



COMPTES CONSOLIDES **AU 31.12.2003**

SOMMAIRE

Les Comptes consolidés	Page 1
Eléments significatifs de l'exercice 2003 et des deux années précédentes	Page 6
Principes et méthodes de consolidation	Page 11
Principes comptables et méthodes d'évaluation	Page 12
Périmètre de consolidation	Page 18
Notes annexes : bilan et hors bilan	Page 22
Notes annexes : Comptes de Résultats	Page 36



Compte d'exploitation par activité

(en milliers d€)

	Bureaux				Centres commerciaux											
	Activités Propriétaire et gestionnaire				Activité Développement				Activités Propriétaire et gestionnaire				Total Secteur Centres Commerciaux			
	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre	% 03/02	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre	% 03/02	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre	% 03/02	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre	% 03/02
Produits Locatifs	74 198	81 230	87 056	-8,7%		3 333	2 450	-100,0%	278 995	227 328	181 897	22,7%	278 995	230 661	184 347	21,0%
Produits de gestion et d'administration	156	1 139	2 005	-86,3%		1		-100,0%	32 481	30 401	30 008	6,8%	32 481	30 402	30 008	6,8%
Produits des ventes opérations développement	-	-	-	-	263	654	22 590	-59,8%	72	875	7	-91,8%	335	1 529	22 597	-78,1%
Autres produits d'exploitation	790	190	185	315,8%	79	10	22	690,0%	3 867	5 761	4 514	-32,9%	3 946	5 771	4 536	-31,6%
Total produits d'exploitation	75 144	82 559	89 246	-9,0%	342	3 998	25 062	-91,4%	315 415	264 365	216 426	19,3%	315 757	268 363	241 488	17,7%
Prix de revient des opérations en développement	-	-	-	-	232	617	16 895	-62,4%	53	659	-	-92,0%	285	1 276	16 895	-77,7%
Autres charges d'exploitation	- 6 068	- 6 766	- 7 791	-10,3%	- 908	- 1 452	- 1 418	-37,5%	- 32 601	- 27 994	- 20 919	16,5%	- 33 509	- 29 446	- 22 337	13,8%
Impôts et taxes	- 125	- 185	- 347	-32,4%	- 8	- 12	- 2	-33,3%	- 801	- 729	- 694	9,9%	- 809	- 741	- 696	9,2%
Charges de personnel	- 2 610	- 3 088	- 2 647	-15,5%	- 23	- 27	-	-100,0%	- 34 219	- 27 559	- 24 066	24,2%	- 34 219	- 27 582	- 24 093	24,1%
Participation et intéressement	- 210	- 222	- 325	-5,4%	-	- 1	-	-100,0%	- 2 304	- 1 802	- 1 187	27,9%	- 2 304	- 1 803	- 1 187	27,8%
Dotations aux amortissements immobilisations	- 21 648	- 21 381	- 23 871	1,2%	- 788	- 852	- 748	-7,5%	- 74 162	- 66 223	- 60 631	12,0%	- 74 950	- 67 075	- 61 379	11,7%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	1 246	2 860	530	-	- 1 323	457	- 1 043	-389,5%	- 136	- 5 828	- 1 979	-97,7%	- 1 459	- 5 371	- 3 022	-72,8%
RESULTAT D'EXPLOITATION	45 729	53 777	53 735	-15,0%	- 2 917	1 498	4 929	-294,7%	171 139	133 571	106 950	28,1%	168 222	135 069	111 879	24,5%

* Ségécé et ses filiales sont affectées en totalité à l'activité propriétaires du secteur "Centres Commerciaux",

* Klégestion est ventilée en fonction de son activité réelle sur le secteur "Bureaux" et sur le secteur "Frais de Siège et charges communes",

* Le secteur "Frais de Siège et charges communes", constitué de frais en provenance de Klégestion - puis de Klépierre Conseil - et Klépierre SA, est ventilé au prorata des loyers de l'exercice sur les secteurs "Bureaux" et "Centres Commerciaux".

Bilan consolidé

ACTIF

(en milliers d'€)

	2003			2002	2001
	Décembre			Décembre	Décembre
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	4 968 084	118 417	4 849 667	3 559 486	3 181 795
Immobilisations incorporelles (notes 2.2 à 2.4)	48 806	11 078	37 728	52 278	48 659
Ecarts d'acquisition (note 2.1)	20 061	6 283	13 778	12 396	28 156
Immobilisations corporelles (notes 2.2 à 2.4)	4 809 958	100 285	4 709 673	3 416 362	3 041 638
Terrains	2 265 912		2 265 912	1 544 316	1 201 506
Constructions et aménagements	2 541 305	99 401	2 441 904	1 869 897	1 838 105
Autres immobilisations corporelles	2 741	884	1 857	2 149	2 027
Immobilisations financières (note 2.5)	87 357	771	86 586	77 808	62 935
Titres mis en équivalence (note 2.6)	1 902		1 902	642	411
ACTIF CIRCULANT	312 903	4 218	308 685	323 743	330 578
Stocks sur opérations en développement (note 3)	3 837		3 837	3 302	2 380
Créances clients et comptes rattachés (note 4)	23 293	4 110	19 183	16 827	19 950
Créances diverses (note 5)	176 932	108	176 824	193 310	177 864
Valeurs mobilières de placement (note 6)	43 191		43 191	65 802	80 810
Disponibilités	65 650		65 650	44 502	49 574
Impôts différés actif (note 10)	7 305		7 305	53 178	81 193
Comptes de régularisation actif (note 7)	20 695		20 695	18 431	20 782
TOTAL de l' ACTIF	5 308 987	122 635	5 186 352	3 954 838	3 614 348

Bilan consolidé

PASSIF

(en milliers d'€)

	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
CAPITAUX PROPRES (note 8)	1 839 126	1 124 141	937 517
Capital	179 040	119 360	107 053
Primes	680 124	680 107	545 214
Réserve légale	12 513	11 284	10 447
Réserves consolidées	879 154	232 291	209 507
Résultat de l'exercice	88 295	81 099	65 296
Intérêts minoritaires (note 9)	416 677	357 670	335 850
IMPÔTS DIFFERES PASSIF (note 10)	110 652	95 566	89 188
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (note 11)	14 705	17 241	10 655
DETTES	2 793 469	2 349 822	2 226 753
Emprunts et dettes financières (note 12)	2 427 426	2 103 950	1 944 391
Fournisseurs et comptes rattachés (note 13)	33 498	34 187	21 302
Autres dettes (note 14)	332 545	211 685	261 060
Comptes de régularisation passif (note 15)	11 723	10 398	14 386
TOTAL du PASSIF	5 186 352	3 954 838	3 614 348

Tableau des flux de trésorerie consolidée

(en milliers d'€)	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Flux de trésorerie des activités d'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées	107 653	98 718	82 089
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Amortissements et provisions	105 448	101 085	94 759
- Plus et moins values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 17 350	- 55 948	- 63 411
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	195 751	143 855	113 437
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation (1)	- 58 531	- 13 185	146 835
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	137 220	130 670	260 272
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations	- 399 347	- 275 342	- 1 320 572
Cessions d'immobilisations	282 951	182 359	144 598
Incidence des variations de périmètre	- 61 912	- 349 957	- 63 466
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	- 178 308	- 442 940	- 1 239 440
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 51 507	- 40 858	- 35 178
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 13 107	- 17 083	- 14 523
Variation de la situation nette	32 266	147 200	42 551
Nouveaux emprunts et dettes financières	189 002	338 572	1 161 574
Remboursements d'emprunts et dettes financières	- 379 765	- 187 646	- 224 608
Incidence des variations de périmètre	249 605	23 375	177 611
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	26 494	263 560	1 107 427
Variation de trésorerie	- 14 594	- 48 710	128 259
Trésorerie à l'ouverture	46 367	95 077	- 33 182
Trésorerie à la clôture	31 773	46 367	95 077

(1) Le besoin en fonds de roulement comprend le premier quart de l'impôt de sortie de 119,8 millions d'euros.

1 – Éléments significatifs de l'exercice 2003 et des deux exercices précédents

Exercice 2003

1.1 Option au régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobiliers Cotées

□ Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

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

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

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

Les modalités de calcul de l'impôt de sortie sont présentées au paragraphe 3.10.

□ Option de Klépierre

L'Assemblée Générale du 26 septembre 2003 a autorisé l'option pour le nouveau régime fiscal SIIC. Celle-ci a été notifiée à l'administration fiscale le 26 septembre 2003.

L'option est rétroactive au 1^{er} janvier 2003.

□ Conséquences comptables de l'adoption du régime fiscal SIIC

▪ Réévaluation libre des immobilisations corporelles et financières

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

Les modalités de calcul de l'écart de réévaluation et l'incidence de la réévaluation sur les postes immobilisations et amortissements des immobilisations sont présentées au paragraphe 3.1.

■ Comptabilisation de l'impôt de sortie

L'impôt de sortie a été enregistré :

- En diminution de l'écart de réévaluation constaté dans les capitaux propres à hauteur de la plus value calculée sur la différence entre valeur d'expertise et valeur nette comptable consolidée ;
- Dans le poste impôts au compte de résultat à hauteur de la plus value calculée sur la différence entre la valeur fiscale et la valeur nette comptable consolidée.

■ Traitement des impôts différés constatés à l'ouverture de l'exercice

Les provisions pour impôts différés, devenues sans objet, ont été transférées au compte de résultat.

Les impacts sur le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2003 sont résumés dans le tableau suivant :

ACTIF				PASSIF			
(en M€)	01/01/2003 publié	SIIC et réévaluation	01/01/2003 retraité	(en M€)	01/01/2003 publié	SIIC et réévaluation	01/01/2003 retraité
ACTIF IMMOBILISE	3 559,5	969,4	4 528,9	CAPITAUX PROPRES	1 124,1	694,4	1 818,5
				* dont résultat du groupe	81,1	-6,3	74,8
				INTERETS MINORITAIRES	357,7	104,6	462,3
				PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	17,2		17,2
				IMPOT DIFFERE PASSIF	95,6	5,3	100,9
ACTIF CIRCULANT	213,3		213,3	DETTES	2 349,8	119,8	2 469,6
DISPONIBILITES - VMP	110,3		110,3				
IMPOT DIFFERE ACTIF	53,2	-45,3	7,9	COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	10,4		10,4
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	18,4		18,4				
TOTAL ACTIF	3 954,8	924,1	4 878,8	TOTAL PASSIF	3 954,8	924,1	4 878,9

□ Restructuration dans le cadre du nouveau régime fiscal SIIC

Pour optimiser les effets de ce régime, Klépierre a initié en juillet 2003 des opérations de restructuration. Ces opérations ont essentiellement concerné la société Klécentres dans laquelle la participation a été portée à 100%, en échange de l'attribution aux minoritaires sortants de 100% de Gonesses Usine Center (Center Villepinte), 50% de Bègles Arcins propriétaire du centre Rives d'Arcins et 11,24% de Solorec, propriétaire du centre Créteil Soleil.

La société Klécentres a fait l'objet en Septembre 2003 d'une transmission universelle de patrimoine ainsi que la société Klébureaux également détenue à 100% par Klépierre

1.2 Evolution du patrimoine du groupe Klépierre

En 2003, le patrimoine du groupe s'est enrichi de 28 galeries en exploitation dont 21 sont situées à l'étranger :

❑ *France*

Six galeries auxquelles s'ajoutent trois unités à Mérignac ont été acquises en France pour une valeur de 71,1 millions d'euros :

- Beaune, Bourg en Bresse, Le Mans, Denain et Sevran cédées par Carrefour à Klécar France et à SNC KC20.
- Marseille le Merlan acquise fin décembre par la SAS Marseille Le Merlan.

❑ *Italie*

Quatre galeries ont été acquises en Italie :

- Le Groupe Klépierre a racheté 85% des titres de Vignate, par l'intermédiaire de la société Novate. La galerie est située à Milan.
- La galerie de Collegno à Turin reprise par la société de droit italien CG Collegno Srl.
- Bari et Matera respectivement acquises par Kléfin Italia et Novate.

La valeur des immeubles s'élève à 117,1 millions d'euros.

S'y ajoute Solbiate pour la laquelle un acompte a été versé dans le cadre d'une promesse synallagmatique sous conditions suspensives d'achat de titres.

❑ *Espagne*

- La galerie commerciale de Tenerife inaugurée en juin 2003, ainsi que les galeries d'Oviedo, Azabache, Albacete et Leon entrent dans le patrimoine de Klécar Foncier España.
- Les galeries de Lucena, Pontevedra, Orense et Sevilla V sont reprises par Klécar Foncier Iberica.
- Enfin, la société espagnole Vinaza, filiale à 100% de Klépierre, devient propriétaire du centre de Vinaroz.

Les dix galeries espagnoles représentent un investissement de 113,2 millions d'euros.

❑ *Portugal*

Trois galeries ont été acquises au Portugal pour un montant total de 91,6 millions d'euros :

- Gondomar : Inauguré à Porto en septembre 2003, ce centre comprend une galerie commerciale et un magasin de bricolage Leroy-Merlin
- Villa Nova de Gaia et Lisbonne Telheiras. Ces deux galeries figurent dans le protocole Carrefour.

❑ *Grèce*

Trois galeries entrent dans le patrimoine de Klépierre en décembre 2003 : EfKarpia, Patras et Athinon pour un prix d'acquisition total de 16,4 millions d'euros.

❑ *Europe de l'Est*

Capucines BV détenue à 100% par Klépierre SA a acquis 99% des titres de la société tchèque Delcis CR propriétaire de galerie commerciale Novy Smichov inaugurée à Prague en septembre 2001. La valeur de la galerie s'élève à 85,8 millions d'euros.

❑ *Projets en construction*

- Louvain-la Neuve en Belgique : le projet, réalisé par le promoteur belge Wilhem & Co et valorisé à 130 millions d'euros, est porté par la société belge Coimbra détenue à 100% par le groupe Klépierre. Le centre devrait être inauguré en 2005. Un complexe de cinémas déjà en exploitation a été acquis avec la galerie.
- Valenciennes : le projet, réalisé par Ségécé et valorisé à 50 millions d'euros, est porté par la société Sodevac ; il comprend une galerie commerciale située en plein cœur de la ville de Valenciennes dont l'ouverture est prévue en 2006.

❑ *Arbitrage d'immeubles de bureaux*

Six immeubles de bureaux situés à Paris et dans la première couronne ont été cédés, dégageant une plus value avant impôts de 11,4 millions d'euros.

1.3 Triplement du nombre d'actions constituant le capital de Klépierre

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

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

Le montant du capital social de Klépierre s'élève à 179 039 052 euros divisé en 44 759 763 actions de 4 euros de nominal entièrement libérées.

Exercice 2002

❑ *Acquisition de 9 galeries en France*

9 galeries figurant dans le protocole Carrefour ont été intégrées par Klécar France et sa filiale KC5 en février et juillet 2002.

❑ *Acquisition de galeries en Italie*

- Fin juin 2002, Klépierre a acquis auprès de Carrefour 11 galeries commerciales en Italie représentant une valeur nette immobilisée de 224 millions d'euros. Les 11 galeries sont la propriété de la société italienne Klécar Italia, filiale directe à 100% de Klécar Participations Italie. Klécar Participations Italie est détenue à hauteur de 83% par Klépierre et 17% par CNP Assurances et Ecureuil Vie.
- Le 18 juillet 2002, Klépierre a conclu un accord avec le groupe italien Finiper lui permettant d'acquérir auprès de Finiper 40% de sa filiale IGC, propriétaire de 9 centres commerciaux

situés principalement dans la moitié nord de la péninsule italienne. Le prix d'acquisition des 9 galeries s'élève à 59,4 millions d'euros.

❑ *Acquisitions de galeries en Espagne*

En 2002, Klécar Europe Sud et ses deux filiales espagnoles ont finalisé l'acquisition de 4 galeries pour un montant total de 18,6 millions d'euros et versé un acompte de 52,1 millions d'euros pour l'acquisition du centre d'Oviedo.

❑ *Première acquisition au Portugal*

En décembre 2002, Klépierre Portugal, filiale à 100% de Klépierre a acquis le centre commercial de Lourès (banlieue de Lisbonne) pour un montant de 37,5 millions d'euros.

❑ *Conversion de l'emprunt obligataire*

Le 23 juillet 2002, Klépierre a exercé la faculté de remboursement anticipé de la totalité des obligations convertibles « 3% 1998-2006 » encore en circulation. Au total, 745 763 obligations ont été converties en 2002, donnant lieu à la création de 1 536 364 actions nouvelles et à une augmentation des fonds propres de 147,2 millions d'euros.

❑ *Autres opérations*

11 immeubles de bureaux et entrepôts ont été cédés dégageant une plus value avant impôt de 67,5 millions d'euros

Exercice 2001

❑ *Poursuite du programme d'achat de galeries Carrefour selon le protocole signé en juillet 2000*

70 centres commerciaux français, 3 galeries espagnoles et 1 galerie grecque ont été acquises dans le cadre du protocole Carrefour d'origine, portant à 121 le nombre de galeries acquises sur les 160 prévues.

L'exercice 2001 a été également marqué par le démarrage, en Espagne, de la phase 2 du protocole concernant les nouveaux projets : deux galeries ouvertes en 2001 et 2002 ont rejoint le patrimoine de Klépierre, deux projets en cours de réalisation à Alicante et Tenerife ont été acquis en Vefa. Enfin, une promesse de vente sur un projet situé à Oviedo a été signée. Elle apparaît en engagements hors bilan pour un montant de 70,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2001, les acquisitions de galeries s'élevaient à 939,4 millions d'euros pour la France et 543,8 millions d'euros pour l'étranger.

❑ *Autres opérations*

- En février 2001, Klépierre a acquis 100% des titres de Arcol, propriétaire du centre commercial Danubia à Bratislava ;
- En juillet 2001, Klépierre a porté sa participation dans Cienneo, société qui détient le centre de Metropoli à Novate, à 85% par un rachat de 51% des titres ;

- 3 centres commerciaux réalisés par le groupe ont été ouverts en 2001 : Annecy en mars, Boulogne–Billancourt en juin et Poitiers en octobre ;

2– Principes et méthodes de consolidation

2.1 Référentiel

Le groupe Klépierre établit ses comptes consolidés suivant les dispositions du règlement du CRC n° 99-02 depuis le 1^{er} janvier 2000.

2.2 Périmètre et méthodes de consolidation

L'ensemble des sociétés placées sous le contrôle direct ou indirect de Klépierre ainsi que celles dans lesquelles une influence notable est exercée, font partie du périmètre.

Les sociétés contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale, quelle que soit leur activité ou leur forme juridique.

Les sociétés de portefeuille sont également intégrées globalement.

Le contrôle exclusif est présumé lorsque Klépierre contrôle directement ou indirectement 40% des droits de vote et qu'aucun autre actionnaire ne détient plus de 40% des droits.

Les comptes des entreprises contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires ou associés sont consolidés par intégration proportionnelle.

2.3 Date d'arrêté des comptes

Toutes les sociétés consolidées ont arrêté leurs comptes au 31 décembre 2003.

2.4 Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre les sociétés du groupe sont éliminés. Toutefois, les honoraires provenant de l'activité de développement ne sont pas éliminés lorsqu'ils sont incorporés au coût de revient des immobilisations ou des stocks par les sociétés acheteuses. Sont également maintenus dans le résultat les produits financiers facturés aux sociétés de promotion et enregistrés dans leurs stocks.

2.5 Ecart de première consolidation

Les écarts constatés entre le prix d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part correspondante des capitaux propres retraités de ces sociétés sont affectés, après analyse, aux valeurs des éléments de l'actif immobilisé de l'entreprise consolidée et suivent les règles d'évaluation des postes concernés. Les écarts affectés lors de l'acquisition de sociétés détenant des ensembles immobiliers sont ventilés entre le terrain et la construction. Les soldes non affectés sont portés en écart d'acquisition et amortis sur 15 ans.

2.6 Méthodes de conversion des sociétés étrangères

Les actifs et passif, monétaires et non monétaires, des sociétés étrangères exprimés en devises sont convertis au cours de change en vigueur à la date de clôture de l'exercice. L'écart résultant de la différence entre l'évaluation des éléments de résultat au cours moyen de la période et celle résultant de l'application au cours de clôture est porté en écart de conversion dans les capitaux propres consolidés.

2.7 Actions propres détenues par la société

Les actions émises et détenues par Klépierre dans la perspective d'une attribution aux salariés sont inscrites dans la catégorie des titres de placement pour leur prix d'acquisition. La différence entre le prix d'acquisition et le prix d'exercice de l'option d'achat par les salariés fait l'objet, le cas échéant, d'une provision pour dépréciation.

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

3 – Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Immobilisations corporelles et financières

□ Réévaluation des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003

■ Méthodologie de la réévaluation

Les conséquences comptables résultant de l'application du nouveau régime fiscal SIIC sont définies dans l'avis n°2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du Conseil National de la comptabilité. Usant des dispositions offertes aux sociétés optant pour le régime fiscal SIIC, Klépierre a procédé à la réévaluation des immobilisations corporelles et financières dans son bilan consolidé et a imputé l'écart de réévaluation net de l'impôt libératoire dans les fonds propres.

Klépierre a réévalué chaque ensemble immobilier inscrit au bilan consolidé sur la base de sa valeur d'expertise hors droits au 1^{er} janvier 2003.

Les valeurs d'expertise sont celles communiquées, droits compris, par les experts évaluateurs pour le calcul de l'Actif Net Réévalué. Les droits comprennent principalement les droits de mutation et les frais de notaire ; il a été tenu compte des spécificités propres à chaque pays pour établir les valeurs hors droits.

Les valeurs ainsi décotées ont été réparties entre terrain et construction selon les modalités fixées par les experts c'est-à-dire :

- Sur la base des taux terrains pour les immeubles de bureaux;
- Selon le coût de reconstruction pour les centres commerciaux.

Un coefficient de vétusté a été appliqué aux coûts de reconstruction à neuf majorés des frais de reconstruction. Enfin, les plans d'amortissements des constructions ont été recalculés sur la base des valeurs réévaluées. Les nouvelles durées d'amortissements ont été fixées par les

experts en fonction de la nature des constructions et de leur durée de vie résiduelles. Celles-ci s'établissent à environ 40 ans pour les immeubles de bureaux et de 20 à 30 ans pour les centres commerciaux.

En ce qui concerne les baux à construction, s'agissant d'éléments incorporels, la quote-part de valeur affectée au bail à construction n'a pas été réévaluée.

- **Ajustement des valeurs réévaluées à la clôture du premier exercice suivant l'option**

Les baisses de valeur constatées sur les actifs éligibles peuvent être imputés sur l'écart de réévaluation initialement comptabilisé jusqu'à la clôture du premier exercice suivant l'option, conformément aux dispositions de l'avis n°2003-C du Comité d'urgence.

- **Immobilisations acquises après le 1er janvier 2003**

Les immobilisations acquises après le 1^{er} janvier 2003 ainsi que les extensions et aménagements portant sur les immobilisations réévaluées sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition et sont amorties sur des durées allant de 25 à 40 ans.

- **Provisions pour dépréciation des actifs immobiliers**

Des provisions sont constatées sur les actifs immobiliers dès lors qu'un écart significatif existe de manière durable entre la valeur d'expertise droits compris et la valeur nette comptable. Un écart est jugé significatif lorsqu'il excède 10% de la valeur nette comptable.

Par ailleurs, la valeur d'expertise est retenue « hors droits » lorsque l'actif immobilier fait l'objet d'un projet de cession à court terme.

3.2 Changements de réglementation

□ CRC 2002.10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs

Les dispositions transitoires du règlement n° 2002.10 du Comité de la Réglementation Comptable précisent que les entreprises doivent constituer des provisions pour grosses réparations ou adopter l'approche par composants pour les dépenses de remplacement ou de gros entretien pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2003 et jusqu'au 31 décembre 2004.

Suite à la publication du règlement CRC 2003.07 du 12 décembre 2003, ces mesures transitoires prévoient :

- S'agissant des dépenses de première catégorie, c'est-à-dire des dépenses qui ont pour objet de remplacer tout ou partie des actifs, les entreprises qui ne constataient pas déjà de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions ne doivent pas en constituer ; dans tous les cas, les entreprises peuvent opter pour la méthode des composants.
- S'agissant des dépenses de deuxième catégorie, c'est-à-dire des dépenses qui font l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou de grandes réparations, les entreprises doivent à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2003, soit constituer des provisions pour gros entretiens ou grandes révisions soit appliquer la méthode de comptabilisation des actifs par composants.

Au 1^{er} janvier 2003, Klépierre a pratiqué dans les comptes consolidés une réévaluation des immeubles sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2002 en tenant compte de la vétusté propre à chaque immeuble. Il n'est donc pas nécessaire de constituer de provisions complémentaires. Par ailleurs, en ce qui concerne les centres commerciaux, il est généralement prévu dans les baux de répercuter aux locataires les dépenses d'entretien et de réparations. Sur

une longue période, Il apparaît que le solde à la charge du propriétaire ne constitue pas un montant significatif.

❑ **Avis n° 2004.A relatif au traitement comptable des modifications du montant des engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière**

L'avis en date du 21 janvier 2004 du Comité d'Urgence du CNC a défini les modalités de traitement des conséquences de la loi n°2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites modifiant les conditions de départ à la retraite des salariés. Seuls sont désormais autorisés avant 65 ans les départs à la retraite à l'initiative du salarié, les indemnités de fin de carrière versées dans ce cadre étant dès lors soumises à des cotisations sociales. Ces modifications ont pour conséquence la révision de certaines hypothèses actuarielles et ont donné lieu à la constatation d'une provision complémentaire de 0,8 million d'euros dans le résultat exceptionnel de l'exercice.

3.3 Stocks sur opérations en développement

Les stocks représentent le coût encouru des projets en cours de développement à la date de clôture.

Ce coût intègre le prix et les frais d'acquisition des terrains ainsi que les coûts de construction, les frais financiers et les honoraires à l'exception des honoraires de première commercialisation sur locaux loués qui sont étalés sur les trois premières années du bail (cf paragraphe 3.8).

Avant achèvement les stocks peuvent faire l'objet de ventes à des tiers. Le prix de cession net des acomptes reçus est porté à l'actif du bilan de la société dans un compte de débiteurs divers en contrepartie d'un compte de produits constatés d'avance au passif du bilan. La marge n'est constatée dans le résultat qu'à la livraison de l'opération.

3.4 Frais de constitution et d'apport, d'acquisition des immobilisations et d'émission d'emprunts

Les frais de constitution et d'augmentation de capital activés au bilan des comptes individuels sont maintenus dans les comptes consolidés.

Les frais supportés par Klépierre à l'occasion des opérations de fusion et d'apports sont imputés sur les primes.

Les frais d'acquisition des titres et des immeubles figurent en immobilisations. Les frais d'acquisition des immeubles sont étalés en fonction de la durée d'amortissement des immeubles.

Les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en charges à étaler prorata temporis sur la durée de vie de l'emprunt.

3.5 Engagements de retraites

❑ **En France**

Les engagements sociaux du groupe Klépierre comprennent principalement les indemnités de fin de carrière, les régimes de retraite complémentaires, les régimes de préretraites, et la prévoyance santé des actifs et des retraités.

La recommandation CNC 2003 R 01 du 1^{er} avril 2003 sur les engagements de retraites précise notamment les méthodes détaillées de calcul à retenir. Cette recommandation est applicable à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2004, avec une possibilité d'application dès 2003. Le Groupe Klépierre, n'a pas retenu cette possibilité d'application anticipée et a en conséquence maintenu les traitements antérieurs : le provisionnement intégral des engagements sur les régimes à prestations définies, calculés selon la méthode des unités de crédit projetées ; la comptabilisation en résultat de toutes les variations d'engagements annuelles, y compris liées aux écarts actuariels ; la comptabilisation des provisions pour engagements nettes des couvertures.

Par ailleurs, la loi 2003-775 du 21 août 2003 dite loi « Fillon » a modifié les conditions de départ à la retraite, de telle sorte que la mise à la retraite effective d'un salarié de la part de l'employeur avant 65 ans s'assimile soit à un licenciement, soit à un départ volontaire, et provoque l'assujettissement de l'indemnité de fin de carrière au paiement de cotisations sociales. Le Groupe Klépierre, a choisi de ne pas retenir la méthode préférentielle de comptabilisation prévue par le comité d'urgence du 21 janvier 2004, mais a opté pour la méthode de comptabilisation dérogatoire et a comptabilisé en résultat de l'exercice une charge de 0,8 million d'euros au titre du changement de régime.

❑ A l'étranger

- Italie

En Italie, la société comptabilise une dette vis-à-vis du collaborateur, augmentée chaque année de 1/13,5^{ème} de sa rémunération annuelle brute. Cette dette est certaine, elle est réglée à la rupture du contrat de travail, quel qu'en soit le motif.

- Espagne

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

3.6 Emprunt obligataire convertible

A la suite de l'offre de remboursement anticipée faite par Klépierre en juillet 2002, l'emprunt obligataire convertible émis en novembre 1998 était intégralement converti en actions à la clôture de l'exercice 2002.

3.7 Droits d'entrée et indemnités

Les droits d'entrée perçus, qui s'analysent comme des compléments de loyers, sont enregistrés en produits constatés d'avance et répartis sur la durée du bail.

Les indemnités d'éviction versées aux locataires sont enregistrées en charges différées et amorties sur trois ans.

Les indemnités de résiliation perçues des locataires sont appréhendées directement en résultat.

3.8 Honoraires de commercialisation

Les honoraires de commercialisation liés à l'ouverture ou à l'extension de centres commerciaux sont portés en charges à répartir sur 3 ans, prorata temporis à compter de la date d'ouverture du centre ou de l'extension.

Les honoraires de re-commercialisation et de renouvellement sont inscrits en charges à répartir et amortis, prorata temporis, sur la première période ferme à compter de la date d'effet du bail. La durée d'amortissement ne peut excéder trois ans.

3.9 Charges et produits exceptionnels

Les éléments portés en charges et produits exceptionnels traduisent l'effet d'événements ne relevant pas de l'activité courante et dont la présentation aurait conduit à une moindre comparabilité des opérations de l'exercice avec celles réalisées durant les exercices de référence.

Sont rattachées au résultat exceptionnel de Klépierre :

- Les plus values de cession d'immeubles nettes de frais de cession,
- Les plus values de cession de titres de participation et actions propres.

3.10 Impôt sur les résultats

□ Régime fiscal pour les sociétés d'investissements immobilières cotées

- Calcul de l'impôt de sortie par les sociétés qui ont opté au régime SIIC

L'impôt de sortie est dû par les sociétés préalablement soumises à l'impôt sociétés ; les sociétés fiscalement transparentes qui n'avaient pas opté pour l'impôt sociétés sont intégrées au périmètre par l'intermédiaire de leurs mères qui ont opté pour le régime SIIC et sont redevables de l'impôt de sortie calculé sur la plus value sur les parts de SCI et de SNC qu'elles détiennent.

La base de l'impôt de sortie est déterminée, pour chaque société, par différence entre la valeur vénale « hors droits » et la valeur fiscale des immobilisations ou des parts de sociétés.

Les valeurs vénales hors droits ont été déterminées à partir des valeurs d'expertises droits compris établies au 31 décembre 2002 pour le calcul de l'Actif Net Réévalué et corrigées de la façon suivante :

- La valeur vénale des immeubles a été calculée en appliquant une décote de 6% pour frais et droits ;
- La valeur vénale des SCI et SNC est égale à l'Actif Net Réévalué avec une décote de 4,80% pour les droits de mutation.

33 sociétés ont opté pour le régime fiscal SIIC en 2003 et sont redevables de l'impôt de sortie pour un montant de 119,7 millions d'euros. Certaines de ces sociétés conservent un secteur imposable. Dans ce cas, l'impôt sur les sociétés a été déterminé selon les conditions de droit commun.

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

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

□ Intégration fiscale

3 conventions d'intégration fiscale étaient appliquées au 31 décembre 2002 :

- entre Klépierre et ses filiales détenues à 95% au moins,

- entre la société Klécentres et ses filiales détenues à 95% au moins,
- entre Ségécé et sa filiale Ségécé Loisirs et Transactions

L'adoption du régime SIIC par les sociétés mères des groupes a entraîné la dissolution des groupes d'intégration fiscale de Klépierre et Klécentres.

Le groupe fiscal Ségécé a été dissout au cours de l'exercice à la suite de la transformation de Ségécé en Société en Commandite Simple.

□ Impôts différés

• Régime SIIC

Conformément à l'avis N° 2003-C du Conseil National de la Comptabilité, les provisions pour impôts différés constatés au 31 décembre 2002 au titre des actifs éligibles ont été reprises par le compte de résultat.

• Régime de droit commun

Les différences constatées entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales ainsi que les différences temporaires et les reports déficitaires ont donné lieu à la comptabilisation d'un impôt différé selon la méthode du report variable.

Les actifs d'impôts différés sont généralement constatés lorsque leur probabilité de récupération est confirmée par des prévisions de bénéfices futurs à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la date de clôture. Les principaux taux appliqués sont : 35,43% pour la France, 35% pour l'Espagne et 33% pour l'Italie.

L'impôt latent provenant de la fiscalisation du patrimoine immobilier est calculé sur la différence entre les valeurs fiscales et les valeurs consolidées des immeubles de bureaux et des centres commerciaux. Le taux d'impôt retenu par Klépierre est le taux applicable aux ventes d'immeubles.

L'impôt n'est pas calculé pour trois sociétés :

- IGC et Vignate en Italie parce qu'il est probable que la cession ne portera pas sur des immeubles mais sur des titres de participation.
- SGM Gondomar au Portugal car le groupe s'est engagé à détenir les titres pendant trois et qu'une exonération d'impôt de cession est prévue en cas de cession à l'expiration de ce délai.

3.11 Instruments financiers à terme

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

Concernant les instruments financiers à terme (Swaps) conclus dans le cadre de la couverture des risques de taux ou de change du groupe, les charges et les produits sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

Les pertes et les gains latents résultant de l'évaluation des contrats au prix du marché à la clôture ne sont pas comptabilisés.

4 – Périmètre de consolidation

→ Note 1

SOCIÉTÉS	N° SIREN	Méthodes décembre 2003 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Décembre 2003	Décembre 2002	Décembre 2003	Décembre 2002
SA Klépierre	780 152 914	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Bureaux						
SAS Baudot Massy	398 963 850	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 192 Avenue Charles de Gaulle	392 654 505	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 5 Turin	398 969 014	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Concorde Puteaux	400 098 364	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Espace Dumont d'Urville	419 057 922	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Espace Kléber	419 057 823	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Issy Desmoulins	398 968 677	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Kléber Levallois	400 098 356	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Klépierre Finance	433 613 312	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Leblanc Paris 15	400 110 235	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Louis David	350 288 643	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS LP7	428 782 486	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Oise Cergy	398 965 111	IG	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS 43 Grenelle	393 438 742	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 43 Kléber	398 966 812	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 46 Notre Dame des Victoires	392 655 395	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Suffren Paris 15	400 098 448	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 21 Kléber	582 017 273	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 21 La Pérouse	389 519 158	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 23 avenue Marignan	392 663 670	IG	100,00%	100,00%	99,99%	99,99%
SCI Antin Vendôme	313 781 668	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Chaptal Alun	428 295 521	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SCI 8 rue du Sentier	352 503 403	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Barjac Victor	390 123 057	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC CB Pierre	343 146 932	IG	100,00%	100,00%	99,00%	99,00%
SNC Général Leclerc n°11 et 11 bis Levallois	381 986 363	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Jardins des Princes	391 237 716	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Maille Nord	349 572 891	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Centres commerciaux - France -						
SAS Begles Arcins	404 357 535	IP	50,00%	82,50%	50,00%	100,00%
SAS Brescia	419 297 163	IG	100,00%	82,50%	100,00%	100,00%
SAS Candé	423 012 376	IG	99,99%	99,99%	100,00%	100,00%
SAS Cécobil	408 175 966	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Cécoville	409 547 015	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Doumer Caen	398 969 113	IG	99,96%	82,47%	99,96%	99,96%
SAS Espace Cordeliers	421 101 882	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Flandre	423 012 004	IG	100,00%	99,99%	100,00%	100,00%
SAS Jaude Clermont	398 960 963	IG	99,99%	82,49%	99,99%	99,99%
SAS Le Havre Capelet	410 336 564	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Le Havre Lafayette	420 292 047	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Le Havre Tourneville	407 799 493	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Le Havre Vauban	420 307 704	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Klecar Europe Sud	428 864 268	IG	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
SAS Klecar Participations Italie	442 229 175	IG	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
Holding Gondomar 1	438 568 545	IG	100,00%	-	100,00%	-
Holding Gondomar 3	438 570 129	IG	100,00%	-	100,00%	-

Note 1 (2)

SOCIETES	N° SIREN	Méthodes décembre 2003 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Décembre 2003	Décembre 2002	Décembre 2003	Décembre 2002
Centres commerciaux - France - suite						
SAS Klémurs	419 711 833	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Klépierre Transactions	389 217 746	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Melun Saints-Pères	402 668 792	IG	99,98%	82,48%	99,98%	99,98%
SAS Odysseum Place de France	428 788 525	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
SAS Opale	398 968 735	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Poitiers Aliénor	410 245 757	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Saint André Pey Berland	377 563 978	IG	100,00%	82,50%	100,00%	100,00%
SAS Secmarne	309 660 504	IG	61,67%	55,68%	61,67%	61,67%
SAS Soaval	419 620 075	IP	37,50%	35,31%	50,00%	49,92%
SAS Socoseine	389 287 871	IG	93,75%	92,65%	100,00%	100,00%
SAS Strasbourg La Vigie	399 181 635	IG	99,85%	82,38%	99,85%	99,85%
SAS Tours Nationale	393 439 062	IG	100,00%	82,50%	100,00%	100,00%
SC Centre Bourse	300 985 462	IG	100,00%	85,12%	100,00%	100,00%
SC Solorec	320 217 391	IG	88,76%	87,87%	88,76%	100,00%
SCI du Bassin Nord	422 733 402	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Sécovalde	405 362 682	IG	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
SNC Soccendre	319 814 075	IG	75,25%	70,74%	100,00%	100,00%
SNC Foncière Saint-Germain	378 668 875	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC KC1	433 816 501	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC2	433 816 444	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC3	433 816 725	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC4	433 816 774	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC5	433 817 269	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC6	433 842 549	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC7	433 842 515	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC8	433 842 564	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC9	433 816 246	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC10	433 816 220	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC11	433 894 243	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC12	433 894 102	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
SNC KC20	449 054 949	IG	83,00%	-	100,00%	-
SNC Kléber La Perouse	388 724 361	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Klecar France	433 496 965	IG	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
SNC Sodevac	388 233 298	IG	100,00%	-	100,00%	-
SCI Tour Marcel Brot	428 810 287	IG	100,00%	-	100,00%	-
SAS Marseille Le Merlan	451 355 861	IG	100,00%	-	100,00%	-
Prestataires de services - France						
Gie Klépierre Services	435 194 725	IG	87,75%	87,75%	100,00%	100,00%
SAS Klégestion	398 058 149	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Klépierre Conseil	398 967 000	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Ségécar	434 290 599	IG	75,00%	35,31%	100,00%	50,00%
SCS Ségécé	562 100 214	IG	75,00%	70,62%	74,99%	74,99%
SAS Ségécé Loisirs et Transactions	421 220 252	IG	75,00%	67,23%	95,12%	95,12%
SNC Galae	433 909 165	IG	87,25%	85,02%	100,00%	100,00%
Centres commerciaux - Etranger -						
Arcol	Slovaquie	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Belarcol	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Note 1 (3)

SOCIETES	N° SIREN	Méthodes décembre 2003 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Décembre 2003	Décembre 2002	Décembre 2003	Décembre 2002
Capucines BV	Pays Bas	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Cienneo SRL	Italie	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
Coimbra	Belgique	IG	100,00%	-	100,00%	-
Foncière Louvain La Neuve	Belgique	IG	100,00%	-	100,00%	-
Delcis Cr	République Tchèque	IG	99,00%	-	99,00%	-
Cinéma de l'Esplanade Louvain	Belgique	IG	100,00%	-	100,00%	-
I.C.D. SPA	Italie	IG	85,00%	70,12%	85,00%	85,00%
IGC	Italie	IP	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Immobiliare Magnolia SRL	Italie	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
KFM Makedonia	Grèce	IG	83,01%	83,01%	100,00%	100,00%
Klecar Foncier Iberica	Espagne	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
Klecar Foncier Espana	Espagne	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
Klecar Italia Spa	Italie	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
Klefin Italia	Italie	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Klelou SA	Portugal	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Klépierre Portugal SA SGPS	Portugal	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Novate SRL	Italie	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Vignate	Italie	IG	85,00%	-	85,00%	-
Zobel Investment BV	Pays Bas	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Klépierre Vinaza	Espagne	IG	100,00%	-	100,00%	-
Klépierre Peribola Patras AE	Grèce	IG	83,00%	-	100,00%	-
Klépierre Nea Efkarpa	Grèce	IG	83,00%	-	100,00%	-
Klépierre Athinon AE	Grèce	IG	83,00%	-	100,00%	-
CG Collegno	Italie	IG	100,00%	-	100,00%	-
Klenord Imobiliaria	Portugal	IG	100,00%	-	100,00%	-
Klétel Imobiliaria	Portugal	IG	100,00%	-	100,00%	-
SGM Gondomar	Portugal	IP	50,00%	-	50,00%	-
SGS Gondomar	Portugal	IP	50,00%	-	50,00%	-
Prestataires de services - Etranger						
Centros Shopping Gestion	Espagne	IP	37,50%	35,31%	50,00%	50,00%
Devimo Consult	Belgique	ME	26,25%	24,72%	35,00%	35,00%
FMC	République tchèque	IG	56,25%	52,96%	75,00%	75,00%
PSG	Italie	IP	37,50%	35,31%	50,00%	50,00%
Sogecaec	Portugal	IG	75,00%	-	100,00%	-
Sociétés déconsolidées dans l'exercice						
Belga Sept SA	Belgique	NC	-	100,00%	-	100,00%
SC Cecocord	417 522 485	NC	-	99,97%	-	100,00%
SCI Boulogne d'Aguesseau	394 798 375	NC	-	100,00%	-	100,00%
SCI Etoile Quinzième	350 455 481	NC	-	100,00%	-	100,00%
SCI Les Ellipses	381 199 975	NC	-	100,00%	-	100,00%
SCI Levallois Anatole France	394 383 376	NC	-	100,00%	-	100,00%
SCI Rueil Hermès	394 798 482	NC	-	100,00%	-	100,00%
SCI Villepinte le Tropical	394 797 872	NC	-	100,00%	-	100,00%
SNC Couperin Foncière	349 263 400	NC	-	100,00%	-	100,00%
SNC Godefroy n°8 Puteaux	377 548 052	NC	-	100,00%	-	100,00%
SNC 86, rue Anatole France	380 728 261	NC	-	100,00%	-	100,00%
SAS Klécentres	400 392 793	NC	-	82,50%	-	82,50%
SAS Klébureaux	410 244 024	NC	-	100,00%	-	100,00%
SAS Center Villepinte	398 961 235	NC	-	82,47%	-	99,97%
SAS Daumesnil Reuilly	403 085 574	NC	-	100,00%	-	100,00%

(1) IG : Intégration globale

IP : Intégration proportionnelle

ME : Mise en équivalence

NC : Déconsolidée au cours de l'exercice

Au 31 décembre 2003, la consolidation du groupe comprend 124 sociétés contre 118 au 31 décembre 2002.

□ 21 sociétés entrent au sein du périmètre de consolidation

▪ 9 entrées sont consécutives à des achats de participations

- **Delcis Cr**, propriétaire de la galerie commerciale de Novy Smichov à Prague et détenue à 99,00% par Capucines BV.
- **Vignate**, propriétaire de la galerie commerciale de Vignate à Milan et détenue à 85% par Novate Srl.
- **Foncière de Louvain La Neuve** détenue à 100% par Klépierre et détentrice de 100% des titres de **Coimbra** et de 100% des titres de **Cinéma de L'esplanade**.
- Klépierre a pris une participation de 50% dans les sociétés portugaises **SGM Gondomar** et **SGS Gondomar**, respectivement propriétaire d'une galerie commerciale et d'un magasin de bricolage. La participation s'exerce par l'intermédiaire de 2 sociétés holdings françaises détenues à 100%, **Holding Gondomar 1** détentrice de 50% de SGM et **Holding Gondomar 3** détentrice de 50% de SGS.

Ces opérations ont dégagé les écarts de première consolidation suivants :

- Delcis Cr : 8,5 millions d'euros affecté à l'ensemble immobilier pour 12,4 millions d'euros et en compte d'impôt différé passif pour 3,8 millions d'euros.
- Vignate : 23,6 millions d'euros intégralement affecté à l'ensemble immobilier. Aucun impôt différé n'a été calculé parce qu'il est probable que la cession ne portera pas sur des immeubles mais sur des titres de participation et que ceux-ci ne font pas apparaître de plus value fiscale.
- Coimbra : 7,2 millions d'euros affecté en immobilisations en cours pour 10,9 millions d'euros et en compte d'impôt différé passif pour 3,7 millions d'euros.
- Gondomar : 8,5 millions d'euros affecté à l'ensemble immobilier.

▪ 12 sociétés ont été constituées par le groupe Klépierre

- **Sas Marseille Le Merlan** (galerie Le Merlan à Marseille), **SCI Tour Marcel Brot** (Immeuble à usage de bureaux à nancy) et **SNC Sodevac** (galerie cœur de ville à valenciennes), filiales directes et à 100% de Klépierre.
- **Klépierre Vinaza**, société de droit espagnol, propriétaire de la galerie de Vinaroz et détenue à 100% par Klépierre.
- **SNC KC20**, propriétaire de la galerie de Sevrans et filiale à 83% de Klécar France.
- **Imobiliaria Klenord** et **Imobiliaria Kletel** filiales à 100% de Klépierre Portugal et propriétaires des galeries de Villa Nova de Gaia et Telheiras.
- **Klépierre Nea Efkarpa**, **Klépierre Peribola Patras AE** et **Klépierre Athinon AE**, sociétés de droit grec filiales à 100% de Klépierre Europe Sud.
- **CG Collegno**, filiale italienne et à 100% de Klefin Italia.
- **Sogecaec**, société de gestion portugaise dont Ségécé détient 100% des titres.

SGM Gondomar et SGS Gondomar sont intégrées proportionnellement. Les 19 autres sociétés entrantes sont consolidées par intégration globale.

□ Sorties du périmètre de consolidation

10 sociétés dont Klécentres et Klébureaux disparaissent à la suite d'une transmission universelle de patrimoine ou d'une liquidation, 4 sociétés sans activité depuis la cession de leur actif sont déconsolidées. 1 société, Center Villepinte (Gonesses Usine Center), est cédée à l'extérieur du groupe.

□ *Autres modifications des pourcentages d'intérêt*

En septembre 2003, Klépierre a porté sa participation dans Klécentres de 82,5% à 100% en échange de l'attribution aux minoritaires sortants de 100% de Center Villepinte (Gonesses Usine Center), 50% de Bègles Arcins (Centres Rives d'Arcins à Bordeaux) et 11,24% de Solorec (Créteil Soleil). Compte tenu de la réévaluation des immeubles pratiquée dans le cadre de l'option SIIC, l'opération de réduction inégalitaire n'a dégagé ni écart d'acquisition ni plus value après impôts significatifs. En revanche, la cession partielle hors groupe de titres de participation de Créteil Soleil a conduit à extérioriser une plus value de 7,6 millions d'euros annulée en 1995.

En décembre 2003, Ségécé a acquis 50% des titres de Ségécar, portant sa participation de 50% à 100%.

□ *Changement de méthode de consolidation*

La cession de 50% des titres de Bègles Arcins entraîne un changement de méthode de consolidation de cette société qui était intégrée globalement au 31 décembre précédent et est intégrée proportionnellement à compter du 31 juillet 2003.

5 – Notes annexes : bilan et hors bilan

5.1 Notes sur l'actif du bilan consolidé

Note 2.1 - Ecarts d'acquisition

Le total brut des écarts d'acquisition s'élève à 20,1 millions d'euros contre 19,9 millions d'euros au 31 décembre 2002. Cette situation résulte de l'enregistrement d'un écart de 2,5 millions d'euros provenant du rachat de 50% de Ségécar par Ségécé, et de l'annulation de l'écart d'acquisition sur Klécentres.

→ **Note 2.1**

	2002	Décembre	Augmentations	Changement de présentation	Affectations et diminutions	2003 Décembre
en milliers d'€						
Ecarts d'acquisitions bruts		19 942	2 478	-	- 2 359	20 061
* Ségécé		11 334				11 334
* ICD (Brescia)		1 137				1 137
* Klécentres		2 312			- 2 312	0
* Devimo		2 169				2 169
* Arcol		993				993
* PSG		1 002				1 002
* Ségécar			2 478			2 478
* Autres écarts		996			- 47	949
Amortissements	-	7 546	- 1 096	-	- 2 359	- 6 283
* Ségécé	-	3 943	- 756			- 4 699
* ICD (Brescia)	-	152	- 76			- 228
* Klécentres	-	2 312			2 312	0
* Devimo	-	435	- 145			- 580
* Arcol	-	406				- 406
* PSG	-	33	- 67			- 100
* Autres écarts	-	265	- 52		47	- 270
ECARTS D'ACQUISITION NETS		12 396	1 382	-	-	13 778

Note 2.2 Immobilisations incorporelles et corporelles nettes

→ **Note 2.2**

	2002 Décembre	Réévaluation 2003	Variation de périmètre	Acquisit°, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvts, virements de postes à postes	2003 Décembre
<i>en milliers d'€</i>		Ouverture	Ajustements				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Bail à construction	47 959			-	6	- 29 040	18 913
Fonds commercial	1 037			11 307			12 344
Logiciels	7 188			134		577	7 899
Autres immobilisations incorporelles	5 792		2 135	2 114	- 10	- 381	9 650
Total	61 976	-	2 135	13 555	- 16	- 28 844	48 806
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Crédit bail	303						303
Location simple	1 544 013	712 096	- 13 328	3 966	88 517	- 79 953	2 265 609
Constructions et aménagements							-
Crédit bail	2 730	- 327					2 403
Location simple	2 004 927	30 188	- 2 039	137 720	188 418	- 85 954	2 354 364
Agencements	95 638	- 51 319	6 288	21 327	- 216	- 18 679	53 039
Constructions en cours	45 391		43 530	84 994	- 264	- 44 606	129 045
Mobilier et matériel	5 332	- 3 182	39	614	- 135	7	2 675
Total	3 698 335	687 456	- 15 367	191 543	- 166 522	28 124	4 807 438
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	3 760 311	687 456	- 15 367	193 678	- 166 538	- 720	4 856 244

→ **Note 2.2 (suite)**

	2002 Décembre	Réévaluation 2003	Variation de périmètre	Augmentations	Diminutions et autres movts	2003 Décembre
<i>en milliers d'€</i>		Ouverture	Ajustements			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Bail à construction	3 868			257	- 2 908	1 217
Logiciels	2 874			1 303	55	4 232
Autres immobilisations incorporelles	2 959		387	2 212	71	5 629
Total	9 701		387	3 772	- 2 782	11 078
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Constructions et aménagements	227 471	- 227 471	- 5 573	83 506	- 1 592	87 487
Agencements	51 319	- 51 319	525	9 078	- 143	9 460
Mobilier et matériel	3 183	- 3 182	33	850	- 66	818
Total	281 973	- 281 972	- 6 131	93 434	- 1 801	97 765
Total des amortissements	291 674	- 281 972	- 6 518	97 206	- 4 583	108 843
IMMOBILISATIONS NETTES	3 468 639	969 428	- 15 367	187 160	- 162 675	4 747 401
Ecarts d'acquisition nets (cf note 2.1)	12 396				1 382	13 778
Immobilisations financières (cf note 2.5)	77 808		14 068	16 805	- 22 095	86 586
Titres mis en équivalence (cf note 2.6)	642		1 291	11	- 42	1 902
ACTIF IMMOBILISE	3 559 486					4 849 667

La variation des immobilisations incorporelles et corporelles nettes s'élève à 1 278,8 millions d'euros et résulte essentiellement :

□ *De la réévaluation des immobilisations corporelles pour 954,1 millions d'euros*

L'impact de la réévaluation des actifs immobilisés à l'ouverture de l'exercice est de 969,5 millions d'euros ; les ajustements de valeurs comptabilisés en diminution de l'écart de réévaluation des actifs éligibles s'établissent à 15,4 millions d'euros.

□ *Des variations de périmètre pour un montant net de 187,2 millions d'euros*

- Entrées de périmètre : galerie de Novy Smichov (85,8 millions d'euros), galerie de Vignate (61,1 millions d'euros), centre commercial de Louvain La Neuve et Cinéma de l'Esplanade (59,6 millions d'euros) et galerie commerciale de Gondomar (50,8 millions d'euros).
- Sorties de périmètre et changement de méthode de consolidation : Gonesses Usines Center (31,4 millions d'euros) et Rives d'Arcins (39,8 millions d'euros).

□ *Des acquisitions directes de galeries commerciales et des projets en cours pour un montant brut de 397,4 millions d'euros*

- En France : galeries de Sevran (25,1 millions d'euros), de Marseille Le Merlan (26,2 millions d'euros), de Valenciennes (38,1 millions d'euros), la tour Marcel Brot (6,8 millions d'euros) et l'extension sur Camille Desmoulins (12,9 millions d'euros) ;
- En Italie : galeries de Bari, Matera et Collegno pour un montant global de 55,9 millions d'euros ;
- Au Portugal : galeries de Villa Nova de Gaia et Telheiras » pour des montants respectifs de 12,4 millions d'euros et de 28,5 millions d'euros ;
- En Espagne :
 - galeries de Lucena, Pontevedra, Orense et Sevilla V acquises par Klécar Foncier Iberica pour un montant global de 10,5 millions d'euros ;
 - galeries d'Azabache, Albacete, Leon et Tenerife repris par Klécar Foncier Espana pour un montant global de 79,7 millions d'euros ;
 - acompte sur la galerie de Santander pour un montant global de 17,5 millions d'euros.
- En Grèce : galeries d'Efkarpia, Patras et Athinon pour un montant global de 16,4 millions d'euros ;
- Versement de prix et de compléments de prix d'acquisition sur plusieurs galeries appartenant à Klécar France pour un montant total brut de 24,2 millions d'euros ;

□ *Des cessions d'immeubles de bureaux pour 164,4 millions d'euros*

Les cessions ont porté sur les immeubles suivants :

- 127, rue d'Aguesseau à Boulogne,
- 103, rue Charles Michel à Saint-Denis,
- 100/102, avenue de Suffren à Paris 15^{ème},
- 20, rue Jacques Daguerre à Reuil-Malmaison,
- Le Sémaphore à Levallois-Perret,
- 141, rue de Clichy à Paris 17^{ème}.

□ *Des dotations aux amortissements pour 97,2 millions d'euros*

Note 2.3 Variation des immobilisations incorporelles et corporelles par secteur d'activité

→ Note 2.3

Note 2.3

	2002 Décembre	Réévaluation 2003		Variations de périmètre	Acquisitions, créations, apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres movts, virements de postes à postes		2003 Décembre
en milliers d'€									
		Ouverture	Ajustements						
BUREAUX	813 706	306 077	- 11 886		13 087	- 166 198	- 2		954 783
CENTRES COMMERCIAUX	2 936 264	383 351	- 3 481	193 678	382 859	- 297	- 901		3 891 473
ACTIVITES DE SERVICES	10 341	- 1 972			1 479	- 43	183		9 988
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	3 760 311	687 456	- 15 367	193 678	397 425	- 166 538	- 720		4 856 244

	2002 Décembre	Réévaluation 2003		Variations de périmètre	Augmentat°	Diminutions	Autres mouvements		2003 Décembre
en milliers d'€									
		Ouverture	Ajustements						
BUREAUX	87 296	- 87 291			21 237	- 1 801	-		19 441
CENTRES COMMERCIAUX	199 740	- 192 709		6 518	74 282	- 10	- 2 827		84 994
ACTIVITES DE SERVICES	4 638	- 1 972			1 687	- 55			4 408
TOTAL AMORTISSEMENTS	291 674	- 281 972	-	6 518	97 206	- 1 811	- 2 772		108 843

IMMOBILISATIONS NETTES	3 468 637	969 428	- 15 367	187 160	300 219	- 164 727	2 052		4 747 401
------------------------	-----------	---------	----------	---------	---------	-----------	-------	--	-----------

Note 2.4 Ventilation des Immobilisations incorporelles et corporelles par secteur d'activité

Les immobilisations incorporelles et corporelles se décomposent ainsi pour les secteurs bureaux, centres commerciaux et activités de services :

→ Note 2.4

en milliers d'€	Immob incorporelles	Terrains	Constructions et aménagements	Constructions en cours et agencements	Mobilier et matériel	Total immobilisat° incorporelles et corporelles
BUREAUX	22	489 836	431 056	33 300	569	954 783
CENTRES COMMERCIAUX	40 493	1 776 076	1 925 711	148 707	486	3 891 473
ACTIVITES DE SERVICES	8 291			77	1 620	9 988
IMMOBILISATIONS BRUTES	48 806	2 265 912	2 356 767	182 084	2 675	4 856 244

en milliers d'€	Immob incorporelles	Terrains	Constructions et aménagements	Constructions en cours et agencements	Mobilier et matériel	Total immobilisations incorporelles et corporelles
BUREAUX			15 677	3 662	102	19 441
CENTRES COMMERCIAUX	7 261		71 810	5 790	132	84 993
ACTIVITES DE SERVICES	3 817			8	584	4 409
AMORTISSEMENTS	11 078	-	87 487	9 460	818	108 843
IMMOBILISATIONS NETTES	37 728	2 265 912	2 269 280	172 624	1 857	4 747 401

Notes 2.5 Immobilisations financières

→ Note 2.5

en milliers d'€	2002	Décembre	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2003
						Décembre
Titres de participation (A)		1 789	62	612	- 238	2 225
Avances aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement (B)		49 928	14 004	5 127	- 18 404	50 655
Prêts		20 512		1 360	- 3 348	18 524
Autres titres immobilisés		179				179
Dépôts de garantie		3 845	2	1 701	- 125	5 423
Autres immobilisations financières		2 126		8 225		10 351
TOTAL BRUT		78 379	14 068	17 025	- 22 115	87 357
Provisions pour dépréciation		571		220	- 20	771
TOTAL NET		77 808	14 068	16 805	- 22 095	86 586

Les immobilisations financières comprennent principalement les avances et les prêts aux sociétés non consolidées – 8,5 millions d'euros - ou intégrées proportionnellement – 60,9 millions d'euros -. L'augmentation des autres immobilisations financières correspond principalement au versement d'un acompte pour l'achat d'une participation dans la société possédant la galerie de Solbiate en Italie.

Les principales avances sont accordées à :

→ Note 2.5 (B)

en milliers d'€	2002	Décembre	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2003
						Décembre
SCI Antin Vendôme		6 622		523	- 850	6 295
SCI du Bassin Nord		2 922		237	- 38	3 121
SAS Cecobil		17 625			- 1 393	16 232
SGM Gondomar			12 991	1 338		14 329
SGS Gondomar			1 622			1 622
Autres avances		22 759	- 609	3 029	- 16 123	9 056
Total		49 928	14 004	5 127	- 18 404	50 655

Le poste « titres de participation non consolidés » est constitué par les valeurs suivantes :

→ Note 2.5 (A)

en milliers d'€	Capitaux propres au 31 décembre 2003	Résultat de la période	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres
Principales valeurs				1 700	1 353
GC Assago	2 000	-	30,00%	600	600
SAS Sovaly	383	- 32	100,00%	572	429
SKF Spa	En liquidation		50,00%	246	42
SAS Kléfi Participations	123	- 2	100,00%	130	130
SAS Nancy Bonsecours	-	347	99,96%	76	76
SAS Pasteur	-	20	99,96%	76	76
Autres titres de participation				525	464
Total				2 225	1 817

2.6 Variation des titres mis en équivalence

L'incidence de la déconsolidation des sociétés sans activité est de 1,2 millions d'euros.

→ **Note 2.6**

<i>en milliers d'€</i>	
Titres mis en équivalence à fin décembre 2002	642
Mouvements résultant des variations du périmètre de consolidation	1 291
Quote-part dans le résultat 2003 des entreprises mises en équivalence	396
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 385
Autres mouvements	- 42
Titres mis en équivalence à fin décembre 2003	1 902

Note 3 - Stocks sur opérations en développement

Au 31 décembre 2003, les stocks sont principalement constitués de dépenses concernant des projets à l'étude et de locaux commerciaux destinés à la revente.

→ **Note 3**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Part du groupe	3 053	2 555	2 004
Part des associés extérieurs	784	747	376
Total	3 837	3 302	2 380

Note 4 - Ventilation des créances clients et des provisions par secteur d'activité→ **Note 4**

<i>en milliers d'€</i>	Bureaux		Centres commerciaux		Activités de services		Total 2003 Décembre	Total 2002 Décembre
Clients	3 187		16 763		3 344		23 293	19 517
Provisions	- 1 166	-	2 885	-	59	-	4 110	2 690
Total	2 021		13 877		3 285		19 183	16 827

Note 5 - Créances diverses→ **Note 5**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Etat			
Impôt société	9 882	18 221	485
T.V.A.	51 049	32 722	54 180
Débiteurs divers	115 893	142 367	123 199
Total	176 824	193 310	177 864

Un produit de 4,6 millions d'euros au titre du report en arrière des déficits 2003 est enregistré dans le poste « impôt sociétés ».

Le poste « TVA » comprend les taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries commerciales – Portugal pour 7,2 millions d'euros, Italie pour 5,7 millions d'euros, Espagne pour 13,8 millions d'euros et Valenciennes pour 7,8 millions d'euros –.

Le poste « débiteurs divers » est principalement constitué des créances suivantes :

- Des créances liées à la gestion du patrimoine au titre des appels de fonds effectués auprès des propriétaires pour un montant de 66,8 millions d'euros ;
- Les intérêts courus sur swaps de taux pour un montant de 26,7 millions d'euros,
- Des acomptes versés sur les extensions de galeries et immeubles pour 7,9 millions d'euros.

Note 6 - valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 503 865 actions propres pour une valeur d'acquisition de 16,5 millions d'euros soit 1,13% du nombre de titres émis.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 300 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe Klépierre tel qu'arrêté par le Directoire du 14 juin 1999 et dont 211 800 ont été attribuées;
- 203 865 actions au titre de la régularisation du cours de bourse.

364 241 actions ont été cédées au cours de l'exercice dégageant une plus value brute de 1,1 million d'euros.

Les autres valeurs mobilières sont :

- des OPCVM monétaires pour 23,4 millions d'euros,
- des bons du trésor (Espagne) pour 3,2 millions d'euros.

Note 7 - Comptes de régularisation actif

Les charges à répartir sont des honoraires de commercialisation.

→ Note 7

	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
<i>en milliers d'€</i>			
Prime de remboursement de l'EOC		-	2 097
Prime d'émission de l'emprunt obligataire	2 073	2 531	2 989
Frais d'émission et commissions d'emprunts	5 931	4 112	7 898
Charges étalées et à répartir	10 353	10 308	6 924
Charges constatées d'avance	2 338	1 480	874
Total	20 695	18 431	20 782

5.2 Notes sur le passif du bilan consolidé

Note 8 - Variation des capitaux propres du groupe

→ Note 8

en milliers d'€	Capital	Primes et réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres réserves consolidées			Capitaux propres totaux
					CRC 99-02	engagts sociaux	Total autres	
Décembre 2001	107 053	555 661	172 160	65 296	39 457	- 2 109	37 348	937 517
Variation de capital de l'entreprise consolidante	12 307	134 893					-	147 200
Acquisition cession de titres d'autocontrôle							-	-
Incidence des réévaluations							-	-
Résultat consolidé de l'exercice				81 099			-	81 099
Distributions de l'entreprise consolidante		837	23 601	- 65 296			-	- 40 858
Variation des écarts de conversion			136				-	136
Changements de méthodes comptables							-	-
Variation de périmètre et de % d'intérêt			- 953				-	- 953
Autres mouvements							-	-
Décembre 2002	119 360	691 391	194 944	81 099	39 457	- 2 109	37 348	1 124 141
Variation de capital de l'entreprise consolidante	59 680		- 59 680				-	-
Acquisition cession de titres d'autocontrôle							-	-
Incidence des réévaluations							-	-
Résultat consolidé de l'exercice				88 295			-	88 295
Distributions de l'entreprise consolidante		1 246	28 346	- 81 099			-	- 51 507
Variation des écarts de conversion			- 174				-	- 174
Réévaluation 2003 net d'impôt			685 404					685 404
Changements de méthodes comptables							-	-
Variation de périmètre et de % d'intérêt			- 7 597				-	- 7 597
Autres mouvements			564				-	564
Décembre 2003	179 040	692 637	841 807	88 295	39 457	- 2 109	37 348	1 839 126

A la suite de la décision prise par l'assemblée générale du 4 avril 2003, Klépierre a divisé par deux le nominal des actions composant son capital puis, sur cette base, a procédé à l'attribution gratuite d'une action nouvelle pour deux actions existantes. Ainsi, le capital social de Klépierre a été augmenté de 59,7 millions d'euros par incorporation de réserves pour être porté à 179,0 millions d'euros. Cette augmentation a été réalisée par création de 14 919 921 actions nouvelles d'une valeur nominale de 4 euros qui ont été attribuées gratuitement.

L'impact de la réévaluation des immobilisations sur les capitaux propres du Groupe est de 840,9 millions d'euros. Le montant de l'impôt attaché à cette réévaluation est de 155,5 millions d'euros.

Note 9 - Variation des intérêts minoritaires**→ Note 9**

<i>en milliers d'€</i>	
Décembre 2001	335 850
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 17 083
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	
* Klecar France	6 681
* Klecar Participations Italie	16 694
* SC Centre Bourse	- 2 382
* Autres variations de périmètre	115
Incidence des changements de réglementation	
Autres retraitements	176
Résultat de l'exercice	17 619
Décembre 2002	357 670
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 13 107
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	
* Klecar Europe Sud	22 015
* Delcis	269
* Vignate	4 774
* Restructuration Klécentres et divers	- 78 927
Réévaluation 2003 net d'impôt	104 626
Incidence des changements de réglementation	
Résultat de l'exercice	19 357
Décembre 2003	416 677

L'impact de la réévaluation des immobilisations sur les réserves des minoritaires est de 113,2 millions d'euros. Le montant de l'impôt attaché à cette réévaluation est de 8,5 millions d'euros.

Note 10 - Impôts différés

Les impôts différés étaient jusqu'à présent ventilés au bilan par groupe fiscaux ; on distingue désormais pour l'analyse de ce poste :

- Le secteur SIIC,
- Le secteur non SIIC France,
- Le secteur non SIIC étranger.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas compensés.

□ Sociétés ayant opté pour le régime fiscal SIIC

L'adoption du régime SIIC entraîne une reprise de 45,3 millions d'euros pour les impôts différés actifs et de 48,9 millions d'euros pour les impôts différés passifs. Ces provisions portaient sur les immeubles.

□ Autres sociétés françaises et étrangères

Les impôts différés passifs augmentent de 54,2 millions d'euros avec la fiscalisation des écarts de réévaluation des immobilisations. Les autres mouvements en impôts différés passifs correspondent essentiellement à l'entrée de Delcis (3,8 millions d'euros) et de Coimbra (3,7 millions d'euros).

→ **Note 10**

	2002 Décembre	Impact des sociétés SIIC	Impact de la réévaluation des sociétés non SIIC	Variation Résultat	Autres variations	2003 Décembre
<i>en milliers d'€</i>						
Immeubles	- 97 281	48 866	- 54 170	- 2 019	- 6 335	- 110 939
Dettes	-	-	-	-	-	-
Autres éléments	1 715	-	-	3 273	1 845	287
Total Impôts différés passifs	- 95 566	48 866	- 54 170	- 5 292	- 4 490	- 110 652
dont						
→ Sociétés SIIC	- 51 892	48 866	-	-	3 026	-
→ Sociétés non SIIC France	- 16 376	-	30 689	598	-	46 467
→ Sociétés non SIIC Etranger	- 27 298	-	23 481	5 892	- 7 514	64 185

	2002 Décembre	Impact des sociétés SIIC	Impact de la réévaluation des sociétés non SIIC	Variation Résultat	Autres variations	2003 Décembre
<i>en milliers d'€</i>						
Immeubles	43 410	- 45 302	-	1 892	1 808	1 808
Dettes	14	-	-	14	-	-
Autres éléments	9 754	-	-	4 273	16	5 497
Total Impôts différés actifs	53 178	- 45 302	-	2 395	1 824	7 305
dont						
→ Sociétés SIIC	48 263	- 45 302	-	2 020	1 824	2 765
→ Sociétés non SIIC France	4 708	-	-	1 254	-	3 454
→ Sociétés non SIIC Etranger	207	-	-	879	-	1 086

POSITIONS NETTES	- 42 388	3 564	- 54 170	- 7 687	- 2 666	- 103 347
------------------	----------	-------	----------	---------	---------	-----------

Note 11 - Provisions pour risques et charges

→ **Note 11**

	2001 Décembre	2002 Décembre	Augment*	Reprises	Virement de rubriques	Variations de périmètre	2003 Décembre
<i>en milliers d'€</i>							
Retraites	5 922	7 050	1 459	- 628	- 22	-	7 859
Charges de syndic	1 023	806	337	- 600	-	-	543
Garanties données aux clients	800	337	-	-	-	337	-
Autres provisions pour risques et charges	2 910	8 463	789	- 2 661	- 627	- 246	5 718
Ecart d'acquisition net passifs	-	585	-	-	-	-	585
Total	10 655	17 241	2 585	- 3 889	- 649	- 583	14 705

Les autres provisions pour risques et charges couvrent notamment des litiges (1,4 million d'euros)

Note 12 - Emprunts et dettes financières

Sur l'année 2003, l'augmentation des emprunts et dettes financières est de 323 millions d'euros, portant l'encours global à 2 427 millions d'euros au 31 décembre 2003. Les principales lignes de financement sont les suivantes :

- Un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2001, dont le coupon s'élève à 6,125% ;
- Deux crédits syndiqués, mis en place respectivement en 2001 et 2003 ; le premier crédit est intégralement tiré, pour 670 millions d'euros, contre 500 millions au 31 décembre 2002. Le

second crédit est tiré à hauteur de 180 millions d'euros sur une enveloppe de 500 millions d'euros ;

- Un crédit relais de 225 millions d'euros, anciennement relais « equity », restructuré début 2003 en un crédit de même rang que les autres dettes du groupe ;
- Des emprunts de taille plus modestes sur les filiales italiennes (194 millions d'euros dont 126 millions sur Klecar Italia), belges (14 millions d'euros) ou portugaises (61 millions d'euros) ;
- Des billets de trésorerie pour 220 millions d'euros contre 171 millions d'euros au 31 décembre 2002.

→ **Note 12**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Emprunt obligataire convertible	-	-	157 561
* Dette principale			153 080
* Intérêts courus			4 481
Autres emprunts obligataires	617 620	617 620	617 619
* Dette principale	600 000	600 000	600 000
* Intérêts courus	17 620	17 620	17 619
Emprunts et dettes auprès des établissements de	1 626 893	1 139 591	857 738
* Dettes principales emprunts	1 344 602	923 409	637 185
* Billets de trésorerie	220 000	171 000	170 000
* Intérêts courus	1 754	1 467	15 246
* Découverts bancaires	60 537	43 715	35 307
Emprunts et dettes financières divers	182 913	346 739	311 473
* Titres participatifs		153 298	167 596
* Autres emprunts	40 634	44 609	
* Avances groupe et associés	142 279	148 832	143 877
Total	2 427 426	2 103 950	1 944 391

Standard and Poor's a attribué à Klépierre la notation BBB+ perspective stable. Le maintien de ce niveau de notation requiert le respect des ratios suivants :

- EBITDA / Frais financiers nets compris entre 2,5 et 3 ;
- Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine (loan to value) ≤ 50% ;
- Marge Brute d'Autofinancement / Endettement net ≥ 6%.

Par ailleurs, les principaux contrats de crédit de Klépierre sont assortis des contraintes suivantes, dont le non respect constituerait un cas d'exigibilité anticipée du financement concerné :

Pour l'emprunt obligataire :

- Changement de mains d'un tiers des droits de vote ayant pour conséquence une dégradation de la notation attribuée par Standard and Poor's en dessous de BBB- ;
- Plafonnement des actifs donnés en garantie à des tiers à 50% de l'actif net réévalué.

Pour les Crédits syndiqués :

- EBITDA / Frais financiers nets ≥ 2,5 ;
- Endettement net / Fonds propres consolidés (gearing) ≤ 125% ;
- Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine (loan to value) ≤ 52%.

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

Décembre 2003 par échéance

<i>en milliers d'€</i>	Total	A moins d'un an	de un an à cinq ans	A plus de cinq ans
Autres emprunts obligataires	617 620	17 620	600 000	-
* Dette principale	600 000		600 000	
* Intérêts courus	17 620	17 620		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 626 893	298 676	949 908	378 309
* Dettes principales emprunts	1 344 602	16 385	949 908	378 309
* Billets de trésorerie	220 000	220 000		
* Intérêts courus	1 754	1 754		
* Découverts bancaires	60 537	60 537		
Emprunts et dettes financières divers	182 913	-	-	182 913
* Titres participatifs	-			
* Autres emprunts	40 634			40 634
* Avances groupe et associés	142 279			142 279
Total	2 427 426	316 296	1 549 908	561 222

Note 13 - Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 33,5 millions d'euros contre 34,2 millions d'euros au 31 décembre 2002.

Note 14 - Autres dettes

➔ **Note 14**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Personnel et comptes rattachés	7 209	6 966	7 673
Sécurité sociale et autres organismes	3 655	2 371	1 037
Etat			
* Impôt Société	98 483	5 458	20 295
* T.V.A.	8 980	4 722	14 637
Autres impôts et taxes	787	1 223	1 184
Clients créditeurs	120 699	116 136	85 747
Dettes sur immobilisations	48 515	41 027	88 784
Autres dettes	44 217	33 782	41 703
Total	332 545	211 685	261 060

Les autres dettes progressent de façon significative entre décembre 2002 et décembre 2003. Cette progression trouve principalement son origine dans l'augmentation du poste Etat Impôt société qui résulte de l'étalement du paiement de l'impôt de sortie sur 4 ans (le 15 décembre de l'année de l'option et des trois années suivantes). Le solde restant à régler représente un montant de 89,8 millions d'euros.

D'autre part, sous l'effet du volume d'activité croissant dans le secteur des centres commerciaux, les dépôts et cautionnements reçus passent de 57 millions d'euros au 31 décembre 2002 à 60,7 millions d'euros au 31 décembre 2003.

Les intérêts courus sur Swaps de taux sont enregistrés en « autres dettes » pour un montant de 24,4 millions d'euros.

Note 15 - Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance sont essentiellement constitués par la soulte sur swaps – 3,3 millions d'euros -.

Les autres comptes de régularisation sont exclusivement des droits d'entrée étalés sur la durée des baux.

→ **Note 15**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Produits constatés d'avance	5 904	4 901	9 217
Autres comptes de régularisation passif	5 819	5 497	5 169
Total	11 723	10 398	14 386

5.3 Notes sur les engagements financiers hors bilan**Note 16 - Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt**

Au 31 décembre 2003, Klépierre détient le portefeuille de Swaps détaillé ci-dessous. Ce portefeuille est destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et de la durée prévisible des financements dans le cadre de la politique financière mise en place par le groupe.

→ **Note 16**

Opérations fermes (en millions d'€)	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP-Paribas	1 968 (1)	1 768	944
Payeur du taux fixe BNP-Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	600 (1)	600	752
Payeur du taux fixe Klécar Italia Spa - Payeur du taux variable BNP-Paribas	90	90	-

(1) 100 millions d'euros correspondent à un seul et même contrat dans lequel BNP Paribas paie un certain taux fixe et Klépierre paie, à compter du 1er juillet 2003, un autre taux fixe.

Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans)	2003	
	Produits	Charges
	<i>en millions d'€</i>	
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP-Paribas	44	84
Payeur du taux fixe BNP-Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	37	22
Payeur du taux fixe Klécar Italia Spa - Payeur du taux variable BNP-Paribas	2	2

La moins value latente nette sur le portefeuille ressort à 66,7 millions d'euros au 31 décembre 2003. Il est rappelé que les pertes et gains latents ne sont pas provisionnés dans la mesure où le portefeuille est destiné à couvrir le risque de taux du groupe Klépierre.

→ **NOTE 16 - Échéance des Swaps à fin décembre 2003**

en millions d'euros	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Klépierre payeur taux fixe		46		100	524 (1)	252	1136
Klépierre payeur taux variable					600 (1)		

(1) 100 millions d'euros correspondent à un seul et même contrat

Note 17 - Engagements reçus et donnés

□ **Pacte d'actionnaires portant sur les sociétés Klécar France et Klécar Europe Sud**

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

En outre, deux clauses ont été prévues :

- L'une en faveur des minoritaires : une faculté de sortie de Klécar France et Klécar Europe Sud la 10ème et la 15ème année avec un crédit vendeur ;
- L'autre en faveur de Klépierre : une obligation de sortie des minoritaires conjointement à Klépierre et à sa demande.

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

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

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

□ **Options sur le capital de la société IGC**

Ces options, définies en juillet 2002 avec Finiper, actionnaire majoritaire d'IGC, prévoient :

- Pour Klépierre : le droit d'acquérir, au cours de la 3ème année postérieure à l'acquisition, une tranche complémentaire de 10% des titres d'IGC et de porter ainsi sa participation à 50% ;
- Pour Finiper : le droit de vendre à Klépierre 10% des titres d'IGC au cours des 2 premières années.

□ **Engagements reçus et donnés**

- Les engagements d'achats correspondent aux achats de galeries dans le cadre du protocole Carrefour (38 millions d'euros), au paiement de la galerie de Valenciennes (36 millions d'euros) et du cinéma multiplex de Créteil Soleil (22 millions d'euros). Enfin, le groupe a pris l'engagement d'acheter 70% des titres de participation de la société GC Assago, porteuse d'un projet de promotion dans la périphérie de Milan évalué à 142 millions d'euros. L'acquisition des titres devrait intervenir à l'achèvement du projet fin 2004.
- L'augmentation du montant des garanties, cautions et hypothèques est expliquée par la mise en place d'une hypothèque de 331,5 millions d'euros chez Klécar Italia. Le montant initial du prêt

bancaire est de 128 millions d'euros et, comme il est d'usage en Italie, l'hypothèque représente environ trois fois le montant emprunté.

→ **Note 17**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Engagements donnés			
- Cautions sur prêts consentis au personnel	4 854	4 683	NC
- Prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible	-	-	7 255
- Garanties, cautions et hypothèques	655 759	229 338	166 722
- Engagements d'achat	336 734	412 661	513 087
Total	997 347	646 682	687 064
Engagements reçus			
- Cautions bancaires reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	198 114	89 206	52 473
- Cautions reçues des locataires	23 194	18 332	NC
- Engagements de financement reçus des établissements de crédit	412 133	439 134	573 851
- Cautions reçues en garantie de sommes versées	-	-	-
Total	633 441	546 672	626 324

□ **Nantissement des actifs**

En règle générale, le groupe finance son patrimoine par fonds propres ou dettes contractées par la société mère sans nantissement de ces actifs ; il existe par ailleurs, pour certaines de ces dettes, les limites décrites en note 12.

→ **Nantissement des actifs**

<i>en milliers d'€</i>	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Montant d'actif nant	Total du poste de bilan	% correspondant
sur immobilisations incorporelles			néant	37 828	
sur immobilisations corporelles			278 428	4 709 673	5,9%
Cienneo	16-avr-99	15-déc-13	25 116		
Immobiliare Magnolia	08-sep-99 18-oct-02	15-juil-11 15-juil-11	13 463		
ICD	30-juin-96	11-mai-11	23 977		
Klecar Italia	25-juin-03	25-juin-15	212 686		
IGC	03-avr-97	31-déc-06	795		
Coimbra	17-juil-03	31-mai-06	2 391		
sur immobilisations financières			néant	86 586	
TOTAL DE BILAN			278 428	5 186 352	5,4%

6 – Notes annexes : compte de résultat

Note 18 - Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires du groupe est constitué des produits suivants :

- Les revenus locatifs qui regroupent les loyers des immeubles et des centres commerciaux ainsi que les produits assimilables aux revenus locatifs tels que les loyers de parking et les indemnités d'éviction ;
- Les produits de gestion et d'administration perçus par les sociétés prestataires de services ;
- Les produits des ventes sur opérations en développement.

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

Au 31 décembre 2003, le chiffre d'affaires s'établit à 386,2 millions d'euros en progression de 11,9% par rapport au 31 décembre précédent.

Les produits locatifs sont de 353,2 millions d'euros dont 279,0 millions pour les centres commerciaux et 74,2 millions pour les bureaux. Par rapport à la période précédente, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 21,0%. A périmètre constant, l'augmentation est de 4,8% pour les centres commerciaux et de 3,1% pour les bureaux.

→ **Note 18 Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique**

<i>en milliers d'€</i>	Produits locatifs et des ventes	Produits de gestion	Total
France	253 765	25 988	279 753
Europe du Sud	89 436	6 375	95 811
* Autres	8 398	337	8 735
* Italie	41 100	2 610	43 710
* Espagne	39 938	3 428	43 366
Europe Centrale	10 327	274	10 601
Total	353 528	32 637	386 165

Le chiffre d'affaires réalisé à l'étranger représente, tous secteurs confondus, 27,6% du chiffre d'affaires total.

Notes 19 : Autres charges d'exploitation et dotations aux amortissements

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

Les frais généraux des sociétés de gestion figurent également en « autres charges d'exploitation ».

Les dotations des charges à répartir sont enregistrées dans le poste « autres charges d'exploitation », à l'exception des dotations sur frais d'acquisition des immobilisations, qui sont comprises dans les dotations aux amortissements des constructions.

→ **Note 19 Autres charges d'exploitation**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Charges sur immeubles	22 544	16 752	13 163
* Activités Bureaux	4 986	5 572	5 055
* Activités Centres commerciaux	17 558	11 180	8 108
Frais généraux	17 033	19 460	16 956
* Activités Bureaux	1 082	1 194	406
* Activités Centres commerciaux	15 951	18 266	17 362
Total	39 577	36 212	30 119

Les dotations aux amortissements augmentent de 8,1 millions d'euros :

→ **Note 19 Dotations aux amortissements**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Immobilisations incorporelles	3 770	4 149	2 984
Crédit bail immobilier	255	109	103
Immobilisations corporelles	87 508	80 038	78 684
<i>* Activités Bureaux</i>	<i>20 750</i>	<i>20 758</i>	<i>23 784</i>
<i>* Activités Centres commerciaux</i>	<i>66 758</i>	<i>59 280</i>	<i>54 900</i>
Frais d'acquisition des immobilisations	5 065	4 160	3 625
Total	96 598	88 456	85 396

Cette variation résulte essentiellement :

- de la réévaluation des immobilisations et de la refonte des plans d'amortissement qui ont pour conséquence de diminuer la dotation aux amortissements de 6,3 millions d'euros. Cette situation a pour origine le rallongement des durées d'amortissement.
- des variations de périmètre, par acquisition de sociétés et acquisition directe de galeries par des sociétés existantes, qui entraînent une augmentation des dotations de 18,0 millions d'euros.
- de l'incidence des cessions d'immeubles réalisées en 2002 et 2003 qui réduisent la charge d'amortissements de 3,6 millions d'euros.

Note 20 - Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2003 est une perte de 110,5 millions d'euros contre une perte de 98,5 millions d'euros au 31 décembre 2002.

Les produits sont constitués par les éléments suivants :

→ **Note 20**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Produits de cession de valeurs mobilières	611	1 729	2 231
Produits d'intérêt sur Swaps	83 666	80 822	65 618
Intérêts des avances associés	4 057	3 013	2 770
Intérêts reçus divers	3 912	6 515	4 793
Autres revenus et produits financiers	1 010	489	762
Produits de change	1 246	186	20
Reprise de provisions financières	20	-	-
Total des produits financiers	94 522	92 754	76 194

Les charges se décomposent comme suit :

→ **Note 20**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Intérêts des emprunts obligataires	36 750	36 789	22 100
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	37 466	41 781	59 714
Autres intérêts bancaires	3 770	9 656	11 066
Charges d'intérêt sur Swaps	108 496	89 326	70 283
Intérêts des avances associés	11 927	8 561	5 877
Autres charges financières	6 839	2 758	6 124
Transfert de charges financières	- 3 924	- 77	- 5 230
pertes de change	1 712	22	
Dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	1 310	1 822	2 133
Dotations aux provisions financières	678	631	885
Total des charges financières	205 024	191 269	172 952

Cette augmentation nette des charges financières de 12 millions d'euros s'explique par les éléments suivants :

- Evolution des taux d'intérêts
 - Les intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit et les autres intérêts bancaires ont diminué de 10,2 millions d'euros grâce à la baisse significative des taux d'intérêts ;
 - Cette baisse a eu un impact opposé sur le coût de portage de la couverture de taux, correspondant à la charge nette d'intérêts sur swaps : Klépierre étant receveur du taux variable sur la majorité de ses couvertures, ce coût a augmenté de 15,9 millions d'euros. Cette augmentation est plus importante que la diminution des intérêts sur emprunts car Klépierre a profité des taux historiquement bas en 2003 pour souscrire des contrats de swaps supplémentaires.
- La diminution du volume des avances a permis de réduire les intérêts sur avances de 2,3 millions d'euros.
- L'augmentation de 4,1 millions d'euros des autres charges financières s'explique par les frais de mise en place et de non utilisation d'un nouveau crédit syndiqué, tiré partiellement en fin d'année, et par des commissions et frais d'émission d'emprunts hypothécaires sur les filiales.

Note 21 - Résultat exceptionnel et amortissements des écarts d'acquisition

Le résultat exceptionnel prend en compte le résultat des cessions d'actifs consolidés. Il enregistre également les éléments de résultat à caractère extraordinaire.

Il se décompose comme suit :

→ **Note 21**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Plus et moins values de cession sur actifs corporels	11 666	67 523	57 664
Plus et moins values de cession sur titres de participation	20 486	99	5 357
Autres produits et charges exceptionnels	- 115	- 273	- 476
Dotations nettes de reprises de provisions	- 846	- 4 100	- 131
Total	31 191	63 249	62 414

La plus value de cession sur actifs corporels porte sur six immeubles de bureaux. En l'absence de réévaluation, cette plus value se serait élevée à 84,6 millions d'euros.

La plus value de cession sur titres de participation au titre de l'opération de réduction inégalitaire réalisée dans le groupe Klécentres en septembre 2003 comprend :

- D'une part, une plus value de 12,9 millions d'euros provenant directement de la cession des titres de Gonesse Usine Center, Bègles Rives d'Arcins et Créteil Soleil. Cette plus value brute est totalement neutralisée par les impôts de cession comptabilisés en « impôts sur les sociétés ».
- D'autre part, l'extériorisation d'une plus value sur titres de Créteil Soleil de 7,6 millions d'euros et qui avait été annulée en 1995.

Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition s'élèvent à 0,6 million d'euros.

Note 22 - Impôt sur les sociétés

→ **Note 22**

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Impôt exigible	12 631	30 718	45 903
Impôt différé	14 213	23 782	- 15
Total	26 844	54 500	45 888

L'option au régime SIIC modifie de façon sensible le poste « impôts sur les sociétés ». Klépierre distingue désormais trois secteurs d'impôts :

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

En 2003, ces secteurs ont enregistré une charge d'impôt de 26,8 millions d'euros dont

□ 1,4 millions d'euros pour le secteur SIIC se décomposant en :

- une charge de 5,1 millions d'euros liée à l'adoption du régime SIIC (impôt de sortie, impôt de cessation d'activité, annulation des provisions pour impôts différés passifs à l'ouverture de l'exercice et coût de sortie de l'intégration fiscale),
- une charge d'impôt de 4 millions liée notamment aux restructurations préalables menées par Klépierre en vue de l'adoption du régime SIIC,
- Une charge d'1,9 million d'euros d'impôts divers,
- un produit de 9,9 millions d'euros correspondant à deux créances de « report en arrière des déficits », la première de 5,3 millions enregistrée en 2003 au titre de l'exercice 2002, la seconde de 4,6 millions d'euros sur le déficit du secteur imposable 2003 de Klépierre SA.

□ 25,4 millions d'euros pour le secteur non SIIC avec :

- 12,9 millions d'euros pour les sociétés de droit commun France dont 7 millions d'euros encourus par les sociétés Ségécé et Klécar Europe Sud préalablement à leur transformation en Société en Commandite Simple.
- 12,5 millions d'euros pour les sociétés étrangères dont 4,2 millions d'euros sont des charges d'impôts différés calculées sur les dotations aux amortissements réévaluées et aux amortissements des frais d'acquisition.

L'impôt effectivement dû au titre de l'exercice 2003 s'élève à 130,1 millions d'euros dont :

- 112,8 millions d'euros pour le secteur SIIC. Ce montant correspond aux impôts de sortie (119,8 millions d'euros), de cessation d'activité et sur le secteur imposable (1,3 million d'euros), augmentés de l'impôt sur les cessions de titres de Center Villepinte (4 millions d'euros) et diminués des produits de report en arrière des déficits enregistrés en 2003 (9,9 millions d'euros) et 2002 (2,3 millions d'euros),
- 12,1 millions d'euros pour les sociétés de droit commun France,
- 5,2 millions d'euros pour les sociétés étrangères.

La charge totale d'impôt se ventile comme suit entre impôt courant et impôt exceptionnel :

➔ **Ventilation décembre 2003**

<i>en milliers d'€</i>	Impôt courant	Impôt exceptionnel	Total
Impôt exigible	14 201	-	12 627
Impôt différé	7 469	6 748	14 217
Total	21 670	5 174	26 844

La charge d'impôt courant des secteurs non SIIC, France et étranger , ressort à 24,5 millions d'euros ; le secteur SIIC réalise une économie d'impôt de 5,1 millions d'euros. La charge d'impôts différés exceptionnels est constituée pour 3 millions d'euros par l'annulation du stock de provisions du secteur SIIC.

Le passage entre le taux théorique de l'impôt et sur les sociétés (35,43%) et la charge d'impôt effective est expliqué dans le tableau suivant :

LES COMPTES CONSOLIDES

→ Vérification de la charge d'impôt à fin décembre 2003 (en milliers d'€)

	Secteur SIIC				Secteur non SIIC France	Secteur non SIIC Etranger	Total
	résultat exonéré	résultat taxable		Total			
Résultat intégré avant impôts	101 439	- 34 569		66 870	35 380	31 851	134 101
Charge d'impôt théorique à 35,43 %	- 35 940	12 248	-	23 692	- 12 535	- 11 285	- 47 512
Secteur exonéré							
Impôts de sortie et annulation des provisions pour impôts différé -	5 147	-	-	5 147			5 147
Effet des décalages permanents	35 940			35 940			35 940
Autres	5 066			5 066			5 066
Secteurs taxables							
Effet des décalages permanents	-	3 541	-	3 541	- 386	-	3 927
Retraitements de consolidations non taxés	-	2 975	-	2 975	- 268	-	3 243
effets des déficits non activés	-	2 788	-	2 788	- 1 030	-	3 818
Impôts des commandités				-	1 854		1 854
Autres	-	150	-	150	- 573	- 1 257	1 980
Charge d'impôt effective à 35,43 %	- 81	2 794	-	2 713	- 12 938	- 12 542	- 22 767
Charge d'impôt à taux réduit		4 075	-	4 075			4 075
Charge d'impôt totale	- 81	1 281	-	1 362	- 12 938	- 12 542	- 26 844

Note 23 - Tableau de passage du résultat social au résultat consolidé

→ Note 23

en milliers d'€	Bureaux	Centres commerciaux	Services	Total
Résultats sociaux	337 948	97 068	13 410	448 426
Annulations de reprises de provisions pour dépréciation	- 5 243	2 326	-	2 917
Réévaluation				-
* Cessions	- 3 537			- 3 537
* Amortissements	- 407	11 521		11 114
Impôts différés, prélèvement libératoire	19 528	25 406	- 64	44 870
Plus value de cession de titres & TUP	- 194 677	- 1 029	-	- 195 706
Dividendes du groupe	- 182 082	- 27 861	- 354	- 210 297
Amortissements des écarts d'acquisition		284	- 791	- 507
Restructuration Klécentres (rachat de résultat, gw, RCI)	1 755	-		1 755
Autres retraitements	- 2 481	16 449	88	14 056
Résultat net des entreprises intégrées	- 29 196	124 164	12 289	107 257
Résultat des sociétés mises en équivalence			396	396
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 29 196	124 164	12 685	107 653
Dont résultat du groupe	- 29 259	107 540	10 014	88 295
Dont résultat des minoritaires	63	16 624	2 671	19 358

Note 24 - Effectifs et charges de personnel

→ Note 24

Effectifs à fin	2003 Décembre	2002 Décembre	2001 Décembre
Activités bureaux	33	40	51
Activités Centres commerciaux	497	455	356
Total	530	495	407

L'effectif des sociétés intégrées proportionnellement – Centros Shopping Gestion - est retenu au pourcentage d'intégration. L'effectif des sociétés mises en équivalence n'est pas pris en compte.

→ **Note 24**

	2003	2002	2001
<i>charges de personnel en milliers d'€</i>	Décembre	Décembre	Décembre
Activités bureaux	2 610	3 088	3 806
Activités Centres commerciaux	34 219	27 582	22 935
Total	36 829	30 670	26 741

Note 25 - Rémunération des membres des organes de direction

Le montant des jetons de présence versés à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance ainsi les rémunérations reçues par les membres du directoire en 2003 s'élèvent à :

→ **Note 25**

Mandataires sociaux	Salaires bruts	Jetons de présence	Total rémunérations
	(en euros)	(en euros)	(en euros)
Directoire	1 277 000	12 200	1 289 200
Michel CLAIR	367 990	3 050	371 040
Claude LOBJOIE	244 440	3 050	247 490
Eric RANJARD	349 580	3 050	352 630
Jean-Paul SABET	314 990	3 050	318 040
Conseil de Surveillance		85 371	85 371
Vivien LEVY GARBOUA		13 377	13 377
Bertrand de FEYDEAU		13 377	13 377
Philippe DULAC		3 294	3 294
Bertrand JACQUILLAT		11 488	11 488
Bertrand LETAMENDIA		11 365	11 365
Christian MANSET		12 519	12 519
Jean NUNEZ		9 476	9 476
Laurent TRECA		10 475	10 475

Note 26 - Identité de la société consolidante

Au 31 décembre 2003, Klépierre est consolidée par le groupe BNP-PARIBAS selon la méthode de l'intégration globale. BNP-PARIBAS détient 53,1% du capital de Klépierre.

Note 27 - Cotation

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