



# COMPTES CONSOLIDES AU 30.06.2004

## SOMMAIRE

<b>Les Comptes consolidés</b>	<b>Page 1</b>
<b>Eléments significatifs de l'exercice 2004 et des deux années précédentes</b>	<b>Page 6</b>
<b>Principes et méthodes de consolidation</b>	<b>Page 10</b>
<b>Principes comptables et méthodes d'évaluation</b>	<b>Page 11</b>
<b>Périmètre de consolidation</b>	<b>Page 18</b>
<b>Notes annexes : bilan et hors bilan</b>	<b>Page 21</b>
<b>Notes annexes : Compte de Résultat</b>	<b>Page 36</b>

## Compte de résultat consolidé

(en milliers d'€)

	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2003</b>
	<b>Juin</b>	<b>Décembre</b>	<b>Juin</b>
Produits Locatifs	191 396	353 193	173 482
Produits de gestion et d'administration	16 464	32 637	16 086
Produits des ventes sur opérations en développement	-	335	72
Autres produits d'exploitation	2 314	4 736	2 711
<b>Total produits d'exploitation</b> (note 18)	<b>210 174</b>	<b>390 901</b>	<b>192 351</b>
Prix de revient des opérations en développement	-	285	53
Autres charges d'exploitation (note 19)	- 24 339	- 39 577	- 17 129
Impôts et taxes	- 905	- 934	- 460
Charges de personnel (note 24)	- 17 810	- 36 829	- 19 434
Participation et intéressement	- 1 447	- 2 514	- 1 323
Dotations aux amortissements (note 19)	- 50 128	- 96 598	- 51 952
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 84	- 213	- 1 538
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>115 461</b>	<b>213 951</b>	<b>100 462</b>
Produits financiers	43 214	94 522	48 515
Charges financières	- 101 276	- 205 024	- 101 969
<b>RESULTAT FINANCIER</b> (note 20)	<b>- 58 062</b>	<b>- 110 502</b>	<b>- 53 454</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>57 399</b>	<b>103 449</b>	<b>47 008</b>
Résultat exceptionnel (note 21)	5 077	31 191	50 082
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition (note 21)	- 547	- 539	- 547
Impôts sur les bénéfices (note 22)	- 6 441	- 26 844	- 32 522
<b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES</b>	<b>55 488</b>	<b>107 257</b>	<b>64 021</b>
Quote part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	163	396	208
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>55 651</b>	<b>107 653</b>	<b>64 229</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 11 494	- 19 358	- 10 014
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>44 157</b>	<b>88 295</b>	<b>54 215</b>

## Résultats par action

Nombre d'actions non dilué	46 164 229	44 759 763	44 759 763
Résultat net part du groupe en milliers d'euros	44 157	88 295	54 215
➔ Résultat net part du groupe par action en euros	<u>1,0</u>	<u>2,0</u>	<u>1,2</u>

## 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			
	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin	% juin/juin	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin	% juin/juin	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin	% juin/juin	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin	% juin/juin
Produits Locatifs	34 837	74 198	38 999	-10,7%			1 797		156 559	278 995	132 686	18,0%	156 559	278 995	134 483	16,4%
Produits de gestion et d'administration	177	156	101	75,2%					16 287	32 481	15 985	1,9%	16 287	32 481	15 985	1,9%
Produits des ventes opérations développement	-	-	-			263				72	72	-100,0%	-	335	72	-100,0%
Autres produits d'exploitation	324	790	1 078	-69,9%	53	79	70		1 937	3 867	1 563	23,9%	1 990	3 946	1 633	21,9%
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>35 338</b>	<b>75 144</b>	<b>40 178</b>	<b>-12,0%</b>	<b>53</b>	<b>342</b>	<b>1 867</b>		<b>174 783</b>	<b>315 415</b>	<b>150 306</b>	<b>16,3%</b>	<b>174 836</b>	<b>315 757</b>	<b>152 173</b>	<b>14,9%</b>
Prix de revient des opérations en développement					-	232			-	53	53	-100,0%	-	285	53	-100,0%
Autres charges d'exploitation	- 4 460	- 6 068	- 2 473	80,3%	- 219	- 908	- 508		- 19 660	- 32 601	- 14 148	39,0%	- 19 879	- 33 509	- 14 656	35,6%
Impôts et taxes	- 62	- 125	- 56	10,7%	- 3	- 8	- 4		- 840	- 801	- 400	110,0%	- 843	- 809	- 404	108,7%
Charges de personnel	- 1 158	- 2 610	- 1 638	-29,3%			- 14		- 16 652	- 34 219	- 17 782	-6,4%	- 16 652	- 34 219	- 17 796	-6,4%
Participation et intéressement	- 69	- 210	- 152	-54,6%			- 1		- 1 378	- 2 304	- 1 170	17,8%	- 1 378	- 2 304	- 1 171	17,7%
Dotations aux amortissements immobilisations	- 9 466	- 21 648	- 10 914	-13,3%	- 394	- 788	- 422		- 40 268	- 74 162	- 40 616	-0,9%	- 40 662	- 74 950	- 41 038	-0,9%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	365	1 246	- 162	-	4	- 1 323	- 4		- 453	- 136	- 1 372	-67,0%	- 449	- 1 459	- 1 376	-67,4%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>20 488</b>	<b>45 729</b>	<b>24 783</b>	<b>-17,3%</b>	<b>- 559</b>	<b>- 2 917</b>	<b>914</b>		<b>95 532</b>	<b>171 139</b>	<b>74 765</b>	<b>27,8%</b>	<b>94 973</b>	<b>168 222</b>	<b>75 679</b>	<b>25,5%</b>

\* 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".

Rapport semestriel 2004



## Bilan consolidé

ACTIF (en milliers d'€)	2004			2003	2003
	Juin			Décembre	Juin
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 999 225</b>	<b>171 547</b>	<b>4 827 678</b>	<b>4 849 667</b>	<b>3 626 052</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b> (notes 2.2 à 2.4)	61 433	10 375	51 058	37 728	51 910
<b>Ecarts d'acquisition</b> (note 2.1)	17 186	6 433	10 753	13 778	11 849
<b>Immobilisations corporelles</b> (notes 2.2 à 2.4)	4 835 161	153 886	4 681 275	4 709 673	3 490 887
Terrains	2 245 673		2 245 673	2 265 912	1 581 434
Constructions et aménagements	2 585 994	152 557	2 433 437	2 441 904	1 907 383
Autres immobilisations corporelles	3 494	1 329	2 165	1 857	2 070
<b>Immobilisations financières</b> (note 2.5)	82 942	853	82 089	86 586	68 603
<b>Titres mis en équivalence</b> (note 2.6)	2 503		2 503	1 902	2 799
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>331 482</b>	<b>3 254</b>	<b>328 228</b>	<b>308 685</b>	<b>299 138</b>
<b>Stocks sur opérations en développement</b> (note 3)	4 360		4 360	3 837	4 584
<b>Créances clients et comptes rattachés</b> (note 4)	24 976	2 904	22 072	19 183	21 719
<b>Créances diverses</b> (note 5)	184 040	350	183 690	176 824	183 426
<b>Valeurs mobilières de placement</b> (note 6)	54 541		54 541	43 191	51 164
<b>Disponibilités</b>	63 565		63 565	65 650	38 245
<b>Impôts différés actif</b> (note 10)	4 850		4 850	7 305	39 079
<b>Comptes de régularisation actif</b> (note 7)	21 259		21 259	20 695	20 916
<b>TOTAL de l' ACTIF</b>	<b>5 356 816</b>	<b>174 801</b>	<b>5 182 015</b>	<b>5 186 352</b>	<b>3 985 185</b>

## Bilan consolidé

<b>PASSIF</b> (en milliers d'€)	<b>2004</b> Juin	<b>2003</b> Décembre	<b>2003</b> Juin
<b>CAPITAUX PROPRES</b> (note 8)	<b>1 865 231</b>	<b>1 839 126</b>	<b>1 126 576</b>
Capital	184 658	179 040	179 040
Primes	743 201	680 124	680 124
Réserve légale	18 605	12 513	12 513
Réserves consolidées	874 610	879 154	200 684
Résultat de l'exercice	44 157	88 295	54 215
<b>Intérêts minoritaires</b> (note 9)	<b>436 100</b>	<b>416 677</b>	<b>365 597</b>
<b>IMPÔTS DIFFERES PASSIF</b> (note 10)	<b>104 772</b>	<b>110 652</b>	<b>104 136</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b> (note 11)	<b>15 209</b>	<b>14 705</b>	<b>16 910</b>
<b>DETTES</b>	<b>2 749 750</b>	<b>2 793 469</b>	<b>2 361 022</b>
Emprunts et dettes financières (note 12)	2 379 979	2 427 426	2 099 258
Fournisseurs et comptes rattachés (note 13)	38 789	33 498	26 930
Autres dettes (note 14)	330 982	332 545	234 834
<b>Comptes de régularisation passif</b> (note 15)	<b>10 953</b>	<b>11 723</b>	<b>10 941</b>
<b>TOTAL du PASSIF</b>	<b>5 182 015</b>	<b>5 186 352</b>	<b>3 985 185</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidée

(en milliers d'€)	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
<b>Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>			
Résultat net des sociétés intégrées	55 657	107 653	64 231
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Amortissements et provisions	55 227	105 448	57 221
- Plus et moins values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 4 900	- 17 350	- 20 367
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>105 984</b>	<b>195 751</b>	<b>101 085</b>
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	6 782	- 58 531	20 601
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>112 766</b>	<b>137 220</b>	<b>121 686</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations	- 72 248	- 399 347	- 129 248
Cessions d'immobilisations	64 961	282 951	107 361
Incidence des variations de périmètre	- 1 728	- 61 912	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>- 9 015</b>	<b>- 178 308</b>	<b>- 21 887</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1) - 19 820	- 51 507	- 51 507
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 11 413	- 13 107	- 9 087
Variation de la situation nette		32 266	8 281
Nouveaux emprunts et dettes financières	22 705	189 002	180 517
Remboursements d'emprunts et dettes financières	- 80 984	- 379 765	- 251 119
Incidence des variations de périmètre		249 605	-
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>- 89 512</b>	<b>26 494</b>	<b>- 122 915</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>14 239</b>	<b>- 14 594</b>	<b>- 23 116</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>31 773</b>	<b>46 367</b>	<b>46 367</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>46 012</b>	<b>31 773</b>	<b>23 251</b>

(1) Les dividendes versés au 30 juin 2004 aux actionnaires de la société mère s'élèvent à 88 639 milliers d'euros. Le paiement s'est effectué en actions pour 68 819 milliers d'euros et en espèces pour 19 820 milliers d'euros.

## *1 – Eléments significatifs du premier semestre 2004 et des deux exercices précédents*

### *Exercice 2004*

#### *□ Versement du dividende en actions*

Le 8 avril 2004, l'assemblée générale de Klépierre a fixé le montant du dividende net à deux euros par action et proposé le paiement de ce dividende soit en espèces soit en actions.

78,7% des actionnaires de Klépierre ont choisi le paiement du dividende en actions. L'augmentation des fonds propres qui en résulte s'élève à 68,8 millions d'euros et s'est traduit par la création de 1 404 466 nouveaux titres admis à la cotation le 12 mai 2004. Le paiement du dividende en espèces s'élève à 19,8 millions d'euros.

#### *□ Evolution du patrimoine du groupe Klépierre*

Début 2004, Klécar France a acquis la galerie commerciale de Reims-Tinqueux pour un montant de 10,4 millions d'euros. Le 28 juin 2004, Créteil Soleil est devenu propriétaire du cinéma UGC multiplex jouxtant la galerie pour un prix d'acquisition de 19,4 millions d'euros.

Trois immeubles de bureaux ont été cédés au premier semestre 2004. La plus value de cession nette est 0,9 million d'euros.

Klépierre a cédé 8,76% des titres de participation de Créteil Soleil (Solorec) ramenant la participation du groupe dans cette société de 88,76% à 80%. La plus value de cession s'élève à 5 millions d'euros.

Par ailleurs, Klépierre a annoncé la signature le 10 mai 2004 d'un protocole d'accord conclu avec Plaza Centers (Europe) BV et portant sur l'acquisition en Hongrie de 12 centres commerciaux et d'une participation dans la société qui les gère pour un montant de l'ordre de 285 millions d'euros. La réalisation de l'opération devrait intervenir en juillet 2004 à l'issue des « due diligences » et sous réserve de l'obtention des autorisations bancaires et réglementaires. Au 30 juin 2004, ce protocole d'accord n'a pas d'incidence sur le bilan et le compte de résultat de Klépierre mais donne lieu à la constatation d'un engagement hors bilan de 277 millions d'euros..

#### *□ Evènements postérieurs au 30 juin 2004 : Emission d'un emprunt obligataire*

En juillet 2004, Klépierre a décidé de procéder au refinancement de dettes existantes par l'émission d'un emprunt obligataire de 600 millions d'euros à échéance juillet 2011 et de coupon 4,625% et par la mise en place d'un nouveau « club deal » de 250 millions d'euros à 5 ans. Les fonds ainsi levés permettront le remboursement anticipé de 895 millions de dettes existantes à savoir un crédit syndiqué de 670 millions d'euros à échéance janvier 2006 et un crédit relais de 225 millions d'euros à échéance février 2007.

### *Exercice 2003*

#### *□ Option au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées*

L'Assemblée Générale du 26 septembre 2003 a autorisé Klépierre à opter pour le nouveau régime fiscal SIIC, l'option étant rétroactive au 1er janvier 2003.

Les caractéristiques générales du régime fiscal SIIC ainsi que les modalités de calcul de l'impôt de sortie sont présentées au paragraphe 3.8.

### □ *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.

### □ *Restructuration dans le cadre du 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

### □ *Le patrimoine du groupe s'est enrichi, en 2003, de 28 galeries en exploitation dont 21 sont situées à l'étranger*

#### ▪ France

Six galeries (Beaune, Bourg en Bresse, Le Mans, Denain, Sevrans et Marseille Le Merlan) et trois unités à Mérignac ont été acquises en France pour une valeur de 71,1 millions d'euros.

#### ▪ 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 a été reprise par la société de droit italien CG Collegno Srl. Bari et Matera ont été acquises respectivement par Kléfin Italia et Novate.

La valeur des quatre immeubles s'est élevée à 117,1 millions d'euros.

#### ▪ Espagne

La galerie commerciale de Tenerife inaugurée en juin 2003, ainsi que les galeries d'Oviedo, Azabache, Albacete et Leon sont entrées dans le patrimoine de Klécar Foncier España.

Les galeries de Lucena, Pontevedra, Orense et Sevilla V ont été reprises par Klécar Foncier Iberica. La société espagnole Vinaza, filiale à 100% de Klépierre, est devenue propriétaire du centre de Vinaroz.

Les dix galeries espagnoles ont représenté 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 figuraient dans le protocole Carrefour.

### ▪ Grèce

Trois galeries sont entrées dans le patrimoine de Klépierre en décembre : 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, dégagant une plus value avant impôts de 11,4 millions d'euros.

### □ 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.

Au 31 décembre 2003, le montant du capital social de Klépierre était de 179 039 052 euros divisé en 44 759 763 actions de 4 euros de nominal entièrement libérées.

## *Exercice 2002*

### *□ Acquisition de galeries en France*

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

### *□ Acquisitions de galeries à l'étranger*

#### *▪ Italie*

- Fin juin, Klépierre a acquis auprès de Carrefour 11 galeries commerciales représentant une valeur nette immobilisée de 224 millions d'euros par l'intermédiaire de la société italienne Klécar Italia, filiale directe à 100% de Klécar Participations Italie.
- Le 18 juillet, 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'est élevé à 59,4 millions d'euros.

#### *▪ Espagne*

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.

#### *▪ Portugal*

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

### *□ Autres opérations*

#### *▪ Conversion de l'emprunt obligataire*

Le 23 juillet, 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, donnant lieu à la création de 1 536 364 actions nouvelles et à une augmentation des fonds propres de 147,2 millions d'euros.

#### *▪ Cessions d'immeubles de bureaux*

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

## *2– Principes et méthodes de consolidation*

### *2.1 Référentiel*

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

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'arrêt des comptes***

Toutes les sociétés consolidées ont établi leurs comptes au 30 juin 2004.

## ***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 Ecarts 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 et du passif de l'entreprise consolidée et suivent les règles d'évaluation des postes concernés. Les écarts, bruts de fiscalité, constatés 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 passifs, 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

##### □ *Immobilisations acquises avant le 1<sup>er</sup> janvier 2003 et réévaluées dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC*

###### ▪ Méthodologie de la réévaluation

Les conséquences comptables résultant de l'application du 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, au 1<sup>er</sup> janvier 2003, 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<sup>er</sup> janvier 2003.

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

- Sur la base des taux de répartition terrains/construction pour les immeubles de bureaux;
- Par comparaison avec 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.

Les plans d'amortissements des constructions ont été recalculés sur la base des valeurs réévaluées et des nouvelles durées d'amortissements 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.

###### ▪ Ajustement des valeurs réévaluées à la clôture du premier exercice suivant l'option

Les baisses de valeur constatées sur les actifs éligibles peuvent être imputées 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 1<sup>er</sup> janvier 2003*

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

### □ *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 1er 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 1er janvier 2003, soit constituer des provisions pour gros entretiens ou grandes révisions soit appliquer la méthode de comptabilisation des actifs par composants.

Au 1er 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.

### ***3.2 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 3.6).

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.

### ***3.3 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.

### **3.4 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2004. Au 30 juin 2004, les impacts de la recommandation CNC 2003-R-01 sont en cours d'évaluation. Klépierre, par conséquent, a maintenu les traitements antérieurs : provisionnement intégral des engagements sur les régimes à prestations définies, calculés selon la méthode des unités de crédit projetées ; comptabilisation en résultat de toutes les variations d'engagements annuelles, y compris liées aux écarts actuariels ; 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. Il est rappelé qu'au 31 décembre 2003, 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 2003 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<sup>ème</sup> du montant de la 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.

### **3.5 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.

### ***3.6 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 du bail à compter de sa date d'effet. La durée d'amortissement ne peut excéder trois ans.

### ***3.7 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 également 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.

### ***3.8 Impôts exigibles et différés***

#### ***□ Régime fiscal pour les sociétés d'investissements immobilières 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.

- **Calcul et comptabilisation de l'impôt de sortie par les sociétés qui optent 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 sont établies à partir des valeurs d'expertises droits compris 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.

L'impôt de sortie est 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, le cas échéant, sur la différence entre la valeur fiscale et la valeur nette comptable consolidée avant réévaluation.

33 sociétés en 2003 et quatre sociétés en 2004 ont opté pour le régime fiscal SIIC et sont redevables de l'impôt de sortie pour des montants respectifs de 119,7 millions d'euros et 0,8 million d'euros. Certaines sociétés conservent un secteur imposable. Dans ce cas, l'impôt sur les sociétés est 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 30 juin 2003 :

- 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

Les groupes fiscaux ont été dissous en 2003 d'une part en raison de l'adoption du régime SIIC par Klépierre et Klécentres, d'autre part 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 constatées au titre des actifs éligibles à la clôture de l'exercice précédent celui de l'option sont 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. Le taux d'impôt retenu par Klépierre sur les actifs est le taux applicable aux ventes d'immeubles.

Le cas échéant, les actifs d'impôts différés font l'objet de provisions pour dépréciation lorsque leur probabilité de récupération n'est pas 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 n'est pas calculé pour deux sociétés :

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

### *3.9 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 – Normes IAS / IFRS*

En application du règlement n°1606/2002 du Conseil Européen et du Parlement Européen relatif à l'application des normes comptables internationales, approuvé en juillet 2002 et publié en septembre 2002, toutes les sociétés européennes faisant appel public à l'épargne européenne devront élaborer leurs comptes consolidés conformément aux IAS approuvés à cet effet par la communauté européenne à compter des exercices ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Depuis 2002, Klépierre a entrepris les travaux de conversion aux normes IFRS. Une première étude menée conjointement avec les commissaires aux comptes a permis d'acquérir une connaissance détaillée des normes et de réaliser une première étude d'impact pour Klépierre. Il est ressorti de cette analyse que le groupe était principalement concerné par les normes suivantes :

1. IAS 40 "immeubles de placement" et sa principale alternative comptabilisation en juste valeur ou méthode du coût
2. IAS 32 et IAS 39 "instruments financiers et engagements hors bilan "
3. IAS 17 "contrats de location"
4. IAS 19 "engagements sociaux "

En l'état actuel des textes et aux termes actuels de ces travaux, il est apparu qu'en fonction des options qui seraient retenues par le groupe, la mise en oeuvre de certaines normes pourrait avoir ou non un impact sensible sur les états financiers consolidés.

Pour la norme IAS 40, du fait de la réévaluation intervenue en 2003, la décision d'opter pour la méthode de la juste valeur n'aurait pas un impact majeur sur les capitaux propres d'ouverture, par contre cette décision modifierait significativement la structure et l'évolution des résultats contrairement à la méthode du coût dont l'impact devrait être faible. C'est pourquoi le Conseil de Surveillance du 26 mai 2004 a entériné l'adoption par Klépierre de la norme IAS 40 selon la méthode du coût. Les informations relatives à l'évolution des justes valeurs seront données en annexe comme le requiert la norme IAS 40.

En évitant la volatilité sur les résultats, le Conseil de Surveillance a jugé cette approche plus prudente et plus en ligne avec les objectifs généraux du groupe d'offrir une croissance régulière et durable de ses principaux indicateurs de performance.

Concernant la méthode du coût, il est précisé que sa mise en oeuvre passe par celle de la méthode des composants. Pour Klépierre, ce chantier actuellement en cours, se base à la fois sur le travail fait en 2003 pour la réévaluation des immeubles dans le cadre de l'adoption du statut SIIC et sur les recommandations émises récemment par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Compte tenu des incertitudes pesant sur le calendrier et les modalités de mise en oeuvre d'IAS 32 et 39, il n'est pas possible de dire aujourd'hui quelles en seraient les conséquences exactes pour Klépierre. Si certains sujets ont été identifiés sur les instruments de couverture de taux dont la valeur de marché est donnée en annexe selon les normes comptables françaises et sur les engagements hors-bilan, il reste à vérifier que la norme sera appliquée en l'état, Klépierre se réservant la possibilité de faire évoluer avant leur entrée en application, sa situation par rapport à ces normes.

La norme 17 portant sur les modalités d'appréhension des produits provenant des contrats de location ne devrait pas avoir d'impact significatif sur le compte de résultat, mais nécessite certaines adaptations des systèmes d'information pour retraiter les franchises, paliers etc.... Concernant la norme IAS 19, le chiffrage est en cours d'évaluation mais son impact ne devrait pas être significatif. En 2004, Klépierre appliquera, sans en publier le résultat, les normes IFRS afin de se constituer la base requise de comparables, à l'exception des normes IAS 32-39.

## 5 – Périmètre de consolidation

→ Note 1

SOCIETES	N° SIREN	Méthodes juin 2004 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Juin 2004	Décembre 2003	Juin 2004	Décembre 2003
SA Klépierre	780 152 914	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Bureaux</b>						
SCI Antin Vendôme	313 781 668	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Louis David	350 288 643	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%
SAS Klépierre Finance	433 613 312	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS LP7	428 782 486	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 Issy Desmoulins	398 968 677	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 Concorde Puteaux	400 098 364	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 Kléber Levallois	400 098 356	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 21 Kléber	582 017 273	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC CB Pierre	343 146 932	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 46 Notre Dame des Victoires	392 655 395	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 23 avenue Marignan	392 663 670	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS 43 Grenelle	393 438 742	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 Oise Cergy	398 965 111	IG	100,00%	50,00%	100,00%	50,00%
SAS Espace Kléber	419 057 823	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%
SNC Général Leclerc n°11 et 11 bis Levallois	381 986 363	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SCI Chaptal Alun	428 295 521	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 Barjac Victor	390 123 057	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Centres commerciaux - France -</b>						
SNC Kléber La Perouse	388 724 361	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 Saint André Pey Berland	377 563 978	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Secmarne	309 660 504	IG	61,67%	61,67%	61,67%	61,67%
SNC Klecar France	433 496 965	IG	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
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%

Note 1 (2)

SOCIETES	N° SIREN	Méthodes juin 2004 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Juin 2004	Décembre 2003	Juin 2004	Décembre 2003
<b>Centres commerciaux - France - suite</b>						
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%	83,00%	100,00%	100,00%
SAS Marseille Le Merlan	451 355 861	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Opale	398 968 735	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Jaude Clermont	398 960 963	IG	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
SAS Doumer Caen	398 969 113	IG	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
SAS Strasbourg La Vigie	399 181 635	IG	99,85%	99,85%	99,85%	99,85%
SAS Klecar Europe Sud	428 864 268	IG	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
SAS Socoseine	389 287 871	IG	93,75%	93,75%	100,00%	100,00%
SC Solorec	320 217 391	IG	80,00%	88,76%	80,00%	88,76%
SC Centre Bourse	300 985 462	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Tours Nationale	393 439 062	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Melun Saint-Pères	402 668 792	IG	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
SAS Begles Arcins	404 357 535	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SNC Soccendre	319 814 075	IG	75,25%	75,25%	100,00%	100,00%
SCI Sécovalde	405 362 682	IG	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
SAS Le Havre Tourneville	407 799 493	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Cécoville	409 547 015	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 Poitiers Aliénor	410 245 757	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Brescia	419 297 163	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Foncière Saint-Germain	378 668 875	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Soaval	419 620 075	IP	37,50%	37,50%	50,00%	50,00%
SAS Klémurs	419 711 833	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Cécobil	408 175 966	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Espace Cordeliers	421 101 882	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Flandre	423 012 004	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Candé	423 012 376	IG	99,99%	99,99%	100,00%	100,00%
SCI du Bassin Nord	422 733 402	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Le Havre Vauban	420 307 704	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SAS Le Havre Lafayette	420 292 047	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
SCI Tour Marcel Brot	428 810 287	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Sodevac	388 233 298	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Odysseum Place de France	428 788 525	IG	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
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%	100,00%	100,00%
Holding Gondomar 3	438 570 129	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Prestataires de services - France</b>						
SAS Ségécé	562 100 214	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
SAS Klégestion	398 058 149	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SAS Ségécé Loisirs et Transactions	421 220 252	IG	75,00%	75,00%	100,00%	100,00%
SAS Klépierre Conseil	398 967 000	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
SNC Galae	433 909 165	IG	87,25%	87,25%	100,00%	100,00%
Gie Klépierre Services	435 194 725	IG	87,75%	87,75%	100,00%	100,00%

Note 1 (3)

SOCIETES	N° SIREN	Méthodes juin 2004 (1)	% d'intérêt		% de contrôle	
			Juin 2004	Décembre 2003	Juin 2004	Décembre 2003
<b>Centres commerciaux - Etranger - Suite</b>						
Immobiliare Magnolia SRL	Italie	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
Arcol	Slovaquie	IG	100,00%	100,00%	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%
Klépierre Vinaza	Espagne	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I.C.D. SPA	Italie	IG	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
Delcis Cr	République Tchèque	IG	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Klépierre Nea Efkarpia	Grèce	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
KFM Makedonia	Grèce	IG	83,01%	83,01%	100,00%	100,00%
IGC	Italie	IP	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Klelou SA	Portugal	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Klecar Italia Spa	Italie	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
Coimbra	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Novate SRL	Italie	IG	85,00%	100,00%	85,00%	100,00%
Klépierre Athinon AE	Grèce	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
Klépierre Peribola Patras AE	Grèce	IG	83,00%	83,00%	100,00%	100,00%
Capucines BV	Pays Bas	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Klefin Italia	Italie	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Foncière Louvain La Neuve	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Klépierre Portugal SA SGPS	Portugal	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Cinéma de l'Esplanade Louvain	Belgique	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Galeria Parque Nascente SA	Portugal	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Gondrobrico SA	Portugal	IP	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Klénor Imobiliaria	Portugal	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Klétel Imobiliaria	Portugal	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
CG Collegno	Italie	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Prestataires de services - Etranger</b>						
Centros Shopping Gestion	Espagne	IP	37,50%	37,50%	50,00%	50,00%
Devimo Consult	Belgique	ME	26,25%	26,25%	35,00%	35,00%
Effè Kappa	Italie	IP	50,00%		50,00%	
PSG	Italie	IP	37,50%	37,50%	50,00%	50,00%
FMC	République tchèque	IG	56,25%	56,25%	75,00%	75,00%
Sogecaec	Portugal	IG	75,00%	75,00%	100,00%	100,00%
<b>Sociétés déconsolidées dans l'exercice</b>						
SAS Ségécar	434 290 599	NC		75,00%		100,00%
Belarcol	Belgique	NC		100,00%		100,00%
Zobel Investment BV	Pays Bas	NC		100,00%		100,00%
Cienneo SRL	Italie	NC		85,00%		85,00%
Vignate	Italie	NC		85,00%		85,00%

Au 30 juin 2004, la consolidation du groupe comprend 120 sociétés contre 124 au 31 décembre 2003.

□ *Une société entre dans le périmètre de consolidation*

Effe Kappa, société de droit italien est une filiale à 50% de Klépierre et à 50% du groupe italien Finim. Elle a pour objet la gestion administrative de sociétés foncières et de sociétés de gestion immobilières. Elle est consolidée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

□ *Cinq sociétés sortent du périmètre de consolidation*

■ *Déconsolidation de Ségécar absorbée par Ségécé*

Le 8 mars 2004, Ségécé a absorbé sa filiale Ségécar dont elle avait acquis 50% des titres portant sa participation à 100% au 31 décembre 2003. L'actif net de Ségécar apporté pour un montant global de 4,8 millions d'euros comprend notamment un fonds de commerce évalué à 2,5 millions d'euros dans les comptes consolidés.

■ *Déconsolidation de Vignate et Cienneo absorbées par Novate*

Le 26 mai 2004, Novate, filiale italienne à 100% de Klépierre a absorbé, dans le cadre d'une fusion rétroactive au 1er janvier 2004, Vignate et Cienneo sociétés de droit italien dont elle détenait 85% des titres. Le groupe Finim, actionnaire minoritaire de Vignate et Cienneo a reçu en échange une participation de 15% dans le capital de Novate. Novate, Cienneo et Vignate ont fusionné en réévaluant les valeurs brutes comptables des actifs comme l'autorise la réglementation italienne. La réévaluation des galeries apportées a été neutralisée dans les comptes consolidés pour un montant de 52 millions d'euros. Les provisions pour impôts différés passifs ont été ajustées en tenant compte de la nouvelle situation fiscale des immeubles de l'ensemble fusionné.

■ *Déconsolidation de Zobel et Belarcol*

Zobel et Belarcol, sociétés sans actifs immobiliers ou financiers, sont déconsolidées. Ces deux entités sont en cours de dissolution/liquidation.

□ *Modifications de pourcentages d'intérêt*

Au premier trimestre 2004, Klépierre a cédé 8,76% de Solorec (Créteil Soleil) aux actionnaires minoritaires réalisant une plus value consolidée de 5 millions d'euros et ramenant sa participation dans Solorec à 80%.

Enfin, le groupe a acheté aux actionnaires minoritaires 50% de la société Oise Cergy, portant sa participation à 100% dans cette entité qui n'a plus d'activité depuis la cession de son actif immobilier.

## ***6 – Notes annexes : bilan et hors bilan***

### ***6.1 Notes sur l'actif du bilan consolidé***

#### ***Note 2.1 - Ecarts d'acquisition***

Le total brut des écarts d'acquisition s'élève à 17,2 millions d'euros contre 20,1 millions d'euros au 31 décembre 2003 soit une variation de 2,9 millions euros provenant principalement de l'écart d'acquisition enregistré en 2003 lors du rachat de 50% de Ségécar par Ségécé et reclassé en fonds de commerce au 30 juin 2004.

→ **Note 2.1**

en milliers d'€	2003 Décembre	Augmenta-tions	Changement de présentation	Affectations et diminutions	2004 Juin
<b>Ecarts d'acquisitions bruts</b>	<b>20 061</b>	-	-	2 875	17 186
* Ségécé	11 334	-	-	-	11 334
* ICD (Brescia)	1 137	-	-	-	1 137
* Devimo	2 169	-	-	-	2 169
* PSG	1 002	-	-	-	1 002
* Ségécar	2 478	-	-	2 478	-
* Autres écarts	1 942	-	-	397	1 545
<b>Amortissements</b>	<b>6 283</b>	<b>547</b>	-	397	<b>6 433</b>
* Ségécé	4 699	378	-	-	5 077
* ICD (Brescia)	228	38	-	-	266
* Devimo	580	72	-	-	652
* PSG	100	33	-	-	133
* Autres écarts	676	26	-	397	305
<b>ECARTS D'ACQUISITION NETS</b>	<b>13 778</b>	<b>547</b>	-	<b>2 478</b>	<b>10 753</b>

**Note 2.2 Immobilisations incorporelles et corporelles nettes**

Le montant net des immobilisations incorporelles et corporelles est en diminution de 15 millions d'euros. Cette variation résulte essentiellement :

□ **Des cessions d'immeubles de bureaux pour 30,6 millions d'euros**

Les cessions ont porté sur les immeubles suivants :

- Les miroirs à la Défense,
- 105, rue Anatole France à Levallois,
- Maille Nord 4 à Marne la Vallée.

□ **Des dotations aux amortissements pour 49,9 millions d'euros**

□ **Des acquisitions directes de galeries commerciales, des projets en cours et des compléments de prix pour un montant brut 63,1 millions d'euros. Les principales acquisitions ont été réalisées par :**

- Solorec avec le cinéma UGC pour 19,4 millions d'euros,
- Klécar France avec la galerie commerciale de Reims Tinquex pour 10,4 millions d'euros,
- Coimbra avec une augmentation des actifs en cours sur le projet en Vefa de Louvain La Neuve (Belgique) de 14,6 millions d'euros,

Diverses opérations d'extensions et rénovations ont été poursuivies ou finalisées :

- Extensions d'Issy Desmoulin (2,3 millions d'euros), de Pey Berland (1,8 million d'euros), et Go Sport chez SNC KC4 (1,6 million d'euros) et Villiers en Bière SNC KC10 (1,4 million d'euros) pour les plus significatives.

□ **Les autres mouvements comprennent :**

- L'enregistrement du fonds de commerce Ségécar chez Ségécé (2,5 millions d'euros)
- Un complément d'écart d'évaluation de 2 millions d'euros sur l'acquisition 2003 de Galeria Parque Nascente (SGM).

→ Note 2.2

	2003 Décembre	Variations de périmètre	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions, mises hors service	Autres mouvements, virements de postes à postes	2004 Juin
<i>en milliers d'€</i>						
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
Bail à construction	18 913					18 913
Fonds commercial	12 344		1 166		2 368	15 878
Logiciels	7 899	11	199		910	9 019
Autres immobilisations incorporelles	9 650	24	684		7 265	17 623
<b>Total</b>	<b>48 806</b>	<b>35</b>	<b>2 049</b>	<b>-</b>	<b>10 543</b>	<b>61 433</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
<b>Terrains</b>						
Crédit bail	303					303
Location simple	2 265 609		15 598	- 15 236	- 20 601	2 245 370
<b>Constructions et aménagements</b>						
Crédit bail	2 403					2 403
Location simple	2 354 364		23 798	- 15 100	43 848	2 406 910
Agencements	53 039		25	- 1 949	- 3 676	47 439
Constructions en cours	129 045		20 928		- 20 731	129 242
Mobilier et matériel	2 675	29	699	- 73	164	3 494
<b>Total</b>	<b>4 807 438</b>	<b>29</b>	<b>61 048</b>	<b>- 32 358</b>	<b>- 996</b>	<b>4 835 161</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>4 856 244</b>	<b>64</b>	<b>63 097</b>	<b>- 32 358</b>	<b>9 547</b>	<b>4 896 594</b>

→ Note 2.2 (suite)

	2003 Décembre	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvts	2004 Juin
<i>en milliers d'€</i>					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Bail à construction	1 217		127		1 344
Logiciels	4 232	2	768		5 002
Autres immobilisations incorporelles	5 629	4	839	- 2 443	4 029
<b>Total</b>	<b>11 078</b>	<b>6</b>	<b>1 734</b>	<b>- 2 443</b>	<b>10 375</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Constructions et aménagements	87 487		44 040	5 554	137 081
Agencements	9 460		3 801	2 215	15 476
Mobilier et matériel	818	6	343	162	1 329
<b>Total</b>	<b>97 765</b>	<b>6</b>	<b>48 184</b>	<b>7 931</b>	<b>153 886</b>
<b>Total des amortissements</b>	<b>108 843</b>	<b>12</b>	<b>49 918</b>	<b>5 488</b>	<b>164 261</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>4 747 401</b>	<b>52</b>	<b>13 179</b>	<b>- 28 299</b>	<b>4 732 333</b>
<b>Ecarts d'acquisition nets (cf note 2.1)</b>	<b>13 778</b>			<b>- 3 025</b>	<b>10 753</b>
<b>Immobilisations financières (cf note 2.5)</b>	<b>86 586</b>	<b>-</b>	<b>149</b>	<b>- 11 327</b>	<b>82 089</b>
<b>Titres mis en équivalence (cf note 2.6)</b>	<b>1 902</b>	<b>753</b>	<b>- 152</b>	<b>-</b>	<b>2 503</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 849 667</b>				<b>4 827 678</b>

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

→ **Note 2.3**

<i>en milliers d'€</i>	2003	Décembre	Variations de périmètre	Acquisitions, créations, apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres movts, virements de postes à postes	2004 Juin		
BUREAUX		954 783		2 320	-	32 282	246	924 575	
CENTRES COMMERCIAUX		3 891 473	-	2	59 746	-	4	7 269	3 958 482
ACTIVITES DE SERVICES		9 988		66	1 031	-	72	2 524	13 537
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>		<b>4 856 244</b>		<b>64</b>	<b>63 097</b>	<b>-</b>	<b>32 358</b>	<b>9 547</b>	<b>4 896 594</b>

  

<i>en milliers d'€</i>	2003	Décembre	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	2004 Juin		
BUREAUX		19 441		9 354	-	1 687	252	26 856	
CENTRES COMMERCIAUX		84 993	-	2	39 709	-	7 388	132 088	
ACTIVITES DE SERVICES		4 409		14	855	-	117	5 317	
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>		<b>108 843</b>		<b>12</b>	<b>49 918</b>	<b>-</b>	<b>1 531</b>	<b>7 019</b>	<b>164 261</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>		<b>4 747 401</b>		<b>52</b>	<b>13 179</b>	<b>-</b>	<b>30 827</b>	<b>2 528</b>	<b>4 732 333</b>

**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**

<i>en milliers d'€</i>	Immobilisations incorporelles	Constructions en cours et agencements	Mobilier et matériel	Total immobilisations incorporelles et corporelles
BUREAUX	22	923 907	646	924 575
CENTRES COMMERCIAUX	50 208	3 907 679	595	3 958 482
ACTIVITES DE SERVICES	11 203	81	2 253	13 537
<b>IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>61 433</b>	<b>4 831 667</b>	<b>3 494</b>	<b>4 896 594</b>

  

<i>en milliers d'€</i>	Immobilisations incorporelles	Constructions en cours et agencements	Mobilier et matériel	Total immobilisations incorporelles et corporelles
BUREAUX	1	26 594	261	26 856
CENTRES COMMERCIAUX	5 907	125 951	230	132 088
ACTIVITES DE SERVICES	4 467	12	838	5 317
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>10 375</b>	<b>152 557</b>	<b>1 329</b>	<b>164 261</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>51 058</b>	<b>4 679 110</b>	<b>2 165</b>	<b>4 732 333</b>

*Notes 2.5 Immobilisations financières*

→ *Note 2.5*

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2004 Juin
Titres de participation (B)	2 225		85	- 10	2 300
Avances aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement (A)	50 655		4 396	- 9 940	45 111
Prêts	18 524		774	- 1 331	17 967
Autres titres immobilisés	179				179
Dépôts de garantie	5 423		1 928	- 9	7 342
Autres immobilisations financières	10 351	- 149	50	- 209	10 043
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>87 357</b>	<b>- 149</b>	<b>7 233</b>	<b>- 11 499</b>	<b>82 942</b>
Provisions pour dépréciation	771		254	- 172	853
<b>TOTAL NET</b>	<b>86 586</b>	<b>- 149</b>	<b>6 979</b>	<b>- 11 327</b>	<b>82 089</b>

Les immobilisations financières comprennent principalement les avances et les prêts aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement.

Les principales avances sont accordées à :

→ *Note 2.5 (A)*

<i>en milliers d'€</i>	2003 Décembre	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2004 Juin
SCI Antin Vendôme	6 295		582	- 508	6 369
SCI du Bassin Nord	3 121		359	- 767	2 713
SAS Cecobil	16 232		92	- 436	15 888
Galeria Parque Nascente SA	14 329		309	- 2 088	12 550
Gondrobrico SA	1 622		20	- 50	1 592
Autres avances	9 056		3 034	- 6 091	5 999
<b>Total</b>	<b>50 655</b>	<b>-</b>	<b>4 396</b>	<b>- 9 940</b>	<b>45 111</b>

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 2004	Résultat de la période	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres
<b>Principales valeurs</b>				<b>1 785</b>	<b>1 392</b>
GC Assago	3 000	-	20,00%	685	685
SAS Sovaly	361	- 18	100,00%	572	383
SKF Spa	<b>En liquidation</b>		50,00%	246	42
SAS Kléfi Participations	130	-	100,00%	130	130
SAS Nancy Bonsecours	- 368	- 21	99,96%	76	76
SAS Pasteur	- 27	- 7	100,00%	76	76
<b>Autres titres de participation</b>				<b>515</b>	<b>246</b>
<b>Total</b>				<b>2 300</b>	<b>1 638</b>

GC Assago, filiale de Klefin Italia a pour objet la réalisation de l'importante extension du centre commercial de Milan Assago en partenariat avec Carrefour. Aux termes d'une promesse

synallagmatique en date du 18 décembre 2003, Il est prévu que Kléfin Italia acquière le solde des actions de GC Assago pour porter sa participation à 100 %, cette dernière opération devant intervenir à l'ouverture de la nouvelle galerie soit prévisionnellement au cours du 3ème trimestre 2005 (cf Note 17 Engagements hors bilan reçus et donnés). Bien que détenue à 20% par Klépierre, cette société n'a pas été mise en équivalence au 30 juin 2004 mais n'a pas enregistré d'opérations en résultat.

### *Note 2.6 Variation des titres mis en équivalence*

→ *Note 2.6*

<i>en milliers d'€</i>	
<b>Titres mis en équivalence à fin décembre 2003</b>	<b>1 902</b>
Mouvements résultant des variations du périmètre de consolidation	753
Quote-part dans le résultat 2004 des entreprises mises en équivalence	163
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 315
Autres mouvements	
<b>Titres mis en équivalence à fin juin 2004</b>	<b>2 503</b>

La variation de périmètre provient de la déconsolidation de la société Zobel.

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

Au 30 juin 2004, 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>	2004	Juin	2003 Décembre	2003	Juin
Part du groupe		3 446	3 053		3 444
Part des associés extérieurs		914	784		1 140
<b>Total</b>		<b>4 360</b>	<b>3 837</b>		<b>4 584</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		2004	Juin	2003 Décembre
Clients	3 443	18 564	2 970				24 976		23 293
Provisions	- 240	- 2 632	- 33				- 2 904		- 4 110
<b>Total</b>	<b>3 203</b>	<b>15 932</b>	<b>2 937</b>				<b>22 072</b>		<b>19 183</b>

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

<i>en milliers d'€</i>	<b>2004 Juin</b>	<b>2003 Décembre</b>	<b>2003 Juin</b>
Etat			
Impôt société	5 271	9 882	17 856
T.V.A.	46 029	51 049	22 274
Débiteurs divers	132 390	115 893	143 296
<b>Total</b>	<b>183 690</b>	<b>176 824</b>	<b>183 426</b>

Le poste « TVA » comprend les taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries commerciales (Portugal pour 7,3 millions d'euros, Italie pour 5,5 millions d'euros, Espagne pour 9,3 millions d'euros, Valenciennes pour 7,8 millions d'euros, UGC Créteil Soleil pour 4 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 63,2 millions d'euros ;
- Les intérêts courus sur swaps de taux pour un montant de 44,2 millions d'euros,
- Des acomptes versés sur les extensions de galeries et immeubles pour 6,6 millions d'euros.

**Note 6 - valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 354 962 actions propres pour une valeur d'acquisition de 12,1 millions d'euros soit 0,77 % du nombre de titres émis.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 212 336 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. 87 664 options ont été levées entre le 24 juin et la fin du semestre 2004 ; le stock était de 300 000 titres au 31 décembre 2003.
- 142 626 actions au titre de la régularisation du cours de bourse.

69 761 actions hors stock-options ont été cédées au cours de l'exercice dégageant une plus value brute de 1,3 million d'euros.

Les autres valeurs mobilières sont :

- des OPCVM monétaires pour 32,1 millions d'euros,
- des bons du trésor (Espagne) pour 10,4 millions d'euros.

**Note 7 - Comptes de régularisation actif**

Les charges à répartir sont des honoraires de commercialisation.

→ *Note 7*

<i>en milliers d'€</i>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
Prime d'émission de l'emprunt obligataire	1 844	2 073	2 303
Frais d'émission et commissions d'emprunts	4 871	5 931	6 972
Charges étalées et à répartir	11 664	10 353	9 395
Charges constatées d'avance	2 880	2 338	2 246
<b>Total</b>	<b>21 259</b>	<b>20 695</b>	<b>20 916</b>

*6.2 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	engagts sociaux	Total autres	
<b>Décembre 2002</b>	<b>119 360</b>	<b>691 391</b>	<b>194 944</b>	<b>81 099</b>	<b>39 457</b>	<b>- 2 109</b>	<b>37 348</b>	<b>1 124 141</b>
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
<b>Décembre 2003</b>	<b>179 040</b>	<b>692 637</b>	<b>841 807</b>	<b>88 295</b>	<b>39 457</b>	<b>- 2 109</b>	<b>37 348</b>	<b>1 839 126</b>
Variation de capital de l'entreprise consolidante	5 618	63 201					-	68 819
Acquisition cession de titres d'autocontrôle							-	-
Incidence des réévaluations							-	-
Résultat consolidé de l'exercice				44 157			-	44 157
Distributions de l'entreprise consolidante		5 968	- 6 312	- 88 295			-	- 88 639
Variation des écarts de conversion			960				-	960
Changements de méthodes comptables							-	-
Variation de périmètre et de % d'intérêt							-	-
Autres mouvements			808				-	808
<b>Juin 2004</b>	<b>184 658</b>	<b>761 806</b>	<b>837 263</b>	<b>44 157</b>	<b>39 457</b>	<b>- 2 109</b>	<b>37 348</b>	<b>1 865 231</b>

L'augmentation de capital de 5,6 millions d'euros et de la prime d'émission pour 63,2 millions sont consécutives à l'option offerte aux actionnaires de Klépierre de percevoir leur dividende en actions qui s'est traduite par la création de 1 404 466 actions nouvelles. Le dividende a été versé en espèces pour 19,2 millions d'euros.

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

<i>en milliers d'€</i>	
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
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 11 413
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	
* Acquisition de 8,76% des titres de Créteil Soleil	17 872
* Augmentation de capital de Klecar Europe Sud	3 621
* Cession de 50% de Oise Cergy	- 2 043
Autres Variations	- 108
Incidence des changements de réglementation	
Résultat de l'exercice	11 494
Juin 2004	436 100

La cession de 8,76% des titres de Créteil Soleil (Solorec) par Klépierre porte la participation des minoritaires dans cette société à 20%.

**Note 10 - Impôts différés**

La position nette passive des impôts différés du groupe diminue de 3,4 millions d'euros.

□ **Sociétés ayant opté pour le régime fiscal SIIC (secteur SIIC)**

Le secteur SIIC enregistre une variation négative de 1,3 million d'euros provenant de l'actualisation des différences temporaires affectées au résultat taxable de Klépierre (-0,7 million d'euros), de l'activation du déficit du secteur taxable de Klépierre au 30 juin 2004 (+1,2 million d'euros) et de l'annulation d'une provision pour impôts différés actifs de 1,8 million d'euros. Cette provision portait sur la galerie de Poitiers (Espace Cordeliers), immeuble rattaché au secteur non SIIC France au 31 décembre 2003. Elle est reprise au 30 juin 2004 dans la mesure où l'immeuble a rejoint le secteur SIIC sur option de la société Poitiers Aliénor.

□ **Autres sociétés françaises (secteur non SIIC France)**

La position nette passive du secteur non SIIC France diminue de 2,6 millions d'euros. Cette variation provient essentiellement des reprises de provisions enregistrées au 31 décembre 2003 sur les galeries commerciales de Poitiers et le Havre rattachées au secteur SIIC en 2004.

□ **Sociétés étrangères**

La position nette passive des sociétés étrangères est de 60,7 millions d'euros contre 63,2 millions d'euros au 31 décembre 2003. La variation est expliquée par la reprise partielle de la provision de la galerie de Cienneo, actualisée dans le cadre de la fusion avec Novate. La réévaluation des immeubles des sociétés absorbées a été réalisée en franchise d'imposition. Par conséquent, dans les comptes consolidés, les provisions ont été maintenues pour la différence entre la valeur comptable consolidée et la valeur fiscale réévaluée des immeubles propriété de Cienneo et de Vignate.

→ **Note 10**

	2003 Décembre	Variation Résultat	Autres variations	2004 Juin
<i>en milliers d'€</i>				
Immeubles	- 110 939	5 962	205	- 104 772
Dettes	-			-
Autres éléments	287	-	287	-
<b>Total Impôts différés passifs</b>	<b>- 110 652</b>	<b>5 962</b>	<b>- 82</b>	<b>- 104 772</b>
dont				
<i>Sociétés SIIC</i>				-
<i>Sociétés non SIIC France</i>	- 46 467	3 215	- 762	- 44 014
<i>Sociétés étrangères</i>	- 64 185	2 747	680	- 60 758

  

	2003 Décembre	Variation Résultat	Autres variations	2004 Juin
<i>en milliers d'€</i>				
Immeubles	1 808	- 1 808		-
Dettes				-
Autres éléments	5 497	- 829	182	4 850
<b>Total Impôts différés actifs</b>	<b>7 305</b>	<b>- 2 637</b>	<b>182</b>	<b>4 850</b>
dont				
<i>Sociétés SIIC</i>	2 765	- 1 373		1 392
<i>Sociétés non SIIC France</i>	3 454	- 558	762	3 658
<i>Sociétés étrangères</i>	1 086	- 706	- 580	200

  

<b>POSITIONS NETTES</b>	<b>- 103 347</b>	<b>3 325</b>	<b>100</b>	<b>- 99 922</b>
-------------------------	------------------	--------------	------------	-----------------

**Note 11 - Provisions pour risques et charges**

→ **Note 11**

	2003 Décembre	Augmenta- tions	Reprises	Virement de rubriques	Variations de périmètre	2004 Juin
<i>en milliers d'€</i>						
Retraites	7 859	126	- 56	- 6		7 923
Charges de syndic	543	590	- 18			1 115
Autres provisions pour risques et charges	5 718	329	- 486	25		5 586
Ecart d'acquisition net passifs	585					585
<b>Total</b>	<b>14 705</b>	<b>1 045</b>	<b>- 560</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>15 209</b>

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

**Note 12 - Emprunts et dettes financières**

Sur le premier semestre 2004, le poste « emprunts et dettes financières » net est en baisse de 47,5 millions d'euros sous l'effet des cash flows libres dégagés par l'exploitation et les cessions d'actifs. L'encours global s'élève à 2 379,9 millions d'euros au 30 juin 2004. 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 460 millions au 30 juin 2003. Le second crédit qui n'avait pas été utilisé au 30 juin 2003 est tiré à hauteur de 150 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 sur les filiales italiennes (126 millions sur Klecar Italia), belges (19 millions d'euros) ou portugaises (61 millions d'euros) ;
- Des billets de trésorerie pour 190 millions d'euros contre 180 millions d'euros au 30 juin 2003.

→ **Note 12**

<i>en milliers d'€</i>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2003</b>
	<b>Juin</b>	<b>Décembre</b>	<b>Juin</b>
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>635 846</b>	<b>617 620</b>	<b>635 844</b>
* Dette principale	600 000	600 000	600 000
* Intérêts courus	35 846	17 620	35 844
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 569 384</b>	<b>1 626 893</b>	<b>1 140 039</b>
* Dettes principales emprunts	1 317 439	1 344 602	892 353
* Billets de trésorerie	190 000	220 000	180 000
* Intérêts courus	1 923	1 754	1 528
* Découverts bancaires	60 022	60 537	66 158
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>174 749</b>	<b>182 913</b>	<b>323 375</b>
* Titres participatifs			152 742
* Autres emprunts	38 906	40 634	43 456
* Avances groupe et associés	135 843	142 279	127 177
<b>Total</b>	<b>2 379 979</b>	<b>2 427 426</b>	<b>2 099 258</b>

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)  $\leq$  50% ;
- Marge Brute d'Autofinancement / Endettement net  $\geq$  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 dettes adossées à des actifs donnés en garantie à des tiers à 50% de l'actif net réévalué.

Pour les Crédits syndiqués :

- EBITDA / Frais financiers nets  $\geq$  2,5 ;
- Endettement net / Fonds propres consolidés (gearing)  $\leq$  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 :

→ *Juin 2004 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>Emprunts obligataires</b>	<b>635 846</b>	<b>35 846</b>	<b>600 000</b>	<b>-</b>
* Dette principale	600 000		600 000	
* Intérêts courus	35 846	35 846		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 569 384</b>	<b>268 432</b>	<b>1 107 804</b>	<b>193 148</b>
* Dettes principales emprunts	1 317 439	16 487	1 107 804	193 148
* Billets de trésorerie	190 000	190 000		
* Intérêts courus	1 923	1 923		
* Découverts bancaires	60 022	60 022		
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>174 749</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>174 749</b>
* Titres participatifs	-			
* Autres emprunts	38 906			38 906
* Avances groupe et associés	135 843			135 843
<b>Total</b>	<b>2 379 979</b>	<b>304 278</b>	<b>1 707 804</b>	<b>367 897</b>

*Note 13 - Fournisseurs et comptes rattachés*

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 38,8 millions d'euros contre 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2003.

*Note 14 - Autres dettes*

→ *Note 14*

<i>en milliers d'€</i>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
Personnel et comptes rattachés	6 368	7 209	6 261
Sécurité sociale et autres organismes	3 213	3 655	3 258
Etat			
* Impôt Société	91 768	98 483	3 491
* T.V.A.	5 533	8 980	5 505
Autres impôts et taxes	2 775	787	4 270
Clients créditeurs	128 390	120 699	124 809
Dettes sur immobilisations	45 903	48 515	38 866
Autres dettes	47 032	44 217	48 374
<b>Total</b>	<b>330 982</b>	<b>332 545</b>	<b>234 834</b>

L'évolution des autres dettes entre juin 2003 et juin 2004 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 représentait un montant de 89,8 millions d'euros au 31 décembre 2003.

Les dépôts et cautionnements reçus et les intérêts courus sur Swaps de taux sont enregistrés en «clients créditeurs» pour des montants respectifs de 67,3 millions d'euros et 27,7 millions d'euros.

*Note 15 - Comptes de régularisation passif*

Les produits constatés d'avance sont essentiellement constitués par la soulte sur swaps – 2,9 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>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
Produits constatés d'avance	5 612	5 904	6 114
Autres comptes de régularisation passif	5 341	5 819	4 827
<b>Total</b>	<b>10 953</b>	<b>11 723</b>	<b>10 941</b>

### 6.3 Notes sur les engagements financiers hors bilan

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

Au 30 juin 2004, 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'€)	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP-Paribas	1 968	1 968	1 968
Payeur du taux fixe BNP-Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	600	600	600
Payeur du taux fixe Klécar Italia Spa- Payeur du taux variable BNP-Paribas	90	90	90

Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans)	Juin 2004	
	Produits en millions d'€	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP-Paribas	19	43
Payeur du taux fixe BNP-Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	18	10
Payeur du taux fixe Klécar Italia Spa - Payeur du taux variable BNP-Paribas	1	1

La moins value latente nette sur le portefeuille ressort à 61,3 millions d'euros au 30 juin 2004 contre 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 juin 2004**

en millions d'euros	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Klépierre payeur taux fixe		46		100	524	252	1 136	2 058
Klépierre payeur taux variable					600			600
	-	46	-	100	1 124	252	1 136	2 658

**Note 17 - Engagements reçus et donnés**

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

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, dans chacun des pactes, deux clauses ont été prévues :

- L'une en faveur des minoritaires : une faculté de sortie la 10ème et la 15ème année assortie d'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.

□ **Huit pactes d'associés ont été conclus afin de définir et organiser les relations avec les associés de certaines entités consolidées:**

- avec la société Assurecureuil-Pierre 3 pour Bègles Arcins (septembre 2003),
- avec la société ING pour Espace Cordeliers (janvier 1999 et avenant en décembre 2003),
- avec la société ING pour les sociétés Le Havre Lafayette et Le Havre Vauban (décembre 1998 et avenant en décembre 2003),

- avec la société Centros Shopping Sa pour Centros Shopping Srl (décembre 2000),
- avec les sociétés Banimmo et Fortis pour le groupe Devimo (février 2000)
- avec la société Finim pour les sociétés PSG et Effe Kappa (juillet 2002),
- avec la société Predica pour les sociétés Holding Gondomar 1 et Holding Gondomar 2 (juillet 2003),
- entre les sociétés Holding Gondomar 1 et Holding Gondomar 2 pour Galeria Parque Nascente (décembre 2001 et dernier avenant en juillet 2003).

□ **Engagements reçus et donnés**

- Les engagements d'achats correspondent essentiellement aux achats de galeries dans le cadre du protocole Carrefour (60,3 millions d'euros), et du protocole d'accord avec Plaza Centers (Europe) BV (277 millions d'euros) au paiement de la galerie de Valenciennes (36 millions d'euros) et à l'acquisition de la galerie Valle d'Aurelia en Italie (56,7 millions d'euros). Enfin, le groupe a pris l'engagement d'acheter 80% 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 au cours du troisième trimestre 2005.
- Les garanties, cautions et hypothèques comprennent 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>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
<b>Engagements donnés</b>			
- Cautions sur prêts consentis au personnel	5 233	4 854	4 563
- Garanties, cautions et hypothèques	730 102	618 759	190 035
- Engagements d'achat	573 237	138 468	332 123
<b>Total</b>	<b>1 308 572</b>	<b>762 081</b>	<b>526 721</b>
<b>Engagements reçus</b>			
- Cautions bancaires reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	205 744	182 966	132 148
- Cautions reçues des locataires	17 127	19 672	15 686
- Engagements de financement reçus des établissements de crédit	467 755	412 133	822 285
- Cautions reçues en garantie de sommes versées	-	-	-
<b>Total</b>	<b>690 626</b>	<b>614 771</b>	<b>970 119</b>

□ **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, en terme de nantissement d'actifs les limites telles que décrites en note 12.

→ **Nantissement des actifs**

<i>en milliers d'€</i>	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	VNC sociale des actifs nantis	Total du poste de bilan	% correspondant
<b>sur immobilisations incorporelles</b>			néant	51 058	
<b>sur immobilisations corporelles</b>			303 802	4 681 275	6,5%
Novate (Cienneo)	16-avr-99	15-déc-13	51 766		
Immobiliare Magnolia	08-sep-99 18-oct-02	15-juil-11 15-juil-11	13 107		
ICD	30-juin-96	11-mai-11	23 500		
Klecar Italia	25-juin-03	25-juin-15	212 243		
IGC	03-avr-97	31-déc-06	795		
Coimbra	17-juil-03	31-mai-06	2 391		
<b>sur immobilisations financières</b>			néant	82 089	
<b>TOTAL DE BILAN</b>			<b>303 802</b>	<b>5 183 823</b>	<b>5,9%</b>

## 7 – 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 2004, le chiffre d'affaires s'établit à 207,9 millions d'euros en progression de 9,7% par rapport au 30 juin précédent.

Les produits locatifs sont de 191,4 millions d'euros dont 156,5 millions pour les centres commerciaux et 34,8 millions pour les bureaux. Par rapport à la période précédente, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 16,4%. A périmètre constant, l'augmentation est de 4,4% pour les centres commerciaux et de 1,4% 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
<b>France</b>	<b>127 661</b>	<b>12 729</b>	<b>140 390</b>
<b>Europe du Sud</b>	<b>57 978</b>	<b>3 545</b>	<b>61 523</b>
* Autres	8 766	307	9 073
* Italie	23 641	1 505	25 146
* Espagne	25 571	1 733	27 304
<b>Europe Centrale</b>	<b>5 757</b>	<b>190</b>	<b>5 947</b>
<b>Total</b>	<b>191 396</b>	<b>16 464</b>	<b>207 860</b>

Le chiffre d'affaires réalisé à l'étranger représente, tous secteurs confondus, 32,5% 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>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>13 098</b>	<b>22 544</b>	<b>8 652</b>
* Activités Bureaux	3 832	4 986	2 042
* Activités Centres commerciaux	9 266	17 558	6 610
<b>Frais généraux</b>	<b>11 241</b>	<b>17 033</b>	<b>8 477</b>
* Activités Bureaux	628	1 082	431
* Activités Centres commerciaux	10 613	15 951	8 046
<b>Total</b>	<b>24 339</b>	<b>39 577</b>	<b>17 129</b>

Des travaux de rénovation réalisés au premier semestre 2004 sur certains immeubles de bureaux expliquent la majeure partie de l'évolution des charges immeubles entre juin 2003 et juin 2004.

Les dotations aux amortissements diminuent de 1,8 million d'euros par rapport au 30 juin précédent. Cet écart provient :

- de l'impact de la réévaluation des immobilisations au second semestre 2003 et de la refonte des plans d'amortissement qui ont pour conséquence de diminuer la dotation aux amortissements de 5,6 millions d'euros ;
- de l'incidence des cessions d'immeubles réalisées en 2003 et au premier semestre 2004 qui réduisent la charge d'amortissements de 1,6 millions d'euros ;
- enfin, des variations de périmètre, par acquisition de sociétés et acquisition directe de galeries par des sociétés existantes, qui entraînent une augmentation des dotations de 5,6 millions d'euros (dont 2,6 pour l'Espagne, 1,3 pour l'Italie, 1,0 pour la France et 0,7 pour le Portugal).

→ **Note 19 Dotations aux amortissements**

<i>en milliers d'€</i>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 726</b>	<b>3 770</b>	<b>2 242</b>
<b>Crédit bail immobilier</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>179</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>46 113</b>	<b>87 508</b>	<b>47 005</b>
* Activités Bureaux	9 285	20 750	10 275
* Activités Centres commerciaux	36 828	66 758	36 730
<b>Frais d'acquisition des immobilisations</b>	<b>2 289</b>	<b>5 065</b>	<b>2 526</b>
<b>Total</b>	<b>50 128</b>	<b>96 598</b>	<b>51 952</b>

**Note 20 - Résultat financier**

Le résultat financier au 30 juin 2004 est une charge de 58,1 millions d'euros contre une charge de 53,4 millions d'euros au 30 juin 2003.

→ **Note 20 charges**

<i>en milliers d'€</i>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
<b>I</b>			
Intérêts des emprunts obligataires	18 226	36 750	18 224
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	20 787	37 466	19 342
Autres intérêts bancaires	569	3 770	3 100
Charges d'intérêt sur Swaps	54 605	108 496	53 717
Intérêts des avances associés	4 163	11 927	4 800
Autres charges financières	1 500	6 839	4 446
Transfert de charges financières	-	3 924	2 651
pertes de change	221	1 712	12
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	721	1 310	583
Dotations aux provisions financières	484	678	397
<b>Total des charges financières</b>	<b>101 276</b>	<b>205 024</b>	<b>101 970</b>

L'augmentation nette des charges financières de 4,7 millions d'euros s'explique principalement par l'augmentation de l'endettement entre juin 2003 et juin 2004. Dans le détail, on observe les évolutions suivantes du coût de portage des swaps et des charges d'intérêt sur emprunts :

- Le coût de portage des swaps, lié à la baisse des taux d'intérêt (Klépierre est receveur du taux variable sur la majorité de ses couvertures) et à l'impact des couvertures supplémentaires souscrites en 2003 est en hausse ;
- La charge d'intérêts sur emprunts financiers a progressé avec l'augmentation de l'endettement sur 12 mois qui n'a été que partiellement compensée par la baisse des taux d'intérêt.

### *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>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
Plus et moins values de cession sur actifs corporels	879	11 666	49 044
Plus et moins values de cession sur titres de participation	4 579	20 486	- 20
Autres produits et charges exceptionnels	- 350	- 115	1 058
Dotations nettes de reprises de provisions	- 25	- 846	-
<b>Total</b>	<b>5 083</b>	<b>31 191</b>	<b>50 082</b>

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

La plus value de cession sur titres de participation comprend d'une part la plus value de cession des titres de Créteil Soleil (5 millions d'euros), d'autre part l'impact négatif de la déconsolidation de la société Belarcol – (0,4 million d'euros).

Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition s'élèvent à 0,5 million d'euros.

### *Note 22 - Impôt sur les sociétés*

#### → *Note 22*

<i>en milliers d'€</i>	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
Impôt exigible	9 766	12 631	11 947
Impôt différé	- 3 325	14 213	20 575
<b>Total</b>	<b>6 441</b>	<b>26 844</b>	<b>32 522</b>

Klépierre distingue 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.

Au 30 juin 2004, ils enregistrent une charge d'impôt de 6,4 millions d'euros dont :

□ **Un impôt de 84 milliers d'euros pour le secteur SIIC provenant de la compensation des éléments suivants :**

- une charge nette de 0,2 million d'euros liée à l'adoption du régime SIIC par les sociétés Poitiers Aliénor, Le Havre Capelet et Le Havre Tourneville (impôt de sortie et annulation des provisions pour impôts différés);
- une charge d'impôts exigible et différé de 1,4 million sur les résultats taxables du secteur ;
- un produit d'impôt de 1,2 million d'euros pour l'activation du déficit du secteur taxable de Klépierre au 30 juin 2004.

□ **2,8 millions d'euros pour le secteur non SIIC France avec principalement :**

- 0,8 million d'euros revenant aux associés commanditaires de Ségécé et Klecar Europe Sud,
- 1,6 million d'euros représente la charge d'impôt effectivement due pour la période par les entités du secteur.

□ **3,6 millions d'euros pour les sociétés étrangères dont :**

- 5,6 millions d'euros sont des charges d'impôt exigibles,
- 2,1 millions d'euros sont des charges d'impôts différés calculées sur les dotations aux amortissements réévaluées et aux amortissements des frais d'acquisition de Klecar Foncier Iberica, Klecar Foncier Espana et Klecar Europe Sud.,
- 4,7 millions d'euros sont un produit provenant de l'actualisation de la provision pour impôts différés passifs sur les galeries de Cienneo et Vignate suite à l'opération de restructuration.

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

→ **Ventilation juin 2004**

<i>en milliers d'€</i>	Impôt courant	Impôt exceptionnel	Total
Impôt exigible	8 782	984	9 766
Impôt différé	1 355	- 4 680	3 325
<b>Total</b>	<b>10 137</b>	<b>- 3 696</b>	<b>6 441</b>

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 :

→ *Vérification de la charge d'impôt à fin juin 2004 (en milliers d'€)*

	Secteur SIIC			Secteur non SIIC France	Sociétés étrangères	Total
	résultat exonéré	résultat taxable	Total			
Résultat intégré avant impôts	38 546	- 11 191	27 355	15 185	19 389	61 929
<b>Charge d'impôt théorique à 35,43%</b>	- 13 657	3 965	- 9 692	- 5 380	- 6 870	- 21 941
<b>Secteur exonéré</b>						
Impôts de sortie et annulation des provisions pour impôts dif	422		422			422
Effet des décalages permanents	13 414		13 414			13 414
Autres			-			-
<b>Secteurs taxables</b>						
Effet des décalages permanents		- 3 457	- 3 457	3 282	- 230	- 405
Retraitements de consolidations non taxés		- 31	- 31	- 134	- 788	- 953
effets des déficits non activés			-	- 261	- 378	- 639
Impôts des commandités			-			-
Autres dont différences de taux à l'étranger		- 740	- 740	- 257	4 659	3 662
<b>Charge d'impôt effective à 35,43%</b>	<b>179</b>	<b>- 263</b>	<b>- 84</b>	<b>- 2 750</b>	<b>- 3 607</b>	<b>- 6 441</b>
Charge d'impôt à taux réduit			-			-
<b>Charge d'impôt totale</b>	<b>179</b>	<b>- 263</b>	<b>- 84</b>	<b>- 2 750</b>	<b>- 3 607</b>	<b>- 6 441</b>

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

→ *Note 23*

<i>en milliers d'€</i>	Bureaux	Centres commerciaux	Services	Total
Résultats sociaux nets d'écarts intermédiaires	57 442	65 722	7 864	131 028
Annulations de reprises de provisions pour dépréciation	1 465	- 2 296	-	831
Réévaluation				-
* Cessions	- 5 768			- 5 768
* Amortissements	- 258	7 109		6 851
Impôts différés, prélèvement libératoire	435	3 308	- 137	3 606
Plus value de cession de titres & TUP	3 759			3 759
Dividendes du groupe	- 71 528	- 13 507	- 2 243	- 87 278
Amortissements des écarts d'acquisition		- 136	- 411	- 547
Autres retraitements	- 100	4 508	260	4 668
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>- 14 553</b>	<b>64 708</b>	<b>5 333</b>	<b>55 488</b>
<b>Résultat des sociétés mises en équivalence</b>			<b>163</b>	<b>163</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>- 14 553</b>	<b>64 708</b>	<b>5 496</b>	<b>55 651</b>
<i>Dont résultat du groupe</i>	<i>- 14 553</i>	<i>54 142</i>	<i>4 568</i>	<i>44 157</i>
<i>Dont résultat des minoritaires</i>	<i>-</i>	<i>10 566</i>	<i>928</i>	<i>11 494</i>

*Note 24 - Effectifs et charges de personnel*

→ *Note 24*

	2004 Juin	2003 Décembre	2003 Juin
<i>Effectifs à fin</i>			
Activités bureaux	31	33	35
Activités Centres commerciaux	533	497	499
<b>Total</b>	<b>564</b>	<b>530</b>	<b>534</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**

	2004	2003	2003
	Juin	Décembre	Juin
<i>charges de personnel en milliers d'€</i>			
Activités bureaux	1 227	2 610	1 638
Activités Centres commerciaux	18 030	34 219	17 796
<b>Total</b>	<b>19 257</b>	<b>36 829</b>	<b>19 434</b>

**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 s'élève à 87 milliers d'euros au 30 juin 2004. Le montant des rémunérations des membres du Directoire sera communiqué en fin d'exercice sur une base de rémunération annuelle.

**Note 26 - Identité de la société consolidante**

Au 30 juin 2004, Klépierre est consolidée par le groupe BNP-PARIBAS selon la méthode de l'intégration globale. BNP-PARIBAS détient 53,52% du capital de Klépierre.

**Note 27 - Cotation**

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