courants</b>	<b>20 000</b>	<b>130 057</b>
• Emprunts Groupe et associés non courants	-	130 057
• Avances Groupe et associés non courants	20 000	-
<b>Swaps de taux d'intérêt</b>	<b>30 538</b>	<b>27 032</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b>	<b>120 000</b>	-
<b>Intérêts courus</b>	<b>785</b>	<b>619</b>
• Sur emprunts auprès des établissements de crédit	5	4
• Sur emprunts Groupe et associés	780	615
<b>Emprunts et dettes financières divers courants</b>	<b>165 695</b>	<b>48 624</b>
• Emprunts Groupe et associés courants	130 057	-
• Avances Groupe et associés courants	35 638	48 624
<b>Découverts bancaires</b>	<b>18</b>	<b>3 241</b>
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>210</b>	<b>136</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>337 246</b>	<b>329 709</b>

## Éléments de hors-bilan relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées

Il n'existe pas d'éléments de hors-bilan relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées.

## Éléments de résultat relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées

en milliers d'euros	Décembre 2010	Décembre 2009
<b>Charges sur immeuble (propriétaire)</b>	<b>- 1 892</b>	<b>- 1 834</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>- 16 413</b>	<b>- 14 876</b>
• Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 3 947	- 5 264
• Charges d'intérêt nettes sur swaps	- 11 799	- 8 767
• Intérêts des avances associés	- 667	- 845
<b>TOTAL</b>	<b>- 18 305</b>	<b>- 16 710</b>

## 8.4. RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Les jetons de présence à verser aux membres du Conseil de surveillance ont été provisionnés pour 75 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Les principaux dirigeants au sens de la norme IAS 24.9 sont : Monsieur Laurent Morel (Président du Directoire et représentant

légal de Klépierre, elle-même Présidente de la société Klépierre Conseil, elle-même Gérante de Klémurs) et Monsieur Jean-Michel Gault (Directeur Général Délégué de Klépierre). Ni Monsieur Morel, ni Monsieur Gault ne perçoivent une quelconque rémunération au titre de leurs activités sur Klémurs.

### 8.5. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Deloitte				Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>AUDIT</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>								
• Émetteur	47	47	85 %	85 %	47	47	100 %	100 %
• Filiales intégrées globalement	8	8	15 %	15 %	-	-	0 %	0 %
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes</b>								
• Émetteur								
• Filiales intégrées globalement								
<b>AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT</b>								
• Juridique, fiscal, social, autres								
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### 8.6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

À notre connaissance, il n'y a pas d'événement postérieur à la clôture ayant un impact significatif sur les comptes.

### 8.7. IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2010, Klémurs est consolidée par Klépierre selon la méthode de l'intégration globale. Klépierre détient 84,11 % du capital de Klémurs (actions d'autocontrôle non exclues).

Il est à noter qu'au 31 décembre, Klépierre est elle-même consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 50,91 % du capital de Klépierre (actions d'autocontrôle non exclues).

## 4.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Klémurs, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans la note 2 de l'annexe des comptes consolidés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables.

### II. Justification des appréciations

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

- les notes 2.4 et 8.1 de l'annexe précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation pour estimer les éventuelles dépréciations et la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts immobiliers indépendants et à nous assurer que les dépréciations ainsi que la détermination de la juste valeur des immeubles étaient effectuées sur la base de ces évaluations ;
- les notes 2.14 et 4.8 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

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

### III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2011

Les Commissaires aux comptes

**Mazars**  
Julien MARIN-PACHE

**Deloitte & Associés**  
Pascal COLIN    Laure SILVESTRE-SIAZ



# Comptes sociaux au 31 décembre 2010

# 5

5.1	COMPTE DE RÉSULTAT	80	5.3	NOTES ANNEXES	84
5.2	BILAN	82	5.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	102
	Actif	82			
	Passif	83			

## 5.1 COMPTE DE RÉSULTAT

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits locatifs	41 425	40 167
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	14 025	3
Autres produits	868	392
<b>TOTAL I</b>	<b>56 318</b>	<b>40 561</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Autres achats et charges externes	- 15 875	- 12 317
Impôts, taxes et versements assimilés	- 81	- 111
Salaires et traitements	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements	- 10 616	- 9 313
• Sur charges à répartir : dotations aux amortissements	- 62	- 62
• Sur immobilisations : dotations aux provisions	- 791	- 14 614
• Sur actifs circulants : dotations aux provisions	- 103	- 59
• Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres charges	- 521	- 339
<b>TOTAL II</b>	<b>- 28 048</b>	<b>- 36 816</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I+II)</b>	<b>28 270</b>	<b>3 746</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>		
Bénéfices attribués ou pertes transférées	<b>TOTAL III</b> 253	-
Pertes supportées ou bénéfices transférés	<b>TOTAL IV</b> -	-
<b>PRODUITS FINANCIERS (NOTE 5.2.1.)</b>		
De participations	1 094	1 150
Des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	-	7
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 367	83
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1	1
<b>TOTAL V</b>	<b>2 462</b>	<b>1 241</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES (NOTE 5.2.2.)</b>		
Dotations aux amortissements et provisions	-	- 1 367
Intérêts et charges assimilées	- 18 392	- 16 716
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL VI</b>	<b>- 18 392</b>	<b>- 18 083</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V+VI)</b>	<b>- 15 930</b>	<b>- 16 842</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>12 593</b>	<b>- 13 096</b>

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	36 355	6 807
Reprises sur provisions et transferts de charges	188	155
<b>TOTAL VII</b>	<b>36 543</b>	<b>6 962</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	- 20 222	- 1 992
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 1 314	- 1 856
<b>TOTAL VIII</b>	<b>- 21 536</b>	<b>- 3 848</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII+VIII) (NOTE 5.3.)</b>	<b>15 007</b>	<b>3 114</b>
Impôt sur les sociétés	-	-
<b>TOTAL IX</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>95 576</b>	<b>48 765</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX)</b>	<b>- 67 976</b>	<b>- 58 747</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>27 600</b>	<b>- 9 982</b>

## 5.2 BILAN

## ACTIF

en milliers d'euros	31/12/2010			31/12/2009
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ (NOTES 3.1. ET 3.2.)</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>42 490</b>	<b>671</b>	<b>41 819</b>	<b>76 660</b>
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	42 490	671	41 819	76 660
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>436 483</b>	<b>31 484</b>	<b>405 000</b>	<b>386 124</b>
Terrains	193 167	5 801	187 366	172 716
Construction et aménagements	243 316	25 682	217 634	213 407
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>47 507</b>	<b>-</b>	<b>47 507</b>	<b>47 535</b>
Participations	20 973	-	20 973	19 590
Créances rattachées à des participations	26 466	-	26 466	27 864
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	66	-	66	77
Autres immobilisations financières	2	-	2	4
<b>TOTAL I</b>	<b>526 481</b>	<b>32 154</b>	<b>494 327</b>	<b>510 318</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES</b>	<b>546</b>	<b>-</b>	<b>546</b>	<b>2 338</b>
<b>CRÉANCES (NOTE 3.3.)</b>	<b>2 208</b>	<b>102</b>	<b>2 106</b>	<b>5 212</b>
Créances clients et comptes rattachés	1 039	102	937	2 078
Autres	1 169	-	1 169	3 134
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>	<b>462</b>	<b>-</b>	<b>462</b>	<b>418</b>
Actions propres	229	-	229	217
Autres titres	233	-	233	201
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>671</b>	<b>-</b>	<b>671</b>	<b>566</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF (NOTE 3.5.)</b>				
Charges constatées d'avance	257	-	257	318
<b>TOTAL II</b>	<b>4 144</b>	<b>102</b>	<b>4 042</b>	<b>8 851</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	60	-	60	122
Primes d'émission sur emprunts (IV)	-	-	-	-
Écart de conversion actif (V)	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>530 684</b>	<b>32 256</b>	<b>498 428</b>	<b>519 291</b>

**PASSIF**

en milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
<b>CAPITAUX PROPRES (NOTE 4.1.)</b>		
Capital (dont versé 82 500)	82 500	82 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport	45 208	53 458
Écarts de réévaluation		
Réserves :		
Réserve légale	212	212
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves		
Report à nouveau	- 13 470	- 3 501
Acompte sur dividendes	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>27 600</b>	<b>- 9 982</b>
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	8 409	7 283
<b>TOTAL I</b>	<b>150 459</b>	<b>129 969</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	-	-
<b>TOTAL II</b>	-	-
<b>DETTES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES (NOTE 4.2.)</b>	<b>345 336</b>	<b>383 245</b>
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	155 236	155 370
Emprunts et dettes financières divers	190 100	227 874
<b>AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDE EN COURS</b>	<b>266</b>	<b>873</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 477</b>	<b>3 383</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 232	3 029
Dettes fiscales et sociales (note 4.4.)	245	354
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>882</b>	<b>178</b>
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	806	-
Dividendes à payer	-	-
Autres dettes (note 4.5.)	76	178
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF</b>		
Produits constatés d'avance (note 4.6.)	9	1 643
<b>TOTAL III</b>	<b>347 969</b>	<b>389 322</b>
Écarts de conversion passif (IV)	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>	<b>498 428</b>	<b>519 291</b>

## 5.3 NOTES ANNEXES

<b>NOTE 1. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS</b>	<b>85</b>	<b>NOTE 5. COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>97</b>
1.1. Cession d'actifs du centre-ville de Rouen	85	5.1. Résultat d'exploitation	97
1.2. Cession d'un ensemble commercial de la rue de Flandre (Paris 19 <sup>e</sup> )	85	5.2. Résultat financier	97
1.3. Remboursement du prêt equity	85	5.3. Résultat exceptionnel	98
1.4. Transformation de la SARL Immo Dauland en SCI	85	5.4. Impôts sur les sociétés	98
<b>NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION</b>	<b>85</b>	<b>NOTE 6. ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	<b>98</b>
2.1. Application des conventions comptables	85	6.1. Engagement avec Buffalo Grill	98
2.2. Méthodes d'évaluation	85	6.2. Engagement de détention	98
2.3. Régime fiscal de la société	87	6.3. Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt	98
<b>NOTE 3. ACTIF DU BILAN</b>	<b>88</b>	6.4. Informations en matière de crédit-bail	99
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	88	6.5. Cautions bancaires	99
3.2. Immobilisations financières	90	<b>NOTE 7. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>100</b>
3.3. Créances clients et créances diverses	91	<b>NOTE 8. AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>101</b>
3.4. Valeurs mobilières de placement et actions propres	92	8.1. Centralisation automatique de trésorerie	101
3.5. Charges constatées d'avance – charges à répartir	92	8.2. Personnel	101
<b>NOTE 4. PASSIF DU BILAN</b>	<b>93</b>	8.3. Divers	101
4.1. Capitaux propres	93	8.4. Événements postérieurs à la clôture	101
4.2. Emprunts et dettes financières	94	<b>NOTE 9. CONSOLIDATION</b>	<b>101</b>
4.3. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	95		
4.4. Dettes fiscales et sociales	95		
4.5. Autres dettes	95		
4.6. Produits constatés d'avance	96		

## NOTE 1. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS

### 1.1. CESSION D'ACTIFS DU CENTRE-VILLE DE ROUEN

Suite à une promesse de vente signée en date du 2 avril 2010, Klémurs a réalisé, le 8 juin, la cession définitive d'un ensemble de commerces de pied d'immeubles situés rue de la Champmeslé, dans le centre-ville de Rouen pour un montant de 11,3 millions d'euros hors droits.

La plus-value dégagée s'élève à 3,4 millions d'euros.

### 1.2. CESSION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL DE LA RUE DE FLANDRE (PARIS 19<sup>e</sup>)

Suite à une promesse de vente signée le 29 juillet 2010, Klémurs a procédé, le 4 novembre, à la cession d'un local commercial situé rue de Flandre à Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement.

Cet actif, couvrant une superficie de plus de 8 000 m<sup>2</sup>, avait fait l'objet d'une opération de restructuration avant d'être pris à bail par l'enseigne Castorama, qui y a ouvert un point de vente le 1<sup>er</sup> juin 2009.

Le prix de cession s'est élevé à 25,0 millions d'euros hors droits, pour des loyers bruts annuels de 1,7 million d'euros faisant ressortir une plus-value de 12,7 millions d'euros.

### 1.3. REMBOURSEMENT DU PRÊT EQUITY

Le 30 juin 2010, Klémurs a effectué un remboursement partiel, à hauteur de 20 millions d'euros, de l'avance equity consentie par Klépierre en juin 2009 pour une durée indéterminée. Cette opération a été financée par un nouveau prêt senior de Klépierre du même montant.

Le 31 décembre 2010, Klémurs a procédé au remboursement du solde du prêt subordonné de Klépierre à hauteur de 20 millions d'euros. Ce remboursement a été financé par ses liquidités.

### 1.4. TRANSFORMATION DE LA SARL IMMO DAULAND EN SCI

Le 1<sup>er</sup> avril 2010, la SARL Immo Dauland, filiale de Klémurs, a été transformée en SCI. Sa durée, son objet social, son siège et le montant du capital social sont demeurés inchangés.

## NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

### 2.1. APPLICATION DES CONVENTIONS COMPTABLES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

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

- de prudence ;
- d'indépendance des exercices ;
- de respect des règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ; et ce, dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

Lors de l'exercice écoulé, il n'y a eu ni changement de méthode, ni changement d'estimation.

### 2.2. MÉTHODES D'ÉVALUATION

#### 2.2.1. Immobilisations

Critères généraux de comptabilisation et d'évaluation des actifs.

Les immobilisations corporelles, incorporelles sont comptabilisées à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ;
- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la société, la valeur des actifs correspond au coût d'acquisition ou de construction.

Les intérêts financiers spécifiques à la production d'immobilisations sont inclus dans le coût de revient de ces immobilisations.

#### Immobilisations incorporelles : droit au bail

Le coût d'entrée d'un contrat de crédit-bail immobilier est comptabilisé en immobilisations incorporelles dans le poste « Droit au bail » (Fonds commercial).

Les droits au bail sont amortis fiscalement sur une durée de 30 ans pour leur partie construction, sous forme d'amortissement dérogatoire (provision réglementée).

#### Immobilisations corporelles

##### Définition et comptabilisation des composants

En s'appuyant sur les recommandations émises par la Fédération des sociétés immobilières et foncières en matière de composants et

de durées d'utilité, l'application de la méthode des composants est la suivante :

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

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

- gros œuvre ;
- façades, étanchéité, couverture ;
- installations générales et techniques (IGT) ;
- agencements.

Lors de la mise en application des règlements n° 2004-06 et 2002-10, les constructions existantes pour les commerces ont été réparties selon les pourcentages suivants (établis en référence à la grille FSIF) :

Composants	Commerces	Durée d'amortissement (mode linéaire)
Gros œuvre	70 %	30 à 40 ans
Façade	10 %	30 à 40 ans
IGT	5 %	10 à 20 ans
Agencements	15 %	5 à 15 ans

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

Conformément aux recommandations de la Fédération des sociétés immobilières et foncières, les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Les amortissements sont calculés en fonction des différentes durées d'utilisation propres à chaque composant.

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation en vigueur.

### Principe de dépréciation des actifs

À chaque clôture de comptes et à chaque situation intermédiaire, la société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que l'actif a pu perdre notablement de sa valeur (PCG article 322-5).

Une dépréciation de l'actif est constatée lorsque sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale (valeur d'expertise hors droits à la date de clôture) ou de la valeur d'usage (PCG article 322-1).

La valeur vénale de l'actif retenue est évaluée par des experts immobiliers indépendants à l'exception des actifs acquis depuis moins de 6 mois dont les valeurs vénales sont estimées au coût de revient.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Les actifs faisant l'objet d'un mandat de vente sont évalués à leur prix de vente net des coûts de sortie.

### Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.

En fin d'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition des titres de participation.

La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage déterminée en tenant compte de la situation nette réévaluée et des perspectives de rentabilité.

Les situations nettes réévaluées des sociétés immobilières sont estimées à partir des évaluations des experts immobiliers indépendants.

### Frais d'acquisition des immobilisations

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes sont incorporés au coût d'entrée de l'actif.

La Société a choisi l'option de comptabiliser en charges les frais d'acquisition des immobilisations financières (PCG articles 321-10 et 321-15).

### Indemnité d'éviction

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

Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération.

Les dépenses qui ne répondent pas aux critères cumulés de définition et de comptabilisation des actifs et qui ne sont pas attribuables au coût d'acquisition ou de production sont comptabilisées en charges : les indemnités d'éviction versées aux locataires dans le cadre d'une restructuration commerciale sont en conséquence comptabilisées en charge de l'exercice.



### Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

### Opérations de fusions et assimilées

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

#### Mali

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

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

#### Boni

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

### 2.2.2. Créances, dettes et disponibilités

Les créances, dettes et disponibilités ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances clients font l'objet d'une estimation individuelle à la clôture de chaque exercice et de chaque situation intermédiaire, et une provision est constituée dès lors qu'apparaît un risque de non-recouvrement.

### 2.2.3. Valeurs mobilières de placement

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

Des provisions pour dépréciation sur actions propres sont constituées lorsque la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice, est inférieure à la valeur d'acquisition.

### 2.2.4. Charges à répartir : 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 commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

### 2.2.5. Instruments financiers à terme

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (*swaps*) sont inscrits *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.

### 2.2.6. Produits et charges d'exploitation

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, les charges sur immeubles sont refacturées aux clients lors de leur paiement, les intérêts sont enregistrés lors de leur perception ou de leur paiement. En fin d'exercice, les produits et les charges sont majorés des montants courus non échus et minorés des montants non courus et comptabilisés d'avance.

#### Contrats de location

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

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

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

#### 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.

### 2.3. RÉGIME FISCAL DE LA SOCIÉTÉ

Par suite de son option pour l'application du régime visé à l'article 11 de la loi de finances du 30 décembre 2002, Klémurs SCA 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 *pro rata* des produits de chacun des secteurs ;
- affectation des frais financiers nets au *pro rata* des immobilisations brutes de chacun des secteurs.

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

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

## NOTE 3. ACTIF DU BILAN

### 3.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

#### 3.1.1. Immobilisations brutes

en milliers d'euros	Valeurs brutes au 31/12/2009	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors services	Transferts de poste à poste	Valeurs brutes au 31/12/2010
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Fonds commercial	82 349	-	-	- 39 859	42 490
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>82 349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 39 859</b>	<b>42 490</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	186 672	196	- 11 392	17 691	193 167
• Terrains	178 057	18	- 11 388	17 143	183 830
• Frais d'acquisition des terrains	8 615	178	- 4	548	9 337
Construction et aménagements	232 115	855	- 11 822	22 168	243 316
• Gros œuvre	145 663	337	- 6 767	12 133	151 367
• Frais d'acquisition du gros œuvre	10 745	247	- 5	703	11 689
• Façade, étanchéité, couverture	24 507	83	- 975	2 888	26 504
• Installations générales et techniques	29 480	135	- 1 430	4 666	32 852
• Agencements	21 719	52	- 2 645	1 778	20 904
Agencements et constructions en cours	-	302	- 302	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>418 787</b>	<b>1 353</b>	<b>- 23 515</b>	<b>39 859</b>	<b>436 483</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>501 136</b>	<b>1 353</b>	<b>- 23 515</b>	<b>-</b>	<b>478 973</b>

Au 31 décembre 2010, 19 contrats de crédits-bails ont fait l'objet d'une levée d'option. Ces actifs comptabilisés en Fonds commercial (droit au bail) jusqu'à la date de levée, ont été reclassés en immobilisations corporelles et répartis en composants pour un montant total de 40 910 milliers d'euros, dont 1 051 milliers d'euros de coût de levée d'option.

Les actifs de Rouen et Paris, rue de Flandre, d'une valeur brute de 23 515 milliers d'euros, ont été cédés en 2010.

## 3.1.2. Amortissements et provisions

en milliers d'euros	Amortissements au 31/12/2009	Dotations	Cessions	Autres mouvements	Amortissements au 31/12/2010
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
<b>Construction et aménagements</b>	<b>18 708</b>	<b>10 616</b>	<b>- 3 642</b>	-	<b>25 682</b>
• Gros œuvre	8 337	4 893	- 1 660		11 569
• Frais d'acquisition du gros œuvre	565	358	- 0		923
• Façade, étanchéité, couverture	2 157	1 116	- 443		2 830
• Installations générales et techniques	3 887	1 868	- 923		4 832
• Agencements	3 761	2 382	- 615		5 528
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>18 708</b>	<b>10 616</b>	<b>- 3 642</b>	-	<b>25 682</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>18 708</b>	<b>10 616</b>	<b>- 3 642</b>	-	<b>25 682</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
en milliers d'euros	Provisions au 31/12/2009	Dotations	Reprises	Transferts de poste à poste	Provisions au 31/12/2010
<b>Frais d'établissement</b>	-	-	-	-	-
<b>Fonds commercial</b>	<b>5 690</b>	<b>509</b>	<b>- 5 528</b>	-	<b>671</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 690</b>	<b>509</b>	<b>- 5 528</b>	-	<b>671</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
<b>Terrains</b>	<b>13 956</b>	<b>282</b>	<b>- 8 437</b>	-	<b>5 801</b>
• Terrains	13 956	282	- 8 437	-	5 801
• Frais d'acquisition des terrains	-	-	-	-	-
<b>Construction et aménagements</b>	-	-	-	-	-
• Gros œuvre	-	-	-	-	-
• Frais d'acquisition du gros œuvre	-	-	-	-	-
• Façade, étanchéité, couverture	-	-	-	-	-
• Installations générales et techniques	-	-	-	-	-
• Agencements	-	-	-	-	-
<b>Agencements et constructions en cours</b>	-	-	-	-	-
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>13 956</b>	<b>282</b>	<b>- 8 437</b>	-	<b>5 801</b>
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>19 646</b>	<b>791</b>	<b>- 13 965</b>	-	<b>6 472</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>38 354</b>	<b>11 407</b>	<b>- 17 606</b>	-	<b>32 154</b>

## 3.1.3. Immobilisations nettes

en milliers d'euros	Valeurs nettes au 31/12/2009	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de poste à poste	Valeurs nettes au 31/12/2010
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Fonds commercial	76 660	- 509	5 528	- 39 859	41 819
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>76 660</b>	<b>- 509</b>	<b>5 528</b>	<b>- 39 859</b>	<b>41 819</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	172 716	- 86	- 2 955	17 691	187 366
• Terrains	164 101	- 264	- 2 951	17 143	178 029
• Frais d'acquisition des terrains	8 615	178	- 4	548	9 337
Construction et aménagements	213 407	- 9 761	- 8 180	22 168	217 634
• Gros œuvre	137 327	- 4 555	- 5 107	12 133	139 798
• Frais d'acquisition du gros œuvre	10 179	- 112	- 5	703	10 766
• Façade, étanchéité, couverture	22 350	- 1 032	- 532	2 888	23 674
• Installations générales et techniques	25 593	- 1 732	- 507	4 666	28 020
• Agencements	17 959	- 2 330	- 2 030	1 778	15 377
Agencements et constructions en cours	-	302	- 302	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>386 124</b>	<b>- 9 546</b>	<b>- 11 437</b>	<b>39 859</b>	<b>405 000</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>462 783</b>	<b>- 10 054</b>	<b>- 5 909</b>	<b>-</b>	<b>446 820</b>

Au 31 décembre 2010, Klémurs enregistre une reprise nette de provisions pour dépréciation des actifs immobiliers d'un montant de 13,2 millions d'euros, soit un solde de 6,5 millions d'euros contre 19,6 millions d'euros constatés en 2009.

Cette reprise nette est la conséquence des expertises au 31 décembre 2010.

## 3.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

en milliers d'euros	Valeurs brutes au 31/12/2009	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors services	Transferts de poste à poste	Valeurs brutes au 31/12/2010
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Participations	48 821	1 268	- 2 650	-	47 439
Autres	81	-	- 13	-	68
<b>TOTAL</b>	<b>48 902</b>	<b>1 268</b>	<b>- 2 663</b>	<b>-</b>	<b>47 507</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>48 902</b>	<b>1 268</b>	<b>- 2 663</b>	<b>-</b>	<b>47 507</b>

L'évolution du poste « Participations » s'explique essentiellement par les remboursements d'avance effectués par Klécapnor et Immo Dauland d'une part et la prise en compte de la quote-part de résultat de la SCI Immo Dauland pour l'exercice 2010 (bénéfice de 253 K€) d'autre part.

**PROVISIONS**

en milliers d'euros	Provisions au 31/12/2009	Dotations	Reprises	Transferts de poste à poste	Provisions au 31/12/2010
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Participations	1 367		- 1 367	-	-
Autres	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 367</b>	-	<b>- 1 367</b>	-	-
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>1 367</b>	-	<b>- 1 367</b>	-	-

La provision pour dépréciation des titres de participation de la société Immo Dauland constatée en 2009 a été intégralement reprise en 2010.

**INFORMATIONS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Informations financières filiales et participations (en milliers d'euros)	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>FILIALES DÉTENUES À PLUS DE 50 %</b>										
SAS Klécapnor	1 729	9 375	100 %	764	2 761	16 957	16 957	-	16 196	-
SCI Immo Dauland	8	1	100 %	300	1 108	4 016	4 016	-	9 018	95
<b>TOTAL</b>	<b>1 737</b>	<b>9 376</b>		<b>1 063</b>	<b>3 869</b>	<b>20 973</b>	<b>20 973</b>	-	<b>25 214</b>	<b>95</b>

**3.3. CRÉANCES CLIENTS ET CRÉANCES DIVERSES**

Les avances et acomptes sur commandes correspondent essentiellement aux honoraires de notaire et provisions sur frais versés suite aux levées d'option réalisées sur l'exercice.

Le montant des créances clients est de 1,04 million d'euros dont 0,83 million d'euros correspondent à des factures à établir. Celles-ci comprennent principalement des charges privatives qui seront refacturées aux locataires au cours du mois de janvier 2011.

Ces créances sont échues à moins d'un an.

Les créances diverses et leurs ventilations par échéance sont détaillées dans les tableaux suivants :

**CRÉANCES DIVERSES**

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
<b>État</b>	<b>495</b>	<b>1 437</b>
• TVA	451	1 437
• CVAE	43	
<b>Autres créances</b>	<b>674</b>	<b>1 698</b>
• Autres	674	1 698
<b>TOTAL</b>	<b>1 169</b>	<b>3 134</b>

Les autres créances comprennent principalement les appels de provisions syndic versés pour 2010 pour lesquels la répartition de charges sera établie en 2011.

### ■ ÉCHÉANCE DE LA CRÉANCE

en milliers d'euros	Total	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
<b>État</b>	<b>495</b>	<b>494</b>	-	-
• TVA	451	451		
• CVAE	43	43		
<b>Autres créances</b>	<b>674</b>	<b>674</b>	-	-
• Autres	674	674		
<b>TOTAL</b>	<b>1 169</b>	<b>1 169</b>	-	-

### 3.4. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

Le stock d'actions propres au 31 décembre 2010 est de 14 156 actions pour une valeur d'acquisition de 229 milliers d'euros.

31 867 actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2010. Ces opérations ont dégagé une plus-value nette de 47 milliers d'euros.

Les autres titres s'élèvent à 233 milliers d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme.

### 3.5. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE – CHARGES À RÉPARTIR

#### ■ COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>257</b>	<b>318</b>
• Prime d'assurance	-	-
• Commissions d'emprunts	10	10
• Redevances de crédit-bail	247	308
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>60</b>	<b>122</b>
• Frais d'émission des emprunts <sup>(1)</sup>	60	122
<b>Primes d'émission emprunt obligataire</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>317</b>	<b>440</b>

(1) Il s'agit des frais et commissions liés à l'ouverture du contrat de crédit, le total de ces frais s'élève à 310 milliers d'euros, ils sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit 5 ans. La dotation au 31 décembre 2010 est de 62 milliers d'euros.

## NOTE 4. PASSIF DU BILAN

## 4.1. CAPITAUX PROPRES

en milliers d'euros	Au 31/12/2009	Affectation du résultat	Distribution	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2010
<b>Capital social <sup>(1)</sup></b>	<b>82 500</b>					<b>82 500</b>
<b>Primes d'émission, d'apport, de fusion</b>	-					-
Primes d'émission <sup>(1)</sup>	50 971		- 8 250			42 721
Primes d'apport	-					-
Primes de fusion	2 486					2 486
Boni de fusion	-					-
Boni de confusion	-					-
Réserve légale	212					212
Autres réserves	-					-
<b>Réserves réglementées</b>	-					-
Autres réserves	-					-
Report à nouveau	- 3 501	- 9 982	13	0		- 13 470
Acompte sur dividende	-					-
Résultat de l'exercice	- 9 982	9 982		27 600		27 600
Provisions réglementées <sup>(2)</sup>	7 283			1 314	- 188	8 409
<b>TOTAL</b>	<b>129 969</b>	<b>-</b>	<b>- 8 237</b>	<b>28 915</b>	<b>- 188</b>	<b>150 459</b>
<b>(1) Composition du capital social</b>						
Actions ordinaires	8 250 000					8 250 000
Valeur nominale en euros	10					10

(1) L'assemblée générale mixte du 6 avril 2010 a décidé la mise en paiement d'une distribution de 8,25 millions d'euros aux actionnaires.

(2) Les droits au bail sont amortis fiscalement sur une durée de 30 ans pour leur partie construction, sous forme d'amortissement dérogatoire. La dotation au 31 décembre 2010 est de 1,3 million d'euros, une reprise a été effectuée pour 188 milliers d'euros suite au traitement fiscal des levées d'option.

## 4.2. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>155 236</b>	<b>155 370</b>
• Crédit bancaire syndiqué	150 000	150 000
• Intérêts courus crédit bancaire syndiqué	5	4
• Découverts bancaires	2 150	2 279
• Intérêts courus sur <i>swap</i>	3 081	3 088
• Intérêts courus sur centrale de trésorerie		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>190 100</b>	<b>227 874</b>
• Dépôts et cautionnements reçus	6 585	7 026
• Autres emprunts	130 057	170 057
• Intérêts courus sur autres emprunts	658	1 305
• Dette rattachée à des participations	20 000	-
• Intérêts courus sur dette rattachée à des participations	122	-
• Centrale de trésorerie	32 661	49 434
• Intérêts courus sur centrale de trésorerie	18	52
<b>TOTAL</b>	<b>345 336</b>	<b>383 245</b>

Klémurs a signé le 12 décembre 2006 un contrat de crédit à 5 ans pour un montant maximum de 150 millions d'euros, auprès de BNP Paribas et de BECM. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- la marge initiale de 45 points de base peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction d'une grille de ratio « *Loan to Value* » ;
- les covenants financiers portent principalement sur le ratio « *Loan to Value* » (limité à 55 %), la couverture des frais financiers par l'EBITDA (minimum 2 fois) et le ratio « dettes financières sécurisées sur valeur du patrimoine réévalué » (limité à 20 %). Les deux premiers indicateurs peuvent respectivement aller jusqu'à 65 % et 1,8 fois en incluant d'éventuelles dettes subordonnées. Ces dettes pourraient notamment concerner des financements octroyés par Klépierre.

Le montant maximal du crédit de 150 millions d'euros n'a pas évolué entre 2009 et 2010.

Le 29 juin 2009, Klépierre a consenti un nouveau contrat de prêt subordonné de 40 millions d'euros comptabilisé en « Autres emprunts ».

Le 30 juin 2010, Klépierre et Klémurs ont conclu un nouveau contrat de prêt non subordonné de 20 millions d'euros pour une durée de 3 ans par voie de compensation avec le prêt conclu le 29 juin 2009 qui se trouve ainsi ramené de 40 millions d'euros à 20 millions d'euros.

Au 31 décembre 2010, Klémurs a remboursé l'intégralité du prêt subordonné conclu en juin 2009, à savoir 20 millions d'euros. Seuls le prêt signé en 2008 de 130 millions d'euros et l'avance de 20 millions d'euros subsistent à la fin de l'exercice.



La ventilation par échéance de la dette est détaillée dans le tableau suivant :

en milliers d'euros	Total	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>155 236</b>	<b>155 235</b>	-	-
• Crédit bancaire syndiqué	150 000	150 000		
• Intérêts courus crédit bancaire syndiqué	5	5		
• Découverts bancaires	2 150	2 150		
• Intérêts courus sur <i>swap</i>	3 081	3 081		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>190 100</b>	<b>33 459</b>	<b>150 057</b>	<b>6 585</b>
• Dépôts et cautionnements reçus	6 585			6 585
• Autres emprunts	130 057		130 057	
• Intérêts courus sur autres emprunts	658	658		
• Dette rattachée a des participations	20 000		20 000	
• Intérêts courus sur dette rattachée à des participations	122	122		
• Centrale de trésorerie	32 661	32 661		
• Intérêts courus sur centrale de trésorerie	18	18		
<b>TOTAL</b>	<b>345 336</b>	<b>188 694</b>	<b>150 057</b>	<b>6 585</b>

#### 4.3. DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Le délai moyen de paiement des fournisseurs par rapport à la date d'émission de la facture est d'environ 30 jours. La dette de Klémurs vis-à-vis des fournisseurs au 31 décembre 2010, d'un montant de 847 milliers d'euros, est à régler au plus tard le 31 janvier 2011.

#### 4.4. DETTES FISCALES ET SOCIALES

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>245</b>	<b>354</b>
• ORGANIC	73	72
• TVA	172	282
<b>TOTAL</b>	<b>245</b>	<b>354</b>

## 4.5. AUTRES DETTES

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
<b>Centralisation de trésorerie</b>	-	-
<b>Clients avoirs à établir</b>	-	96
<b>Jetons de présence</b>	75	75
<b>Autres</b>	1	7
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>178</b>

La ventilation par échéance de la dette est détaillée dans le tableau suivant :

## ■ ÉCHÉANCE DE LA DETTE

en milliers d'euros	Total	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
<b>Clients avoirs à établir</b>	-	-		
<b>Jetons de présence</b>	75	75		
<b>Autres</b>	1	1		
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	-	-

## 4.6. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

## ■ COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>9</b>	<b>1 643</b>
• Étalement droits d'entrée	9	1 444
• Produits des immobilisations répercutables	-	199
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>1 643</b>

En 2009, un droit d'entrée avait été constaté pour le locataire Castorama, rue de Flandre, pour un montant de 2 millions d'euros, étalé sur 3 ans correspondant à la durée ferme du bail. Cet actif ayant été vendu au cours de l'exercice 2010, le solde d'étalement

a été repris intégralement en compte de résultat. Les produits des immobilisations répercutables 2009 concernaient également l'immeuble rue de Flandre.

## NOTE 5. COMPTE DE RÉSULTAT

### 5.1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Au 31 décembre 2010, le résultat d'exploitation est bénéficiaire de 28,3 millions d'euros, il se compose essentiellement :

- des loyers facturés pour 41,4 millions d'euros ;
- des redevances de crédit-bail pour 13,5 millions d'euros, dont 12,1 millions d'euros de remboursement de capital et 1,4 million d'euros de charges financières ;
- des dotations aux amortissements des immobilisations pour 10,7 millions d'euros ;

- des reprises nettes aux provisions pour dépréciation des immobilisations d'un montant de 13,2 millions d'euros ;
- des charges d'honoraires pour 2,1 millions d'euros.

### 5.2. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier au 31 décembre 2010 dégage une perte de 15,9 millions d'euros. Au 31 décembre 2009, la perte s'est élevée à 16,8 millions d'euros. Cette évolution est la conséquence du désendettement de la société.

#### 5.2.1. Produits financiers

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Produits de cession de valeurs mobilières	1	1
Charges sur swaps de taux <sup>(1)</sup>	-	-
Autres revenus et produits financiers	-	7
Dividendes Immo Dauland	95	
Intérêts de l'avance Klécapnor	648	804
Intérêts de l'avance Immo Dauland	351	346
Reprise de provisions financières	1 367	83
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 462</b>	<b>1 241</b>

(1) Les produits et charges sur swaps sont nettés.

#### 5.2.2. Charges financières

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Intérêts des emprunts	4 476	4 942
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	1 447	2 154
Intérêts sur avance associés	238	-
Charges sur swaps de taux <sup>(1)</sup>	11 798	8 767
Intérêts centralisation automatique de trésorerie	434	853
Dotations aux provisions financières (VMP)	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciation des titres de participation	-	1 367
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>18 392</b>	<b>18 083</b>

(1) Les produits et charges sur swaps sont nettés.

La reprise de provision financière correspond à la dépréciation sur les titres Immo Dauland constatée en 2009.

### 5.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

en milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et financiers	16 086	4 803
Plus et moins-values sur cessions actions propres	47	12
Dotations et reprises des amortissements dérogatoires	- 1 126	- 1 701
<b>TOTAL</b>	<b>15 007</b>	<b>3 114</b>

Le poste « Plus-values nettes sur cessions » s'explique essentiellement par la vente de l'immeuble situé rue de Flandre (Paris, 19<sup>e</sup> arrondissement) pour 12,7 millions d'euros, des commerces de pied d'immeubles du centre-ville de Rouen pour 3,4 millions d'euros.

Les autres charges exceptionnelles correspondent aux amortissements dérogatoires suite au traitement fiscal des levées d'option et à l'amortissement du droit au bail.

### 5.4. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

La SCA Klémurs clôture son exercice avec un bénéfice comptable de 27,6 millions d'euros.

- Le résultat fiscal du secteur exonéré (SIIC) est un bénéfice de 26,3 millions d'euros.
- Le résultat fiscal taxable est un déficit de 126 milliers d'euros.

## NOTE 6. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 6.1. ENGAGEMENT AVEC BUFFALO GRILL

L'acquisition des Buffalo Grill constitue la première étape de l'accord de partenariat stratégique conclu en août 2006. Cet accord prévoit également une association de Klémurs au développement de l'enseigne, en France et en Europe.

Klémurs bénéficie d'une option ferme sur de nouveaux établissements en projet ou en cours de construction ainsi que d'une option d'achat prioritaire d'une durée de 5 ans sur tous les développements en propre de l'enseigne Buffalo Grill.

### 6.2. ENGAGEMENT DE DÉTENTION

Les immeubles ou crédits-bails acquis sont placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI et font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur date d'acquisition.

Les titres de participation d'Immo Dauland sont également placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI et font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur date d'acquisition.

### 6.3. ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES SUR INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31 décembre 2010, Klémurs détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux comprenant 6 contrats.

La moins-value latente au 31 décembre 2010 est de 28,12 millions d'euros (hors coupons courus).

## ■ ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES – SWAPS DE TAUX

### Opérations fermes

Opérations fermes (en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
<b>Payeur du taux fixe Klémurs – Payeur du taux variable BNP Paribas</b>	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>

### Incidence sur le résultat

Incidence sur le résultat (en milliers d'euros)	31/12/2010		31/12/2009	
	Produits	Charges	Produits	Charges
<b>Payeur du taux fixe Klémurs – Payeur du taux variable BNP Paribas</b>	<b>2 660</b>	<b>14 459</b>	<b>5 637</b>	<b>14 404</b>

## 6.4. INFORMATIONS EN MATIÈRE DE CRÉDIT-BAIL

### ■ IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL

en milliers d'euros	Coût d'entrée <sup>(1)</sup>	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		De l'exercice <sup>(2)</sup>	Cumulées <sup>(2)</sup>	
Terrains	35 557			35 557
Constructions	50 925	1 992	6 496	44 429
Installations techniques, matériel et outillage				
Immobilisations en cours				
<b>TOTAUX</b>	<b>86 482</b>	<b>1 992</b>	<b>6 496</b>	<b>79 986</b>

(1) Valeur des biens à leur date d'acquisition par Klémurs sans décote du capital restant dû.

(2) Dotations annuelles et dotations cumulées qui auraient été enregistrées pour ces biens s'ils avaient été acquis en pleine propriété depuis leur date d'acquisition. Le mode d'amortissement retenu est le mode linéaire.

### ■ ENGAGEMENTS DE CRÉDIT-BAIL

en milliers d'euros	Redevances payées		Redevances restant à payer			Total à payer
	Annuelles	Cumulées	Jusqu'à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>TOTAUX</b>	<b>12 097</b>	<b>39 102</b>	<b>6 415</b>	<b>15 896</b>	<b>8 649</b>	<b>30 960</b>

## 6.5. CAUTIONS BANCAIRES

Les différentes cautions bancaires reçues des locataires au 31 décembre 2010 s'élèvent à 2 519 milliers d'euros.

## NOTE 7. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

La fraction réalisée avec les entreprises liées est détaillée ci-dessous pour chaque poste comptable :

Postes (en milliers d'euros)	Montants
Avances et acomptes sur immobilisations	-
Titres de participations nets	20 973
Créances rattachées à des participations	26 466
Prêts	-
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Créances diverses	-
Trésorerie et divers	902
Comptes de régularisation	-
Capital souscrit appelé non versé	-
Emprunts obligataires convertibles	-
Autres emprunts obligataires	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	125 240
Emprunts et dettes financières divers	183 515
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	224
Autres dettes	-
Produits d'exploitation	253
Charges d'exploitation	1 597
Produits financiers	3 755
Charges financières	20 763

Les créances rattachées à des participations correspondent à l'avance faite à Klécapnor, d'une part, pour 16,2 millions d'euros et à ses intérêts d'un montant de 648 milliers d'euros et à l'avance faite à Immo Dauland pour 9,0 millions d'euros ainsi que les intérêts pour 351 milliers d'euros. Les créances comprennent également la quote-part de résultat 2010 de la SCI Immo Dauland d'un montant de 253 milliers d'euros.

L'emprunt souscrit auprès de BNP Paribas représente un montant de 120 millions d'euros et la charge d'intérêt pour l'exercice est de 1,2 million d'euros. Le montant du concours bancaire avec BNP Paribas est de 2,1 millions d'euros et celui des intérêts courus à payer sur *swap* est de 3,1 millions d'euros.

Les prêts consentis par Klépierre s'élèvent à 150 millions d'euros. Les intérêts financiers liés sont de 4,7 millions d'euros dont 780 milliers d'euros d'intérêts courus.

S'ajoute également le montant dû à Klépierre Finance au titre de la centralisation de trésorerie pour un total de 32,7 millions d'euros. Les charges d'intérêts correspondantes se sont élevées à 434 milliers d'euros.

Les intérêts payés sur instruments de couverture de taux d'intérêt souscrits auprès de BNP Paribas sont de 11,8 millions d'euros.

La rémunération du Gérant Klépierre Conseil pour l'exercice s'élève à 1,5 million d'euros.

## NOTE 8. AUTRES INFORMATIONS

### 8.1. CENTRALISATION AUTOMATIQUE DE TRÉSORERIE

La SCA Klémurs a adhéré, en cours d'année 2003, à une centralisation de trésorerie gérée par la SAS Klépierre Finance.

Au 31 décembre 2010, Klémurs est débitrice de 32,7 millions d'euros auprès de Klépierre Finance.

### 8.2. PERSONNEL

La SCA Klémurs n'a pas de personnel. La société est gérée et administrée par son Gérant, la société Klépierre Conseil.

### 8.3. DIVERS

Klépierre Conseil, en sa qualité de Gérant, a décidé de confier, par voie de mandat, à la société Ségécé, des missions de gestion locative et patrimoniale.

Klémurs SCA a confié à Exane BNP Paribas l'animation de son titre dans le cadre d'un contrat de liquidité signé le 27 novembre 2006.

### 8.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

## NOTE 9. CONSOLIDATION

Les comptes annuels de la SCA Klémurs sont inclus, suivant la méthode de l'intégration globale, dans le périmètre de consolidation de la société anonyme Klépierre, elle-même incluse en intégration globale dans le périmètre de BNP Paribas.

## 5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Klémurs, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

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

- comme indiqué dans le paragraphe 2.2.1. de l'annexe, le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes ;
- les titres de participation figurant à l'actif de votre société sont évalués comme indiqué dans le paragraphe 2.2.1. 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.

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

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2011

Les Commissaires aux comptes

**Mazars**  
Julien MARIN-PACHE

**Deloitte & Associés**  
Pascal COLIN    Laure SILVESTRE-SIAZ



# Informations sur la société et le capital

# 6

<b>6.1</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL</b>	<b>104</b>	<b>6.3</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL</b>	<b>107</b>
	Dénomination	104		Capital social – Forme des actions	107
	Registre du commerce et des sociétés	104		Délégations et autorisations consenties à la gérance de Klémurs	108
	Durée de la Société	104		Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	109
	Forme juridique	104		Dividendes	109
	Siège social	104		Capital et Bourse	109
	Régime fiscal	104			
	Procédures judiciaires et d'arbitrage	104			
<b>6.2</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>104</b>	<b>6.4</b>	<b>RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE</b>	<b>111</b>
	Objet social (article 3 des statuts)	104		Évolution du capital depuis cinq ans	111
	Mode de détention et de cession des actions (article 9 des statuts)	105		Répartition du capital et des droits de vote	111
	Identification de l'actionnariat – Franchissement de seuil (article 10 des statuts)	105		Franchissement de seuils légaux ou statutaires	111
	Droits des actions (article 11 des statuts)	105		Évolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices	112
	Rémunération de la Gérance (article 13 des statuts)	105		Participation des salariés	112
	Droits des commandités (article 20 des statuts)	106	<b>6.5</b>	<b>LISTE DES CONTRATS ET DES CONVENTIONS</b>	<b>112</b>
	Décisions des commandités (article 21 des statuts)	106		Résumé des contrats importants	112
	Assemblées générales (articles 22, 23, 24, 25 et 26 des statuts)	106		Liste des conventions courantes et des conventions réglementées	113
	Exercice social (article 27 des statuts)	106			
	Répartition statutaire des bénéfices (article 28 des statuts)	106			

## 6.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

### DÉNOMINATION

Klémurs

### REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

SIREN : 419 711 833

SIRET : 419 711 833 00022

NAF/APE : 6820B

### DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a été immatriculée sous la forme de société par actions simplifiée en date du 29 juillet 1998. La durée de la Société a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, soit jusqu'au 29 juillet 2097.

Elle a été transformée en société en commandite par actions le 31 octobre 2006.

### FORME JURIDIQUE

Klémurs est une société en commandite par actions de droit français régie par les dispositions du Code de commerce, notamment par les articles L. 226-1 à L. 226-14, R. 226-1 et R. 226-3, et par ses statuts.

### SIÈGE SOCIAL

21, avenue Kléber – 75116 Paris – Tél. : 01 40 67 57 40

### RÉGIME FISCAL

La Société est soumise au régime fiscal des Sociétés d'investissements immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208-C du Code général des impôts.

À ce titre, elle bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le nouveau régime fiscal, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

### PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Sous réserve de ce qui est dit au paragraphe « Risques liés à la dépendance vis-à-vis de l'activité du groupe Buffalo Grill » (p. 17), il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## 6.2 AUTRES INFORMATIONS

### OBJET SOCIAL (ARTICLE 3 DES STATUTS)

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location ou autrement de ces locaux ;
- la prise à bail de tous locaux ou immeubles situés en France ou à l'étranger ;
- la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts et plus généralement la prise de participation dans toute société dont l'objet est d'exploiter un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail ;
- accessoirement, la prise de participation ou d'intérêt dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;

- et plus généralement toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement à l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice ou le développement, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

### MODE DE DÉTENTION ET DE CESSION DES ACTIONS (ARTICLE 9 DES STATUTS)

Les actions donnent lieu à une inscription au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Les actions sont librement cessibles ou transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### IDENTIFICATION DE L'ACTIONNARIAT – FRANCHISSEMENT DE SEUIL (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement, une fraction égale à 2 % du capital ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans un délai de cinq jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils. Des règles statutaires spécifiques de franchissements de seuils ont été adoptées par la Société dans le cadre des dispositions des articles 208-C et suivants du Code général des impôts pour certaines catégories d'actionnaires. En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par la Société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 28 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société et, si la Société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement. À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de cette assemblée.

### DROITS DES ACTIONS (ARTICLE 11 DES STATUTS)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le boni de liquidation et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Dans les répartitions éventuelles de bénéfices comme en cas de remboursement total ou partiel de leur capital nominal, les actions reçoivent le même montant net, l'ensemble des taxes et impôts auxquels elles peuvent être soumises étant réparti uniformément entre elles.

### RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE (ARTICLE 13 DES STATUTS)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, la rémunération annuelle brute du Gérant s'élèvera à :

- 150 000 euros, ce montant étant révisé annuellement de plein droit et sans aucune formalité ni demande en fonction des variations de l'indice Syntec selon la formule suivante :  $P1 = P0 * (S1/S0)$  ;
- où :
  - P1 = prix révisé,
  - P0 = prix d'origine,
  - S0 = indice Syntec publié à la date de la précédente révision ou indice d'origine,
  - S1 = dernier indice Syntec publié à la date de révision.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé initialement en fonction du dernier indice publié au 1<sup>er</sup> janvier 2007 correspondant à l'indice du mois de décembre 2006, puis en fonction de l'indice mensuel strictement correspondant des années suivantes. Dans le cas où l'indice viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, tout indice similaire.

- Plus 3 % (hors taxes) des loyers (hors taxes et hors charges) des immeubles dont la Société est propriétaire ou crédit-preneur et dont les sociétés contrôlées directement ou indirectement par la Société, au sens de l'article L. 233-3 du Code du commerce, sont propriétaires ou crédit-preneurs.
- Plus 10 000 euros par société détenue directement ou indirectement par la Société.

Par ailleurs, en cas d'acquisition, construction, extension, rénovation ou restructuration d'un immeuble affecté à l'activité de la Société, le Gérant aura droit à une rémunération spécifique égale à 1 % (hors taxes) de l'investissement correspondant au prix d'acquisition ou au prix de revient hors taxe, hors droit jusqu'à concurrence d'un investissement total, pour une même opération, de 250 000 000 euros.

Dans l'hypothèse où l'investissement total pour une même opération excéderait 250 000 000 euros, la rémunération du Gérant prévue au paragraphe précédent pour la tranche excédant 250 000 000 euros sera fixée par le Conseil de surveillance sans pouvoir être inférieure à 0,4 % ni excéder 1 % (hors taxes) de ladite tranche excédentaire. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux Gérants,

en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. Le ou les Gérants ont droit, en outre, au remboursement de tous les frais et débours à caractère exceptionnel effectués dans l'intérêt de la Société (tels que notamment les frais d'avocats et les frais de recours à des consultants spéciaux).

### **DROITS DES COMMANDITÉS (ARTICLE 20 DES STATUTS)**

Les commandités, qu'ils soient gérants ou non, exercent toutes les prérogatives attachées par la loi et les statuts à leur qualité, y compris le droit d'information prévu à l'article L. 221-8 du Code de commerce.

Ils ont droit en outre, à raison de cette responsabilité indéfinie et solidaire, à une rémunération spécifique calculée conformément aux dispositions de l'article 28 des statuts.

### **DÉCISIONS DES COMMANDITÉS (ARTICLE 21 DES STATUTS)**

Les décisions du ou des commandités peuvent être recueillies soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite. Les associés commandités sont convoqués quinze jours francs avant la date fixée pour la réunion.

En cas de consultation écrite, chaque commandité a un délai de quinze jours pour faire connaître à la Gérance sa décision sur chacune des résolutions.

### **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLES 22, 23, 24, 25 ET 26 DES STATUTS)**

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'actions. La représentation des actionnaires aux assemblées est assurée conformément aux lois et décrets en vigueur. Elle est convoquée par la Gérance, par le Conseil de surveillance ou, en cas de carence, par le Commissaire aux comptes ou toute autre personne habilitée par la loi, selon les modalités fixées par la loi. Tout actionnaire, sur justification de son identité, a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions. Cette participation est toutefois subordonnée à l'enregistrement comptable des titres, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur. Dans le cas des

titres au porteur, l'enregistrement comptable des titres est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité. Les actionnaires peuvent, dans toutes les assemblées, voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales. L'assemblée générale délibère selon les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi. À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une assemblée générale ordinaire sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Aucune délibération ne peut être adoptée, lors d'une assemblée générale extraordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. L'accord du ou des commandités doit être recueilli par la Gérance, préalablement à la réunion de l'assemblée générale concernée.

### **EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 27 DES STATUTS)**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

### **RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES (ARTICLE 28 DES STATUTS)**

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement de 5 % au moins pour constituer le fonds de réserve prescrit par la loi jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social. Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable. Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice social, il est d'abord prélevé une somme égale à 5 % dudit bénéfice, qui sera versée aux associés commandités, qu'ils soient gérants ou non-gérants. Le cas échéant, ce dividende précipitaire sera réparti entre lesdits commandités par parts viriles. Le solde du bénéfice distribuable est à la disposition de l'assemblée générale pour, sur la proposition de la Gérance, être, en totalité ou en partie, réparti aux actions à titre de dividende, affecté à tous comptes de réserves ou d'amortissement du capital ou reporté à nouveau. L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou son paiement en actions. Cette option peut être également accordée en cas de mise en paiement d'acomptes sur dividendes.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la Société, et

(ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »),

sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs Sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme égale à la différence (la « Différence ») entre (i) le montant qui aurait été payé à la Société par une ou plusieurs SIIC Filles si la ou lesdites SIIC Filles n'avaient pas été soumises au Prélèvement à raison de l'Actionnaire à Prélèvement multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement et (ii) le montant effectivement payé par la ou lesdites SIIC Filles multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement. Les actionnaires autres que les Actionnaires à Prélèvement seront créanciers vis-à-vis de la Société d'un montant égal à la Différence, au prorata de leurs droits à dividende.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément au troisième alinéa de l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la Société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la Société en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas de distribution payée en actions, l'Actionnaire à Prélèvement recevra une partie en actions étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

## 6.3 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

### CAPITAL SOCIAL – FORME DES ACTIONS

Au 31 décembre 2010, le capital s'élève à 82 500 000 euros, divisé en 8 250 000 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées. Elles sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur et toutes de même catégorie. Le capital social peut être modifié dans les conditions prévues par la loi.

## DÉLÉGATIONS ET AUTORISATIONS CONSENTIES À LA GÉRANCE DE KLÉMURS

La Gérance, en vertu de diverses décisions prises par l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 7 avril 2009 et du 6 avril 2010, a reçu les délégations et autorisations suivantes :

Objet de la résolution	Montant maximal	Durée	Utilisation
<b>DÉLÉGATIONS ET AUTORISATIONS CONSENTIES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 07/04/2009</b>			
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions <sup>(1)</sup>	Montant maximum du programme : 24 750 000 euros Prix maximum de rachat : 30 euros pour une action de 10 euros de nominal	18 mois à compter du 07/04/2009 (13 <sup>e</sup> résolution)	<sup>(2)</sup>
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions <sup>(1)</sup>	10 % du capital par période de 24 mois	26 mois à compter du 07/04/2009 (14 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Augmentation de capital avec maintien du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	150 millions et 300 millions d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 07/04/2009 (15 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Augmentation de capital avec suppression du DPS par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	150 millions et 300 millions d'euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 07/04/2009 (16 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Détermination du prix d'émission des actions, dans la limite de 10 % du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social – sans DPS – d'actions	La somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, doit au moins être égale à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission	26 mois à compter du 07/04/2009 (17 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS	Au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission <sup>(3)</sup>	26 mois à compter du 07/04/2009 (18 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer les apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du DPS	Dans la limite de 10 % du capital	26 mois à compter du 07/04/2009 (19 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes	100 millions d'euros	26 mois à compter du 07/04/2009 (20 <sup>e</sup> résolution)	Aucune
Montant nominal maximal des augmentations de capital social, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations ci-dessus consenties à la Gérance : 150 millions d'euros (22 <sup>e</sup> résolution) <sup>(4)</sup>			
Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 300 millions d'euros (22 <sup>e</sup> résolution)			
<b>DÉLÉGATIONS ET AUTORISATIONS CONSENTIES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 06/04/2010</b>			
Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions	Montant maximum du programme : 24 750 000 euros Prix maximum de rachat : 30 euros pour une action de 10 euros de nominal	18 mois à compter du 06/04/2010 (8 <sup>e</sup> résolution)	<sup>(2)</sup>
Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions	10 % du capital par période de 24 mois	26 mois à compter du 06/04/2010 (9 <sup>e</sup> résolution)	Aucune

(1) Ces autorisations ont pris fin le 6 avril 2010.

(2) Les développements relatifs au rachat d'actions figurent en page 36.

(3) À ce jour, dans les 30 jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale.

(4) À ce montant nominal s'ajoute, éventuellement, le montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

## ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Un changement de contrôle de la Société impliquerait que Klépierre accepte de céder une quote-part de participation à un tiers et que Klépierre Conseil donne son accord à la nomination d'un nouvel associé commandité. En effet, à l'exception de celles relatives à la nomination, la démission ou la révocation des membres du Conseil de surveillance, une résolution ne peut être adoptée par les actionnaires commanditaires lors d'une assemblée générale, qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire, qu'avec l'accord de Klépierre Conseil. En conséquence, si un tiers venait à prendre le contrôle de la Société en qualité d'associé commanditaire, les statuts ne pourraient être modifiés par ce tiers sans l'accord de Klépierre Conseil. Par ailleurs,

dans la mesure où la nomination et la révocation des Gérants nécessitent une décision de Klépierre Conseil en qualité d'associé commandité, un tiers ne pourrait procéder seul à des changements de gouvernance dans le cas d'une offre publique. Enfin, l'usage par la Gérance des délégations de compétence qui lui sont consenties en matière d'augmentation de capital et qui sont décrites en page 108 pourrait avoir pour effet de modifier le poids de Klépierre dans le capital de la Société. À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique.

## DIVIDENDES

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants :

Exercices	07/12/2006 <sup>(1)</sup>	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008 <sup>(2)</sup>	31/12/2009 <sup>(2)</sup>
Nombre d'actions	8 250 000	8 250 000	8 250 000	8 250 000	8 250 000
Dividende net (en euro)	0,17	-	1 <sup>(3)</sup>	1	1
Montant net distribué (en euros)	1 402 500	-	8 250 000	8 250 000	8 250 000

(1) Versement d'acomptes sur dividendes.

(2) Par prélèvement en totalité sur le poste prime d'émission.

(3) Par prélèvement en partie sur le poste prime d'émission.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement. Les actions possédées par la Société ne donnent pas droit à dividendes.

## CAPITAL ET BOURSE

### Actions

Toutes les actions de capital sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris™.

	2007	2008	2009	2010
Capitalisation boursière (en millions d'euros) <sup>(1)</sup>	146,85	103,13	120,45	142,73
Nombre de titres échangés (moyenne quotidienne)	2 518	1 161	574	654
Cours de l'action				
• plus haut	34,88	23,99	16,60	18,30
• plus bas	15,40	8,60	10,50	13,12
• dernier	17,80	12,50	14,60	17,30

(1) Sur la base du cours de clôture du dernier jour de bourse de l'année.

## Volume des transactions depuis 18 mois (en titres et en capitaux)

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en milliers d'euros)
<b>2009</b>				
Septembre	15,95	13,60	15 008	222,86
Octobre	16,60	15,30	12 639	200,78
Novembre	16,50	15,00	5 820	91,62
Décembre	15,55	14,60	10 396	155,62
<b>2010</b>				
Janvier	15,98	14,60	12 259	188,42
Février	15,80	14,80	27 530	423,49
Mars	16,20	16,10	19 115	299,06
Avril	16,30	16,20	17 360	265,59
Mai	14,30	14,10	8 242	113,02
Juin	14,15	14,00	6 786	92,65
Juillet	14,80	14,40	16 623	223,79
Août	14,90	14,90	8 055	118,52
Septembre	16,50	16,16	15 981	251,31
Octobre	18,30	18,00	14 987	258,58
Novembre	17,97	17,67	14 838	260,38
Décembre	17,40	17,05	7 828	135,29
<b>2011</b>				
Janvier	18,35	17,23	4 257	76,18
Février	21,60	17,80	32 788	646,32



## 6.4 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

### ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS CINQ ANS

Date de réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant de la variation de capital (en euros)	Montant nominal cumulé du capital social (en euros)	Nombre cumulé d'actions	Valeur nominale par action (en euros)
19/12/2003	Réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des actions	-	78 674	150 000	15 000	10
19/12/2003	Augmentation de capital par compensation de créances	42 501	425 010	575 010	57 501	10
19/12/2003	Réduction de capital par voie d'annulation d'actions	-	425 010	150 000	15 000	10
31/10/2006	Augmentation de capital par compensation de créances	1 485 000	14 850 000	15 000 000	1 500 000	10
12/12/2006	Augmentation de capital en numéraire	6 750 000	67 500 000	82 500 000	8 250 000	10

Aucune modification n'est intervenue sur le capital depuis le 12 décembre 2006.

### RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le nombre des droits de vote au 31 décembre 2010 est de 8 250 000. Les actions possédées par la Société sont privées du droit de vote. Au 31 décembre 2010, pour un nombre d'actions de 8 250 000, les principaux actionnaires étaient :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Klépierre SA	6 939 372	84,11 %	84,26 %
Autres nominatifs	4 542	0,06 %	0,05 %
Flottant	1 291 930	15,66 %	15,69 %
Autocontrôle <sup>(1)</sup>	14 156	0,17 %	- <sup>(1)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>8 250 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100 %</b>

(1) Les actions autodétenues sont privées du droit de vote en vertu de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

### FRANCHISSEMENT DE SEUILS LÉGAUX OU STATUTAIRES

La Société n'a été informée d'aucun franchissement de seuil légal ou statutaire au cours de l'exercice.

## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

	Situation au 31/12/2008			Situation au 31/12/2009			Situation au 31/12/2010		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Klépierre	6 939 372	84,11 %	84,32 %	6 939 372	84,11 %	84,28 %	6 939 372	84,11 %	84,26 %
Autres nominatifs	2 617	0,03 %	0,03 %	4 532	0,06 %	0,06 %	4 542	0,06 %	0,05 %
Flottant	1 287 416	15,61 %	15,65 %	1 289 784	15,63 %	15,66 %	1 291 930	15,66 %	15,69 %
Autocontrôle	20 595	0,25 %	-	16 312	0,20 %	-	14 156	0,17 %	-

À la connaissance de la Société, il n'existe pas :

- d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle à une date ultérieure ;
- de pactes d'actionnaires.

## PARTICIPATION DES SALARIÉS

Il n'existe pas d'accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

## 6.5 LISTE DES CONTRATS ET DES CONVENTIONS

### RÉSUMÉ DES CONTRATS IMPORTANTS

#### Contrats importants en matière de financements

##### Année 2009

##### **Prêt subordonné de Klépierre à durée indéterminée**

- Prêteur : Klépierre
- Objet : financement des investissements
- Montant : 40 000 000 euros
- Modalités de remboursement : au gré de l'emprunteur
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge.

Ce prêt a été remboursé par anticipation à hauteur de 20 millions d'euros le 30 juin 2010 et à hauteur de 20 millions le 31 décembre 2010.

##### Année 2010

##### **Prêt de Klépierre (échéance 30 juin 2013)**

- Prêteur : Klépierre
- Objet : refinancement
- Montant : 20 000 000 euros
- Modalités de remboursement : *in fine*, le 30 juin 2013
- Intérêts : les intérêts sont indexés sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge.

#### Contrats importants en matière d'investissements et de cessions

##### Année 2009

##### **Acquisition de 6 actifs immobiliers en France - portefeuille DA COSTA MARTIENNE**

- Dates de conclusion : 15 et 22 janvier 2009
- Parties : la société DB Invest (vendeur) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 6 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en pleine propriété ;
  - montant de l'opération : 4,1 millions d'euros (hors frais).

##### **Acquisition d'actifs immobiliers en France, en application de l'accord Buffalo Grill en date du 30 août 2006**

- Date de conclusion : 13 février 2009
- Parties : groupe Buffalo Grill (vendeur) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 4 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en vertu de contrats de crédit-bail et d'un terrain situé à Cherbourg ;
  - montant des acquisitions de l'ordre de 5,1 millions d'euros (hors taxe et hors frais).

**Cession de lots de volumes d'un ensemble immobilier situé à Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement**

- Date de conclusion : 30 septembre 2009
- Parties : Klémurs (vendeur) et Immorente (acquéreur)
- Objet :
  - cession de 5 lots de volumes dans un ensemble immobilier sis 85 à 95 et 95 quai de la Gare (Paris, 13<sup>e</sup> arrondissement) ;
  - montant de la cession : 6,7 millions d'euros.

**Acquisition de 26 actifs immobiliers en France appartenant au groupe Défi Mode en application de l'avenant n° 2 du 29 juillet 2009 à l'accord de partenariat du 15 novembre 2007**

- Dates de conclusion : 29 juillet, 17 novembre, 9 décembre et 22 décembre 2009
- Parties : la société Vmont Promotion et D2B (vendeurs) et Klémurs (acquéreur)
- Objet :
  - acquisition des murs de 26 locaux commerciaux situés en France portant sur des immeubles détenus en pleine propriété ;
  - montant de l'opération : 26,5 millions d'euros (hors taxe et hors frais).

**Année 2010**

**Cession de locaux commerciaux situés 54 bis rue de la Champmeslé à Rouen**

- Date de conclusion : 8 juin 2010
- Parties : Klémurs (vendeur) et Banimmo France (acquéreur)
- Objet : cession de lots de volume
- Montant de la cession : 11,25 millions d'euros net vendeur

**Cession d'un local commercial et de sa réserve (Castorama) situés 117/127 rue de Flandre à Paris**

- Date de conclusion : 4 novembre 2010
- Parties : Klémurs (vendeur) et SCI SERINGA (acquéreur)
- Objet : cession de lots de copropriété
- Montant de la cession : 24,985 millions d'euros net vendeur

**LISTE DES CONVENTIONS COURANTES ET DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

**Liste des conventions en vigueur portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales**

Partie au contrat	Objet	Date
BNP Paribas/Klépierre Finance	BNP Paribas Cash Centralisation	17/04/2003
BNP Paribas Securities Services	Contrat de services financiers	27/11/2006
Exane BNP Paribas	Contrat de liquidité	27/11/2006
BNP Paribas	Swap n° 2244051	05/12/2006
BNP Paribas	Swap n° 2244052	05/12/2006
BNP Paribas	Swap n° 2669996	09/11/2007
BNP Paribas	Swap n° 2679789	16/11/2007
BNP Paribas	Swap n° 2682164	19/11/2007
BNP Paribas	Swap n° 2783994	21/01/2008
Klécapnor	Avance en compte courant	29/03/2007
Immo Dauland	Avance en compte courant	10/09/2008
Ségécé	Mandat d'assistance comportant mandat non exclusif de vente relatif à la cession de Paris Seine Rive Gauche	25/01/2010
Ségécé	Mandat d'assistance comportant mandat non exclusif de vente relatif à la cession de Rouen Candé	19/07/2010

**Liste des conventions réglementées antérieurement autorisées  
dont l'exécution s'est poursuivie en 2010**

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Date de signature	Objet	Intervenants à l'acte
27/11/2006	12/12/2006	Contrat d'ouverture de crédit d'un montant maximum de 150 000 000 euros	BNP Paribas et Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétique
25/07/2008	17/10/2008	Contrat de prêt intragroupe	SA Klépierre
10/06/2009	29/06/2009	Contrat de prêt intragroupe	SA Klépierre
24/07/2009	30/07/2009	Mandat d'assistance en matière contentieuse	BNP Paribas

**Liste des conventions réglementées autorisées en 2010**

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Date de signature	Objet	Intervenants à l'acte
15/06/2010	30/06/2010	Contrat de prêt intragroupe	SA Klépierre

# Assemblée générale

<b>7.1</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE</b>	<b>116</b>	<b>7.5</b>	<b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 AVRIL 2011</b>	<b>125</b>
				De la compétence de l'assemblée générale ordinaire	125
				De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire	127
<b>7.2</b>	<b>RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>116</b>	<b>7.6</b>	<b>PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS 2011</b>	<b>137</b>
<b>7.3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>122</b>			
<b>7.4</b>	<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS</b>	<b>123</b>			

## 7.1 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

### APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 226-9 du Code de commerce, nous devons vous présenter nos observations sur le rapport du Gérant, dont lecture vient de vous être donnée, ainsi que sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Gérant de l'activité de la Société et a procédé, dans le cadre de sa mission, aux vérifications et contrôles nécessaires. Le Conseil s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur les comités spécialisés – Comité des investissements et Comité d'audit. Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque particulière à formuler sur le rapport du Gérant et les résultats de l'exercice 2010, et vous invite, par conséquent, à approuver les comptes, ainsi que les résolutions proposées. Le Conseil de surveillance exprime ses remerciements au Gérant et à l'ensemble du personnel pour le travail et les efforts réalisés.

Le Conseil de surveillance

## 7.2 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 3 FÉVRIER 2011 PORTANT SUR L'EXERCICE 2010

En application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, et en ma qualité de Président du Conseil de surveillance de la société Klémurs, j'ai l'honneur de vous présenter le présent rapport, tel qu'il a été approuvé par le Conseil de surveillance dans sa séance du 3 février 2011 au titre de l'exercice 2010, et qui comprend les informations relatives :

- à la composition et aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ;
- aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place dans la Société ;
- au gouvernement d'entreprise ;
- et aux modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales de la Société.

Le Code de gouvernement d'entreprise auquel il est fait volontairement référence pour l'élaboration du présent rapport est le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié en décembre 2008 et modifié en avril 2010 par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (Medef).

#### I. Préparation et organisation des travaux du Conseil de surveillance

La composition, les missions et les obligations du Conseil de surveillance ainsi que son fonctionnement sont régis par les

dispositions du Code de commerce applicables aux Sociétés en commandite par actions et par le Titre IV des statuts de la Société.

Le Conseil de surveillance exerce les fonctions prévues par la loi. Il assume le Contrôle permanent de la gestion de la Société. Pour ce faire, le Conseil de surveillance opère à toute époque de l'année les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Chaque membre du Conseil de surveillance reçoit tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Conformément à l'article 16 des statuts de la Société <sup>(1)</sup>, le Conseil de surveillance autorise le Gérant à effectuer les opérations suivantes lorsque leur montant dépasse huit millions d'euros :

- les prises de participation et cessions de participations dans toutes sociétés créées ou à créer, à l'exception des sociétés contrôlées par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce auxquelles seraient apportés ou cédés des immeubles appartenant à la Société ou à d'autres sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- les acquisitions ou cessions de tous immeubles par nature, à l'exception des cessions ou apports à une société contrôlée directement ou indirectement par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- en cas de litige, les conclusions de tous traités, transactions et compromis.

Par délégation du Conseil de surveillance, le Président a pouvoir d'autoriser seul le Gérant à effectuer ces opérations dans la mesure où elles ne dépassent pas chacune 46 millions d'euros.

(1) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 4).

### Composition du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant. Ils sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire pour une durée maximum de trois années.

Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire d'une action au moins de la Société pendant toute la durée de son mandat.

Le Conseil nomme un Président parmi ses membres. Le Président prépare et organise les travaux du Conseil.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil de surveillance était composé de cinq membres : Messieurs Michel Clair (Président), Bertrand de Feydeau, Benoît Fournial, Dominique Hoenn et Madame Catherine Bréart de Boisanger. Le renouvellement de mandat approuvé par l'assemblée générale des actionnaires du 6 avril 2010 n'a pas modifié la parité hommes-femmes au sein du Conseil de surveillance, avec une présence féminine de 20 % <sup>(2)</sup>.

Les informations relatives aux parcours professionnels des membres du Conseil de surveillance sont mentionnées à la section « Gouvernance » du présent document de référence et la liste de leurs mandats et fonctions figure à la section « Gouvernance » dudit document.

Est considéré comme membre indépendant du Conseil de surveillance, tout membre qui n'entretient aucune relation quelle qu'elle soit avec la Société, son Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre sa liberté de jugement. Conformément aux recommandations AFEP-Medef, deux membres sont considérés comme indépendants par le Conseil de surveillance de la Société : Madame Catherine Bréart de Boisanger et Monsieur Benoît Fournial <sup>(3)</sup>.

### Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport du Gérant sur les activités de la Société.

Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil de surveillance, ainsi que la moitié au moins de ses membres ou par chacun des Gérants et commandités de la Société.

Le ou les Gérants doivent être convoqués aux réunions du Conseil de surveillance, auxquelles ils assistent à titre consultatif.

La présence de la moitié des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Les commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

Le Conseil s'est réuni six fois en 2010 avec une assiduité de 86,67 % <sup>(4)</sup>.

Les principaux points examinés au cours de ces séances ont porté sur :

- les comptes annuels et les comptes consolidés 2009, le rapport de gestion y afférent ;
- le rapport trimestriel d'activité du Gérant ;
- les comptes sociaux et consolidés semestriels ;
- le rapport du Président du Conseil de surveillance ;
- le renouvellement d'un membre du Conseil de surveillance ;
- le renouvellement du mandat du Président du Conseil de surveillance ;
- le renouvellement des mandats d'un co-commissaire aux comptes titulaire et d'un co-commissaire aux comptes suppléant ;
- la composition des comités ;
- le fonctionnement du Conseil de surveillance ;
- les investissements et désinvestissements ;
- les financements ;
- le choix des experts immobiliers ;
- l'autorisation annuelle consentie à la Gérance pour délivrer des cautions, avals et garanties ;
- les conventions réglementées.

Le Conseil de surveillance a procédé à un examen de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement. Il a procédé à une revue des principaux travaux du Conseil et de ses comités spécialisés et en a conclu que ces travaux démontrent sa pleine capacité à répondre aux attentes des actionnaires. Une évaluation formalisée sera mise en œuvre au cours de 2011 <sup>(5)</sup>.

### Composition, organisation et fonctionnement des comités spécialisés qui assistent le Conseil de surveillance

Pour exercer ses missions, le Conseil de surveillance a institué le 31 octobre 2006 des comités spécialisés <sup>(6)</sup>. Ces comités ne dessaisissent pas le Conseil de surveillance lui-même, qui est le représentant des actionnaires commanditaires et assume le contrôle de la gestion de la Société. Dans son domaine de compétence, chaque comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas, et rend compte de ses missions au Conseil de surveillance.

(2) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 6).

(3) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (points 7 et 8).

(4) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

(5) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 9).

(6) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 13).

Ces comités sont :

#### **Le Comité d'audit <sup>(7)</sup>**

Ce comité est composé au minimum de deux membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2010, il était composé de Messieurs Benoît Fournial (Président du Comité d'audit) et Dominique Hoenn. Un membre sur deux (soit 50 %) est considéré comme indépendant : Monsieur Benoît Fournial <sup>(8)</sup>.

Ce comité, qui se réunit au moins deux fois par an, a pour mission d'évaluer les grands choix comptables, l'information financière, la qualité des procédures de contrôle interne et de gestion des risques et le budget d'honoraires des commissaires aux comptes.

Réuni trois fois au cours de l'année écoulée, l'assiduité a été de 100 % <sup>(9)</sup>. Les principaux points examinés au cours de ces séances ont porté sur les comptes sociaux et consolidés, annuels et semestriels : information sur les comptes, validation des choix comptables proposés par le Gérant, les principaux faits de l'année ou du semestre et le budget 2010 des commissaires aux comptes ainsi que la déclaration d'indépendance de ces derniers.

Le Comité s'est prononcé le 2 février 2010 pour le renouvellement des cabinets Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, et BEAS, commissaire aux comptes suppléant. Il est précisé en application des recommandations AFEP-Medef que l'appel d'offre des commissaires aux comptes est géré au niveau de BNP Paribas.

#### **Le Comité des investissements**

Ce comité est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil de surveillance parmi ses membres.

Au cours de l'exercice 2010, il était composé de Madame Catherine Bréart de Boisanger (Présidente du Comité des investissements), Messieurs Bertrand de Feydeau et Michel Clair. Un membre sur trois (soit 33,33 %) est considéré comme indépendant : Madame Catherine Bréart de Boisanger.

Ce comité, qui se réunit au moins deux fois par an, étudie les dossiers d'investissements ou de cessions qui lui sont proposés avant qu'ils ne soient formellement autorisés par le Conseil de surveillance.

Pour cela, il examine les caractéristiques immobilières, commerciales, juridiques et financières des opérations. Il veille en particulier à ce que ces opérations soient cohérentes avec la stratégie et respectent les critères d'investissement de la Société.

Réuni trois fois au cours de l'année écoulée, l'assiduité a été de 100 % <sup>(10)</sup>. Les principaux points examinés au cours de ces séances ont porté sur la cession du local « Castorama » de la rue de Flandre à Paris (19<sup>e</sup>) et divers projets d'investissement.

## **II. Le dispositif de Contrôle interne et de gestion des risques**

**L'ensemble du dispositif du contrôle interne rend compte au Directoire de Klépierre, au Gérant de Klémurs et aux Comités d'audit de Klépierre et de Klémurs de l'exercice de ses missions.**

**Le contrôle interne est l'organisation des processus, des procédures et des contrôles encadrée par le Directoire et relayée par l'ensemble de l'entreprise, ayant pour finalité d'assurer la maîtrise globale des risques et de donner une assurance raisonnable que les objectifs stratégiques sont bien atteints.**

Le groupe Klépierre a recherché à identifier les risques majeurs liés à son activité, en y intégrant celle de Klémurs. Ce recensement couvre à la fois la fiabilité des informations comptables et financières (risque de taux, de liquidité, de change, de contrepartie) et les risques opérationnels (risques liés à la sécurité des personnes et des biens, suivi des incidents opérationnels, couverture assurance des actifs...).

Le dispositif de contrôle interne conçu pour répondre aux différents objectifs décrits ne donne cependant pas la certitude que les objectifs fixés seront atteints et ce, en raison des limites inhérentes à toutes procédures.

**L'organisation mise en place s'appuie notamment sur :**

- la qualité du fonctionnement interne du groupe Klépierre qui assure la gestion de Klémurs ;
- la fiabilité de l'information externe et interne ;
- l'adaptation des politiques internes et leur mise en conformité aux lois et règlements.

**Ce dispositif de Contrôle interne est bâti sur les grands principes suivants :**

- l'ensemble des collaborateurs du groupe Klépierre contribue au dispositif de contrôle interne. Chaque collaborateur, à son niveau, doit procéder à un contrôle efficace des activités qui sont placées sous sa responsabilité ;
- les fonctions de contrôle doivent être indépendantes des opérations ;
- l'ensemble des activités et du périmètre du groupe Klépierre, en ce compris le périmètre Klémurs, est couvert.

**Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques se scinde en deux composantes : le contrôle permanent et le contrôle périodique.**

(7) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 14).

(8) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 14) : la composition du Comité d'audit n'est pas en tout point conforme au Code qui recommande que la part des membres indépendants soit au moins de deux tiers. La dérogation à ces recommandations se justifie par la taille de ce comité qui ne comprend que deux membres et qui tient compte de celle du Conseil de surveillance (cinq membres).

(9) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).

(10) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 10).



**Le contrôle permanent** est assuré par l'ensemble des collaborateurs du Groupe. En fonction du principe de séparation des fonctions et des niveaux de délégations mis en place dans le Groupe, le Responsable de la Coordination du Contrôle permanent rapporte au Directeur des Comptabilités et Contrôle de Gestion et des Systèmes d'Information du Groupe et a pour missions de :

- coordonner les actions d'actualisation, par les responsables concernés, des procédures et des processus de contrôle ;
- suivre la clôture des recommandations émises par le contrôle périodique ;
- assurer l'élaboration et la transmission du *reporting* aux organes sociaux du Groupe ;
- coordonner les actions du Plan de continuité de l'activité, c'est-à-dire de l'ensemble des mesures destinées à maintenir les services essentiels de l'entreprise et à assurer la reprise de l'activité sur un site de repli, le cas échéant, en cas de sinistre majeur.

Les responsables des activités, fonctions et filiales sont les correspondants du contrôle permanent et ont pour missions :

- d'assurer la coordination et la mise en œuvre des choix méthodologiques faits au niveau du Groupe, auprès des équipes ;
- de concevoir et d'adapter régulièrement le *reporting* du dispositif en indiquant les indicateurs les plus pertinents pour donner aux responsables la meilleure visibilité possible sur leur dispositif de contrôle permanent ;
- d'assurer la transmission régulière de ce *reporting* à leur hiérarchie puis au Responsable de la Coordination du Contrôle permanent.

**Le contrôle permanent** est une démarche reposant sur la mise en œuvre en continu, avec un ensemble de moyens adéquats, de six éléments qui sont :

- **l'identification et l'évaluation des risques** : elles nécessitent une analyse et mesure des risques, régulièrement mises à jour, qui prennent en compte contrôles et procédures.

Klépierre a mis en place un outil désigné par le terme « Matrice des Risques » qui, appliquée à Klémurs, lui permet d'établir une cartographie de l'exposition aux risques du Groupe selon la nature des risques opérationnels regroupés par activités et fonctions ;

- **les procédures** : elles visent à encadrer les activités et fonctions en précisant l'organisation et les processus de contrôle. Accessibles par l'intranet du Groupe, elles font l'objet de communication et de formation par la hiérarchie. Elles sont mises à jour à chaque fois que nécessaire (évolution des contraintes réglementaires, évolutions de l'activité, réorganisations...) et au moins revisitées tous les 18 mois sous l'impulsion de la Coordination du Contrôle permanent mais sous la responsabilité de la hiérarchie concernée.

Le groupe Klépierre met en œuvre en continu la révision de l'ensemble des procédures déjà rédigées, l'actualisation du besoin de procédures et la rédaction de nouvelles procédures. Elles **sont applicables et appliquées aux actifs et activités du groupe Klémurs**. Ces procédures sont encadrées par une procédure des procédures qui expose la politique retenue par le Groupe ;

- **le croisement de la Matrice des Risques** avec le recensement des procédures permet au groupe Klépierre, et ainsi à Klémurs, d'avoir une connaissance des risques traités. Cette démarche a concerné, dans un premier temps, les entités en France et a été étendue, au cours de l'année, aux filiales étrangères ;
- **les contrôles** : le rythme, l'intensité et l'organisation des contrôles sont déterminés en fonction du niveau de risque. Les contrôles sont formalisés dans des procédures. Les plus importants donnent lieu à un suivi de mise en œuvre et d'efficacité.

Ainsi ont été définis des Points de Surveillance Fondamentaux (PSF). Ce sont des moyens d'assurer les contrôles de deuxième niveau dans les domaines d'activité essentiels du Groupe par les responsables qui en font un des éléments de leur management et de surveillance des risques.

Ils suivent une méthodologie et une fréquence prédéfinies par les responsables pour chaque activité choisie présentant un risque majeur.

Ce dispositif est appliqué à Klémurs.

Le contrôle périodique procède à des contrôles afin de s'assurer que les PSF sont correctement exercés, tant qualitativement que quantitativement ;

- **le reporting** : chaque trimestre, un travail de synthèse est réalisé et permet de s'assurer de la qualité du dispositif ;
- **le pilotage** : il est réalisé par les responsables d'activités et de fonctions avec l'appui de la coordination du contrôle permanent et sous la responsabilité du Comité de direction. L'activité de l'année 2010 ainsi que le plan d'action 2011 ont fait l'objet d'une présentation au Comité d'audit.

**Le contrôle périodique**, exercé par l'Audit interne du groupe Klépierre, est une fonction indépendante et rattachée directement au Directoire. Les missions de Contrôle interne ont pour objet une approche systématique et méthodique d'évaluation et d'amélioration des procédés de gestion des risques, de contrôle et de gouvernement d'entreprise. Les responsabilités, l'indépendance et le rôle de l'audit interne sont fixés par une charte d'audit interne signée conjointement par le Président du Directoire et le Président du Conseil de surveillance de Klépierre.

**Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques, au sein du groupe Klépierre, qui administre la société Klémurs, repose sur les trois niveaux de contrôle suivants :**

**Au niveau du contrôle permanent** : le premier niveau est exercé par chaque collaborateur sur les opérations qu'il traite, par référence aux procédures en vigueur ; le deuxième niveau est exercé par la hiérarchie du métier ou de la fonction.

Deux collaborateurs au sein du service Contrôle Interne Comptable France et Étranger de la Direction des Comptabilités et du Contrôle de Gestion sont plus spécifiquement chargés de :

- mettre à jour des règles comptables tenant compte de l'évolution des réglementations comptables ;
- définir les différents niveaux de contrôles comptables dans le cadre du processus de clôture des comptes ;
- veiller au bon fonctionnement de l'environnement de Contrôle interne comptable ;

- élaborer et mettre à jour des procédures, des règles de validation et d'autorisation applicables à la Direction ;
- réaliser le suivi de la mise en œuvre des recommandations formulées par les auditeurs externes et auditeurs internes.

Spécifiquement identifiée, la Direction Éthique et Déontologie s'assure du respect des normes éthiques et professionnelles, de la lutte anti blanchiment et de la prévention des manquements d'initiés.

**Au niveau du contrôle périodique** : un troisième niveau de contrôle est exercé par l'Audit interne du groupe Klépierre.

Ainsi un plan annuel d'audit, élaboré conjointement par le Directeur de l'Audit interne et le Directoire de Klépierre, est soumis à l'approbation du Comité d'audit. Ce plan est fondé sur une approche préventive des risques afin de définir les priorités d'audit cohérentes avec les objectifs du Groupe. Des missions flashs peuvent cependant être conduites sur une problématique particulière.

Parallèlement, des audits sont conduits en France sur le respect de l'application de la réglementation et des procédures internes dans le cadre de la gestion des actifs selon une périodicité triennale, à partir de référentiels type, portant sur les thèmes suivants :

- sécurité des biens et des personnes dans le cadre notamment de la réglementation applicable aux établissements recevant du public ;
- administration immobilière ;
- gestion locative.

L'Audit interne a accès directement au Directoire de Klépierre et au Gérant de Klémurs et rend compte aux Comités d'audit de Klépierre et de Klémurs de ses travaux, qui font l'objet de rapports, de recommandations et de plans de mise en œuvre.

Les effectifs dédiés au contrôle périodique sont de six auditeurs internes, hors direction.

Dans le cas particulier de Klémurs, son Gérant ou son Conseil de surveillance peuvent faire appel, notamment pour un contrôle de son organisation et de ses procédures, à l'inspection générale du groupe BNP Paribas, entité consolidante du groupe Klépierre, elle-même entité consolidante de la société Klémurs.

Les Comités d'audit sont tenus informés au moins annuellement de l'ensemble du dispositif de contrôle interne du Groupe, de ses évolutions et des conclusions des travaux menés par les différents intervenants du dispositif.

### Gestion des risques financiers

La gestion des risques financiers, et plus particulièrement la structure financière du Groupe, ses besoins de financement et la gestion du risque de taux, est réalisée par la Direction des Financements et de la Communication Financière du groupe Klépierre qui rapporte directement au Directoire de Klépierre et au Gérant de Klémurs.

Le Conseil de surveillance valide en fin d'année le plan de financement prévisionnel de l'année suivante, qui définit les grandes orientations en termes de calibrage et de choix des ressources ainsi que de couverture du risque de taux. En cours d'année, les principales décisions en matière d'opérations financières sont présentées

individuellement à l'approbation du Conseil de surveillance, auquel est exposé un bilan de ces opérations une fois réalisées.

La Direction des Financements et de la Communication Financière est également à l'origine des procédures internes qui définissent la répartition des rôles des différents intervenants du Groupe dans la gestion de la trésorerie ainsi que dans la mise en œuvre des programmes de rachat d'actions propres de Klémurs.

### Contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables font l'objet de la surveillance exercée par les Comités d'audit, en liaison avec les commissaires aux comptes. L'élaboration des comptes sociaux et consolidés de la société Klémurs est assurée par la Direction des Comptabilités du groupe Klépierre sous la responsabilité du Directeur Général Délégué en charges des finances.

Les travaux comptables des sociétés appartenant à la société Klémurs sont centralisés au siège de Klépierre sur un système informatique commun. Les directions opérationnelles sont en charge de la facturation des loyers et charges, ainsi que leur recouvrement, en réalisant un ensemble de contrôles adéquats à leurs propres métiers définis dans les procédures spécifiques. Les principales transactions intégrées dans un système de gestion unique sont interfacées de manière automatique dans le système de la comptabilité. Ce dernier dispose d'axes d'analyse qui permettent de réaliser un contrôle budgétaire précis.

La production des comptes s'appuie sur un ensemble d'outils logiciels (comptabilité générale, comptabilité auxiliaire, suivi des immobilisations, consolidation). La fonction Maîtrise d'Ouvrage Finances veille à la cohérence et à la fiabilité de cet ensemble, notamment en veillant au bon fonctionnement et à la mise à jour régulière des interfaces entre ces outils.

L'ensemble des processus de l'élaboration de l'information comptable font l'objet des programmes de contrôles comptables de différents niveaux, des règles de validation, d'autorisation ainsi que les instructions relatives à la justification et la documentation des travaux comptables.

Le processus de l'élaboration des états financiers consolidés est précisé par des instructions et diffusé à l'ensemble des entités comptables consolidées, ce qui favorise l'homogénéisation des données comptables et financières et leur conformité aux standards comptables du Groupe.

Les engagements hors bilan sont centralisés dans l'outil de consolidation Magnitude par entité consolidée.

Klöpierre s'appuie également sur les conseils externes, essentiellement pour les aspects fiscaux.

Le contrôle de gestion du métier Commerces France du groupe Klöpierre recense et valide trimestriellement les informations de gestion de Klémurs, et procède à des contrôles de cohérence et de vraisemblance sur les états financiers et les situations intermédiaires, assurant ainsi un contrôle complémentaire de deuxième niveau.

La situation financière de la Société, les prévisions de trésorerie et la gestion de risque de taux sont analysées de façon régulière par la cellule trésorerie qui rapporte directement au Directoire de

Klépierre et au Gérant de Klémurs. La même cellule prépare les décisions de financement, de placement et de couverture de taux dont les décisions les plus importantes sont présentées au Conseil de surveillance.

Toutes les données comptables et financières suivent les procédures informatiques qui s'appuient sur des sauvegardes quotidiennes, dont les supports sont conservés en dehors des sites opérationnels.

### III. Informations sur le gouvernement d'entreprise

Il est rappelé que lors de sa séance du 19 décembre 2008, le Conseil de surveillance a constaté que les recommandations de l'AFEP et du Medef s'inscrivent dans la démarche du gouvernement d'entreprise mise en œuvre par la Société et a décidé que le Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du Medef (disponible sur le site internet : [www.medef.fr](http://www.medef.fr)) est celui auquel elle se référerait.

Il est toutefois précisé que ces recommandations ou préconisations ayant été élaborées par référence aux sociétés anonymes, la Société les applique dans la mesure où elles sont applicables ou transposables de manière pertinente et efficace à une société en commandite par actions dont le gérant est une personne morale. La création d'un Comité des rémunérations fait ainsi partie de ces principales recommandations qui n'ont pas été transposées à ce jour, eu égard à la structure de la Société.

#### Rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, une information détaillée sur la rémunération du Gérant et de celles des membres du Conseil de surveillance est disponible dans la section « Gouvernance » du présent document de référence.

Le Gérant de la Société est Klépierre Conseil SAS (RCS 398 967 000 Paris), détenue à 100 % par le groupe Klépierre. La rémunération du Gérant est fixée par l'article 13 des statuts de la Société. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, toute autre rémunération que celle prévue aux statuts ne peut être allouée au Gérant que par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, avec l'accord de l'associé commandité.

La rémunération des membres du Conseil de surveillance consiste en des jetons de présence <sup>(11)</sup>.

L'enveloppe globale des jetons de présence allouée aux membres du Conseil de surveillance s'élève pour l'exercice 2010 à 75 000 euros. Elle est versée dans les conditions suivantes :

- 1) 10 000 euros à répartir entre les membres du Conseil concernés au titre du mandat de Président du Comité d'audit ou de Président du Comité des investissements soit :

- 5 000 euros, à titre de part fixe, par mandat de Président de comité.

Pour chaque Président, ladite part fixe est le cas échéant ajustée *pro rata temporis* pour tenir compte de la durée effective du mandat au cours d'un exercice donné.

- 2) 40 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil au titre du mandat de membre du Conseil de surveillance, dont :

- 25 000 euros, à titre de part fixe, répartie entre les membres du Conseil. Pour chaque membre, ladite part fixe est le cas échéant ajustée *pro rata temporis* pour tenir compte de la durée effective du mandat au cours d'un exercice donné ;

- 15 000 euros, à titre de part variable, en fonction de la présence effective des membres aux séances du Conseil.

- 3) 25 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil au titre du mandat de membre d'un ou de plusieurs comités, à titre de part variable, en fonction de la présence effective des membres aux séances des comités auxquels ils sont nommés.

Le versement des jetons de présence est annuel et intervient après détermination de la part variable revenant à chaque membre du Conseil de surveillance.

La part de jetons de présence versés individuellement à chaque membre du Conseil de surveillance 2010 figure à la section « Rémunérations et avantages des mandataires sociaux » du présent document de référence.

#### Règlement intérieur du Conseil de surveillance et des comités

Lors de sa séance du 31 octobre 2006, le Conseil de surveillance a adopté un règlement intérieur ayant pour objet de préciser son fonctionnement, les missions, la composition et le fonctionnement du Comité d'audit et du Comité des investissements.

Ce règlement intérieur s'inscrit dans une démarche de transparence conformément aux principes de gouvernement d'entreprise.

Il comprend des dispositions relatives à l'indépendance des membres du Conseil et des comités et à leur rémunération.

### IV. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales

Les règles afférentes aux assemblées générales, et notamment celles relatives à la participation des actionnaires, sont décrites au Titre VII des statuts de la Société ainsi qu'à la section « Gouvernance » du présent document de référence (« Renseignements de caractère général »).

**Michel CLAIR**

Président du Conseil de surveillance

(11) Code de gouvernement d'entreprise AFEP-Medef (point 18).

## 7.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klémurs et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1, relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### I. Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

### II. Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2011

Les Commissaires aux comptes

**Mazars**  
Julien MARIN-PACHE

**Deloitte & Associés**  
Pascal COLIN    Laure SILVESTRE-SIAZ

## 7.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### I. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

#### ***Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé***

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

#### **Avec Klépierre SA**

##### ***Membres du Conseil de surveillance concernés***

Messieurs Michel Clair, Bertrand de Feydeau et Dominique Hoenn.

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

##### ***Nature et objet***

Votre Conseil de surveillance, en date du 15 juin 2010, a autorisé l'octroi d'un prêt par Klépierre à la société Klémurs pour un montant de 20 000 000 €, d'une durée de 3 ans prenant fin le 30 juin 2013 et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 150 points de base.

##### ***Modalités***

Le contrat d'un montant de 20 000 000 € a été signé le 30 juin 2010. Les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice 2010 s'élèvent à 237 513,33 €.

## II. Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

### *Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé*

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par le Conseil de surveillance au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Date de l'autorisation donnée par le Conseil de surveillance	Conventions réglementées		Parties concernées
	Date	Nature	
27/11/2006	12/12/2006	Contrat d'ouverture de crédit d'un montant maximum de 150 000 000 €, et d'une durée de 5 ans	BNP Paribas
25/07/2008	01/08/2008	Contrat de prêt intragroupe d'un montant de 130 056 526,60 €, d'une durée de 3 ans, remboursable <i>in fine</i> et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 110 points de base	Klépierre
10/06/2009	29/06/2009	Contrat de prêt intragroupe d'un montant de 40 000 000 € et rémunéré au taux Euribor 3 mois plus une marge de 600 points de base. Ce prêt a été remboursé en totalité au 31/12/2010	Klépierre
24/07/2009	30/07/2009	Convention d'assistance technique dans le cadre du suivi du contentieux avec Buffalo Grill. Cette convention n'a pas donné lieu à commission sur l'exercice 2010	BNP Paribas

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2011

Les Commissaires aux comptes

**Mazars**  
Julien MARIN-PACHE

**Deloitte & Associés**  
Pascal COLIN    Laure SILVESTRE-SIAZ

## 7.5 TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 AVRIL 2011

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### Première résolution

##### (Approbation des comptes annuels de l'exercice 2010)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Gérance, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve tels qu'ils ont été présentés et arrêtés, les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice de 27 600 342,08 euros.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

##### (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2010)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Gérance, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un bénéfice de 42 645 000,00 euros.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

##### (Approbation des opérations et conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur

les conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce et relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées conformément aux dispositions de l'article L. 225-40 dudit Code.

#### Quatrième résolution

##### (Affectation du résultat de l'exercice 2010)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que les comptes de l'exercice font apparaître un bénéfice de 27 600 342,08 euros, qu'elle décide d'affecter comme suit :

• Bénéfice de l'exercice	27 600 342,08 euros
• Report à nouveau négatif	- 13 469 818,55 euros
• Total	14 130 523,53 euros
• Dotation à la réserve légale	706 526,18 euros
• Bénéfice distribuable	13 423 997,35 euros
• Versement à l'associé commandité unique en application de l'article 28 des statuts	671 199,87 euros
• Solde du bénéfice distribuable	12 752 797,48 euros
• À titre de dividende aux actionnaires commanditaires	12 705 000,00 euros
• Solde en compte report à nouveau	47 797,48 euros

Le montant du dividende de 12 705 000 euros, qui représente un dividende de 1,54 euro par action, constitue un revenu éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

L'assemblée générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, le montant correspondant, le cas échéant, aux actions autodétenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé seront affectés au compte « report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 12 avril 2011.

Il est rappelé conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts que les dividendes au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividende total versé aux actionnaires commanditaires	Dividende net par action	Dividende précipitaire versé à l'associé commandité	Montant éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° CGI	Montant non éligible à l'abattement prévu à l'article 158-3-2° CGI
2007	8 250 000,00 euros	1 euro	112 165,50 euros	2 131 144,38 euros <sup>(1)</sup> 112 165,50 euros <sup>(2)</sup>	6 118 855,62 euros <sup>(1)</sup> Néant <sup>(2)</sup>
2008	8 250 000,00 euros	1 euro	Néant	Néant	8 250 000,00 euros <sup>(1)</sup>
2009	8 250 000,00 euros	1 euro	Néant	néant	8 250 000,00 euros <sup>(1)</sup>

(1) Au titre du dividende versé aux actionnaires commanditaires.

(2) Au titre du dividende précipitaire versé à l'associé commandité.

## Cinquième résolution

### (Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Dominique HOENN vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2014 sur les comptes de l'exercice 2013.

Monsieur Dominique HOENN a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

## Sixième résolution

### (Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de surveillance de Madame Catherine BRÉART de BOISANGER vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2014 sur les comptes de l'exercice 2013.

Madame Catherine BRÉART de BOISANGER a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait aucune fonction et n'était frappée d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

## Septième résolution

### (Autorisation de la Gérance à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, autorise la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la Société notamment en vue :

- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Klémurs par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou

- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la huitième résolution ci-après et dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout Plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 5 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2010, 8 250 000 actions, étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital social, et (ii) lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 5 % prévue au premier alinéa correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur (y compris en période de pré-offre mais non en période d'offre publique) et par tous moyens, sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat, ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou conclus de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de trente (30) euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente assemblée et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente



assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente assemblée.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 12 375 000 euros.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour pour la partie non utilisée celle précédemment accordée à la huitième résolution de l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 6 avril 2010. Elle est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale délègue à la Gérance, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tout autre actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat maximum susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à la Gérance pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toute autre formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Huitième résolution

#### **(Délégation à donner à la gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise la Gérance à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, par annulation de toute quantité d'actions autodétenues qu'elle décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et L. 225-213 du même Code.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de vingt-quatre mois, est de dix pour-cent (10 %) des actions composant le capital de la Société à quelque moment que ce soit, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2010, 8 250 000 actions, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui

sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues. Elle est donnée pour une période de vingt-quatre mois à compter de ce jour.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à la Gérance pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

### Neuvième résolution

#### **(Délégation de compétence à donner à la Gérance pour décider l'augmentation du capital social, par émission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-129-2 dudit Code, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), ou encore de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit en tout ou en partie, par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ;
2. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital social ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant entendu que ces émissions de valeurs mobilières devront avoir été autorisées par la société au sein de laquelle les droits seront exercés ;
3. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 100 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital,
  - dans l'hypothèse où des titres de créance seraient émis en vertu de la présente délégation, le montant nominal maximum global des titres de créance ainsi émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder 200 millions d'euros ou la contre-valeur en euros de ce montant à la date d'émission, ce montant étant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée,
4. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
5. en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation :
- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux,
  - prend acte du fait que la Gérance a la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible,
  - prend acte du fait que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme,
  - prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'elle déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
    - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée,
    - répartir librement tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, lesdites valeurs mobilières dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites,
    - offrir au public, tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français ou à l'étranger ;
  - décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes, étant précisé que la Gérance aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
6. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
  - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission,
  - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant, de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
  - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme,
  - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
  - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales,

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
  - à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
  - déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toutes autres modalités permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire),
  - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
7. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution ;
8. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où la Gérance viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, la Gérance rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

## Dixième résolution

### **(Délégation de compétence à donner à la Gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission – sans droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par offre au public)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 225-148

dudit Code, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, en France ou à l'étranger, par une offre au public, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ou, dans les mêmes conditions, pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce. Ces valeurs mobilières pourront notamment être émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société, dans le cadre d'une offre publique d'échange réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;
2. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social ou par les sociétés qui possèdent directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

La présente décision emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par des sociétés du groupe de la Société, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

3. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital social ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant entendu que ces émissions de valeurs mobilières devront avoir été autorisées par la société au sein de laquelle les droits seront exercés ;
4. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation :
  - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 60 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription prévu au paragraphe 4 de la onzième résolution présentée à la présente assemblée générale et sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée,

- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- dans l'hypothèse où des titres de créance seraient émis en vertu de la présente délégation, le montant nominal maximum global des titres de créance ainsi émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder 120 millions d'euros ou la contre-valeur en euros de ce montant à la date d'émission, ce montant étant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond nominal des émissions de titres de créance prévu au paragraphe 4 de la onzième résolution présentée à la présente assemblée générale et sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée ;
- 5. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
- 6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois à la Gérance, en application de l'article L. 225-135, deuxième alinéa, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'elle fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou à l'étranger ;
- 7. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;
- 8. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit ;
- 9. prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-136 1<sup>er</sup> alinéa du Code de commerce :
  - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation de capital moins 5 %), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance,
  - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auquel la conversion, le remboursement ou généralement la transformation, de chaque valeur mobilière donnant accès au capital pourra donner droit, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;
- 10. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
  - décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
  - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission,
  - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
  - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme,
  - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions autodétenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,

- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales,
  - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
  - en cas d'émission de valeurs mobilières à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique ayant une composante d'échange (OPE), arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser sans que les modalités de détermination de prix du paragraphe 9 de la présente résolution trouvent à s'appliquer et déterminer les modalités de l'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre unique proposant l'achat ou l'échange des titres visés contre un règlement en titres et en numéraire, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre subsidiaire, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et la réglementation applicables à ladite offre publique,
  - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
  - fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris par voie d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
  - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
11. prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation globale de compétence relative à l'augmentation du capital, sans droit préférentiel de souscription, par offre au public, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution ;
  12. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où la Gérance viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans

la présente résolution, la Gérance rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

### Onzième résolution

**(Délégation de compétence à donner à la Gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission – sans droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par placement privé visé à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, et L. 225-136 dudit Code, et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, en France ou à l'étranger, par une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles ou existantes), émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, soit par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes, ou, dans les mêmes conditions, pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce ;
2. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social ou par les sociétés qui possèdent directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.  
  
La présente décision emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par des sociétés du groupe de la Société, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
3. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital social ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant entendu que

ces émissions de valeurs mobilières devront avoir été autorisées par la société au sein de laquelle les droits seront exercés ;

4. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation :
  - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 60 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond nominal des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription prévu au paragraphe 4 de la dixième résolution présentée à la présente assemblée générale et sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée,
  - en tout état de cause, les émissions de titres de capital réalisées en vertu de la présente délégation n'excéderont pas les limites prévues par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, 20 % du capital par an),
  - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, et
  - dans l'hypothèse où des titres de créance seraient émis en vertu de la présente délégation, le montant nominal maximum global des titres de créance ainsi émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder 120 millions d'euros ou la contre-valeur en euros de ce montant à la date d'émission, ce montant étant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond nominal des émissions de titres de créance prévu au paragraphe 4 de la dixième résolution présentée à la présente assemblée générale et sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée ;
5. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution ;
7. prend acte du fait que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;
8. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit ;
9. prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-136 1<sup>o</sup> 1<sup>er</sup> alinéa du Code de commerce :
  - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée

des cours des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation de capital moins 5 %), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance,

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auquel la conversion, le remboursement ou généralement la transformation, de chaque valeur mobilière donnant accès au capital pourra donner droit seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;
10. décide que la Gérance aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
    - décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
    - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission,
    - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
    - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme,

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions autodétenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la Société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
  - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales,
  - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
  - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
  - fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris par voie d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
  - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
11. prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation globale de compétence relative à l'augmentation du capital, sans droit préférentiel de souscription, par une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier, couvrant les valeurs mobilières et opérations visées à la présente résolution ;
12. constate que cette délégation, n'étant pas une délégation générale de compétence relative à l'augmentation du capital sans droit préférentiel de souscription, mais une délégation de compétence relative à l'augmentation du capital social par émission sans droit préférentiel de souscription par une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier, n'a pas le même objet que la dixième résolution de la présente

assemblée ; en conséquence, prend acte du fait que la présente délégation ne prive pas d'effet la dixième résolution de la présente assemblée, dont la validité et le terme ne sont pas affectés par la présente délégation ;

13. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où la Gérance viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, la Gérance rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

### Douzième résolution

#### **(Détermination du prix d'émission des actions, dans la limite de 10 % du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social par émission – sans droit préférentiel de souscription – d'actions)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L. 225-136 1° du Code de commerce, et dans la limite de 10 % du capital social par an (cette limite s'appréciant par rapport au capital de la Société, à quelque moment que ce soit, par application de cette limite de 10 % à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2010, 8 250 000 actions), autorise la Gérance à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes :

La somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente autorisation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, devra être au moins égale à 85 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités de l'émission.

Il est précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée.

La présente délégation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

L'assemblée générale prend acte que, dans l'hypothèse où la Gérance viendrait à faire usage de cette autorisation, elle établira un rapport complémentaire, certifié par les Commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

### Treizième résolution

#### **(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, telle que visée par les neuvième, dixième et onzième résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale), notamment en vue d'octroyer une option de sur-allocation conformément aux pratiques de marché ;
2. décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le montant du plafond global défini à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée.

### Quatorzième résolution

#### **(Possibilité d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, et du rapport spécial des Commissaires aux comptes le cas échéant, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-147, 6<sup>e</sup> alinéa dudit Code :

1. délègue à la Gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social, cette limite s'appréciant à quelque moment que ce soit, par application de ce pourcentage à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2010, 8 250 000 actions, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, par l'émission, en une ou plusieurs fois, d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptible d'être réalisées

immédiatement ou à terme en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond global défini à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée ;

2. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, à l'effet notamment de :
  - décider l'augmentation de capital rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
  - arrêter la liste des valeurs mobilières apportées, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des valeurs mobilières rémunérant les apports, ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte à verser, approuver l'octroi des avantages particuliers, et réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers,
  - déterminer les caractéristiques des valeurs mobilières rémunérant les apports et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital,
  - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
  - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
3. décide que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond nominal global prévu à la dix-septième résolution de la présente assemblée ;
4. prend acte du fait que cette délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation permettant d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée.

### Quinzième résolution

#### **(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par l'incorporation, successive ou simultanée, au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou



autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, à réaliser par création et attribution gratuite d'actions ou par élévation du nominal des actions ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 100 millions d'euros, étant précisé que ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée ;

2. en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence, délègue à la Gérance tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
  - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre de titres de capital nouveaux à émettre et/ou le montant dont le nominal des titres de capital existants sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les titres de capital nouveaux porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal des titres de capital existants portera effet,
  - décider, en cas de distribution de titres de capital gratuits :
    - que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation,
    - que les actions qui seront attribuées en vertu de cette délégation à raison d'actions anciennes bénéficiant du droit de vote double bénéficieront de ce droit dès leur émission,
  - de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation du capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions ou de titres de capital, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement de capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris par voie d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital,
  - de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
3. prend acte du fait que cette délégation prive d'effet à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres. Elle est donnée pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée.

## Seizième résolution

### **(Délégation de compétence à donner à la Gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 900 000 euros, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne salariale (ou tout autre plan aux adhérents duquel les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute loi ou réglementation analogue permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes) mis en place au sein d'une entreprise ou groupe d'entreprises, françaises ou étrangères, entrant dans le périmètre de consolidation ou de combinaison des comptes de la Société en application de l'article L. 3344-1 du Code du travail ; étant précisé que la présente résolution pourra être utilisée aux fins de mettre en œuvre des formules à effet de levier et que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la dix-septième résolution proposée à la présente assemblée ;
2. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation d'émission faisant l'objet de la présente délégation ;
3. décide que le prix d'émission des actions nouvelles ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et sera au moins égal à 80 % du Prix de Référence (telle que cette expression est définie ci-après) ou à 70 % du Prix de Référence lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois l'assemblée générale autorise expressément la Gérance à réduire ou supprimer les décotes susmentionnées (dans les limites légales et réglementaires), si elle le juge opportun, notamment afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement ; pour les besoins du présent paragraphe, le Prix de Référence désigne la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription pour les adhérents à un Plan d'épargne salariale ;

4. autorise la Gérance à attribuer, à titre gratuit, aux bénéficiaires ci-dessus indiqués, en complément des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou déjà émises, à titre de substitution de tout ou partie de la décote par rapport au Prix de Référence et/ou d'abondement, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution ne pourra excéder les limites légales ou réglementaires applicables aux termes des articles L. 3332-10 et suivants du Code du travail ;
5. décide de supprimer au profit des bénéficiaires ci-dessus indiqués le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital dont l'émission fait l'objet de la présente délégation, lesdits actionnaires renonçant par ailleurs, en cas d'attribution à titre gratuit aux bénéficiaires ci-dessus indiqués d'actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, à tout droit auxdites actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, y compris à la partie des réserves, bénéfiques ou primes incorporées au capital, à raison de l'attribution gratuite desdits titres faite sur le fondement de la présente résolution ;
6. autorise la Gérance, dans les conditions de la présente délégation, à procéder à des cessions d'actions aux adhérents à un Plan d'épargne salariale telles que prévues par l'article L. 3332-24 du Code du travail, étant précisé que les cessions d'actions réalisées avec décote en faveur des adhérents à un plan ou plusieurs plans d'épargne salariale visés à la présente résolution s'imputeront à concurrence du montant nominal des actions ainsi cédées sur le montant du plafond visé au paragraphe 1 ci-dessus ;
7. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment :
  - d'arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés dont les bénéficiaires ci-dessus indiqués pourront souscrire aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi émises et bénéficier le cas échéant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital attribuées gratuitement,
  - de décider que les souscriptions pourront être réalisées directement par les bénéficiaires, adhérents à un Plan d'épargne salariale, ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement d'entreprise ou autres structures ou entités permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables,
  - de déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des augmentations de capital,
  - d'arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions,
  - de fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et d'arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres (même rétroactive), les règles de réduction applicables aux cas de sursouscription, ainsi que les autres conditions et modalités des émissions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur,
  - en cas d'attribution gratuite d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fixer la nature, les caractéristiques et le nombre d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre, le nombre à attribuer à chaque bénéficiaire, et d'arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution de ces actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans les limites légales et réglementaires en vigueur et notamment choisir soit de substituer totalement ou partiellement l'attribution de ces actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital aux décotes par rapport au Prix de Référence prévues ci-dessus, soit d'imputer la contre-valeur de ces actions ou valeurs mobilières sur le montant total de l'abondement, soit de combiner ces deux possibilités,
  - en cas d'émission d'actions nouvelles, d'imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfiques ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions,
  - de constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites,
  - le cas échéant, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital résultant de ces augmentations de capital,
  - de conclure tous accords, d'accomplir directement ou indirectement par mandataire toutes opérations et formalités en ce compris procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et aux modifications corrélatives des statuts,
  - d'une manière générale, de passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, de prendre toutes mesures et décisions et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées ;
8. décide que cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital social de la Société par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers et l'ensemble des opérations qui y sont visées.

### Dix-septième résolution

#### **(Limitation globale des autorisations d'émissions d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, et comme conséquence de l'adoption des neuvième à seizième résolutions ci-dessus, décide de fixer à 120 millions d'euros le montant nominal maximal global des augmentations de capital social, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations conférées par les résolutions susvisées, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions à

émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

L'assemblée générale décide également, en conséquence de l'adoption des neuvième, dixième et onzième résolutions ci-dessus, de fixer à 240 millions d'euros le montant nominal maximal global des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital susceptibles d'être émises en vertu des autorisations conférées par les résolutions susvisées.

## Dix-huitième résolution

### (Pouvoirs pour formalités)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

## 7.6 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS 2011

En application des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la présente section constitue le descriptif de programme de rachat d'actions propres qui sera soumis à l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 5 avril 2011 (le « **Programme de Rachat 2011** »).

### DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE APPELÉE À AUTORISER LE PROGRAMME DE RACHAT 2011

5 avril 2011.

### ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ AU 18 FÉVRIER 2011

Au 18 février 2011, Klémurs détient de manière directe et indirecte 10 530 actions représentant 0,13 % de son capital social pour un montant global de 189 898,93 euros (en valeur comptable).

Ces informations, et celles qui suivent, tiennent compte du nombre total d'actions composant le capital de la Société, soit 8 250 000.

### RÉPARTITION PAR OBJECTIFS DES ACTIONS DÉTENUES PAR KLÉMURS AU 18 FÉVRIER 2011

Au 18 février 2011, 10 530 actions sont affectées à l'achat, la vente, la conversion, la cession, le transfert, le prêt ou la mise à disposition des actions dans le cadre du contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI, conclu avec EXANE BNP Paribas le 27 novembre 2006 et mis en œuvre depuis le 12 décembre 2006, dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers, notamment en vue de l'animation du marché des actions ou de la réalisation d'opérations à contre-tendance du marché.

### OBJECTIFS DU PROGRAMME DE RACHAT 2011

Les objectifs du Programme de Rachat 2011 seraient les suivants :

- l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Klémurs par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ; ou

- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la huitième résolution qui lui est présentée et dans les termes qui y sont indiqués ; ou
- l'attribution ou la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail.

### PART MAXIMALE DU CAPITAL À ACQUÉRIR ET NOMBRE MAXIMAL DE TITRES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE ACQUIS DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RACHAT 2011

Le nombre d'actions que la Société sera autorisée à acheter ne pourra pas excéder 5 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée générale. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 18 février 2011 et déduction faite des 10 530 actions détenues à cette même date, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises s'élève à 401 970.

Le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital social de la Société. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 18 février 2011 et déduction faite des 10 530 actions détenues à cette même date, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises s'élève à 401 970.

Le nombre d'actions que la Société sera autorisée à détenir, à quelque moment que ce soit, ne dépassera pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée. À titre indicatif, sur la base du capital existant au 18 février 2011, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être détenues s'élève à 825 000.

### **PRIX D'ACHAT UNITAIRE MAXIMUM AUTORISÉ**

Le prix maximum d'achat serait de 30 euros par action, étant précisé que ce prix pourrait être ajusté en cas d'opérations sur le capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés à financer le Programme de Rachat 2011 est de 12 375 000 euros, sur la base d'un prix maximum d'achat de 30 euros par action et du capital social de Klémurs au 18 février 2011.

### **DURÉE DU PROGRAMME DE RACHAT 2011**

Conformément à la septième résolution qui sera présentée à l'assemblée générale du 5 avril 2011, le programme de rachat d'actions pourra être mis en œuvre sur une période de dix-huit mois suivant cette date, soit jusqu'au 4 octobre 2012.



# Informations complémentaires

# 8

<b>8.1</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>140</b>	<b>8.4</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET DE L'INFORMATION FINANCIÈRE</b>	<b>142</b>
	Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société	140		Commissaires aux comptes titulaires	142
<b>8.2</b>	<b>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL</b>	<b>141</b>		Commissaires aux comptes suppléants	142
<b>8.3</b>	<b>ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE FAISANT OFFICE DE RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>142</b>	<b>8.5</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	<b>143</b>
			<b>8.6</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>146</b>

---

## 8.1 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

### LIEU OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA SOCIÉTÉ

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques, toutes évaluations ou déclarations établies par un expert à la demande de la Société, et tous autres documents devant être tenus à la disposition des actionnaires conformément à la loi, peuvent être consultés au siège social de la Société :

21, avenue Kléber – 75116 Paris  
Tél. : 01 40 67 55 50

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Klémurs (21, avenue Kléber – 75116 Paris), ainsi que sur son site internet ([www.klemurs.fr](http://www.klemurs.fr)) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## 8.2 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des 12 derniers mois en application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

Date	Documents	Disponibilité
<b>Document de référence</b>		
20/04/2010	Enregistrement AMF n° R. 10-0022	www.klemurs.fr ou www.amf-france.org
<b>Rapports financiers</b>		
30/08/2010	Rapport financier semestriel 2010	www.klemurs.fr
20/04/2010	Rapport financier annuel 2010	
<b>Descriptif du programme de rachat d'actions</b>		
06/04/2010	Programme de rachat d'actions propres 2010	www.klemurs.fr ou www.businesswire.fr
<b>Communiqués relatifs à l'information permanente</b>		
08/02/2011	Résultats 2010 : cash-flow solide ; actif net réévalué en forte hausse	www.klemurs.fr
25/01/2011	Chiffres d'affaires 2010 : un niveau d'activité solide en 2010	
04/11/2010	Cession d'un ensemble commercial pour un montant de 25,0 millions d'euros	
21/10/2010	Chiffre d'affaires au 30/09/2010 : Klémurs confirme la solidité de ses revenus	
26/07/2010	Résultats semestriels 2010 : Klémurs confirme la solidité de son portefeuille	
21/04/2010	Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010 : + 8,8 %	
06/04/2010	Klémurs annonce la signature d'une promesse de vente sur des commerces de pied d'immeubles à Rouen	
<b>Informations relatives à l'assemblée générale</b>		
25/02/2011	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 05/04/2011	www.klemurs.fr
19/03/2010	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'assemblée générale mixte du 06/04/2010	
<b>Bilan semestriel du contrat de liquidité avec EXANE BNP Paribas</b>		
Dates de mise en ligne : 10/01/2011 - 09/07/2010		www.klemurs.fr
<b>Publications au BALO</b>		
25/02/2011	Avis de réunion relatif à l'AGO du 05/04/2011	www.journal-officiel.gouv.fr/balo/
28/04/2010	Affectation du résultat 2009	
19/04/2010	Publication des droits de vote de l'AGOE du 06/04/2010 dans « Le Publieur Légal – La Vie Judiciaire »	
19/03/2010	Avis de convocation relatif à l'AGOE du 06/04/2010	
<b>Informations déposées au greffe</b>		
05/05/2010	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2009 et rapports des commissaires aux comptes	www.infogreffe.fr

## 8.3 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE FAISANT OFFICE DE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion [figurant en pages 13 et suivantes] présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

*Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010, présentés dans le présent document de référence, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 78, qui n'émettent pas de réserves et qui contient une observation dont le texte est repris ci-après : « Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans la note 2 de l'annexe des comptes consolidés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables. ».*

*Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, présentés dans le document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 avril 2010 sous le numéro R. 10-0022 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 78 dudit document, qui n'ont pas émis de réserves et qui contenait une observation.*

Fait à Paris, le 14 mars 2011

**Laurent Morel**

Président du Directoire de Klépierre,  
elle-même Présidente de Klépierre Conseil,  
elle-même Gérante de Klémurs.

## 8.4 PERSONNES RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

### COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

**Deloitte & Associés**

185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine  
572028041 R.C.S. NANTERRE  
Pascal Colin/Laure Silvestre-Siaz  
Nomination : AG du 12 juillet 2006.  
Fin du mandat : exercice 2015.

**Mazars**

61, rue Henri Régault  
92400 Courbevoie  
784824153 R.C.S. NANTERRE  
Julien Marin-Pache  
Nomination : AG du 13 décembre 2007.  
Fin de mandat : exercice 2012.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

**Société BEAS**

7-9, villa Houssay  
92200 Neuilly-sur-Seine  
315172445 R.C.S. NANTERRE  
Nomination : AG du 12 juillet 2006.  
Fin de mandat : exercice 2015.

**Patrick De Cambourg**

61, rue Henri Régault  
92400 Courbevoie  
Nomination : AG du 13 décembre 2007.  
Fin de mandat : exercice 2012.

### RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

**Jean-Michel Gault**

Directeur Général Délégué de Klépierre, elle-même Présidente de la société Klépierre Conseil, elle-même Gérant de la société Klémurs.  
Tél. : 01 40 67 55 05



## 8.5 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
<b>1. Personnes responsables</b>	
1.1. Personnes responsables des informations contenues dans le document de référence	142
1.2. Déclaration des personnes responsables du document de référence	142
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	
2.1. Nom et adresse des contrôleurs légaux	142
2.2. Démission des contrôleurs légaux	-
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	
3.1. Informations historiques	6 ; 40-45 ; 80-83
3.2. Informations intermédiaires	-
<b>4. Facteurs de risque</b>	
4.1. Risques opérationnels	15
4.2. Risques juridiques	16
4.3. Risque de liquidité	14
4.4. Risque de crédit et/ou de contrepartie	14
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
<b>5.1. Historique et évolution de la Société</b>	
5.1.1. Raison sociale et nom commercial	104
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	104
5.1.3. Date de constitution et durée de vie	104
5.1.4. Siège social et forme juridique	104
5.1.5. Événements importants	85
<b>5.2. Investissements</b>	
5.2.1. Description des principaux investissements de l'exercice	30
5.2.2. Description des investissements en cours	-
5.2.3. Description des investissements futurs	-
<b>6. Aperçu des activités</b>	
<b>6.1. Principales activités</b>	
6.1.1. Nature des activités	2 ; 9-10
6.1.2. Nouveaux produits ou nouveaux développements	-
<b>6.2. Principaux marchés</b>	2
<b>6.3. Événements exceptionnels</b>	-
<b>6.4. Dépendances éventuelles</b>	8 ; 15-18 ; 35 ; 58-59
<b>6.5. Position concurrentielle</b>	-
<b>7. Organigramme</b>	
7.1. Description du Groupe	8
7.2. Liste des filiales importantes	8 ; 55 ; 91
<b>8. Propriétés immobilières</b>	
8.1. Immobilisations corporelles importantes	10-12 ; 33 ; 42 ; 82
8.2. Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations	17

Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
<b>9. Examen de la situation financière et des résultats</b>	
<b>9.1. Situation financière</b>	<b>35-36 ; 57</b>
<b>9.2. Résultat d'exploitation</b>	
9.2.1. Facteurs importants	31-32
9.2.2. Changements importants	31-32
9.2.3. Facteurs d'influence	-
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
<b>10.1. Capitaux de l'émetteur</b>	<b>45-46 ; 57</b>
<b>10.2. Source et montant des flux de trésorerie</b>	<b>43 ; 57</b>
<b>10.3. Conditions d'emprunt et structure financière</b>	<b>35-36 ; 66</b>
<b>10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur</b>	-
<b>10.5. Sources de financement attendues</b>	-
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	-
<b>12. Informations sur les tendances</b>	
<b>12.1. Principales tendances ayant affecté la production, les ventes</b>	<b>3 ; 30</b>
<b>12.2. Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives</b>	<b>33</b>
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	
<b>13.1. Principales hypothèses sur lesquelles une prévision ou une estimation a été fondée</b>	-
<b>13.2. Rapport des contrôleurs légaux indépendants</b>	-
<b>13.3. Prévision ou estimation du bénéfice</b>	-
<b>13.4. Prévision de bénéfice incluse dans un prospectus existant</b>	-
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>	
<b>14.1. Organes d'administration et de direction</b>	<b>8 ; 20-26</b>
<b>14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction</b>	<b>27</b>
<b>15. Rémunérations et avantages</b>	
<b>15.1. Montants de rémunérations versées et avantages en nature</b>	<b>26</b>
<b>15.2. Sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages</b>	<b>76</b>
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
<b>16.1. Dates d'expiration des mandats actuels</b>	<b>23-25</b>
<b>16.2. Contrats de service liant les membres des organes d'administration</b>	<b>27</b>
<b>16.3. Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération</b>	<b>22 ; 118-121</b>
<b>16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise</b>	<b>116 ; 121</b>
<b>17. Salariés</b>	
<b>17.1. Nombre de salariés</b>	<b>37</b>
<b>17.2. Participation et stock-options</b>	<b>112</b>
<b>17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur</b>	<b>112</b>
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
<b>18.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital</b>	<b>8 ; 111</b>
<b>18.2. Existence de droits de vote différents</b>	<b>111</b>
<b>18.3. Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement</b>	<b>8 ; 111</b>
<b>18.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle</b>	<b>112</b>
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	<b>75-76 ; 113-114 ; 123-124</b>

Rubriques figurant dans l'annexe I du règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004	N° de page
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
<b>20.1. Informations financières historiques</b>	40-77 ; 80-101 ; 146
<b>20.2. Informations financières pro forma</b>	-
<b>20.3. États financiers</b>	40-45 ; 80-83
<b>20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles</b>	
20.4.1. Attestation de vérification des informations financières historiques annuelles	78 ; 102
20.4.2. Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux	-
20.4.3. Sources des informations non vérifiées par les contrôleurs légaux	-
<b>20.5. Dates des dernières informations financières</b>	
20.5.1. Dernier exercice pour lequel les informations financières ont été vérifiées	146
<b>20.6. Informations financières intermédiaires</b>	
20.6.1. Informations trimestrielles ou semestrielles vérifiées	-
20.6.2. Informations trimestrielles ou semestrielles non vérifiées	-
<b>20.7. Politique de distribution de dividende</b>	
20.7.1. Montant des dividendes par action	6 ; 109
<b>20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage</b>	17 ; 104-105
<b>20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale</b>	-
<b>21. Informations complémentaires</b>	
<b>21.1. Capital social</b>	
21.1.1. Montant du capital social souscrit	57 ; 107
21.1.2. Actions non représentatives du capital	-
21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	15 ; 36 ; 57
21.1.4. Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	-
21.1.5. Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés	-
21.1.6. Informations sur le capital de membres du groupe objet d'une option	-
21.1.7. Historique du capital social	37 ; 111
<b>21.2. Actes constitutifs et statuts</b>	
21.2.1. Objet social	104
21.2.2. Résumé des statuts	104-107
21.2.3. Description des droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	105
21.2.4. Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	106
21.2.5. Description des conditions de convocation aux assemblées	106
21.2.6. Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	106
21.2.7. Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	105
21.2.8. Description des conditions régissant les modifications du capital	108
<b>22. Contrats importants</b>	112-113
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêt</b>	
<b>23.1. Déclarations d'experts</b>	-
<b>23.2. Informations provenant de tiers</b>	-
<b>24. Documents accessibles au public</b>	140
<b>25. Informations sur les participations</b>	8 ; 55 ; 91

## 8.6 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le présent document de référence intègre tous les éléments du rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF. Une table de concordance entre les documents mentionnés à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF et les rubriques correspondantes du présent document de référence figure ci-après.

Rapport financier annuel	N° de page
Attestation du responsable du document	142
<b>Rapport de gestion</b>	
Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (articles L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	13-18 ; 29-38 ; 108
Informations requises par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	109
Informations relatives aux rachats d'actions (article L. 225-211, alinéa 2, du Code de commerce)	36
<b>États financiers</b>	
Comptes annuels	80-101
Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	102
Comptes consolidés	39-77
Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	78

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809-2004 du 29 avril 2004, les éléments suivants sont inclus par référence :

- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009, présentés respectivement aux pages 49 à 77 et 78 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R. 10-0022 ;
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008, présentés respectivement aux pages 50 à 82 et 83 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R. 09-030 le 27 avril 2009.

# Glossaire

## ANR (actif net réévalué)

L'ANR est un indicateur qui mesure la valeur liquidative d'une société foncière. Il représente schématiquement la différence entre la valeur du patrimoine de l'entreprise (telle qu'estimée par des experts indépendants) et la somme des dettes. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion.

## Cash-flow net courant

Cet indicateur correspond schématiquement aux montants dégagés par l'activité régulière de l'entreprise après prise en compte des frais financiers et des impôts. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le rapport de gestion.

## EPRA (*European Public Real Estate Association*)

Association rassemblant plus de 200 sociétés foncières cotées en Europe. Elle publie notamment des recommandations afin de rendre l'information financière publiée par les foncières plus homogène et plus détaillée.

## EPRA NNAV

Cet indicateur correspond à l'actif net réévalué hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers.

## Gain locatif

Supplément de loyer minimum garanti (LMG) obtenu lors d'opérations de recommercialisation ou à l'occasion du renouvellement d'un bail (excluant les LMG supplémentaires obtenus lors de la commercialisation d'un local).

## ICC (indice du coût de la construction)

Cet indice est l'un des deux indices de référence utilisés pour l'indexation des loyers des commerces. Il est publié chaque trimestre par l'Insee et calculé à partir d'éléments issus de l'enquête trimestrielle sur le prix de revient de logements neufs (PRLN). Cette enquête recueille, pour un échantillon de permis de construire, des informations sur le montant du ou des marchés, des caractéristiques de la construction, ainsi que des éléments permettant de cerner la charge foncière (prix du terrain, éventuelles démolitions, taxes diverses, etc.).

## ICR (*Interest Coverage Ratio*) : ratio de couverture des frais financiers

Le ratio de couverture des frais financiers est calculé en divisant le montant du cash-flow d'exploitation par celui des frais financiers nets. Ces deux agrégats sont appréciés sur une base consolidée (part totale). Quand les frais financiers liés aux dettes subordonnées sont pris en compte dans le calcul, on parle d'ICR total, sinon on parle d'ICR senior.

## ILC (indice des loyers commerciaux)

L'ILC est publié tous les mois par l'Insee et est composé de l'ICC (indice du coût de construction, à hauteur de 25 %), de l'ICAV (indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur, à hauteur de 25 %) et de l'IPC (indice des prix à la consommation, à hauteur de 50 %). L'ICAV, publié mensuellement par l'Insee, est calculé sur la base d'un échantillon de déclarations de chiffres d'affaires de 31 000 entreprises. L'IPC, publié mensuellement au *Journal officiel*, est un indicateur communément utilisé pour mesurer l'inflation.

L'utilisation de l'ILC pour l'indexation des loyers des commerces est possible depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 entérinée par le décret d'application du 6 novembre 2008.

## Immobilier de commerces

Activité consistant en la détention et/ou la gestion d'actifs commerciaux (centres commerciaux, *retail parks*, boîtes...).

## Impayé

Un impayé (loyers, provisions pour charges, taxes foncières, TVA incluse) correspond à tout règlement non reçu à sa date d'exigibilité, intégré dans le *reporting* dès le premier jour de sa constatation. Klémurs communique un taux d'impayés à six mois, considérant que les sommes non réglées dès la constatation d'un impayé correspondent en grande partie à des retards de paiement.

## LMG

Loyer minimum garanti inscrit dans le contrat de bail.

### Loyer brut

Loyer contractuel composé du loyer minimum garanti (LMG), auquel est ajouté, le cas échéant, le complément de loyer variable déterminé en fonction du chiffre d'affaires du preneur.

### Loyer net

Loyer brut diminué des honoraires, des charges locatives non récupérées (notamment du fait de la vacance), des charges imputables au propriétaire et, le cas échéant, des charges sur terrain.

### LTV (*Loan to Value*)

Le ratio *Loan to Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur du patrimoine réévalué (part totale). Quand les dettes subordonnées sont prises en compte dans le calcul, on parle de LTV total, sinon on parle de LTV senior.

### Périmètre constant/courant

Le Groupe analyse l'évolution de certains indicateurs soit en prenant en compte l'intégralité de son patrimoine tel que détenu sur la période ou à la date d'analyse (à périmètre courant), soit en isolant l'impact des acquisitions, extensions ou cessions pour obtenir une base de comparaison stable (à périmètre constant).

### Promesse de vente

Document contractuel signé entre un vendeur et un acheteur, par lequel les deux parties s'engagent à procéder à la vente d'un actif à un prix donné et avant une date déterminée dans ce même contrat.

### Retail park

Ensemble commercial à ciel ouvert, implanté en périphérie ou à l'entrée d'une agglomération et regroupant des enseignes proposant des offres thématiques ou complémentaires.

### SCU (*Surface commerciale utile*)

Surface correspondant à la surface totale de vente plus les réserves, hors éventuelles allées de circulation et parties communes.

### SIIC (*Société d'investissements immobiliers cotée*)

Régime fiscal prévu à l'article 208-C du Code général des impôts qui permet, sur option et à certaines conditions, aux sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé dont le capital social est supérieur à 15 millions d'euros, dans le cadre de leur activité principale d'acquisition et/ou de construction d'immeubles en vue de leur location et de détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales, dont l'objet social est identique, de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués à 100 % au cours de l'exercice suivant celui de leur perception. Klémurs a opté pour le régime SIIC le 8 décembre 2006.

En 2008, les dispositions fiscales facilitant la cession d'actifs immobiliers à une SIIC, communément appelées SIIC 3, ont été prolongées jusqu'au 31 décembre 2011. Ainsi, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles à des foncières ayant opté pour le statut SIIC seront imposées à hauteur de 19 %, contre 16,5 % auparavant et 33,33 % sous le régime d'imposition classique.

D'autres dispositions, connues sous le nom de SIIC 4 et SIIC 5, et entrées en application le 1<sup>er</sup> janvier 2010 prévoient qu'aucun actionnaire ne puisse contrôler seul ou de concert plus de 60 % du capital d'une société ayant opté pour le statut SIIC. En cas de non-respect de ce seuil, la société en question serait imposée aux conditions de droit commun pour l'exercice concerné. Cette disposition ne s'applique cependant pas aux SIIC filiales de SIIC : Klémurs n'est donc pas assujettie à cette obligation, puisqu'elle est filiale de Klépierre, qui a opté pour le statut SIIC en 2003.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est le ratio rapportant les loyers contractuels annuels occupés à la somme des loyers contractuels des locaux occupés augmentés des loyers objectifs des locaux vides (ces derniers étant estimés en fonction des données de marché).

**Taux de capitalisation** Le taux de capitalisation moyen correspond au rapport entre les loyers nets totaux attendus, tant pour les locaux occupés que vacants et la valeur hors droits de ces locaux. Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

### Taux de rendement

Ce taux qui, à la différence du taux de capitalisation, permet de déterminer une valeur « droits compris », est utilisé par nos experts pour valoriser le patrimoine. Il est défini en fonction d'une analyse des transactions comparables récentes et de critères plus spécifiques à l'actif considéré (emplacement, surface de vente, potentiel de réversion locative, possibilité d'extension, pourcentage de détention, etc.).



21, avenue Kléber – 75116 Paris  
Tél. : 33 (0) 1 40 67 57 40  
Fax : 33 (0) 1 40 67 55 62  
SCA au capital de 82 500 000 euros  
419 711 833 RCS Paris



KLEMURS