

## Compte de résultat consolidé

(en milliers d'€)

	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2001</b>
	<b>Juin</b>	<b>Décembre</b>	<b>Juin</b>
Produits Locatifs	149 606	271 403	126 424
Produits de gestion et d'administration	15 033	32 013	14 494
Produits des ventes sur opérations en développement	515	22 597	7 896
Autres produits d'exploitation	2 084	4 712	3 196
<b>Total produits d'exploitation</b> (note 18)	<b>167 238</b>	<b>330 725</b>	<b>152 010</b>
Prix de revient des opérations en développement	- 528	- 16 895	- 7 461
Autres charges d'exploitation (note 19)	- 17 756	- 30 119	- 14 055
Impôts et taxes	- 383	- 1 043	- 771
Charges de personnel (note 24)	- 13 935	- 26 741	- 11 245
Participation et intéressement	- 1 019	- 1 512	- 749
Dotations aux amortissements (note 19)	- 44 121	- 85 250	- 37 747
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 1 278	- 3 552	91
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>88 218</b>	<b>165 613</b>	<b>80 073</b>
Produits financiers	44 254	76 194	29 069
Charges financières	- 92 495	- 172 952	- 77 568
<b>RESULTAT FINANCIER</b> (note 20)	<b>- 48 241</b>	<b>- 96 758</b>	<b>- 48 499</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>39 977</b>	<b>68 855</b>	<b>31 574</b>
Résultat exceptionnel (note 21)	11 130	62 414	6 573
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition (note 21)	- 864	- 3 292	- 2 002
Impôts sur les bénéfices (note 22)	- 16 947	- 45 888	- 14 474
<b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES</b>	<b>33 296</b>	<b>82 089</b>	<b>21 671</b>
Quote part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	158	312	170
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>33 454</b>	<b>82 401</b>	<b>21 841</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 8 554	- 17 106	- 6 984
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>24 900</b>	<b>65 295</b>	<b>14 857</b>

## Résultats par action

<i>Nombre d'actions non diluées</i>	13 554 070	13 383 557	12 945 805
<i>Résultat net part du groupe en milliers d'euros</i>	24 900	65 295	14 857
➔ <b>Résultat net part du groupe par action en euros</b>	<b>1,8</b>	<b>4,9</b>	<b>1,1</b>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	14 941 919	14 941 919	14 941 919
➔ <b>Résultat net part du groupe dilué par action en euros</b>	<b>1,7</b>	<b>4,4</b>	<b>1,0</b>

## Compte d'exploitation par activité

(en milliers d'€)

Part totale	Bureaux				Centres commerciaux											
	Activités Propriétaire et gestionnaire				Activité Développement				Activités Propriétaire et gestionnaire				Total Secteur Centres Commerciaux			
	2002	2001	2001	%	2002	2001	2001	%	2002	2001	2001	%	2002	2001	2001	%
Jun	Décembre	Jun	juin/juin	Jun	Décembre	Jun	juin/juin	Jun	Décembre	Jun	juin/juin	Jun	Décembre	Jun	juin/juin	
(2)	(2)	(1)		(2)	(2)	(1)		(2)	(2)	(1)		(2)	(2)	(1)		
Produits Locatifs	41 404	87 056	41 021	0,9%		2 450	1 461	-	108 203	181 897	83 942	28,9%	108 203	184 347	85 403	26,7%
Produits de gestion et d'administration	924	2 005	600	54,0%			-	-	14 108	30 008	13 894	1,5%	14 108	30 008	13 894	1,5%
Produits des ventes opérations développement	-	-	-	-		22 590	7 896	-	515	7	-	-	515	22 597	7 896	-93,5%
Autres produits d'exploitation	204	185	1 144	-82,2%		22	8	-	1 880	4 514	2 044	-8,0%	1 880	4 536	2 052	-8,4%
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>42 532</b>	<b>89 246</b>	<b>42 765</b>	<b>108,7%</b>	<b>-</b>	<b>25 062</b>	<b>9 365</b>	<b>-</b>	<b>124 706</b>	<b>216 426</b>	<b>99 880</b>	<b>24,9%</b>	<b>124 706</b>	<b>241 488</b>	<b>109 245</b>	<b>14,2%</b>
Prix de revient des opérations en développement	-	-	-	-		- 16 895	- 7 461	-	- 528	-	-	-	- 528	- 16 895	- 7 461	-92,9%
Autres charges d'exploitation	- 4 742	- 7 791	- 4 873	-2,7%		- 1 418	- 813	-	- 13 015	- 20 919	- 8 369	55,5%	- 13 015	- 22 337	- 9 182	41,7%
Impôts et taxes	- 61	- 347	- 151	-59,6%		- 2	- 5	-	- 322	- 694	- 615	-47,6%	- 322	- 696	- 620	-48,1%
Charges de personnel	- 1 344	- 2 647	- 2 009	-33,1%		- 27	-	-	- 12 591	- 24 066	- 9 236	36,3%	- 12 591	- 24 093	- 9 236	36,3%
Participation et intéressement	- 105	- 325	- 4	-		-	-	-	- 914	- 1 187	- 745	22,7%	- 914	- 1 187	- 745	22,7%
Dotations aux amortissements immobilisations	- 11 482	- 23 871	- 11 959	-4,0%		- 748	- 254	-	- 32 639	- 60 631	- 25 534	27,8%	- 32 639	- 61 379	- 25 788	26,6%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	73	- 530	128	-43,0%		- 1 043	-	-	- 1 350	- 1 979	- 37	-	- 1 350	- 3 022	- 37	-
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>24 871</b>	<b>53 735</b>	<b>23 897</b>	<b>4,1%</b>	<b>-</b>	<b>4 929</b>	<b>832</b>	<b>-</b>	<b>63 347</b>	<b>106 950</b>	<b>55 344</b>	<b>14,5%</b>	<b>63 347</b>	<b>111 879</b>	<b>56 176</b>	<b>12,8%</b>

### Méthode colonnes (1) :

Ségécé et ses filiales sont affectées en totalité à l'activité propriétaires du secteur "Centres Commerciaux", Klégestion et Klépierre SA (y compris "frais de siège et charges communes") sont affectés au secteur bureaux uniquement

### Méthode Colonnes (2) :

A compter de décembre 2001, 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'€)	2002			2001	2001
	Juin			Décembre	Juin
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 645 684</b>	<b>246 399</b>	<b>3 399 286</b>	<b>3 181 795</b>	<b>2 688 925</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b> (notes 2.2 à 2.4)	<b>53 205</b>	<b>5 569</b>	<b>47 636</b>	<b>48 659</b>	<b>3 938</b>
<b>Ecart d'acquisition</b> (note 2.1)	<b>36 026</b>	<b>7 863</b>	<b>28 163</b>	<b>28 156</b>	<b>17 379</b>
<b>Immobilisations corporelles</b> (notes 2.2 à 2.4)	<b>3 486 043</b>	<b>232 002</b>	<b>3 254 041</b>	<b>3 041 638</b>	<b>2 660 538</b>
Terrains	1 265 059		1 265 059	1 201 506	1 046 912
Constructions et aménagements	2 218 357	230 568	1 987 789	1 838 105	1 612 720
Autres immobilisations corporelles	2 627	1 434	1 193	2 027	906
<b>Immobilisations financières</b> (note 2.5)	<b>69 861</b>	<b>965</b>	<b>68 896</b>	<b>62 935</b>	<b>2 124</b>
<b>Titres mis en équivalence</b> (note 2.6)	<b>549</b>		<b>549</b>	<b>411</b>	<b>4 946</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>403 357</b>	<b>1 839</b>	<b>401 518</b>	<b>330 578</b>	<b>555 818</b>
<b>Stocks sur opérations en développement</b> (note 3)	<b>4 741</b>		<b>4 741</b>	<b>2 380</b>	<b>107 911</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés</b> (note 4)	<b>29 504</b>	<b>1 839</b>	<b>27 665</b>	<b>19 950</b>	<b>8 736</b>
<b>Créances diverses</b> (note 5)	<b>207 813</b>		<b>207 813</b>	<b>177 864</b>	<b>194 284</b>
<b>Valeurs mobilières de placement</b> (note 6)	<b>68 272</b>		<b>68 272</b>	<b>80 810</b>	<b>74 947</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>93 027</b>		<b>93 027</b>	<b>49 574</b>	<b>169 940</b>
<b>Impôts différés actif</b> (note 10)	<b>81 097</b>		<b>81 097</b>	<b>81 193</b>	<b>4 642</b>
<b>Comptes de régularisation actif</b> (note 7)	<b>20 316</b>		<b>20 316</b>	<b>20 782</b>	<b>27 116</b>
<b>TOTAL de l' ACTIF</b>	<b>4 150 454</b>	<b>248 238</b>	<b>3 902 217</b>	<b>3 614 348</b>	<b>3 276 501</b>

## Bilan consolidé

<b>PASSIF</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2001</b>
(en milliers d'€)	Juin	Décembre	Juin
<b>CAPITAUX PROPRES</b> (note 8)	<b>938 107</b>	<b>937 517</b>	<b>849 960</b>
Capital	108 434	107 053	103 930
Primes	560 354	545 214	511 596
Réserve légale	11 284	10 447	9 870
Réserves consolidées	233 135	209 507	209 707
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>24 900</b>	<b>65 296</b>	<b>14 857</b>
<b>Intérêts minoritaires</b> (note 9)	<b>340 607</b>	<b>335 850</b>	<b>297 504</b>
<b>IMPÔTS DIFFERES PASSIF</b> (note 10)	<b>87 532</b>	<b>89 188</b>	<b>-</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b> (note 11)	<b>13 029</b>	<b>10 655</b>	<b>7 348</b>
<b>DETTES</b>	<b>2 513 021</b>	<b>2 226 753</b>	<b>2 112 534</b>
Emprunts et dettes financières (note 12)	2 282 784	1 944 391	1 771 647
Fournisseurs et comptes rattachés (note 13)	27 159	21 302	38 877
Autres dettes (note 14)	203 078	261 060	302 010
<b>Comptes de régularisation passif</b> (note 15)	<b>9 921</b>	<b>14 386</b>	<b>9 155</b>
<b>TOTAL du PASSIF</b>	<b>3 902 217</b>	<b>3 614 348</b>	<b>3 276 501</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidée

(en milliers d'€)	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
<b>Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>			
Résultat net des sociétés intégrées	33 296	82 089	21 671
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Amortissements et provisions	53 320	94 759	40 060
- Plus et moins values sur cession d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 11 976	- 63 411	- 11 008
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>74 640</b>	<b>113 437</b>	<b>50 723</b>
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	3 436	146 835	64 106
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>78 076</b>	<b>260 272</b>	<b>114 828</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations et incidence des variations de périmètre	- 374 089	- 1 384 038	- 920 289
Cessions d'immobilisations	34 772	144 598	17 840
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>- 339 317</b>	<b>- 1 239 440</b>	<b>- 902 449</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 40 858	- 35 178	- 35 178
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 10 517	- 14 523	- 8 804
Variation de la situation nette	16 521	42 551	5 233
Nouveaux emprunts et dettes financières	284 700	1 161 574	915 505
Remboursements d'emprunts et dettes financières	- 54 361	- 224 608	- 11 183
Incidence des variations de périmètre	6 681	177 611	150 274
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>202 166</b>	<b>1 107 427</b>	<b>1 015 847</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 59 075</b>	<b>128 259</b>	<b>228 227</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>95 077</b>	<b>- 33 182</b>	<b>- 33 182</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>36 002</b>	<b>95 077</b>	<b>195 045</b>

Klépierre est une société foncière spécialisée dans l'immobilier commercial dont l'activité principale est, d'une part la détention, la location, la gestion et le développement de centres commerciaux, d'autre part la gestion et la location de bureaux situés à Paris et en région parisienne.

Les actions de Klépierre sont cotées au Système à Règlement Différé de la Bourse de Paris.

## ***1 – Principes et méthodes de consolidation***

### ***1.1 Référentiel***

Le groupe Klépierre établit ses comptes consolidés suivant les dispositions du règlement du CRC n° 99-02 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

### ***1.2 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.

### ***1.3 Date d'arrêté des comptes***

Toutes les sociétés consolidées ont arrêté leurs comptes au 30 juin 2002.

### ***1.4 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.

### ***1.5 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.

Les écarts d'acquisition sont, en général, amortis sur 15 ans. Toutefois, les écarts d'acquisition contrepartie des impôts différés constatés sur les écarts d'évaluation en application du CRC n° 99-02 sont amortis sur 30 ans, c'est à dire sur la durée moyenne des constructions.

## ***2 – Principes comptables et méthodes d'évaluation***

### ***2.1 Changements de réglementation de méthodes comptables***

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, Klépierre a appliqué le règlement n° 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif à la comptabilisation des passifs. Suite au communiqué du Conseil National de la Comptabilité en date du 25 juillet 2002, Klépierre n'a pas constitué de provisions pour grosses réparations dans les comptes arrêtés au 30 juin 2002. Les comptes annuels 2002 seront établis en tenant compte des conséquences comptables des décisions attendues du CRC sur le sujet.

### ***2.2 Immobilisations corporelles***

#### ***□ Immobilisations acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 1999***

Ces immobilisations, principalement acquises par voie d'apport et de fusions au cours de l'exercice 1998, ont fait l'objet d'une réévaluation dans les comptes consolidés de décembre 1998.

Cette opération a dégagé à l'origine un écart positif avant impôts de 147 millions d'euros sur lequel ont été imputés 93 millions d'euros d'écarts d'acquisition enregistrés antérieurement lors de rachats d'intérêts minoritaires des sociétés portant les immeubles réévalués. L'effet net de la réévaluation en 1998 s'est ainsi élevé à 55 millions d'euros.

Au 30 juin 2002, l'écart de réévaluation résiduel est de 125,4 millions d'euros contre 130,6 millions au 31 décembre 2001. Son montant évolue en fonction des plus ou moins values de réévaluation attachées aux immeubles et terrains cédés depuis 1998.

Les amortissements de ces immobilisations sont calculés selon des durées qui ont été déterminées par les experts lors de la réévaluation.

#### ***□ Immobilisations acquises après le 1<sup>er</sup> janvier 1999***

Les immobilisations acquises après le 1<sup>er</sup> janvier 1999 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.

### ***2.3 Stocks sur opérations en développement***

Ces 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 2.8).

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.

### ***2.4 Frais de constitution et d'apport***

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.

### ***2.5 Frais d'acquisition des immeubles et des titres***

Les frais d'acquisition des titres et des immeubles figurent en immobilisations. Les premiers sont étalés sur cinq exercices, les seconds sont étalés en fonction de la durée d'amortissement des immeubles.

### ***2.6 Frais d'émission d'emprunts***

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

Concernant l'emprunt obligataire convertible, le solde net de la quote-part non amortie des frais d'émission représentative des obligations converties au cours de l'exercice est porté au poste « frais d'augmentation de capital » et est amorti, dans le résultat courant, par fractions égales sur une période de trois ans.

### ***2.7 Emprunt obligataire convertible***

L'emprunt obligataire convertible émis par Klépierre en novembre 1998 est inscrit au passif du bilan pour sa valeur de remboursement.

Le montant représentatif de la prime de remboursement est porté à l'actif du bilan et est amorti linéairement, dans le résultat financier, sur la durée de l'emprunt.

### **2.8 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 généralement comptabilisées en charges de l'exercice. Elles peuvent être enregistrées en charges différées et amorties sur la durée du nouveau bail lorsqu'elles sont significatives et permettent la renégociation d'un bail à des conditions plus avantageuses.

Les indemnités de résiliation perçues des locataires sont étalées de façon à compenser la perte de loyer correspondante sur la période restant à courir du bail dénoué. Elles sont appréhendées directement en résultat lorsque l'immeuble est cédé.

### **2.9 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.

### **2.10 Impôt sur les résultats**

#### **□ Impôts sur les bénéfices dans les comptes individuels**

L'impôt sur les bénéfices est calculé par les sociétés consolidées comme en l'absence d'intégration fiscale.

#### **□ Intégration fiscale**

Trois conventions d'intégration fiscale ont été signées :

- En 1995 entre KLEPIERRE et ses filiales détenues à 95% au moins,
- En 1996 entre la société Klécentres et ses filiales détenues à 95% au moins,
- En 1999 entre Ségécé et sa filiale Ségécé Loisirs et Transactions.

Les économies et charges d'impôt enregistrées dans les comptes d'attente d'intégration fiscale des bilans individuels sont transférées dans le compte de résultat consolidé.

### □ Impôts différés

Les différences constatées entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales des actifs et des passifs, ainsi que les différences temporaires portant sur des éléments non inscrits dans les comptes consolidés ont donné lieu à la comptabilisation d'un impôt différé selon la méthode du report variable.

Les actifs d'impôts différés des sociétés n'appartenant pas à un groupe fiscal sont également 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. Le taux appliqué pour la France est de 35,43%.

En ce qui concerne le patrimoine immobilier, bureaux et centres commerciaux, les différences retenues entre valeurs fiscales et consolidées portent exclusivement sur les immeubles, et non sur les titres de participation des sociétés détentrices des immeubles. Bien que les comptes consolidés ne fassent apparaître que les valeurs d'immeubles, l'impôt lié à une opération d'arbitrage découle du mode de cession retenue : vente de titres ou d'immeuble. Les opérations de cession se traduisent plus généralement, pour Klépierre, par des ventes d'immeubles. Par conséquent, Klépierre exclue de la base d'actifs d'impôts les moins values à long terme reportables lorsque celles-ci proviennent de la cession de titres de participation.

Il est à noter, également, que le montant de la charge ou de l'économie d'impôt qui résulterait de la cession des actifs immobiliers pourrait être sensiblement différent de l'impôt différé calculé suivant l'optimisation fiscale qui sera retenue par la société au moment des éventuelles cessions. Il est indiqué, notamment, que certains immeubles et centres commerciaux sont détenus sous forme de société et d'autres en direct et que, sauf arbitrages tenant à la gestion du patrimoine de bureaux, l'ensemble des actifs immobilisés est destiné à être conservé durablement par le groupe.

### ***2.11 Instruments financiers à terme***

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure le 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.

### 3 – *Éléments significatifs de l'exercice 2002 et des deux exercices précédents*

#### *Exercice 2000*

- *Signature en juillet 2000 d'un protocole avec Carrefour portant sur l'acquisition d'environ 160 galeries commerciales existantes ou en cours de développement pour un montant prévisionnel de l'ordre de 1,7 milliard d'euros*

La réalisation de cette opération a débuté en décembre 2000 avec l'acquisition de 47 centres commerciaux espagnols.

- *Opérations d'apports de titres de centres commerciaux et cession de 5% des titres de Klécentres*

En décembre 2000, CNP Assurances et Ecureuil Vie ont apporté à Klécentres les titres détenus dans les sociétés propriétaires des centres de Bègles – 25% - et Brescia - 50% -, cet apport ayant pour effet de porter la détention de Klécentres à 100% dans chaque société. En contrepartie de cette opération Klépierre a cédé 5% des titres de Klécentres, ramenant sa participation de 87,5% à 82,5%.

#### *Exercice 2001*

- *Poursuite du programme d'achat de galeries Carrefour*

70 centres commerciaux français, 3 galeries espagnoles et une 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 Ovideo 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.

- *Mise en place du financement de l'acquisition des galeries Carrefour*

En juillet 2001, Klépierre a émis un emprunt obligataire de 600 millions d'euros, associé aux concours financiers suivants :

- Un crédit de 225 millions d'Euros tiré en totalité depuis décembre 2000. Consenté par BNP Paribas, ce crédit venait en relais à un projet d'augmentation de capital qui n'a pas été mené à son terme.

- Un crédit bancaire syndiqué de 900 millions d'euros se répartissant en :
  - un crédit de 670 millions d'euros d'une durée de 5 ans à échéance du 11 janvier 2006 avec remboursement intégral in fine.
  - une ligne de back up à un programme de billet de trésorerie pour 230 millions d'euros. La première émission de billets a été réalisée en juillet 2001.

### □ *Création de structures de gestion complémentaires*

Des structures de gestion complémentaires ont été créées afin de gérer le nouveau patrimoine de galeries :

- Ségécar, filiale de gestion commune à Ségécé et à Carrefour partage, avec Ségécé la gestion des galeries françaises ;
- Centros Shopping Gestion, filiale de Ségécé et Carrefour, a pris en charge la gestion des galeries espagnoles.

### □ *Autres opérations*

- En début d'exercice 2001, Klécentres filiale à 82,5% de Klépierre a cédé 15% des titres de Ségécé, ramenant le pourcentage d'intérêt du groupe dans cette dernière de 82,99% à 70,62% ;
- 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 ;
- Trois centres commerciaux réalisés par le groupe ont été ouverts en 2001 : Annecy en mars, Boulogne-Billancourt en juin et Poitiers en octobre ;

## ***Exercice 2002***

### □ *Acquisition de 7 galeries Carrefour en France*

7 galeries – dont Montpellier Lattes - figurant dans le protocole d'origine ont été intégrées par Klécar France et sa filiale KC5 en février 2002.

### □ *Acquisition de 11 galeries Carrefour 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. Pour réaliser cette acquisition, Klépierre a constitué en France la société Klécar Participations Italie et, en Italie, Klécar Italia. Filiale à 100 % de Klécar Participations Italie, Klécar Italia a acquis directement le centre commercial de Pescara et 100% des titres de la société Alicentro 5, propriétaire de 10 galeries et précédemment détenue par Carrefour.

Klécar Participations Italie est détenue à hauteur de 83% par Klépierre et 17% par CNP Assurances et Ecureuil Vie.

□ *Autres opérations du premier semestre 2002*

Trois immeubles de bureaux ont été cédés au premier semestre 2002 dégageant une plus value avant impôt de 10,9 millions d'euros.

□ *Evénements significatifs postérieurs au 30 juin 2002*

- 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. L'investissement de Klépierre s'élève à 31 millions d'euros.
- Le 23 juillet 2002, Klépierre a décidé d'exercer la faculté de remboursement anticipé de la totalité des obligations convertibles « 3% 1998-2006 » encore en circulation. Les obligations pourront être converties ou remboursées entre le 14 août 2002 et le 14 novembre 2002.  
A l'issue de cette période de trois mois, les obligations non présentées à la conversion seront remboursées. Au 30 juin 2002, l'encours de l'emprunt obligataire convertible est de 136 millions d'euros.

## 4 – Périmètre de consolidation

### → Note 1

SOCIETES	N° SIREN	Méthodes juin 2002 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Juin 2002	Décembre 2001	Juin 2002	Décembre 2001
SA Klépierre	780 152 914	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Bureaux</b>						
SA 23 avenue Marignan	392 663 670	IG	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
SAS Baudin Levallois	400 098 174	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Baudot Massy	398 963 850	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS CB Pierre	343 146 932	IG	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
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 Curial Archereau	662 007 301	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Daumesnil Reuilly	403 085 574	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 Fontenay La Redoute	410 245 344	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 Klébureaux	410 244 024	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 Langevin Herblay	398 962 225	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 Sommer Antony	398 965 566	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 Varennes Ormes	398 963 538	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%
SCI Antin Vendôme	313 781 668	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Boulogne d'Aguesseau	394 798 375	IG	98,90%	98,90%	99,90%	99,90%
SCI Chaptal Alun	428 295 521	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Etoile Quinzième	350 455 481	IG	98,90%	98,90%	99,90%	99,90%
SCI 8 rue du Sentier	352 503 403	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Les Ellipses	381 199 975	IG	98,90%	98,90%	99,90%	99,90%
SCI Levallois Anatole France	394 383 376	IG	98,90%	98,90%	99,90%	99,90%
SCI Levallois Michelet	393 550 520	IG	98,90%	98,90%	99,90%	99,90%
SCI Paris Suffren	394 798 649	IG	98,90%	98,90%	99,90%	99,90%
SCI Rueil Hermès	394 798 482	IG	98,90%	98,90%	99,90%	99,90%
SCI Villepinte le Tropical	394 797 872	IG	98,90%	98,90%	99,90%	99,90%
SNC Barjac Victor	390 123 057	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Couperin Foncière	349 263 400	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Godefroy n°8 Puteaux	377 548 052	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Général Leclerc n°11 et 11 bis Leva	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%
SNC 86, rue Anatole France	380 728 261	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Centres commerciaux - France -</b>						
SA Soaval	419 620 075	IP	35,25%	35,25%	49,92%	49,92%
SAS Begles Arcins	404 357 535	IG	82,50%	82,50%	100,00%	100,00%

→ Note 1 (2)

SOCIETES	N° SIREN	Méthodes juin 2002 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Juin 2002	Décembre 2001	Juin 2002	Décembre 2001
<b>Centres commerciaux - France -</b>						
SAS Brescia	419 297 163	IG	82,50%	82,50%	100,00%	100,00%
SAS Center Villepinte	398 961 235	IG	82,47%	82,47%	99,97%	99,97%
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	82,47%	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	99,99%	99,99%	100,00%	100,00%
SAS Jaude Clermont	398 960 963	IG	82,49%	82,49%	99,99%	99,99%
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%	-
SAS Klécentres	400 392 793	IG	82,50%	82,50%	82,50%	82,50%
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 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%	40,00%	50,00%	40,00%
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%	40,00%	50,00%	40,00%
SAS Melun Saint-Pères	402 668 792	IG	82,48%	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	82,50%	82,50%	100,00%	100,00%
SAS Secmarne	309 660 504	IG	55,68%	55,68%	61,67%	61,67%
SA Socoseine	389 287 871	IG	92,65%	92,65%	100,00%	100,00%
SAS Strasbourg La Vigie	399 181 635	IG	82,38%	82,38%	99,85%	99,85%
SAS Tours Nationale	393 439 062	IG	82,50%	82,50%	100,00%	100,00%
SC Cecocord	417 522 485	IG	99,97%	99,97%	100,00%	100,00%
SC Centre Bourse	300 985 462	IG	72,75%	72,75%	85,00%	85,00%
SC Solorec	320 217 391	IG	87,87%	87,87%	100,00%	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	70,74%	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%	-	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 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%
<b>Prestataires de services - France</b>						
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%	-
SAS Ségécar	434 290 599	IG	35,31%	35,31%	50,00%	50,00%
SAS Ségécé	562 100 214	IG	70,62%	70,62%	74,99%	74,99%
SAS Ségécé Loisirs et Transactions	421 220 252	IG	67,20%	67,20%	95,12%	95,12%

→ **Note 1 (3)**

SOCIETES	Pays	Méthodes juin 2002 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Juin 2002	Décembre 2001	Juin 2002	Décembre 2001
<b>Centres commerciaux - Etranger -</b>						
Alicentro 5	Italie	IG	83,00%	-	100,00%	-
Arcol	Slovaquie	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Belarcol	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Belga Sept SA	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Capucine BV	Pays Bas	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Cienneo SRL	Italie	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
I.C.D. SPA	Italie	IG	70,12%	70,12%	85,00%	85,00%
Immobiliare Magnolia SRL	Italie	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
KFM Makedonia	Grèce	IG	83,17%	83,17%	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%	-	100,00%	-
Novate SRL	Italie	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Zobel Investment BV	Pays Bas	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Prestataires de services - Etranger</b>						
Centros Shopping Gestion	Espagne	IP	35,31%	35,31%	50,00%	50,00%
Devimo Consult	Belgique	ME	24,72%	24,72%	35,00%	35,00%
<b>Sociétés déconsolidées dans l'exercice</b>						
SNC Liège 25 Paris 8è	343 760 385	NC	-	100,00%	-	100,00%
SNC Université Paris 7	352 641 468	NC	-	100,00%	-	100,00%

- (1) IG : Intégration globale  
 IP : Intégration proportionnelle  
 ME : Mise en équivalence  
 NC : Déconsolidée au cours de l'exercice

Au 30 juin 2002, la consolidation du groupe comprend 119 sociétés contre 117 au 31 décembre 2001.

Quatre sociétés entrent dans le périmètre de consolidation en juin 2002 et sont intégrées globalement :

- Klécar Participations Italie détenue directement par Klépierre à hauteur de 83% ainsi que ses filiale et sous filiale italiennes Klecar Italia et Alicentro 5. L'achat d'Alicentro 5 étant réalisée le 28 juin, son résultat du premier semestre est acquis à Carrefour.

Un écart de 38 millions d'euros a été déterminé avec la première consolidation d'Alicentro 5. Il a été affecté aux immobilisations corporelles de la filiale.

- SNC KC5, filiale directe de Klécar France, propriétaire du centre commercial de Montpellier Lattes.

La société Vanne Montrouge change de dénomination sociale et devient Klépierre Conseil, société de services. Filiale à 100% de Klépierre, elle exerce une activité de gestion administrative pour le compte des sociétés foncières du groupe.

Enfin, deux sociétés locatives sans activité depuis la cession de leurs actifs ont été déconsolidées au 1<sup>er</sup> janvier 2002.

## 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 36,0 millions d'euros contre 35,1 millions d'euros au 31 décembre 2001, soit une augmentation de 0,9 million d'euros qui a pour origine la prise de participation complémentaire de 10% dans le centre commercial René Coty au Havre.

L'écart d'acquisition de Ségécé se répartit à hauteur de 1,6 millions d'euros pour Klécentres et 6,1 millions d'euros pour Klépierre.

#### → Note 2.1

en milliers d'€	2001 Décembre	Augmentations	Changement de présentation	Affectations et diminutions	2002 Juin
<b>Ecarts d'acquisitions bruts</b>	<b>35 151</b>	<b>875</b>	-	-	<b>36 026</b>
* Ségécé	11 334				11 334
* Cienneo	10 076				10 076
* ICD (Brescia)	3 682				3 682
* Bègles Arcins	3 004				3 004
* Klécentres	2 312				2 312
* Devimo	2 169				2 169
* Arcol	1 272				1 272
* Autres écarts	1 303	875			2 178
<b>Amortissements</b>	<b>- 6 996</b>	<b>- 867</b>	-	-	<b>- 7 863</b>
* Ségécé	- 3 216	- 350			- 3 566
* Cienneo	- 291	- 168			- 459
* ICD (Brescia)	- 161	- 80			- 241
* Bègles Arcins	- 183	- 50			- 233
* Klécentres	- 2 312	-			- 2 312
* Devimo	- 290	- 72			- 362
* Arcol	- 411	- 5			- 416
* Autres écarts	- 132	- 142			- 274
<b>ECARTS D'ACQUISITION NETS</b>	<b>28 155</b>	<b>8</b>	-	-	<b>28 163</b>

**Note 2.2 Immobilisations incorporelles et corporelles brutes**→ **Note 2.2**

	2001 Décembre	Variations de périmètre	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres mouvements, virements de postes à postes	2002 Juin
<i>en milliers d'€</i>						
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
Bail à construction	47 612		460	- 137		47 935
Fonds commercial	78					78
Logiciels	1 933		21	- 1 864		90
Autres immobilisations incorporelles	4 826		283	-	7	5 102
<b>Total</b>	<b>54 449</b>	<b>-</b>	<b>764</b>	<b>- 2 001</b>	<b>- 7</b>	<b>53 205</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Crédit bail	303					303
Location simple	1 201 203	45 701	51 706	- 3 819	- 30 035	1 264 756
<b>Constructions et aménagements</b>						
Crédit bail	2 730					2 730
Location simple	1 905 047	155 120	80 629	- 7 249	- 103 902	2 029 645
Agencements et constructions en cours	119 296	487	15 955	- 378	50 622	185 982
Mobilier et matériel	4 111		192	- 1 718	42	2 627
<b>Total</b>	<b>3 232 691</b>	<b>201 308</b>	<b>148 482</b>	<b>- 13 164</b>	<b>- 83 273</b>	<b>3 486 043</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>3 287 140</b>	<b>201 308</b>	<b>149 246</b>	<b>- 15 165</b>	<b>- 83 280</b>	<b>3 539 248</b>

Les immobilisations corporelles brutes enregistrent une variation nette de 253,3 millions d'euros qui provient principalement des opérations suivantes :

- Acquisition des galeries commerciales italiennes Carrefour pour un montant brut total de 223,7 millions d'euros ;
- Acquisition de sept galeries Carrefour françaises pour un montant de 98,1 millions d'euros ;
- Enregistrement de 11,3 millions d'encours de bureaux acquis en Vefa dans la ZAC Forum Seine à Issy Les Moulineaux ;
- Cession de 3 immeubles de bureaux représentant une valeur nette comptable de 11,4 millions d'euros.
- Reclassement des galeries de Tenerife et Alicante détenues respectivement par Klécar Foncier Espana et Klécar Foncier Iberica. En application des normes locales, les deux galeries acquises en Vefa en 2001 ont été intégralement comptabilisées, au 31 décembre 2001, en immobilisations en contrepartie d'une dette fournisseurs pour le montant total de l'acquisition soit 137,7 millions d'euros. Au 30 juin 2002, les immobilisations ont été reclassées selon la réglementation française applicable aux acquisitions en Vefa : des immobilisations en cours ont été dégagées à hauteur des acomptes payés – 55,9 millions d'euros – et les immobilisations non acquises ont été transférées en engagements hors bilan pour un montant de 81,8 millions d'euros.

Le reclassement des immobilisations s'est effectué en contrepartie d'une diminution des dettes fournisseurs pour 81,8 millions d'euros.

**Note 2.3 Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles**

→ **Note 2.3**

	2001 Décembre	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2002 Juin
<i>en milliers d'€</i>					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Bail à construction	2 160		854		3 014
Logiciels	1 692		15	- 1 652	55
Autres immobilisations incorporelles	1 938		568	- 6	2 500
<b>Total</b>	<b>5 790</b>	<b>-</b>	<b>1 437</b>	<b>- 1 658</b>	<b>5 569</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Constructions et aménagements	148 003	268	36 438	- 2 968	187 677
Agencements	40 965		5 926	- 4 000	42 891
Mobilier et matériel	2 084		162	- 812	1 434
<b>Total</b>	<b>191 052</b>	<b>268</b>	<b>42 526</b>	<b>- 1 844</b>	<b>232 002</b>
<b>Total des amortissements</b>	<b>196 842</b>	<b>268</b>	<b>43 963</b>	<b>- 3 502</b>	<b>237 571</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>3 090 298</b>	<b>201 040</b>	<b>105 283</b>	<b>- 94 943</b>	<b>3 301 677</b>
Ecart d'acquisition nets (cf note 2.1)	28 155				28 163
Immobilisations financières (cf note 2.5) *	62 935				68 896
Titres mis en équivalence (cf note 2.6)	411				549
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 181 795</b>				<b>3 399 286</b>

**Note 2.4 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**

	Immobilisations incorporelles	Terrains	Constructions et aménagements	Constructions en cours et agencements	Mobilier et matériel	Total immobilisations incorporelles et corporelles
<i>en milliers d'€</i>						
BUREAUX	953	319 537	474 583	83 597	1 744	880 414
CENTRES COMMERCIAUX	52 048	945 522	1 557 792	102 049	78	2 657 489
ACTIVITES DE SERVICES	204			336	805	1 345
<b>IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>53 205</b>	<b>1 265 059</b>	<b>2 032 375</b>	<b>185 982</b>	<b>2 627</b>	<b>3 539 248</b>
<i>en milliers d'€</i>						
BUREAUX	407	-	62 114	24 646	1 024	88 191
CENTRES COMMERCIAUX	5 107	-	125 563	17 911	30	148 611
ACTIVITES DE SERVICES	55			334	380	769
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>5 569</b>	<b>-</b>	<b>187 677</b>	<b>42 891</b>	<b>1 434</b>	<b>237 571</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>47 636</b>	<b>1 265 059</b>	<b>1 844 698</b>	<b>143 091</b>	<b>1 193</b>	<b>3 301 677</b>

Pour chacun des secteurs, les immobilisations incorporelles et corporelles ont évolué de la façon suivante :

## LES COMPTES CONSOLIDES

- Pour les valeurs brutes :

### → Valeurs Brutes

	2001 Décembre (1)	Variations de périmètre	Acquisitions, créations, apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres mouvements, virements de postes à postes	2002 Juin
<i>en milliers d'€</i>						
BUREAUX	876 420		14 632	- 11 447	810	880 414
CENTRES COMMERCIAUX	2 405 890	201 308	134 415	-	84 124	2 657 489
ACTIVITES DE SERVICES	4 830		199	- 3 718	34	1 345
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>3 287 140</b>	<b>201 308</b>	<b>149 246</b>	<b>- 15 165</b>	<b>- 83 280</b>	<b>3 539 248</b>

- Pour les amortissements :

### → Amortissements

	2001 Décembre (1)	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	2002 Juin
<i>en milliers d'€</i>						
BUREAUX	78 839		11 324	- 3 392	1 420	88 191
CENTRES COMMERCIAUX	114 855	268	32 547	-	941	148 611
ACTIVITES DE SERVICES	3 148		92	- 2 471		769
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>196 842</b>	<b>268</b>	<b>43 963</b>	<b>- 5 863</b>	<b>2 361</b>	<b>237 571</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>3 090 298</b>	<b>201 040</b>	<b>105 283</b>	<b>- 9 302</b>	<b>- 85 641</b>	<b>3 301 677</b>

## Notes 2.5 Immobilisations financières

### → Note 2.5

	2001 Décembre	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2002 Juin
<i>en milliers d'€</i>					
Titres de participation (B)	2 032		2 028	- 4	4 056
Avances aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement (A)	59 078		14 030	- 31 364	41 744
Prêts	-		3 435	- 16 792	20 227
Autres titres immobilisés	179				179
Dépôts de garantie	1 076		1 572	- 13	2 635
Autres immobilisations financières	1 043		2	- 25	1 020
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>63 408</b>	<b>-</b>	<b>21 067</b>	<b>- 14 614</b>	<b>69 861</b>
Provisions pour dépréciation	473		503	- 11	965
<b>TOTAL NET</b>	<b>62 935</b>	<b>-</b>	<b>20 564</b>	<b>- 14 603</b>	<b>68 896</b>

Les immobilisations financières comprennent principalement les avances et les prêts aux sociétés non consolidées – 12,4 millions d'euros – ou intégrées proportionnellement – 49,5 millions d'euros –.

Les principales avances sont accordées à :

→ **Note 2.5 (A)**

<i>en milliers d'€</i>	2001 Décembre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2002 Juin
SCI Antin Vendôme	4 200	3 205	- 393	7 012
SCI du Bassin Nord	2 799	116	- 140	2 775
SAS Cecobil	22 340	2 363	- 5 625	19 078
SAS Espace Cordeliers	8 498	-	- 8 498	- (1)
SAS Le Havre Lafayette	11 337	-	- 11 337	- (1)
SAS Le Havre Vauban	1 348	-	- 1 348	- (1)
Autres avances	8 556	8 346	- 4 023	12 879 (2)
<b>Total</b>	<b>59 078</b>	<b>14 030</b>	<b>- 31 364</b>	<b>41 744</b>

(1) avances reclassées en prêts.

(2) le total des intérêts courus sur avances, regroupé avec les "autres avances" dans la note 2.5 publiée au 31 décembre 2001, a été re-ventilé sur les sociétés bénéficiaires concernées détaillées ci-avant sans modification du total du poste "avances aux sociétés non consolidées".

Par ailleurs, le poste « titres de participation non consolidés » est constitué par les valeurs suivantes :

→ **Note 2.5 (B)**

<i>en milliers d'€</i>	Capitaux propres au 30 juin 2002	Résultat au 30 juin 2002	% de détention	Valeur brut des titres	Valeur nette des titres
<b>Principales valeurs</b>				<b>3 506</b>	<b>2 843</b>
Eurocenter	737	NC	100,00%	1 830	1 830
SNC Galae	1 000	666	100,00%	1 000	517
SKF Spa	83	1	50,00%	246	66
SAS Kléfi Participations	130	-	99,98%	130	130
SAS Klécar Europ Est	76	-	100,00%	76	76
SAS Nancy Bonsecours	8	6	99,96%	76	76
SAS Cecotouls	26	6	95,00%	72	72
SAS Felix Eboué	13	-	95,00%	76	76
<b>Autres titres de participation et retraitements de consolidation</b>				<b>550</b>	<b>550</b>
<b>Total</b>				<b>4 056</b>	<b>3 393</b>

Filiale de Klépierre et Ségécé, Galae est un prestataire spécialisé dans le multimédia et plus particulièrement dans la création et la gestion de sites internet pour les centres commerciaux. Créée en janvier 2000, la société compte 10 collaborateurs. Les investissements significatifs imposés par le démarrage de cette activité et par le développement de la plate-forme confrontés à l'absence de recettes – Galae entame sa phase de commercialisation - ont dégradé les fonds propres et conduit à provisionner les titres de Galae à hauteur d'environ 50%.

Eurocenter est une société italienne de gestion de centres commerciaux. Acquisée en juin 2002 par Ségécé qui en détient 100%, cette société a vocation à gérer un ensemble de galeries commerciales italiennes détenues par Klépierre et ses partenaires Carrefour et Finiper.

**2.6 Variation des titres mis en équivalence**

L'incidence de la déconsolidation des sociétés sans activité sur la variation des titres mis en équivalence est de 136 milliers d'euros.

→ **Note 2.6**

<i>en milliers d'€</i>	
<b>Titres mis en équivalence à fin décembre 2001</b>	<b>411</b>
Mouvements résultant des variations du périmètre de consolidation	136
Quote-part dans le résultat 2002 des entreprises mises en équivalence	158
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 156
Autres mouvements	-
<b>Titres mis en équivalence à fin juin 2002</b>	<b>549</b>

**Note 3 - Stocks sur opérations en développement**

Au 30 juin 2002, les stocks sont principalement constitués de locaux commerciaux destinés à la revente – 2,4 millions d'euros –.

→ **Note 3**

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Part du groupe	4 107	2 004	64 282
Part des associés extérieurs	634	376	43 629
<b>Total</b>	<b>4 741</b>	<b>2 380</b>	<b>107 911</b>

**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	2002 Juin	2001 Décembre
Clients	6 425	14 409	8 670	29 504	21 631	
Provisions	- 476	- 1 363	-	- 1 839	- 1 681	
<b>Total</b>	<b>5 949</b>	<b>13 046</b>	<b>8 670</b>	<b>27 665</b>	<b>19 950</b>	

De décembre 2001 à juin 2002, la variation des créances clients est une augmentation de 7,7 millions d'euros dont 3,5 millions ont pour origine les variations de périmètre survenues dans le secteur Centres Commerciaux.

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

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Etat			
Impôt société	4 974	485	7 264
T.V.A.	40 035	54 180	54 305
Débiteurs divers	162 804	123 199	89 017
<b>Total</b>	<b>207 813</b>	<b>177 864</b>	<b>150 586</b>

Les avances aux sociétés non consolidées et intégrées proportionnellement ont été reclassées en immobilisations financières pour 43 698 milliers d'euros en juin 2001

Le poste « TVA » comprend les taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries commerciales – Italie pour 5,5 millions d'euros et Espagne pour 16,7 millions d'euros – ainsi que sur les opérations en cours – Forum Seine pour 2,4 millions d'euros – ou récemment achevées – centre commercial d'Annecy pour 2,3 millions d'euros -.

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

- Un acompte de 22,6 millions d'euros sur l'achat de titres de participation de la société Delcis, propriétaire du centre commercial de Novy Smichov à Prague ;
- Des créances liées à la gestion du patrimoine au titre des appels de fonds effectués auprès des propriétaires pour un montant de 64,3 millions d'euros ;
- Les intérêts courus sur swaps de taux pour un montant de 48,6 millions d'euros ;
- Les créances sur les cessions d'immobilisations du premier semestre 2002 pour un montant de 5,1 millions d'euros.

**Note 6 - valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 205 810 actions propres pour une valeur d'acquisition de 19,9 millions d'euros soit 1,52% du nombre de titres émis.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 100 000 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 ;
- 105 810 actions au titre de la régularisation du cours de bourse.

**Note 7 - Comptes de régularisation actif**

Les charges à répartir sont des honoraires de commercialisation. Les frais d'acquisition des immobilisations sont rattachés aux immobilisations corporelles et financières.

→ **Note 7**

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Prime de remboursement des obligations	4 396	5 086	2 949
Frais d'émission d'emprunts	6 557	7 898	7 499
Charges étalées et à répartir	6 703	6 924	14 682
Charges constatées d'avance	2 660	874	1 986
<b>Total</b>	<b>20 316</b>	<b>20 782</b>	<b>27 116</b>

**5.2 Notes sur le passif du bilan consolidé**

**Note 8 - Variation des capitaux propres du groupe**

→ **Note 8**

<i>en milliers d'€</i>	Capital	Primes et réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres réserves consolidées			Capitaux propres totaux
					CRC 99-02	engagements sociaux	Total autres	
<b>Décembre 2000</b>	<b>98 701</b>	<b>521 462</b>	<b>151 135</b>	<b>5 613</b>	<b>39 457</b>	<b>- 2 109</b>	<b>37 348</b>	<b>864 781</b>
Variation de capital de l'entreprise consolidante	8 352	34 199					-	42 551
Acquisition cession de titres d'autocontrôle								
Incidence des réévaluations								
Résultat consolidé de l'exercice				65 296				65 296
Distributions de l'entreprise consolidante			20 958	- 56 136				- 35 178
* Impôts différés								
* Provisions pour retraites								
Variation des écarts de conversion								
Changements de méthodes comptables								
Variation de périmètre et de % d'intérêt								
Autres mouvements								
* Résultats de cessions internes								
* autres			67					67
<b>Décembre 2001</b>	<b>107 053</b>	<b>555 661</b>	<b>172 160</b>	<b>65 296</b>	<b>39 457</b>	<b>- 2 109</b>	<b>37 348</b>	<b>937 517</b>
Variation de capital de l'entreprise consolidante	1 381	15 140						16 521
Acquisition cession de titres d'autocontrôle								
Incidence des réévaluations								
Résultat consolidé de l'exercice				24 900				24 900
Distributions de l'entreprise consolidante								
Variation des écarts de conversion								
Changements de méthodes comptables								
* Impôts différés								
* Provisions pour retraites								
Variation de périmètre et de % d'intérêt			17					17
Autres mouvements								
* Résultats de cessions internes								
* autres			10					10
<b>Juin 2002</b>	<b>108 434</b>	<b>571 638</b>	<b>195 788</b>	<b>24 900</b>	<b>39 457</b>	<b>- 2 109</b>	<b>37 348</b>	<b>938 107</b>

Les capitaux propres du groupe enregistrent une augmentation de capital de 16,5 millions d'euros consécutive à la conversion de 82 773 obligations convertibles en 170 513 actions nouvelles.

**Note 9 - Variation des intérêts minoritaires**

→ **Note 9**

<i>en milliers d'€</i>	
<b>Décembre 2000</b>	<b>145 741</b>
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 14 523
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	
* Klécentres	163 618
* Klecar Europe Sud	13 994
* Cienneo	8 040
* Autres variations de périmètre	1 531
Incidence des changements de réglementation	-
Résultats de cessions internes	-
Autres retraitements	343
Résultat de l'exercice	17 106
<b>Décembre 2001</b>	<b>335 850</b>
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 10 517
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	
* Klecar France	6 681
* Autres variations de périmètre	39
Incidence des changements de réglementation	-
Résultats de cessions internes	-
Autres retraitements	-
Résultat de l'exercice	8 554
<b>Juin 2002</b>	<b>340 607</b>

Les modifications de périmètre affectant les minoritaires résultent de leur apport en capital réalisé pour le financement de l'acquisition de six galeries Carrefour françaises détenues par Klécar France.

**Note 10 - Impôts différés**

→ **Note 10**

<i>en milliers d'€</i>	2001 Décembre	Variation Résultat	Autres variations	2002 Juin
Immeubles	- 75 632	844	-	- 74 788
Ecart d'acquisition	- 14 069			- 14 069
Stocks	-			-
Dettes	-			-
Autres éléments	514	811		1 325
<b>Total Impôts différés passifs</b>	<b>- 89 187</b>	<b>1 655</b>	<b>-</b>	<b>- 87 532</b>
dont				
→ Goupe fiscal Klécentres	- 50 239	1 034	-	- 49 205
→ Autres sociétés françaises	- 18 509	621	-	- 17 888
→ Autres sociétés étrangères	- 20 439		-	- 20 439

<i>en milliers d'€</i>	2001 Décembre	Variation Résultat	Autres variations	2002 Juin
Immeubles	77 021	- 373		76 648
Ecart d'acquisition	- 1 976			- 1 976
Stocks	-			-
Dettes	1 146	- 573		573
Autres éléments	5 001	852		5 853
<b>Total Impôts différés actifs</b>	<b>81 192</b>	<b>- 94</b>	<b>-</b>	<b>81 097</b>
dont				
→ Groupe fiscal Klépievre	15 955	254		16 208
→ Groupe fiscal Ségécé	2 035	39		2 074
→ Autres sociétés françaises	61 644	- 205		61 439
→ Autres sociétés étrangères	1 558	- 182		1 376
<b>POSITIONS NETTES</b>	<b>- 7 995</b>	<b>1 561</b>	<b>-</b>	<b>- 6 435</b>

Les impôts différés sont ventilés au bilan de la façon suivante :

- Les groupes fiscaux sont présentés en position nette active ou passive ;
- Les actifs et passifs des sociétés françaises et étrangères n'appartenant pas à un groupe fiscal ne sont pas compensés.

### Note 11 - Provisions pour risques et charges

#### → Note 11

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Retraites	6 138	5 922	4 203
Charges de syndic	1 241	1 023	1 021
Garanties données aux clients	739	800	-
Autres provisions pour risques et charges	4 326	2 910	2 124
Ecart d'acquisition net passifs	585	-	-
<b>Total</b>	<b>13 029</b>	<b>10 655</b>	<b>7 348</b>

(1) Ecart de conversion nets passifs classés en compte de régularisation en juin et décembre 2001

Les autres provisions pour risques et charges sont constituées de provisions pour litiges – 1,0 million d'euros –, de provisions pour charges vis à vis de sociétés non consolidées – 0,8 million d'euros – et de provisions pour risques sur opérations en cours de développement pour 1,2 million d'euros.

### Note 12 - Emprunts et dettes financières

→ **Note 12**

<i>en milliers d'€</i>	<b>2002 Juin</b>	<b>2001 Décembre</b>	<b>2001 Juin</b>
Emprunt obligataire convertible	138 324	157 561	194 211
* Dette principale	136 330	153 080	191 410
* Intérêts courus	1 994	4 481	2 801
Autres emprunts obligataires	635 844	617 619	-
* Dette principale	600 000	600 000	-
* Intérêts courus	35 844	17 619	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 162 027	857 738	1 411 935
* Dettes principales emprunts (1)	785 229	637 185	1 362 093
* Billets de trésorerie	230 000	170 000	-
* Intérêts courus	21 501	15 246	-
* Découverts bancaires	125 297	35 307	49 842
Emprunts et dettes financières divers	346 589	311 473	301 143
* Titres participatifs	162 007	167 596	165 501
* Autres emprunts	21 873	-	-
* Avances groupe et associés (2)	162 709	143 877	135 642
<b>Total</b>	<b>2 282 784</b>	<b>1 944 391</b>	<b>1 907 289</b>

(1) Intérêts courus non ventilés pour juin 2001

(2) Avances groupe et associés reclassées en juin 2001. Elles figuraient précédemment en "autres dettes"

Le financement de l'acquisition des galeries Carrefour est principalement à l'origine de l'évolution des emprunts et dettes financières. Au 30 juin 2002, ceux-ci s'élèvent à 2 283 millions d'euros et sont constitués des lignes suivantes :

- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2001 et dont le coupon s'élève à 6,125%,
- un crédit syndiqué tiré à hauteur de 500 millions d'euros contre 350 millions au 31 décembre 2001,
- un crédit relais equity de 225 millions d'euros ;
- une ligne de billets de trésorerie pour 230 millions d'euros. Cette ligne était tirée à hauteur de 170 millions au 31 décembre précédent.

Enfin, les conversions d'obligations du premier semestre 2002 ont entraîné une diminution de l'emprunt obligataire de 16,5 millions d'euros en contrepartie d'une augmentation des fonds propres.

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

→ **Jun 2002 par échéance**

<i>en milliers d'€</i>	Total	A moins d'un an	de un an à cinq ans	A plus de cinq ans
<b>Emprunt obligataire convertible</b>	<b>138 324</b>	<b>138 324</b>	-	-
* Dette principale	136 330	136 330		
* Intérêts courus	1 994	1 994		
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>635 844</b>	<b>35 844</b>	-	<b>600 000</b>
* Dette principale	600 000			600 000
* Intérêts courus	35 844	35 844		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 162 027</b>	<b>380 799</b>	<b>529 696</b>	<b>251 532</b>
* Dettes principales emprunts	785 229	4 001	529 696	251 532
* Billets de trésorerie	230 000	230 000		
* Intérêts courus	21 501	21 501		
* Découverts bancaires	125 297	125 297		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>346 589</b>	<b>324 716</b>	-	<b>21 873</b>
* Titres participatifs	162 007	162 007		
* Autres emprunts	21 873			21 873
* Avances groupe et associés	162 709	162 709		
<b>Total</b>	<b>2 282 784</b>	<b>879 683</b>	<b>529 696</b>	<b>873 405</b>

(1) L'emprunt obligataire convertible expirant normalement en 2006 est classé "à moins d'un an" du fait du remboursement anticipé prévu sur le second semestre 2002

**Note 13 - Fournisseurs et comptes rattachés**

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 27,2 millions d'euros contre 21,3 millions d'euros au 31 décembre précédent.

**Note 14 - Autres dettes**

→ **Note 14**

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Personnel et comptes rattachés	5 538	7 673	7 018
Sécurité sociale et autres organismes	1 536	1 037	882
Etat			
* Impôt Société	2 873	20 295	7 480
* T.V.A.	8 092	14 637	9 125
Autres impôts et taxes	8 087	1 184	-
Clients créditeurs	110 594	85 747	55 545
Dettes sur immobilisations	3 844	88 784	9 130
Autres dettes	62 514	41 703	77 148
<b>Total</b>	<b>203 078</b>	<b>261 060</b>	<b>166 328</b>

Les avances groupe et associés reclassées ont été reclassées en "emprunts et dettes financières" pour 135 642 milliers d'euros en juin 2001

Les autres dettes sont en diminution de 58,0 millions d'euros. Celle-ci trouve principalement son origine dans le reclassement, en engagements hors bilan, de la dette sur immobilisations liées aux galeries acquises en Vefa à Alicante et Tenerife.

Les clients créditeurs comprennent les appels de fonds des locataires et les dépôts de garantie. Ces derniers étant compensés par des appels de fonds effectués auprès des propriétaires enregistrés

en autres créances. Sous l'effet du volume d'activité croissant dans le secteur des centres commerciaux, les dépôts et cautionnements reçus passent de 45 millions d'euros au décembre 2001 à 53 millions d'euros au 30 juin 2002.

Les intérêts courus sur Swaps de taux sont enregistrés en « autres dettes » pour un montant de 22,4 millions d'euros.

### **Note 15 - Comptes de régularisation passif**

Les produits constatés d'avance sont essentiellement constitués par la soulte sur swaps – 4,4 millions d'euros -.

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

#### → Note 15

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Produits constatés d'avance	7 290	9 217	6 577
Autres comptes de régularisation passif	2 631	5 169	2 578
<b>Total</b>	<b>9 921</b>	<b>14 386</b>	<b>9 155</b>

### **5.3 Notes sur les engagements financiers hors bilan**

#### **Note 16 - Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt**

Au 30 juin 2002, Klépierre détient le portefeuille de Swaps détaillé ci-dessous. Ce portefeuille est intégralement 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'€)	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP-Paribas	1218 *	944	944
Payeur du taux fixe BNP-Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	752	752	752

\* dont 250 millions d'euros activés début juillet 2002

Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans)	2002	
	Produits	Charges
	en millions d'€	
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP-Paribas	16,5	25,7
Payeur du taux fixe BNP-Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	22,2	16,1

La moins value latente nette sur le portefeuille, telle qu'arrêtée au 30 juin 2002, ressort à 10,90 millions d'euros. 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 17 - Engagements reçus et donnés

Un pacte a été conclu entre les actionnaires des trois sociétés Klécentres, Klécar France et Klécar Europe Sud. Il 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 et une faculté de sortie partielle de Klécentres à partir de 2003
- L'autre en faveur de Klépierre : une obligation de sortie des minoritaires conjointement à Klépierre et à sa demande.

#### → Note 17

<i>en milliers d'€</i>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
	<b>Juin</b>	<b>Décembre</b>
<b>Engagements donnés</b>		
- Cautions sur prêts consentis au personnel	68	71
- Prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible	7 026	7 255
- Garanties, cautions et hypothèques	247 946	166 722
- Engagements d'achat	379 015	513 087
<b>Total</b>	<b>634 055</b>	<b>687 135</b>
<b>Engagements reçus</b>		
- Cautions bancaires reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	42 908	52 473
- Cautions reçues des locataires	3 716	3 547
- Engagements de financement reçus des établissements de crédit	424 408	573 851
- Cautions reçues en garantie de sommes versées	-	-
<b>Total</b>	<b>471 032</b>	<b>629 871</b>

## 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 30 juin 2002, le chiffre d'affaires s'établit à 165,1 millions d'euros, en progression de 11,0% par rapport au 30 juin précédent.

Les produits locatifs sont de 149,6 millions d'euros dont 108,2 millions pour les centres commerciaux et 41,4 millions pour les bureaux. Par rapport à l'exercice précédent, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 26,8%. A périmètre constant par rapport au 30 juin 2001, l'augmentation est de 9,9% pour les centres commerciaux et de 5,4% pour les bureaux.

La ventilation géographique du chiffre d'affaires fait apparaître, tous secteurs confondus, un chiffre d'affaires réalisé à l'étranger de 14,5%. En ce qui concerne les loyers de centres commerciaux, la part de l'activité à l'étranger représente 21%.

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

<i>en milliers d'€</i>	Produits locatifs	Produits de gestion	Produits des ventes
<b>France</b>	<b>126 678</b>	<b>13 282</b>	<b>515</b>
<b>Europe du Sud</b>	<b>22 344</b>	<b>1 751</b>	<b>-</b>
* Grèce	1 759	6	
* Italie	5 726		
* Espagne	14 859	1 745	
<b>Europe Centrale</b>	<b>584</b>		<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>149 606</b>	<b>15 033</b>	<b>515</b>

### *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 COMPTES CONSOLIDES

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>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin (1)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>7 454</b>	<b>13 163</b>	<b>3 981</b>
* Activités Bureaux	3 259	5 055	
* Activités Centres commerciaux	4 195	8 108	
<b>Frais généraux</b>	<b>10 302</b>	<b>16 956</b>	<b>10 074</b>
* Activités Bureaux	1 483	406	
* Activités Centres commerciaux	8 819	17 362	
<b>Total</b>	<b>17 756</b>	<b>30 119</b>	<b>14 055</b>

(1) ventilation par secteur non disponible en juin 2001

Les dotations aux amortissements évoluent ainsi :

### → Note 19 Dotations aux amortissements

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 437</b>	<b>2 984</b>	<b>1 033</b>
<b>Crédit bail immobilier</b>	<b>54</b>	<b>103</b>	<b>98</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>40 609</b>	<b>78 684</b>	<b>34 939</b>
* Activités Bureaux	10 726	23 784	11 293
* Activités Centres commerciaux	29 883	54 900	23 646
<b>Frais d'acquisition des immobilisations</b>	<b>2 021</b>	<b>3 625</b>	<b>1 677</b>
<b>Total</b>	<b>44 121</b>	<b>85 396</b>	<b>37 747</b>

(1) dont 146 milliers d'euros dotés par le résultat exceptionnel en décembre 2001

La diminution des amortissements dans le secteur bureaux est la conséquence directe des cessions intervenues en 2001. La dotation portant sur ces immeubles s'élevait à 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2001.

Les dotations aux amortissements des centres commerciaux est en augmentation de 26% par rapport au 30 juin 2001. La progression des dotations portant exclusivement sur les galeries Carrefour est de 27%.

### Note 20 - Résultat financier

Le résultat financier au 30 juin 2002 est une perte de 48,2 millions d'euros contre une perte de 48,5 millions d'euros au 30 juin précédent

Les produits sont constitués par les éléments suivants :

### → Note 20

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Produits de cession de valeurs mobilières	490	2 231	646
Produits d'intérêt sur Swaps	39 005	65 618	24 050
Intérêts des avances associés	1 443	2 770	469
Intérêts reçus divers	3 165	4 793	1 045
Autres revenus et produits financiers	236	762	2 859
Produits de change	-	20	-
Reprise de provisions financières	13	-	-
<b>Total des produits financiers</b>	<b>44 254</b>	<b>76 194</b>	<b>29 069</b>



Les autres produits sont des intérêts de placements financiers ou venant en rémunération des acomptes versés sur les opérations en Vefa d'Alicante, Tenerife et Forum Seine – 2,1 millions d'euros

Les charges se décomposent comme suit :

→ **Note 20**

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Intérêts des emprunts obligataires	20 218	22 100	2 801
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	18 439	59 714	38 112
Autres intérêts bancaires	5 361	11 066	4 009
Charges d'intérêt sur Swaps	41 761	70 283	26 440
Intérêts des avances associés	3 892	5 877	3 484
Autres charges financières	1 100	6 124	4 679
Transfert de charges financières		- 5 230	- 3 079
pertes de change	125	-	-
Dotations aux amortissement des frais d'émission d'emprunts	1 118	2 133	1 019
Dotations aux provisions financières	481	885	103
<b>Total des charges financières</b>	<b>92 495</b>	<b>172 952</b>	<b>77 568</b>

L'évolution de la dette financière entraîne une augmentation nette des charges financières de 14,8 millions d'euros par rapport au 30 juin 2001 : les principales composantes de cette variation sont :

- Une augmentation :
  - des intérêts de l'emprunt obligataire de juillet 2001 pour 18,2 millions d'euros ;
  - des charges d'intérêts sur Swaps pour 15,3 millions d'euros ;
  - et des billets de trésorerie pour 3,5 millions d'euros ;
- Une diminution des intérêts du crédit relais equity et du crédit syndiqué pour 5,1 millions d'euros ;
- La suppression des intérêts du crédit relais obligataire pour 15,6 millions d'euros. Octroyé par BNP-Paribas en décembre 2000, cet emprunt de 600 millions d'euros a été remboursé en juillet 2001.

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

Le résultat exceptionnel prend en compte le résultat des cessions d'actifs consolidés. Il se décompose principalement en :

→ **Note 21**

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Plus et moins valeurs de cession sur actifs corporels	11 100	57 664	2 776
Plus et moins valeurs de cession sur titres de participation	-	5 357	5 357
Autres produits et charges exceptionnels	1 547	476	- 1 560
Dotations nettes de reprises de provisions	- 1 517	- 131	
<b>Total</b>	<b>11 130</b>	<b>62 414</b>	<b>6 573</b>

La plus value de cession sur actifs corporels porte sur trois immeubles de bureaux.

Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition s'élèvent à 0,8 million d'euros contre 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2001. Les dotations de 2001 comprenait un amortissement exceptionnel de la fraction de l'écart d'acquisition afférant aux 15% de titres Ségécé cédés par Klépierre.

### Note 22 - Impôt sur les sociétés

#### → Note 22

<i>en milliers d'€</i>	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
Impôt exigible	18 522	45 903	13 662
Impôt différé	- 1 575	- 15	812
<b>Total</b>	<b>16 947</b>	<b>45 888</b>	<b>14 474</b>

L'impôt exigible comprend une charge de 1,4 million d'euros correspondant au transfert, au compte de résultat, des économies et charges d'impôt enregistrés dans le compte d'attente d'intégration fiscale au 30 juin 2002. Il est rappelé que le cumul des transferts représente une économie de 28,4 millions d'euros au 30 juin 2002.

Au 30 juin 2002, la variation de l'impôt différé constatée dans le résultat est un produit de 1,5 million d'euros dont 1,0 million d'euros sont imputables aux cessions d'immeubles.

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

#### → Ventilation juin 2002

<i>en milliers d'€</i>	Impôt courant	Impôt exceptionnel	Total
Impôt exigible	13 113	5 409	18 522
Impôt différé	- 483	- 1 092	- 1 575
<b>Total</b>	<b>12 630</b>	<b>4 317</b>	<b>16 947</b>

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

#### → Vérification de la charge d'impôt à fin juin 2002 (en milliers d'€)

Résultat comptable avant impôt	50 351
Retraitements de consolidation non taxés	667
Parts des minoritaires dans les résultats fiscaux des sociétés de personnes	- 4 989
Déductions et réintégrations permanentes	1 597
Imputations de déficits	1 169
<b>Résultat taxable</b>	<b>48 795</b>
dont :	
Résultats taxés au taux de l'entreprise consolidante (35,43%)	49 401
Bases d'impôt différé (35,43%)	- 1 856
Résultats taxés au taux réduit (20,20%)	1 249

Charge d'impôt théorique - 17 097

au taux de 35,43% - 17 503

au taux de 35,43% 658

au taux de 20,20% - 252

Charge d'impôt effective - 16 947

L'écart entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique provient de :

\* Ecart de taux sur les sociétés étrangères - 187

\* Autres 37

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

#### → Note 23

<i>en milliers d'€</i>	Bureaux	Centres commerciaux	Activités de services	Total
Résultats sociaux	69 353	65 341	2 465	137 159
Annulations de reprises de provisions pour dépréciation	106	- 21	64	149
Réévaluation				-
* Cessions	- 3 044			- 3 044
* Amortissements	- 239	- 3 022		- 3 261
Impôts différés	898	289	- 29	1 157
Plus value de cession de titres	- 1 315	51		- 1 264
Dividendes du groupe	- 72 733	- 23 526	- 138	- 96 397
Amortissements des écarts d'acquisition		- 230	- 350	- 580
Autres retraitements	- 3 004	2 438	- 56	- 623
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>- 9 978</b>	<b>41 320</b>	<b>1 956</b>	<b>33 296</b>
<b>Résultat des sociétés mises en équivalence</b>			<b>158</b>	<b>158</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>- 9 978</b>	<b>41 320</b>	<b>2 114</b>	<b>33 454</b>
<i>Dont résultat du groupe</i>	<i>- 10 001</i>	<i>33 662</i>	<i>1 239</i>	<i>24 900</i>
<i>Dont résultat des minoritaires</i>	<i>23</i>	<i>7 658</i>	<i>874</i>	<i>8 554</i>

### Note 24 - Effectifs et charges de personnel

#### → Note 24

	2002 Juin	2001 Décembre	2001 Juin
<i>Effectifs à fin</i>			
Activités bureaux	44	51	44
Activités Centres commerciaux	397	356	299
<b>Total</b>	<b>441</b>	<b>407</b>	<b>343</b>

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**

<i>charges de personnel en milliers d'€</i>	<b>2002 Juin</b>	<b>2001 Décembre</b>	<b>2001 Juin</b>
Activités bureaux	1 344	3 806	2 009
Activités Centres commerciaux	12 591	22 935	9 236
<b>Total</b>	<b>13 935</b>	<b>26 741</b>	<b>11 245</b>

**Note 25 - Identité de la société consolidante**

Au 30 juin 2002, Klépierre est consolidée par le groupe BNP-PARIBAS selon la méthode de l'intégration globale. BNP-PARIBAS détient 58,17% du capital de Klépierre.