

# les comptes sociaux



- ⚡ Compte de résultat au 31 décembre 2003 – p. 2
- ⚡ Bilan au 31 décembre 2003 – p. 3
- ⚡ Annexe sur les comptes sociaux – p. 5
- ⚡ Rapport général des commissaires aux comptes – p. 22
- ⚡ Rapport spécial des commissaires aux comptes – p. 23
- ⚡ Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction de capital – p. 24
- ⚡ Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission des valeurs mobilières – p. 25
- ⚡ Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital – p. 26

# le compte de résultat

AU 31 DÉCEMBRE

|                                                                                                           | 2003             | 2002             | 2001             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                                                            |                  |                  |                  |
| Produits locatifs                                                                                         | 19 124           | 21 367           | 19 724           |
| - Loyers                                                                                                  | 17 861           | 19 921           | 18 505           |
| - Remboursements de charges                                                                               | 1 258            | 1 446            | 1 111            |
| - Divers                                                                                                  | 5                | -                | 108              |
| Autres prestations de services                                                                            | 188              | 320              | 869              |
| Reprises sur provisions                                                                                   | 4 369            | 4 154            | 9 821            |
| Transfert de charges                                                                                      | 1 282            | 102              | 3 613            |
| TOTAL I                                                                                                   | 24 963           | 25 943           | 34 027           |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                                                             |                  |                  |                  |
| Achats et charges externes                                                                                | - 11 781         | - 8 828          | - 9 677          |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                                                     | - 1 190          | - 1 402          | - 1 646          |
| Frais de personnel                                                                                        | -                | -                | -                |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles, frais d'acquisition et charges à répartir | - 1 458          | - 968            | - 1 490          |
| Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles                                | - 5 796          | - 6 520          | - 7 031          |
| Dotations aux provisions sur clients douteux                                                              | - 2              | - 1              | - 138            |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                                                          | - 113            | - 101            | - 41             |
| Autres charges                                                                                            | - 115            | - 600            | - 93             |
| TOTAL II                                                                                                  | - 20 455         | - 18 420         | - 20 116         |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                                                                     | <b>4 508</b>     | <b>7 523</b>     | <b>13 911</b>    |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>                                           |                  |                  |                  |
| BÉNÉFICES ATTRIBUÉS OU PERTES TRANSFÉRÉES – TOTAL III                                                     | 41 750           | 32 722           | 32 456           |
| PERTES SUPPORTÉES OU BÉNÉFICES TRANSFÉRÉS – TOTAL IV                                                      | - 3 282          | - 1 507          | - 417            |
| <b>Produits financiers – TOTAL V (note 13)</b>                                                            | <b>226 305</b>   | <b>174 832</b>   | <b>173 505</b>   |
| <b>Charges financières – TOTAL VI (note 14)</b>                                                           | <b>- 197 519</b> | <b>- 179 001</b> | <b>- 162 372</b> |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                                                          | <b>28 786</b>    | <b>- 4 169</b>   | <b>11 133</b>    |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III-IV + V - VI)</b>                                           | <b>71 762</b>    | <b>34 569</b>    | <b>57 083</b>    |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                                                             |                  |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                                                                 | 377              | 374              | 852              |
| Sur opérations en capital                                                                                 | 242 376          | 35 686           | 6 806            |
| Reprises sur provisions                                                                                   | 894              | 309              | 407              |
| Transfert de charges                                                                                      | -                | -                | -                |
| TOTAL VII                                                                                                 | 243 647          | 36 369           | 8 065            |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                                                            |                  |                  |                  |
| Sur opérations de gestion                                                                                 | - 782            | - 610            | - 1 325          |
| Sur opérations en capital                                                                                 | - 15 161         | - 21 039         | - 5 468          |
| Dotations aux amortissements et aux provisions                                                            | - 152            | - 1 021          | - 618            |
| TOTAL VIII                                                                                                | - 16 095         | - 22 670         | - 7 411          |
| <b>Résultat exceptionnel (VII-VIII) (note 15)</b>                                                         | <b>227 552</b>   | <b>13 699</b>    | <b>654</b>       |
| PARTICIPATIONS DES SALARIÉS AU RÉSULTAT – TOTAL IX                                                        | -                | -                | -                |
| IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS – TOTAL X (note 16)                                                               | 5 961            | 3 531            | 7 220            |
| <b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>                                                             | <b>536 665</b>   | <b>269 866</b>   | <b>248 053</b>   |
| <b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>                                                   | <b>- 231 390</b> | <b>- 218 067</b> | <b>- 183 096</b> |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                                                         | <b>305 275</b>   | <b>51 799</b>    | <b>64 957</b>    |

en milliers d'euros

# le bilan

## ACTIF AU 31 DÉCEMBRE

|                                                                 | Brut             | Amortissements<br>et provisions | Net              | Net              | Net              |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                 | 2003             |                                 |                  | 2002             | 2001             |
| <b>Actif immobilisé</b>                                         |                  |                                 |                  |                  |                  |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (note 1)                          | 20               | -                               | 20               | 2                | 479              |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 1)                            | 178 030          | 72 826                          | 105 204          | 119 666          | 135 528          |
| Terrains                                                        | 47 124           |                                 | 47 124           | 52 618           | 56 333           |
| Constructions et aménagements                                   | 130 760          | 72 727                          | 58 033           | 67 000           | 78 649           |
| Agencements en cours                                            | 4                |                                 | 4                |                  | 508              |
| Autres immobilisations corporelles                              | 142              | 99                              | 43               | 48               | 38               |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES                                     | 3 470 443        | 18 075                          | 3 452 368        | 2 755 733        | 2 470 427        |
| Titres de participation (note 4 et 5)                           | 2 337 415        | 17 896                          | 2 319 519        | 2 083 173        | 1 952 088        |
| Créances rattachées à des titres de participation (note 6)      | 1 095 790        |                                 | 1 095 790        | 631 526          | 480 192          |
| Autres titres immobilisés                                       | 179              | 179                             | -                | -                | -                |
| Prêts                                                           | 37 050           |                                 | 37 050           | 41 025           | 38 138           |
| Dépôts et cautionnements                                        | 9                |                                 | 9                | 9                | 9                |
| <b>TOTAL I</b>                                                  | <b>3 648 493</b> | <b>90 901</b>                   | <b>3 557 592</b> | <b>2 875 401</b> | <b>2 606 434</b> |
| <b>Actif circulant</b>                                          |                  |                                 |                  |                  |                  |
| AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES                        | 13               | -                               | 13               | 23 251           | 21 763           |
| CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS                           | 942              | 47                              | 895              | 1 358            | 2 055            |
| Clients ordinaires                                              | 884              |                                 | 884              | 1 338            | 1 673            |
| Créances douteuses                                              | 58               | 47                              | 11               | 20               | 382              |
| CRÉANCES DIVERSES                                               | 29 722           | -                               | 29 722           | 53 296           | 47 582           |
| État                                                            | 229              |                                 | 229              | 16 918           | 3 468            |
| Autres créances (note 7)                                        | 29 493           |                                 | 29 493           | 36 378           | 44 114           |
| VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT                                 | 27 744           | -                               | 27 744           | 26 379           | 25 225           |
| Actions propres                                                 | 16 529           |                                 | 16 529           | 18 525           | 23 707           |
| Autres titres                                                   | 11 215           |                                 | 11 215           | 7 854            | 1 518            |
| DISPONIBILITÉS                                                  | -                |                                 | -                | 1 528            | 235              |
| <b>Comptes de régularisation actif</b>                          |                  |                                 |                  |                  |                  |
| CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE (note 8)                            | 275              |                                 | 275              | 960              | 232              |
| <b>TOTAL II</b>                                                 | <b>58 696</b>    | <b>47</b>                       | <b>58 649</b>    | <b>106 772</b>   | <b>97 092</b>    |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices – TOTAL III (note 8) | 7 211            |                                 | 7 211            | 5 620            | 10 038           |
| Primes de remboursement des obligations – TOTAL IV (note 8)     | 2 072            |                                 | 2 072            | 2 531            | 5 086            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV)</b>                     | <b>3 716 472</b> | <b>90 948</b>                   | <b>3 625 524</b> | <b>2 990 324</b> | <b>2 718 650</b> |
| en milliers d'euros                                             |                  |                                 |                  |                  |                  |
| <b>HORS BILAN - ENGAGEMENTS REÇUS</b>                           |                  |                                 |                  |                  |                  |
| Cautions reçues des locataires                                  | 798              |                                 | 798              | 1 422            | 689              |
| Engagements de financement reçus des établissements de crédit   | 411 601          |                                 | 411 601          | 307 487          | 550 000          |
| Engagements sur achats de titres                                | -                |                                 | -                | 23 000           | 23 000           |
| Engagements sur ventes immeubles                                | -                |                                 | -                | 236              | -                |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>412 399</b>   | <b>-</b>                        | <b>412 399</b>   | <b>332 145</b>   | <b>573 689</b>   |
| en milliers d'euros                                             |                  |                                 |                  |                  |                  |

# PASSIF AU 31 DÉCEMBRE

|                                                                | 2003             | 2002             | 2001             |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Capitaux propres</b> (note 9)                               |                  |                  |                  |
| Capital                                                        | 179 039          | 119 359          | 107 068          |
| Primes d'émission, d'apport, de fusion                         | 566 389          | 566 389          | 431 480          |
| Boni de fusion                                                 | 113 736          | 113 736          | 113 736          |
| Réserve légale                                                 | 11 936           | 10 707           | 9 870            |
| Autres réserves                                                | 161 629          | 221 309          | 221 309          |
| Report à nouveau                                               | 29 369           | 30 308           | 7 047            |
| Résultat de l'exercice                                         | 305 275          | 51 799           | 64 957           |
| Provisions pour investissement                                 | 26               | 64               | 73               |
| <b>TOTAL I</b>                                                 | <b>1 367 399</b> | <b>1 113 671</b> | <b>955 540</b>   |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES – TOTAL II</b> (note 10) | <b>3 879</b>     | <b>39 530</b>    | <b>27 793</b>    |
| <b>Dettes</b> (note 11)                                        |                  |                  |                  |
| EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES                             | -                | -                | 157 561          |
| AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES                                   | 617 620          | 617 620          | 617 620          |
| EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT                   | 1 105 192        | 860 117          | 613 536          |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS                          | 325 137          | 219 439          | 297 631          |
| CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS                                   | 203              | 312              | 383              |
| Avances et acomptes                                            | 41               | -                | -                |
| Provisions sur charges                                         | 162              | 312              | 383              |
| DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS                       | 4 582            | 2 004            | 20 803           |
| Autres dettes                                                  | 2 957            | 1 134            | 834              |
| Charges à payer                                                | 1 625            | 870              | 19 969           |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES                                    | 56 980           | 145              | 4 840            |
| État, impôts et taxes                                          | 56 980           | 145              | 4 840            |
| Charges à payer                                                |                  | -                | -                |
| DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHÉS                | 111              | 281              | 875              |
| AUTRES DETTES (note 12)                                        | 141 084          | 133 113          | 17 290           |
| <b>Compte de régularisation passif</b>                         |                  |                  |                  |
| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE                                    | 3 337            | 4 092            | 4 778            |
| <b>TOTAL III</b>                                               | <b>2 254 246</b> | <b>1 837 123</b> | <b>1 735 317</b> |
| <b>TOTAL DU PASSIF (I + II + III)</b>                          | <b>3 625 524</b> | <b>2 990 324</b> | <b>2 718 650</b> |
| <b>HORS BILAN - ENGAGEMENTS DONNÉS</b>                         |                  |                  |                  |
| Engagements sur achats de titres et galeries                   | 63 377           | 292 532          |                  |
| Engagements de financement donnés des établissements de crédit | 163 002          | 24 913           |                  |
| Autres engagements donnés                                      | -                | 21               | 51               |
| Instruments de couverture de taux d'intérêt                    | 2 467 918        | 2 367 918        | 1 696 367        |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>2 694 297</b> | <b>2 685 384</b> | <b>1 696 418</b> |

en milliers d'euros

en milliers d'euros



# les annexes aux comptes sociaux

## 1 – Les éléments significatifs de l'exercice 2003

### ✦ Triplement du nombre d'actions

L'assemblée extraordinaire du 4 avril 2003 a approuvé deux dispositions qui contribuent à tripler le nombre de titres en circulation.

• *Division par 2 du nominal* : la valeur nominale des 14919921 actions représentant le capital social a été divisée par 2 ramenant ainsi la valeur nominale de 8 euros à 4 euros.

• *Attribution d'une action gratuite pour 2 actions* : le capital social a été augmenté par incorporation de réserves, d'un montant de 59679684 euros et par la création de 14919921 actions nouvelles dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites à raison d'une action nouvelle pour deux actions de nominal 4 euros.

Le capital social est en conséquence fixé à la somme de 179 039 052 euros divisé en 44 759 763 actions de 4 euros de nominal entièrement libérées.

### ✦ Option SIIC

Le 26 septembre 2003, Klépierre SA a opté avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2003 pour le nouveau

statut fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées visé à l'article 11 de la loi de Finances du 30 décembre 2002. En application de ce nouveau régime fiscal, Klépierre bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour les revenus de l'activité concernée à condition de respecter les règles de distribution contenues dans le régime.

L'adoption de ce régime a conduit Klépierre à taxer ses plus-values latentes existant au 31 décembre 2002 au taux de 16,5 %. La société n'ayant pas opté pour la réévaluation de ses actifs, l'exit tax a été constatée dans son compte de résultat. Ceci étant, Klépierre SA a conservé un secteur taxable du fait de ses détentions dans des sociétés étrangères et dans des sociétés non éligibles au régime SIIC.

### ✦ Cessation du groupe d'intégration fiscale

L'option pour le régime SIIC entraîne la sortie des sociétés du groupe d'intégration fiscale créé par Klépierre en 1995 et la cessation du groupe avec toutes les conséquences attachées et notamment, la fin de la neutralisation fiscale qui s'est appliquée à

certaines opérations intra-groupe. Le solde du compte d'attente dans lequel étaient enregistrées les économies d'impôts procurées par les filiales déficitaires a été transféré au compte de résultat de Klépierre.

### ✦ Transmission Universelle de Patrimoine (TUP)

Klépierre SA a décidé la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2003 des sociétés suivantes :

- Klécentres SAS, société holding de centres commerciaux (décision du 29 septembre 2003) ;
- Klébureaux SAS, société holding de bureaux (décision du 30 octobre 2003), laquelle avait préalablement décidé la dissolution de Daumesnil Reuilly SAS le 29 octobre 2003 ;
- Cécotoul SAS (décision du 14 novembre 2003) ;
- LP3 SCI (décision 14 novembre 2003) ;
- Klécar Europe Est SAS (décision 14 novembre 2003).

Ces opérations ont été placées sous le régime fiscal de faveur visé à l'article 210 du CGI.

Préalablement à la TUP, les sociétés Klécentres SAS et Klébureaux SAS avaient opté avec effet rétroactif fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2003

pour le régime SIIC. À cette occasion, Klécentres SAS a choisi de réévaluer ses immobilisations corporelles et financières.

## 2 – Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2003 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

### 2.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles acquises sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition.

Les frais d'acquisition des immeubles sont portés en charges à répartir et amortis linéairement *pro rata temporis* sur cinq ans. Le solde est passé en charge en cas de cession ou d'apport.

Les constructions des immeubles en location simple sont amorties selon le mode linéaire sur des durées de 20 ans à 40 ans suivant leur nature :

- immeubles de bureaux haussmanniens restructurés : 40 ans,
- immeubles de bureaux neufs haut de gamme : 33 ans,
- autres immeubles de bureaux : 25 ans,
- entrepôts : 20 ans.

Le seul immeuble en crédit-bail est amorti sur 25 ans.

Les agencements et aménagements sont amortis sur des durées de 5 à 10 ans.

Des provisions sont constituées pour constater la dépréciation éventuelle des actifs immobiliers.

Depuis 1998, la société provisionne ligne à ligne tout immeuble détenu en direct dès lors qu'un écart significatif existe de manière durable entre la valeur d'expertise droits compris et la valeur nette comptable. L'écart est jugé significatif lorsqu'il excède 10 % de la valeur nette comptable.

Lorsqu'un projet de cession à court terme est envisagé, le montant de la provision pour dépréciation est déterminé immeuble par immeuble, par différence entre la valeur vénale hors droits et la valeur nette comptable.

Les provisions constituées en application de cette règle sont reprises, le cas échéant, lorsque pendant deux années consécutives la valeur d'expertise est supérieure de 10 % à la valeur nette comptable après provision. Le montant de la reprise est déterminé par différence entre la valeur nette comptable de l'exercice et la valeur d'expertise la plus faible des deux dernières années.

### 2.2 Immobilisations financières

Les titres des filiales immobilières créées pour recevoir des immeubles précédemment détenus en direct sont inscrits à leur valeur nominale de souscription correspondant à la valeur d'apport des immeubles.

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

En fin d'exercice, des provisions pour dépréciation peuvent être constituées lorsque la valeur d'acquisition des titres de participation est inférieure à leur valeur d'inventaire. Celle-ci est déterminée par rapport à la situation nette des filiales en tenant compte des perspectives d'évolution.

### 2.3 Créances clients

Les provisions pour créances douteuses concernent les créances des locataires. Elles sont déterminées contrat par contrat.

### 2.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais.

Des provisions pour dépréciation sont déterminées selon les règles suivantes :

- actions propres rachetées dans le cadre de programme de rachat d'actions et/ou de régularisation du cours de Bourse : une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire, déterminée par rapport au cours moyen de Bourse du dernier mois de l'exercice, est inférieure à la valeur d'acquisition ;
- actions attribuées aux salariés : une provision est constituée si le cours moyen d'achat est supérieur au cours d'option d'achat offert aux salariés.

Aucune provision n'a été constatée au titre de l'exercice.

### 2.5 Charges à répartir

Les indemnités d'éviction payées aux locataires sont étalées sur 3 ans dès lors que leur montant par opération est égal ou supérieur à 15 000 euros. Elles sont appréhendées directement en résultat lorsque l'immeuble est cédé.

Les frais d'acquisition des titres de participation sont portés en charges à répartir et amortis *pro rata temporis* sur cinq années. En cas de cession ou d'apport, le solde net est constaté en charge.

Les frais d'émission des emprunts obligataires sont comptabilisés en charges à étaler sur la durée de vie des emprunts.

Les commissions et frais liés aux crédits bancaires sont étalés sur la durée de vie des emprunts.

Les honoraires de commercialisation sont étalés, à partir de 15 000 euros, dans un délai maximum de 3 ans, sur la première période ferme à compter de la date d'effet du bail.

### 2.6 Instruments financiers à terme

Les charges et produits sur instruments financiers à terme (Swaps) conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux du Groupe sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat.

Les pertes et gains latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

## 2.7 Produits et charges d'exploitation

Les loyers sont comptabilisés à leur date d'exigibilité, les charges sur immeubles sont refacturées aux clients lors de leur paiement, les intérêts sont enregistrés lors de leur perception ou de leur paiement. En fin d'exercice les produits et les charges sont majorés des montants courus non échus et minorés des montants non courus et comptabilisés d'avance.

## 2.8 Impôt sur les résultats

Par suite de son option pour l'application du régime visé à l'article 11 de la loi de Finances du 30 décembre 2002, Klépierre bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés et de ce fait, s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 50 % des plus-values de cession de l'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique

aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

La détermination des résultats du secteur exonéré et du secteur imposable est opérée conformément à la réglementation :

- affectation directe autant que possible des charges et des produits ;
- affectation des frais généraux au prorata des produits de chacun des secteurs ;
- affectation des frais financiers nets au prorata des immobilisations brutes de chacun des secteurs.

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

## 2.9 Changements de réglementation : CRC 2002.10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs

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

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

- s'agissant des dépenses de première catégorie, c'est-à-dire des dépenses qui ont pour objet de remplacer tout ou partie des actifs, les entreprises qui ne constataient pas déjà de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions ne doivent pas en constituer ; dans tous les cas, les entreprises peuvent opter pour la méthode des composants ;
- s'agissant des dépenses de deuxième catégorie, c'est-à-dire des dépenses qui font l'objet de programmes pluriannuels de

gros entretiens ou de grandes réparations, les entreprises doivent à compter des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2003, soit constituer des provisions pour gros entretiens ou grandes révisions soit appliquer la méthode de comptabilisation des actifs par composants.

Au titre de l'exercice 2003, Klépierre n'a pas constitué de provisions pour grosses réparations au titre des dépenses de gros entretiens et de grandes révisions (dites de deuxième catégorie) compte tenu de leur faible montant.

### 3 – Notes annexes : Actif du bilan

#### 3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

##### 3.1.1 Immobilisations brutes

#### NOTE 1

|                                       | Valeurs brutes<br>au début<br>de l'exercice | Acquisitions,<br>créations<br>et apports | Diminutions par<br>cessions, mises<br>hors services | Transferts de<br>postes à postes | Valeurs brutes<br>à la clôture<br>de l'exercice |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>  |                                             |                                          |                                                     |                                  |                                                 |
| Frais d'établissement                 | -                                           |                                          |                                                     |                                  | -                                               |
| Autres immobilisations incorporelles  | 2                                           | 18                                       |                                                     |                                  | 20                                              |
| <b>Total</b>                          | <b>2</b>                                    | <b>18</b>                                | <b>-</b>                                            | <b>-</b>                         | <b>20</b>                                       |
| <b>Immobilisations corporelles</b>    |                                             |                                          |                                                     |                                  |                                                 |
| Terrains                              | 52 618                                      | -                                        | - 5 494                                             | -                                | 47 124                                          |
| - Crédit-bail                         | 280                                         |                                          |                                                     |                                  | 280                                             |
| - Location simple                     | 52 338                                      |                                          | - 5 494                                             |                                  | 46 844                                          |
| Constructions et aménagements         | 141 704                                     | -                                        | - 10 944                                            | -                                | 130 760                                         |
| - Crédit-bail                         | 2 729                                       |                                          |                                                     |                                  | 2 729                                           |
| - Location simple                     | 138 975                                     |                                          | - 10 944                                            |                                  | 128 031                                         |
| Agencements et constructions en cours | -                                           | 4                                        |                                                     |                                  | 4                                               |
| Autres immobilisations corporelles    | 142                                         |                                          |                                                     |                                  | 142                                             |
| <b>Total</b>                          | <b>194 464</b>                              | <b>4</b>                                 | <b>- 16 438</b>                                     | <b>-</b>                         | <b>178 030</b>                                  |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>   | <b>194 466</b>                              | <b>22</b>                                | <b>- 16 438</b>                                     | <b>-</b>                         | <b>178 050</b>                                  |

en milliers d'euros

##### 3.1.2 Amortissements et provisions

#### NOTE 2 – AMORTISSEMENTS

|                                      | Amortissements<br>au début de<br>l'exercice | Dotations    | Cessions       | Autres<br>mouvements | Amortissements<br>à la clôture<br>de l'exercice |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|----------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b> |                                             |              |                |                      |                                                 |
| Frais d'établissement                | -                                           |              |                |                      | -                                               |
| Autres immobilisations incorporelles | -                                           |              |                |                      | -                                               |
| <b>Total</b>                         | <b>-</b>                                    | <b>-</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>             | <b>-</b>                                        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   |                                             |              |                |                      |                                                 |
| Constructions et aménagements        | 69 161                                      | 5 791        | - 3 690        | -                    | 71 262                                          |
| - Crédit-bail                        | 1 801                                       | 110          |                |                      | 1 911                                           |
| - Location simple                    | 67 360                                      | 5 681        | - 3 690        |                      | 69 351                                          |
| Autres immobilisations corporelles   | 94                                          | 5            |                |                      | 99                                              |
| <b>Total</b>                         | <b>69 255</b>                               | <b>5 796</b> | <b>- 3 690</b> | <b>-</b>             | <b>71 361</b>                                   |
| <b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>          | <b>69 255</b>                               | <b>5 796</b> | <b>- 3 690</b> | <b>-</b>             | <b>71 361</b>                                   |

en milliers d'euros

NOTE 2 – PROVISIONS

|                                    | Provisions<br>au début de<br>l'exercice | Dotations | Reprises       | Transferts de<br>postes à postes<br>à la clôture<br>de l'exercice |
|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobilisations corporelles</b> |                                         |           |                |                                                                   |
| Constructions et aménagements      | 5 543                                   | -         | - 4 078        | - 1 465                                                           |
| - Location simple                  | 5 543                                   |           | - 4 078        | - 1 465                                                           |
| <b>TOTAL PROVISIONS</b>            | <b>5 543</b>                            | <b>-</b>  | <b>- 4 078</b> | <b>- 1 465</b>                                                    |

en milliers d'euros

3.1.3 Immobilisations nettes

NOTE 3

|                                       | Valeurs nettes<br>au début<br>de l'exercice | Augmentations<br>nettes de<br>dotations | Diminutions<br>nettes de reprises | Transferts de<br>postes à postes<br>à la clôture<br>de l'exercice |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>  |                                             |                                         |                                   |                                                                   |
| Frais d'établissement                 | -                                           | -                                       | -                                 | -                                                                 |
| Autres immobilisations incorporelles  | 2                                           | 18                                      | -                                 | - 20                                                              |
| <b>Total</b>                          | <b>2</b>                                    | <b>18</b>                               | <b>-</b>                          | <b>- 20</b>                                                       |
| <b>Immobilisations corporelles</b>    |                                             |                                         |                                   |                                                                   |
| Terrains                              | 52 618                                      | -                                       | - 5 494                           | - 47 124                                                          |
| - Crédit-bail                         | 280                                         | -                                       | -                                 | - 280                                                             |
| - Location simple                     | 52 338                                      | -                                       | - 5 494                           | - 46 844                                                          |
| Constructions et aménagements         | 67 000                                      | - 5 791                                 | - 3 176                           | - 58 033                                                          |
| - Crédit-bail                         | 928                                         | - 110                                   | -                                 | - 818                                                             |
| - Location simple                     | 66 072                                      | - 5 681                                 | - 3 176                           | - 57 215                                                          |
| Agencements et constructions en cours | -                                           | 4                                       | -                                 | - 4                                                               |
| Autres immobilisations corporelles    | 48                                          | - 5                                     | -                                 | - 43                                                              |
| <b>Total</b>                          | <b>119 666</b>                              | <b>- 5 792</b>                          | <b>- 8 670</b>                    | <b>- 105 204</b>                                                  |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>   | <b>119 668</b>                              | <b>- 5 774</b>                          | <b>- 8 670</b>                    | <b>- 105 224</b>                                                  |

en milliers d'euros

3.2 Immobilisations financières

3.2.1 Titres  
de participation

✎ Variation des titres  
de participation

NOTE 4

|                                                                              |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Titres de participation bruts à l'ouverture</b>                           | <b>2 095 730</b> |
| <b>Transmission Universelle de Patrimoine</b>                                | <b>834 224</b>   |
| - Reçus de Klécentres SAS                                                    | 489 379          |
| - Reçus de Klébureaux SAS                                                    | 344 845          |
| <b>Acquisitions de titres</b>                                                | <b>127 402</b>   |
| - Reçus en rémunération d'apports d'immeubles<br>ou de titres à des filiales | -                |
| - Achats, augmentation de capital et apports                                 | 127 402          |
| <b>Cessions ou transferts de titres</b>                                      | <b>- 719 941</b> |
| - Annulation des titres Klécentres SAS                                       | - 271 976        |
| - Annulation des titres Klébureaux SAS                                       | - 416 121        |
| - Annulation des titres Daumesnil SAS                                        | - 31 609         |
| - Autres                                                                     | - 235            |
| <b>Titres de participation bruts à la clôture</b>                            | <b>2 337 415</b> |

en milliers d'euros

NOTE 5 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

**Informations financières filiales  
et participations**

**1. Filiales détenues à plus de 50 %**

|                                 | Capital | Capitaux propres autres<br>que capital et résultat | Quote-part<br>de capital détenu en % | Résultat comptable<br>à la clôture | Chiffre d'affaires HT | Valeur brute comptable | Valeur nette comptable | Cautions et avals accordés | Prêts et avances accordés | Dividendes encaissés |
|---------------------------------|---------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|
| 192 Charles de Gaulle SAS       | 30566   | 44971                                              | 100                                  | 3929                               | 5426                  | 50665                  | 50665                  |                            |                           |                      |
| 21 Kléber SAS                   | 305     | 7485                                               | 100                                  | 336                                | 751                   | 6146                   | 6146                   | 2348                       |                           |                      |
| 21 La Pérouse SAS               | 3011    | 9060                                               | 100                                  | 942                                | 1497                  | 7411                   | 7411                   | 3604                       |                           |                      |
| 23 Marignan SAS                 | 21190   | 26073                                              | 100                                  | 2474                               | 5898                  | 37629                  | 37629                  | 32111                      |                           |                      |
| 43 Grenelle SAS                 | 17722   | 41039                                              | 100                                  | 2033                               | 4433                  | 41229                  | 41229                  |                            |                           |                      |
| 43 Kléber SAS                   | 6822    | 13325                                              | 100                                  | 857                                | 1440                  | 17527                  | 17527                  |                            |                           |                      |
| 46 Notre Dame des Victoires SAS | 25993   | 25840                                              | 100                                  | - 4031                             | 3315                  | 36578                  | 36578                  |                            |                           |                      |
| 5 Turin SAS                     | 3468    | 7841                                               | 100                                  | 310                                | 799                   | 6936                   | 6936                   |                            | 305                       |                      |
| 8 rue du Sentier SCI            | 33132   | - 35865                                            | 100                                  | - 152                              | 0                     | 9147                   | 0                      | 2885                       |                           |                      |
| 86 Anatole France SNC           | 551     | 0                                                  | 100                                  | 9                                  | 0                     | 0                      | 0                      |                            |                           |                      |
| Angoumar SNC                    | 2       | 0                                                  | 99                                   | 0                                  | 0                     | 2                      | 2                      |                            |                           |                      |
| Barjac Victor SNC               | 2       | 0                                                  | 100                                  | 275                                | 2664                  | 1336                   | 1336                   | 31847                      |                           |                      |
| Baudot Massy SAS                | 3891    | 5295                                               | 100                                  | - 452                              | 1109                  | 7612                   | 7612                   |                            |                           |                      |
| Bègles Papin SCI                | 2       | 0                                                  | 99                                   | 0                                  | 0                     | 2                      | 2                      | 196                        |                           |                      |
| Brescia SAS                     | 9033    | 7253                                               | 100                                  | 1021                               | 0                     | 39741                  | 39741                  |                            |                           |                      |
| Capucine BV                     | 2400    | 4739                                               | 100                                  | - 2071                             | 0                     | 7200                   | 7200                   | 91533                      |                           |                      |
| CB Pierre SAS                   | 48000   | 1820                                               | 100                                  | 23990                              | 15413                 | 22389                  | 22389                  | 16534                      |                           |                      |
| Cécoville SAS                   | 38      | 11293                                              | 100                                  | 746                                | 3657                  | 143                    | 143                    | 27678                      |                           |                      |
| Centre Bourse SC                | 3813    | 0                                                  | 100                                  | 3145                               | 5003                  | 47419                  | 47419                  | 73                         |                           |                      |
| Chaptal Alun SCI                | 16577   | 16463                                              | 100                                  | 1192                               | 0                     | 33153                  | 33039                  |                            |                           |                      |
| Clermont Jaude SAS              | 21686   | 9585                                               | 100                                  | - 1480                             | 6772                  | 83804                  | 83804                  |                            |                           |                      |
| Combault SCI                    | 2       | 0                                                  | 100                                  | 0                                  | 0                     | 2                      | 2                      |                            |                           |                      |
| Concorde Puteaux SAS            | 8292    | 8197                                               | 100                                  | 359                                | 1420                  | 10856                  | 10856                  |                            |                           |                      |
| Couperin Foncière SNC           | 152     | 0                                                  | 100                                  | 102                                | 50                    | 2469                   | 152                    |                            |                           |                      |
| Doumer Caen SAS                 | 4993    | 9024                                               | 100                                  | 524                                | 1225                  | 15110                  | 15110                  |                            |                           |                      |
| Espace Dumont d'Urville SAS     | 1138    | 2742                                               | 100                                  | 163                                | 1584                  | 2076                   | 2076                   | 18730                      |                           |                      |
| Espace Kléber SAS               | 2716    | 8010                                               | 100                                  | 435                                | 5443                  | 6076                   | 6076                   | 70568                      |                           |                      |
| Foncière de Iouvain la neuve SA | 62      | 0                                                  | 100                                  | - 490                              | 0                     | 61                     | 61                     | 44879                      |                           |                      |
| Foncière Saint Germain SNC      | 152     | 0                                                  | 100                                  | 767                                | 1846                  | 323                    | 323                    | 17944                      |                           |                      |
| Général Leclerc SNC             | 2368    | 0                                                  | 100                                  | 3484                               | 1694                  | 0                      | 0                      | 17111                      |                           |                      |
| Godefroy Puteaux SNC            | 586     | 0                                                  | 100                                  | 51                                 | 0                     | 0                      | 0                      |                            |                           |                      |
| H1 SAS                          | 37      | - 101                                              | 100                                  | - 1165                             | 0                     | 8766                   | 8766                   | 40322                      |                           |                      |

## NOTE 5 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Informations financières filiales  
et participations

|                                   | Capital | Capitaux propres autres<br>que capital et résultat | Quote-part<br>de capital détenu en % | Résultat comptable<br>à la clôture | Chiffre d'affaires HT | Valeur brute comptable | Valeur nette comptable | Cautions et avals accordés | Prêts et avances accordés | Dividendes encaissés |
|-----------------------------------|---------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|
| H3 SAS                            | 37      | - 18                                               | 100                                  | - 175                              | 0                     | 0                      | 0                      | 5 090                      |                           |                      |
| Immobiliare Magnolia SRL          | 520     | 311                                                | 85                                   | 255                                | 1 595                 | 4 904                  | 4 904                  | 2 741                      | 160                       |                      |
| Issy Desmoulins SAS               | 2 020   | - 17                                               | 100                                  | - 1 483                            | 3 806                 | 4 040                  | 4 040                  | 77 312                     |                           |                      |
| Jardin des Princes SNC            | 2       | 0                                                  | 99                                   | 134                                | 676                   | 1 542                  | 1 542                  | 11 154                     |                           |                      |
| Kléber La Pérouse SNC             | 4 118   | 15                                                 | 100                                  | - 2 013                            | 0                     | 11 471                 | 11 471                 | 86 849                     | 3 511                     |                      |
| Kléber La Pérouse Bis SNC         | 2       | - 2                                                | 100                                  | - 1                                | 0                     | 2                      | 2                      | 5                          |                           |                      |
| Kléber Levallois SAS              | 8 409   | 8 426                                              | 100                                  | 529                                | 896                   | 13 020                 | 13 020                 |                            |                           |                      |
| Klécar Europe Sud SCS             | 301 960 | 303 413                                            | 83                                   | 3 158                              | 0                     | 501 169                | 501 169                | 55 247                     | 5 522                     |                      |
| Klécar France SNC                 | 500 881 | 469 380                                            | 83                                   | 42 890                             | 43 300                | 831 462                | 831 462                | 9 972                      |                           |                      |
| Klécar participations Italie SAS  | 49 100  | 48 689                                             | 83                                   | - 760                              | 0                     | 81 506                 | 81 506                 | 1 063                      |                           |                      |
| Kléfi Participations SAS          | 65      | 65                                                 | 100                                  | - 2                                | 0                     | 130                    | 130                    |                            |                           |                      |
| Kléfin Italia SPA                 | 4 250   | 8 399                                              | 100                                  | - 1 785                            | 0                     | 13 625                 | 13 625                 | 98 945                     |                           |                      |
| Klégestion SAS                    | 640     | 84                                                 | 100                                  | 1 767                              | 4 666                 | 876                    | 876                    |                            | 1 593                     |                      |
| Klékurs SAS                       | 150     | 0                                                  | 100                                  | - 80                               | 212                   | 150                    | 150                    | 20 403                     |                           |                      |
| Klépierre Conseil SAS             | 38      | 31                                                 | 100                                  | 40                                 | 7 207                 | 1 391                  | 109                    | 4 411                      |                           |                      |
| Klépierre Finance SAS             | 38      | 4                                                  | 100                                  | 124                                | 0                     | 38                     | 38                     |                            | 440                       |                      |
| Klépierre Portugal SA             | 250     | 5 858                                              | 100                                  | - 105                              | 0                     | 6 250                  | 6 250                  | 61 300                     | 12 369                    |                      |
| Klépierre Transactions SAS        | 38      | 42                                                 | 100                                  | - 3 312                            | 185                   | 76                     | 76                     | 63 061                     | 1 208                     |                      |
| Klépierre Vinaza                  | 60      | 0                                                  | 100                                  | - 18                               | 0                     | 60                     | 60                     | 2 504                      |                           |                      |
| Le Havre Capelet SAS              | 229     | - 18                                               | 100                                  | - 18                               | 0                     | 267                    | 267                    | 43                         |                           |                      |
| Le Havre Tourneville SAS          | 229     | - 115                                              | 100                                  | - 477                              | 0                     | 267                    | 267                    | 1 347                      |                           |                      |
| Leblanc Paris 15 SAS              | 2 324   | 2 348                                              | 100                                  | 197                                | 294                   | 3 824                  | 3 824                  |                            |                           |                      |
| Liège 25 Paris 8 <sup>e</sup> SNC | 87      | 0                                                  | 100                                  | - 9                                | 0                     | 0                      | 0                      |                            |                           |                      |
| Louis David SAS                   | 11 586  | - 1 701                                            | 100                                  | 306                                | 0                     | 6 098                  | 6 098                  |                            |                           |                      |
| LP 7 SAS                          | 38      | - 53                                               | 100                                  | - 46                               | 0                     | 38                     | 0                      | 53                         |                           |                      |
| Maille Nord SNC                   | 2       | 0                                                  | 99                                   | 253                                | 1 019                 | 1                      | 1                      | 7 898                      |                           |                      |
| Marseille Le Merlan SAS           | 37      | 37                                                 | 100                                  | - 38                               | 0                     | 74                     | 74                     | 28 012                     |                           |                      |
| Melun Saint Pères SAS             | 8 080   | 14 615                                             | 100                                  | 1 565                              | 1 978                 | 23 102                 | 23 102                 |                            |                           |                      |
| Nancy Bonsecours SAS              | 38      | - 346                                              | 100                                  | - 39                               | 0                     | 76                     | 76                     | 415                        |                           |                      |
| Novate SRL                        | 4 264   | 7 586                                              | 100                                  | - 1 702                            | 0                     | 13 644                 | 13 644                 | 65 573                     |                           |                      |

## NOTE 5 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### Informations financières filiales et participations

|                                 | Capital | Capitaux propres autres que capital et résultat | Quote-part de capital détenu en % | Résultat comptable à la clôture | Chiffre d'affaires HT | Valeur brute comptable | Valeur nette comptable | Cautions et avals accordés | Prêts et avances accordés | Dividendes encaissés |
|---------------------------------|---------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|
| Odysseum Place de Venise SAS    | 38      | - 46                                            | 70                                | - 14                            | 0                     | 27                     | 27                     |                            | 28                        |                      |
| Odysseum Place de France SAS    | 38      | - 154                                           | 70                                | - 43                            | 56                    | 27                     | 27                     | 4 218                      | 849                       |                      |
| Odysseum Place d'Alexandrie SAS | 38      | - 114                                           | 100                               | - 41                            | 0                     | 74                     | 74                     |                            | 584                       |                      |
| Pasteur SAS                     | 38      | - 42                                            | 100                               | - 16                            | 0                     | 76                     | 76                     |                            | 17                        |                      |
| Poitiers Aliénor SAS            | 229     | 9                                               | 100                               | - 5                             | 0                     | 267                    | 267                    |                            |                           |                      |
| Saint André Pey Berland SAS     | 10 671  | 7 365                                           | 100                               | 663                             | 1 609                 | 19 491                 | 15 804                 |                            | 2 725                     |                      |
| Secmarne SAS                    | 2 594   | - 3 040                                         | 67                                | 4 599                           | 10 334                | 45 478                 | 45 478                 |                            | 10 091                    | 1 210                |
| Ségécé SCS                      | 1 600   | 7 377                                           | 75                                | 10 826                          | 52 053                | 28 428                 | 28 428                 |                            |                           | 5 250                |
| Sodévac SNC                     | 2       | 0                                               | 99                                | - 629                           | 0                     | 2                      | 2                      | 36 002                     | 11 781                    |                      |
| Solorec SC                      | 4 869   | 2 768                                           | 58                                | 14 744                          | 21 657                | 146 161                | 146 161                |                            | 15 460                    |                      |
| Sovaly SAS                      | 448     | - 33                                            | 100                               | - 35                            | 0                     | 571                    | 383                    |                            | 443                       |                      |
| Strasbourg La Vigie SAS         | 1 309   | 2 527                                           | 100                               | 278                             | 542                   | 4 467                  | 4 467                  |                            |                           |                      |
| Suffren Paris XV SAS            | 6 075   | 4 191                                           | 100                               | 1 149                           | 265                   | 7 790                  | 7 790                  |                            |                           |                      |
| Tour Marcel Brot SCI            | 2       | 0                                               | 99                                | - 552                           | 15                    | 0                      | 0                      |                            | 8 291                     |                      |
| Tours Nationale SAS             | 6 728   | 10 890                                          | 100                               | 576                             | 1 567                 | 18 325                 | 18 325                 |                            |                           |                      |
| Université Paris 7 SNC          | 47      | 0                                               | 100                               | - 9                             | 0                     | 0                      | 0                      |                            |                           |                      |
| Zobel Investments B.V.          | 305     | - 4 796                                         | 100                               | 5 095                           | 0                     | 315                    | 0                      |                            |                           | 4 397                |

**TOTAL I** **113 044** **225 371** **2 292 410** **2 275 322** **101 520** **1 023 099** **23 595**

### 2. Participations détenues entre 10 et 50 %

|                              |        |        |    |         |       |        |        |   |        |       |
|------------------------------|--------|--------|----|---------|-------|--------|--------|---|--------|-------|
| Antin Vendôme SCI            | 15     | 0      | 50 | 1 628   | 3 115 | 7      | 7      | - | 12 590 |       |
| Bassin Nord SCI              | 2      | 0      | 50 | - 3 069 | 0     | 1      | 1      | - | 6 241  |       |
| Bègles d'Arcins SCS          | 26 678 | 21 479 | 50 | 1 449   | 2 746 | 41 837 | 41 837 |   |        | 1 178 |
| Effe Kappa SRL               | 12     | 4      | 50 | 30      | 677   | 6      | 6      | - |        |       |
| Galae SNC                    | 330    | 1      | 49 | - 1 181 | 320   | 490    | 162    | - | 491    |       |
| Oise Cergy SAS               | 2 170  | 1 915  | 50 | 125     | 0     | 2 320  | 2 043  |   |        |       |
| Socoseine SAS                | 38     | 203    | 25 | - 93    | 0     | 99     | 99     | - | 258    |       |
| Sviluppo Klépierre Finim SPA | 104    | - 50   | 50 | - 92    | 0     | 245    | 42     | - |        |       |

**TOTAL II** **- 1 203** **6 858** **45 005** **44 197** **0** **19 580** **1 178**

### 3. DIVERS

**TOTAL III** **0** **0** **0** **0** **0** **0** **86** **0**

**TOTAL GENERAL I + II + III** **111 841** **232 229** **2 337 415** **2 319 519** **101 520** **1 042 765** **24 773**

en milliers d'euros

### 3.2.2 Créances rattachées à des titres de participation

Les avances aux filiales de Klépierre augmentent considéra-

blement du fait des TUP de Klé-centres SAS et de Klébureaux SAS.

#### NOTE 6

|                                     | 2003             | 2002           | 2001           |
|-------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Avances sur titres de participation | 1 008 171        | 585 085        | 434 070        |
| Intérêts courus sur avances         | 34 594           | 6 663          | 11 816         |
| Dividendes à recevoir               | -                | -              | -              |
| Quote-part de résultat              | 53 025           | 39 778         | 34 306         |
| <b>Total</b>                        | <b>1 095 790</b> | <b>631 526</b> | <b>480 192</b> |

en milliers d'euros

### 3.2.3 Prêts

Les prêts accordés à des filiales non détenues en direct par Klépierre s'élèvent à 37 millions d'euros intérêts compris et sont consentis aux sociétés Le Havre Lafayette, Le Havre Vauban et Espace Cordeliers.

### 3.3 Avances et acomptes versés sur commande

L'acompte sur l'achat de titres de la société Delcis, propriétaire du centre commercial Novy Smichov situé à Prague, qui figurait dans les comptes au 31 décembre 2002 pour une valeur de 23,2 millions d'euros intérêts courus compris, a été cédé à la société Capucines BV, filiale directe de Klépierre, qui s'est définitivement portée acquéreur de ce centre au cours de l'exercice.

### 3.4 Créances clients et créances diverses

Les créances clients de 0,9 million d'euros sont échues à moins d'un an.

Les créances diverses et leur ventilation par échéance sont détaillées dans les tableaux suivants :

#### NOTE 7 – CRÉANCES DIVERSES

|                                           | 2003          | 2002          | 2001          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>État</b>                               | <b>229</b>    | <b>16 918</b> | <b>3 468</b>  |
| - Impôt société                           | -             | 16 367        | 60            |
| - TVA                                     | 175           | 497           | 3 408         |
| - Produits à recevoir                     | 54            | 54            | -             |
| <b>Autres créances</b>                    | <b>29 493</b> | <b>36 378</b> | <b>44 114</b> |
| - Créances sur cessions d'immobilisations | 172           | 430           | 803           |
| - Intérêts courus sur Swap de taux        | 26 676        | 26 452        | 26 740        |
| - Créances d'intégration fiscale          | -             | 7 193         | 10 403        |
| - Autres                                  | 2 645         | 2 303         | 6 168         |
| <b>Total</b>                              | <b>29 722</b> | <b>53 296</b> | <b>47 582</b> |

en milliers d'euros

#### ÉCHÉANCE DE LA CRÉANCE

|                                           | Total         | À moins d'un an | De un an à cinq ans | À plus de cinq ans |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| <b>État</b>                               | <b>229</b>    | <b>229</b>      | -                   | -                  |
| - Impôt société                           | -             | -               | -                   | -                  |
| - TVA                                     | 175           | 175             | -                   | -                  |
| - Produits à recevoir                     | 54            | 54              | -                   | -                  |
| <b>Autres créances</b>                    | <b>29 493</b> | <b>29 493</b>   | -                   | -                  |
| - Créances sur cessions d'immobilisations | 172           | 172             | -                   | -                  |
| - Intérêts courus sur Swap de taux        | 26 676        | 26 676          | -                   | -                  |
| - Autres                                  | 2 645         | 2 645           | -                   | -                  |
| <b>Total</b>                              | <b>29 722</b> | <b>29 722</b>   | -                   | -                  |

en milliers d'euros

3.5 Valeurs mobilières  
de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 503 865 actions propres, soit 1,125 % du nombre de titres émis, pour une valeur d'acquisition de 16,5 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :  
• 300 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe

Klépierre tel qu'arrêté par le Directoire en date du 14 juin 1999 ;  
• 203 865 actions au titre de la régularisation du cours de Bourse de son action.

145 688 actions ont été cédées au titre de l'année en dégageant une plus-value brute de 1,1 million d'euros.

Les autres titres s'élèvent à 11,2 millions d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme.

3.6 Comptes de régularisation actif

NOTE 8

|                                           | 2003         | 2002         | 2001          |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Charges constatées d'avance</b>        | <b>275</b>   | <b>960</b>   | <b>232</b>    |
| <b>Charges à répartir</b>                 |              |              |               |
| <b>sur plusieurs exercices</b>            | <b>7 211</b> | <b>5 620</b> | <b>10 038</b> |
| - Frais d'acquisition des immobilisations | 1 607        | 1 487        | 2 009         |
| - Frais d'émission des emprunts           | 1 399        | 1 709        | 4 040         |
| - Commissions d'emprunts                  | 4 185        | 2 403        | 3 859         |
| - Autres                                  | 20           | 21           | 130           |
| <b>Primes d'émission</b>                  |              |              |               |
| <b>emprunt obligataire</b>                | <b>2 072</b> | <b>2 531</b> | <b>2 989</b>  |
| <b>Primes de remboursement</b>            |              |              |               |
| <b>emprunt convertible</b>                | -            | -            | 2 097         |
| <b>Total</b>                              | <b>9 558</b> | <b>9 111</b> | <b>15 356</b> |

en milliers d'euros

## 4 – Notes annexes : Passif du bilan

### 4.1 Capitaux propres

#### NOTE 9

|                                        | À l'ouverture<br>de l'exercice | Division du nominal<br>par 2 et attribution<br>d'actions gratuites | Affectation<br>du résultat | Distribution       | Autres         | À la clôture<br>de l'exercice |
|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|
| Capital social <sup>(1)</sup>          | 119 359                        | 59 680                                                             |                            |                    |                | 179 039                       |
| Primes d'émission, d'apport, de fusion |                                |                                                                    |                            |                    |                |                               |
| - Primes d'émission                    | 19 762                         |                                                                    |                            |                    |                | 19 762                        |
| - Primes d'émission provenant de l'EOC | 174 012                        |                                                                    |                            |                    |                | 174 012                       |
| - Primes d'apport                      | 259 318                        |                                                                    |                            |                    |                | 259 318                       |
| - Primes de fusion                     | 113 297                        |                                                                    |                            |                    |                | 113 297                       |
| Boni de fusion                         | 113 736                        |                                                                    |                            |                    |                | 113 736                       |
| Réserve légale                         | 10 707                         | 1 229 <sup>(3)</sup>                                               |                            |                    |                | 11 936                        |
| Autres réserves                        |                                |                                                                    |                            |                    |                |                               |
| - Réserves réglementées                | 99 317                         | - 32 145                                                           |                            |                    |                | 67 172                        |
| - Autres réserves                      | 121 992                        | - 27 535                                                           |                            |                    |                | 94 457                        |
| Report à nouveau                       | 30 308                         | 50 570                                                             | - 52 220                   | 711 <sup>(2)</sup> |                | 29 369                        |
| Résultat de l'exercice                 | 51 799                         | - 51 799                                                           |                            | 305 275            |                | 305 275                       |
| Provisions réglementées                | 64                             |                                                                    |                            | - 38               |                | 26                            |
| <b>Total</b>                           | <b>1 113 671</b>               | <b>-</b>                                                           | <b>-</b>                   | <b>- 52 220</b>    | <b>305 948</b> | <b>1 367 399</b>              |

(1) Composition du capital social :

en milliers d'euros

|                          |            |            |            |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Actions ordinaires       | 14 919 921 | 29 839 842 | 44 759 763 |
| Valeur nominale en euros | 8          | 4          | 4          |

(2) Les dividendes liés aux actions propres sont affectés en report à nouveau pour 711 K€.

(3) En application des textes, cette dotation vaut affectation à la réserve des plus-values à long terme.

### 4.2 Provisions pour risques et charges

L'option SIIC a entraîné la cessation du groupe fiscal. De ce fait, le compte d'attente lié à l'intégration fiscale correspondant à des opérations en sursis d'imposition et aux économies d'impôts pro-

curées par les filiales déficitaires a été soldé par un compte de produit d'intégration fiscale.

Les provisions liées aux sociétés du Groupe comprennent les quotes-parts déficitaires cumulées de la SCI 8 rue du Sentier pour 2,9 millions d'euros.

Les appels de fonds des syndicats sont comptabilisés en compte de tiers. La charge de l'exercice est constatée par une provision et régularisée ultérieurement à partir des arrêtés de charges définitifs.

#### NOTE 10

|                                           | 2003         | 2002          | 2001          |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Compte d'attente d'intégration fiscale    | -            | 34 914        | 23 931        |
| Provisions liées aux sociétés du groupe   | 2 885        | 3 589         | 2 868         |
| Charges de syndic                         | 213          | 308           | 275           |
| Autres provisions pour risques et charges | 781          | 719           | 719           |
| <b>Total</b>                              | <b>3 879</b> | <b>39 530</b> | <b>27 793</b> |

en milliers d'euros

#### 4.3 Emprunts et dettes financières

Au 31 décembre 2003, les emprunts sont constitués des principales lignes suivantes :

- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2001 dont le coupon s'élève à 6,125 % ;
- un crédit syndiqué ouvert en 2001 tiré à hauteur de 670 millions d'euros contre 500 millions au 31 décembre 2002 (contrat maximum autorisé 670 millions d'euros) ;
- un crédit syndiqué ouvert en 2003 tiré à hauteur de 180 millions d'euros (contrat maximum autorisé 500 millions d'euros) ;
- un crédit relais de 225 millions d'euros ;
- une ligne de billets de trésorerie tirés pour 220 millions d'euros (garantie par une ligne de back up de 270 millions d'euros) ;
- l'emprunt bancaire de 110 millions d'euros a été remboursé durant le 1<sup>er</sup> semestre 2003. Ce prêt était un relais à un crédit hypothécaire qui a été mis en place dans une filiale du Groupe (Klécar Italia).

#### NOTE 11

|                                                               | 2003             | 2002             | 2001             |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Emprunt obligataire convertible</b>                        | -                | -                | <b>157 561</b>   |
| - Dette principale                                            | -                | -                | 153 081          |
| - Intérêts courus                                             | -                | -                | 4 480            |
| <b>Autres emprunts obligataires</b>                           | <b>617 620</b>   | <b>617 620</b>   | <b>617 620</b>   |
| - Dette principale                                            | 600 000          | 600 000          | 600 000          |
| - Intérêts courus <sup>(1)</sup>                              | 17 620           | 17 620           | 17 620           |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b> | <b>1 105 192</b> | <b>860 117</b>   | <b>613 536</b>   |
| - Crédit relais                                               | 225 000          | 225 000          | 225 000          |
| - Intérêts courus crédit relais                               | 132              | 343              | 14 407           |
| - Crédits bancaires syndiqués                                 | 850 000          | 500 000          | 350 000          |
| - Intérêts courus crédits bancaires syndiqués                 | 954              | 729              | 829              |
| - Emprunt relais Italie                                       | -                | 110 000          | -                |
| - Intérêts courus emprunt relais Italie                       | -                | 21               | -                |
| - Découverts bancaires                                        | 28 976           | 23 815           | 23 094           |
| - Intérêts courus sur comptes bancaires                       | 130              | 209              | 206              |
| <b>Emprunts et dettes financières divers</b>                  | <b>325 137</b>   | <b>219 439</b>   | <b>297 631</b>   |
| - Dépôts et cautionnements reçus                              | 2 256            | 2 463            | 3 298            |
| - Centrale de Trésorerie                                      | 99 599           | 43 930           | 123 658          |
| - Billets de trésorerie                                       | 220 000          | 171 000          | 170 000          |
| - Quote-part de résultat                                      | 3 282            | 2 046            | 675              |
| <b>Total</b>                                                  | <b>2 047 949</b> | <b>1 697 176</b> | <b>1 686 348</b> |

(1) Coupon payable le 10 juillet.

en milliers d'euros

La ventilation par échéance de la dette financière s'établit ainsi au 31 décembre 2003 :

ÉCHÉANCE DE LA DETTE

|                                                               | Total            | À moins d'un an | De un an à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| <b>Emprunt obligataire convertible</b>                        | -                | -               | -                   | -                  |
| - Dette principale                                            |                  |                 |                     |                    |
| - Intérêts courus                                             |                  |                 |                     |                    |
| <b>Autres emprunts obligataires</b>                           | <b>617 620</b>   | <b>17 620</b>   | <b>600 000</b>      | -                  |
| - Dette principale <sup>(1)</sup>                             | 600 000          |                 | 600 000             |                    |
| - Intérêts courus                                             | 17 620           | 17 620          |                     |                    |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b> | <b>1 105 192</b> | <b>30 192</b>   | <b>895 000</b>      | <b>180 000</b>     |
| - Crédit relais                                               | 225 000          |                 | 225 000             |                    |
| - Intérêts courus crédit relais                               | 132              | 132             |                     |                    |
| - Crédits bancaires syndiqués                                 | 850 000          |                 | 670 000             | 180 000            |
| - Intérêts courus crédits bancaires syndiqués                 | 954              | 954             |                     |                    |
| - Découverts bancaires                                        | 28 976           | 28 976          |                     |                    |
| - Intérêts courus sur comptes bancaires                       | 130              | 130             |                     |                    |
| <b>Emprunts et dettes financières divers</b>                  | <b>325 137</b>   | <b>322 881</b>  | <b>2 256</b>        | -                  |
| - Dépôts et cautionnements reçus                              | 2 256            |                 | 2 256               |                    |
| - Centrale de trésorerie                                      | 99 599           | 99 599          |                     |                    |
| - Billets de trésorerie                                       | 220 000          | 220 000         |                     |                    |
| - Quote-part de résultat                                      | 3 282            | 3 282           |                     |                    |
| <b>Total</b>                                                  | <b>2 047 949</b> | <b>370 693</b>  | <b>1 497 256</b>    | <b>180 000</b>     |

(1) juillet 2008.

en milliers d'euros

4.4 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

L'ensemble des dettes fournisseurs est échu à moins d'un an.

4.5 Dettes fiscales et sociales

La dette de la société sur le trésor au titre de l'impôt sur les sociétés s'élève à 55 millions d'euros et se décompose comme suit :

- une dette de 55,7 millions d'euros au titre de l'exit tax ;

- une dette de 4 millions d'euros au titre de la liquidation d'impôt de l'exercice 2003 ;
- une créance de 4,6 millions d'euros au titre du report en arrière des déficits 2003.

4.6 Autres dettes

NOTE 12

|                                                 | 2003           | 2002           | 2001          |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Avances et intérêts en compte courant           | 113 492        | 107 176        | 13 852        |
| Dettes d'intégration fiscale                    | -              | 2 462          | 356           |
| Intérêts courus sur Swap de taux <sup>(1)</sup> | 24 431         | 20 221         | -             |
| Autres                                          | 3 161          | 3 254          | 3 082         |
| <b>Total</b>                                    | <b>141 084</b> | <b>133 113</b> | <b>17 290</b> |

en milliers d'euros

(1) Intérêts courus sur SwapS reclassés en autres dettes en décembre 2002. Ils figuraient précédemment en dettes fournisseurs.

Les avances et intérêts en compte courant sont constitués par des avances de trésorerie consenties par des filiales de Klépierre pour un montant de 87,4 millions d'euros et par l'acompte sur quote-part de résultat bénéficiaire versé par Klécar France SNC pour 26,1 millions d'euros.

La ventilation par échéance est détaillée dans le tableau suivant :

## ÉCHÉANCE DE LA DETTE

|                                       | Total          | À moins<br>d'un an | De un an<br>à cinq ans | À plus<br>de cinq ans |
|---------------------------------------|----------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Avances et intérêts en compte courant | 113 492        | 30 801             | 82 691                 | -                     |
| Intérêts courus sur Swap de taux      | 24 431         | 24 431             | -                      | -                     |
| Autres                                | 3 161          | 3 161              | -                      | -                     |
| <b>Total</b>                          | <b>141 084</b> | <b>58 393</b>      | <b>82 691</b>          | <b>-</b>              |

en milliers d'euros

## 5 – Notes annexes : Comptes de résultat

### 5.1 Résultat d'exploitation

Au 31 décembre 2003, le chiffre d'affaires en diminution de 2,4 millions d'euros est exclusivement constitué de loyers d'immeubles de bureaux et d'entrepôts. Il est réalisé essentiellement à Paris et en région parisienne.

Le résultat d'exploitation est en baisse de 3 millions d'euros par rapport à celui du 31 décembre 2002.

### 5.2 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 38,5 millions d'euros en décembre 2003 et comprend à hauteur de 35,6 millions d'euros la quote-part bénéficiaire de résultat de la SNC Klécar France.

### 5.3 Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2003 est un bénéfice de 28,8 millions d'euros.

### 5.3.1 Produits financiers

L'augmentation des revenus des titres de participation s'explique essentiellement par la distribution d'un dividende par Klébu-reaux SAS de 74,7 millions d'euros (avant l'opération de transmission universelle de patrimoine) contre 23,1 millions d'euros en 2002.

La reprise de provisions finan-

cières correspond principalement à la reprise de provision pour dépréciation des titres Issy Desmoulins pour 2,4 millions d'euros devenue sans objet.

Le transfert de charges financières est composé pour 2,4 millions d'euros de l'étalement de la commission de participation du crédit syndiqué ouvert en 2003.

### NOTE 13

|                                           | 2003           | 2002           | 2001           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Produits de cession de valeurs mobilières | 164            | 49             | 1              |
| Produits d'intérêt sur Swap de taux       | 81 959         | 80 822         | 65 970         |
| Revenus des titres de participation       | 104 542        | 61 349         | 72 465         |
| Intérêts des avances associés             | 33 741         | 30 944         | 30 452         |
| Intérêts reçus divers                     | 784            | 1 503          | 1 293          |
| Autres revenus et produits financiers     | 43             | 165            | 31             |
| Reprise de provisions financières         | 2 422          | -              | 208            |
| Transfert de charges financières          | 2 650          | -              | 3 085          |
| <b>Total des produits financiers</b>      | <b>226 305</b> | <b>174 832</b> | <b>173 505</b> |

en milliers d'euros

**5.3.2 Charges financières**

Au 31 décembre 2003, les principaux postes se décomposent ainsi :

Les intérêts des emprunts auprès des établissements comprennent :

- 18,2 millions d'euros d'intérêts pour les crédits syndiqués ;
- 7,8 millions d'euros pour les crédits relais ;
- 1,5 million d'euros pour l'emprunt relais Italie ;
- 4,1 millions d'euros pour les billets de trésorerie.

Les intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs correspondent à :

- 3,4 millions d'euros d'intérêts de la centralisation de trésorerie ;
- 4,3 millions d'euros d'intérêts sur comptes courants d'associés ;
- 0,6 million d'euros d'intérêts sur découvert bancaire.

Les autres charges financières sont constituées principalement de commissions sur les crédits syndiqués, elles font l'objet d'un transfert de charge et d'un étalement sur la durée de vie de l'emprunt *prorata temporis*.

**NOTE 14**

|                                                                | 2003           | 2002           | 2001           |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Intérêts des emprunts obligataires                             | 36 750         | 36 789         | 22 100         |
| Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit      | 31 589         | 39 101         | 56 087         |
| Autres intérêts bancaires                                      | 23             | 41             | 21             |
| Charges d'intérêt sur Swaps                                    | 106 320        | 89 326         | 70 283         |
| Intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs             | 8 395          | 7 082          | 6 969          |
| Autres charges financières                                     | 5 143          | 1 476          | 4 551          |
| Dotation aux amortissements des primes de remboursement des EO | 458            | 458            | 744            |
| Dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts    | 1 310          | 1 511          | 1 476          |
| Dotations aux provisions financières                           | 7 531          | 3 217          | 141            |
| <b>Total des charges financières</b>                           | <b>197 519</b> | <b>179 001</b> | <b>162 372</b> |

en milliers d'euros

**5.4 Résultat exceptionnel**

La plus-value nette de 5,4 millions d'euros correspond principalement à la cession de l'immeuble Charles Michel.

Le Boni sur transmission universelle de patrimoine provient à hauteur de :

- 197 millions d'euros de Klécen-tres SAS,
- 23,7 millions d'euros de Klébu-reaux SAS.

La reprise nette est composée de la reprise de provisions pour risques sur le projet de création d'un centre commercial à Aubervilliers d'un montant de 0,8 million d'euros.

**NOTE 15**

|                                                                    | 2003           | 2002          | 2001       |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------|
| Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et financiers | 5 455          | 19 001        | 659        |
| Boni sur rachats d'actions                                         | 1 131          | 1 407         | 679        |
| Boni sur transmission universelle de patrimoine                    | 220 698        | -             | -          |
| Reprises nettes de dotations aux amortissements et aux provisions  | 741            | -             | -          |
| Mali sur transmission universelle de patrimoine                    | - 68           | - 5 761       | -          |
| Autres produits et charges exceptionnels                           | - 405          | - 236         | - 473      |
| Dotations nettes de reprises de provisions                         | -              | - 712         | - 211      |
| <b>Total</b>                                                       | <b>227 552</b> | <b>13 699</b> | <b>654</b> |

en milliers d'euros

## 5.5 Impôt sur les sociétés

Au 31 décembre 2003, Klépierre SA clôture ses comptes avec un bénéfice social de 305 275 354 euros.

Le bénéfice fiscal de l'activité de location s'élève à 23 089 054 euros auquel s'ajoute le résultat net des plus-values de cession de 19 431 394 euros.

L'obligation minimale de distribution s'élève à 19 625 696 euros pour le secteur de location et 9 715 697 euros pour le secteur des plus-values de cession.

Les distributions provenant du secteur exonéré ne sont pas assortis d'avoirs fiscaux.

L'impôt au taux réduit correspond à l'imposition des plus-values long terme réalisées lors de la cession des titres Villepinte et provenant de la TUP Klécentres SAS.

Le produit d'intégration fiscale pour 40,6 millions d'euros correspond au solde du compte d'attente lié à l'intégration fiscale.

Le produit « report en arrière des déficits » de 9,9 millions d'euros se rapporte à l'exercice 2002 pour 5,3 millions d'euros.

## 6 – Notes annexes : Engagements hors bilan

### 6.1 Engagements réciproques sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2003, Klépierre détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux intégralement destiné à couvrir une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et

de la durée prévisible des financements, évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

### NOTE 17 – OPÉRATIONS FERMES

|                                                                     | 2003  | 2002  | 2001 |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|
| Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas | 1 868 | 1 768 | 944  |
| Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre | 600   | 600   | 752  |

en millions d'euros

### NOTE 17 – INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT (capital de référence de 1 à 10 ans)

|                                                                     | 2003 |    |
|---------------------------------------------------------------------|------|----|
| Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas | 44   | 84 |
| Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre | 37   | 22 |

en millions d'euros

### 6.2 Engagements reçus et donnés

### NOTE 18

|                                                                | 2003           |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Engagements donnés</b>                                      |                |
| Engagements sur achats de titres et de galeries                | 63 377         |
| Engagements de financement donnés des établissements de crédit | 163 002        |
| Autres engagements donnés                                      |                |
| <b>Total</b>                                                   | <b>226 379</b> |
| <b>Engagements reçus</b>                                       |                |
| Cautions reçues des locataires                                 | 798            |
| Engagements de financement reçus des établissements de crédit  | 411 601        |
| Engagements sur achats de titres                               |                |
| Engagements sur vente immobiliers                              |                |
| <b>Total</b>                                                   | <b>412 399</b> |

en milliers d'euros

### NOTE 16

|                                               | 2003         | 2002         | 2001         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Impôt et contributions                        | -            | - 908        | - 299        |
| Impôt - Exit Tax                              | - 34 773     | -            | -            |
| Impôt - Cessation d'activité et contributions | - 559        | -            | -            |
| Impôt aux taux réduit et contributions        | - 4 075      | -            | -            |
| Charge d'intégration fiscale                  | - 5 190      | -            | - 279        |
| Produit d'intégration fiscale                 | 40 669       | 2 079        | 7 798        |
| Report en arrière des déficits                | 9 889        | 2 360        | -            |
| <b>Total</b>                                  | <b>5 961</b> | <b>3 531</b> | <b>7 220</b> |

en milliers d'euros

7 – Éléments concernant les entreprises liées

NOTE 19

|                                                            | Montant   |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Avances et acomptes sur immobilisations                    | -         |
| Titres de participations nets                              | 2 343 165 |
| Créances rattachées à des participations                   | 1 095 790 |
| Prêts                                                      | -         |
| Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant) | -         |
| Créances clients et comptes rattachés                      | -         |
| Créances diverses                                          | 28 352    |
| Comptes de régularisation                                  | 4 184     |
| Capital souscrit appelé non versé                          | -         |
| Emprunts obligataires convertibles                         | -         |
| Autres emprunts obligataires                               | -         |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit     | 1 076 086 |
| Emprunts et dettes financières divers                      | 93 282    |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours           | -         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                   | 2 272     |
| Autres dettes                                              | 137 926   |
| Produits d'exploitation                                    | 48        |
| Charges d'exploitation                                     | 8 772     |
| Produits financiers                                        | 218 070   |
| Charges financières                                        | 146 530   |

en milliers d'euros

8 – Information sur la consolidation

Les comptes sociaux de Klépierre sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale par Klépierre SA, eux-mêmes inclus dans les comptes de BNP Paribas.



# rapport général des commissaires aux comptes

sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames,  
Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003, sur :

✦ le contrôle des comptes annuels de la société Klépierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport,

✦ les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

## Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à

examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Observations et justifications de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, qui s'appliquent pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance les éléments suivants qui contribuent à l'opinion exprimée ci-dessus portant sur les comptes pris dans leur ensemble :

✦ Comme indiqué dans les notes 1 et 5.4 de l'annexe, dans le cadre de l'option au nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, Klépierre a procédé à une réorganisation juridique du Groupe. Au titre de ces opérations, Klépierre a procédé à la dissolution par confusion de patrimoine d'un certain nombre de filiales. Nous nous sommes assurés du correct traitement de ces opérations.

✦ Le patrimoine fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous sommes assurés que le niveau des provisions constituées était suffisant sur la base des principes comptables du Groupe au regard de ces expertises externes.

✦ Dans le cadre de l'application des dispositions transitoires du règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation la méthode des composants et n'a pas constitué de provision pour gros entretien pour les raisons exposées dans la note 2.9 de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la pertinence des raisons exposées dans ladite note.

## Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Le 9 mars 2004

Les commissaires aux comptes  
**Mazars & Guérard :**  
Odile Coulaud  
**Ernst & Young Audit :**  
Patrice Coslin

# rapport spécial des commissaires aux comptes

sur les conventions réglementées

## Exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames,  
Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

### 1. En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient selon les termes de l'article 117 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### 1. Avec SAS Klécentres, société dont Klépierre détient plus de 10 % des droits de vote

##### Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 4 juillet 2003, a autorisé la signature d'un contrat de cession d'actions entre votre Société et la société Klécentres SAS.

##### Modalités

Acquisition par votre Société d'une action de la société SAS Bègles Arcins au prix de 53,75 euros.

#### 2. Avec des membres du Directoire

##### Membres

##### du Directoire concernés

Messieurs Michel Clair, Jean-Paul Sabet, Claude Lobjoie, Éric Ranjard.

##### Nature et objet

Votre Conseil de surveillance, en date du 26 septembre 2003, a autorisé la signature de six contrats de cession d'actions.

##### Modalités

Acquisition de quatre actions de la société SAS Ségécé auprès de Messieurs Michel Clair, Jean-Paul Sabet, Claude Lobjoie et Éric Ranjard au prix de 558,60 euros par action.

Acquisition de deux actions de la société SAS Klécentres auprès de Messieurs Michel Clair et Éric Ranjard au prix de 60,14 euros par action.

#### 3. Avec SAS Poitiers Aliénor, société dont Klépierre détient plus de 10 % des droits de vote

##### Nature, objet et modalités

Votre Conseil de surveillance, en date du 12 novembre 2003, a autorisé la signature d'une convention de subvention par Klépierre à sa filiale SAS Poitiers Aliénor d'un montant de 245 000 euros. Cette subvention est consentie de façon définitive par votre Société qui ne pourra en demander ni le remboursement ni la compensation sous quelque forme que ce soit. Cette subvention a été versée le 5 décembre 2003.

#### 4. Avec SCS Ségécé, société dont Klépierre détient plus de 10 % des droits de vote

##### Nature, objet et modalités

Votre Conseil de surveillance, en date du 18 décembre 2003, a autorisé la signature d'une garantie donnée par la société Ségécé à votre Société. Cette garantie porte sur les dépenses concernant le premier projet de promotion à Aubervilliers engagées par la SCI Bassin Nord, détenue à 50 % par Klépierre. Suite à l'annulation de ce premier projet, ces dépenses constituent une charge de 1 313 486 euros pour Klépierre SA. En application de la garantie, cette charge est supportée à hauteur de 25 % par Ségécé. Klépierre a appelé en garantie Ségécé sur l'exercice.

### 2. Nous vous présentons également notre rapport sur la convention visée à l'article L. 225-90 du Code de commerce.

En application de l'article L. 225-240 de ce Code, nous vous signalons que cette convention n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il nous appartient, sur la base

des informations qui nous ont été données, de vous communiquer, outre les caractéristiques et les modalités essentielles de cette convention, les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

#### Avec Klépierre Conseil, société dont Klépierre détient plus de 10 % des droits de vote

##### Nature, objet et modalités

Un contrat de prestation de services signé le 2 janvier 2002 entre Klépierre et Klépierre Conseil a poursuivi ses effets au cours de l'exercice 2003. La facturation en 2003 s'élève à 4 179 950 euros.

Il n'a pas été possible de soumettre dans les délais cette convention à l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Le 9 mars 2004

Les commissaires aux comptes  
Mazars & Guérard :  
Odile Coulaud  
Ernst & Young Audit :  
Patrice Coslin



# rapport des commissaires aux comptes

sur la réduction de capital par annulation d'actions achetées

## **Assemblée générale mixte du 8 avril 2004**

Mesdames,  
Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klépierre, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 4, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée au titre de la dix-neuvième résolution.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences conduisant à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209, al. 4, du Code de commerce. Cette

autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale au titre de la dix-huitième résolution et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer, pour une période de vingt-quatre mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions prévues à la dix-huitième résolution.

Le 9 mars 2004

Les commissaires aux comptes  
**Mazars & Guérard :**  
Odile Coulaud  
**Ernst & Young Audit :**  
Patrice Coslin



# rapport des commissaires aux comptes

sur l'émission de valeurs mobilières

## **Assemblée générale mixte du 8 avril 2004**

Mesdames,  
Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par l'article L.225-135, L. 228-92 et L. 228-95 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission de valeurs mobilières, avec et sans droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer respectivement au titre des vingtième et vingt et unième résolutions.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une période de vingt-six mois le soin d'arrêter les modalités de ces opérations et le cas échéant de renoncer à votre droit préférentiel de souscription au titre de la vingt et unième résolution. Ces autorisations annuleraient toute autorisation antérieure de même nature.

L'augmentation de capital maximale qui résulterait de ces émissions s'élèverait à M€ 60. Dans le

cas où des créances seraient émises, l'endettement qui en résulterait s'élèverait à un montant nominal maximal de M€ 950.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Directoire.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur les propositions de suppression du droit préférentiel de souscription qui peuvent vous être faites dont le principe entre cependant dans la logique des opérations soumises à votre approbation.

Conformément à l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous

établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation des émissions par votre Directoire.

Le 9 mars 2004

Les commissaires aux comptes  
**Mazars & Guérard :**  
Odile Coulaud  
**Ernst & Young Audit :**  
Patrice Coslin



# rapport des commissaires aux comptes

sur l'augmentation de capital

## **Assemblée générale mixte du 8 avril 2004**

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale.

Mesdames,  
Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et L. 225-138 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital réservée d'un montant nominal maximal de € 2 800 000 et d'émission d'actions gratuites et d'autres titres donnant accès au capital, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer au titre de la vingt deuxième résolution.

Cette augmentation de capital, qui est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129 VII du Code de commerce et L. 443-5

du Code du travail, est réservée aux salariés de Klépierre et à ceux des sociétés françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions légales, adhérents d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale à mettre en place.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer le soin d'arrêter les modalités de cette opération et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission.

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-5 du Code du travail, le prix d'émission de ces nouvelles actions serait égal à la moyenne des cours cotés lors des vingt séances du marché réglementé en France sur lequel les actions de la société sont admises aux négociations, précédant le jour de la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, avec une réduction n'excédant pas 20 % pour les

adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou 30 % pour les adhérents d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire mis en place en application de l'article L. 443-1-2 du Code du travail.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du directoire.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital sera réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dont le principe entre cependant dans la logique de l'opération soumise à votre approbation.

Conformément à l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de l'augmentation de capital par votre Directoire.

Le 9 mars 2004

Les commissaires aux comptes

**Mazars & Guérard :**

Odile Coulaud

**Ernst & Young Audit :**

Patrice Coslin