



- > Profil du Groupe **01**
- > Message du Président **02**

04 Stratégie

- > Croissance rentable **06**
 - Le modèle Klépierre **06**
 - Bourse et actionariat **10**
- > Développement responsable **12**
 - Directoire et Conseil de surveillance **12**
 - Gouvernement d'entreprise **14**
 - Organigramme **14**
 - Ressources humaines **16**
 - Développement durable **18**

20 Activités

- > Chiffres clés **22**
- > Faits marquants **24**
- > Centres commerciaux **26**
- > Bureaux **40**

46 Finances

- Politique financière **48**
- Actif net réévalué **50**
- Concurrence **55**
- > Notes sur les comptes **56**
 - Notes sur les comptes consolidés **56**
 - Notes sur les comptes sociaux **63**
- > Projet de résolutions **67**
- > Comptes **71**
 - Comptes consolidés **72**
 - Comptes sociaux **104**
- > Renseignements juridiques **127**

Rapport de gestion : page 1 à 66 incluse

@ **www.klepierre.com**

Des informations plus détaillées disponibles sur le site Internet sont signalées dans le texte par des renvois.



Klépierre
6, bd des Capucines
75009 Paris
Tél. : 33 (0)1 40 67 57 40
Fax : 33 (0)1 40 67 40 31
Siège social
21, avenue Kléber
75116 Paris
Société anonyme
à Directoire et Conseil
de surveillance au capital
de 119 359 368 euros
780 152 974 R.C.S. Paris

 www.klepierre.com

Crédit photos : Frédéric Achdou/Uta Images, Roberto Frankenberg, Klépierre, DR - Conception et réalisation : www.lovip.com 01 55 76 11 11

 **rapport annuel 2002**



rapport annuel 2002

KLEPIERRE



KLÉPIERRE

Klépierre au cœur de la grande consommation en Europe

En un peu moins de cinq ans, Klépierre a développé le modèle original d'une foncière de croissance fondée sur le développement, la détention et la gestion de galeries de centres commerciaux en Europe continentale. Leader en France, Espagne et Italie, présent en Belgique, au Portugal, en Grèce et en République tchèque, Klépierre détient plus de 185 galeries de centres commerciaux représentant une surface totale de 1 150 000 m² SCUL. La valeur totale du patrimoine s'élève à 4,7 milliards d'euros, dont 3,5 milliards pour les centres commerciaux et 1,2 milliard pour les bureaux. La dynamique de Klépierre dans les centres commerciaux repose sur un outil de gestion unique en Europe, Ségécé, sa filiale contrôlée à 75 %, qui gère 307 centres et constitue un puissant outil de développement et d'intégration.

Son positionnement sur des marchés qui disposent d'importants potentiels de croissance, la qualité du parc acquis et la performance de ses équipes de gestion permettent un objectif de croissance stable à deux chiffres de son cash-flow net courant sur moyenne période. Cette grande stabilité de son activité principale, qui lui offre un réemploi structurel de la trésorerie qu'elle génère, l'a conduit à adopter conjointement une stratégie très opportuniste sur le marché des bureaux parisiens. L'expertise acquise par ses équipes dans ce domaine lui permet de profiter pleinement des cycles de ce marché très liquide.

Cotée sur le Premier Marché d'Euronext Paris, Klépierre a vu sa capitalisation boursière passer de 440 M€ à 1 930 M€ en cinq ans. Son premier actionnaire BNP Paribas détient 53,1 % du capital. ●



Croissance et visibilité

« Klépierre est aujourd'hui bien armée pour voir progresser de manière régulière et soutenue ses principaux indicateurs de performance. »

Au cours des six dernières années, Klépierre a connu une croissance exceptionnelle : patrimoine et revenus ont été multipliés par six depuis 1997. Mais la croissance des volumes n'est pas un objectif en soi ; elle n'a de sens pour une société patrimoniale comme Klépierre que parce qu'elle a permis dans le même temps de doubler la valeur de l'action alors que le dividende croissait de 10 % en moyenne.

Certes, Klépierre a bénéficié au cours de ces dernières années de circonstances favorables : la croissance de l'économie française et européenne depuis 1997, la bonne tenue du marché immobilier et la baisse des taux d'intérêt se sont conjugués pour permettre d'atteindre ces bons résultats, particulièrement brillants pour 2002.

Mais ces circonstances favorables ont surtout été mises à profit pour assurer à moyen terme la poursuite d'une croissance profitable dans un environnement économique plus incertain.

La forte croissance de Klépierre s'est en effet accompagnée d'un abaissement constant de son profil de risque : côté actif tout d'abord en privilégiant délibérément l'investissement dans les centres commerciaux dont la croissance régulière des revenus est peu sujette aux cycles économiques et en concentrant le patrimoine de bureaux, qui ne représente plus qu'un quart des revenus, sur les localisations les moins sensibles au risque de vacance ; côté passif par ailleurs où le niveau historiquement bas des taux d'intérêt a été mis à profit pour allonger la durée de la dette et compléter sa couverture.

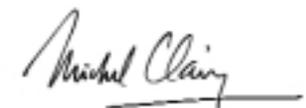
Avec des revenus dont la croissance est assez largement sécurisée et un coût de la dette peu sensible à une hausse des taux d'intérêt, Klépierre est aujourd'hui bien armée pour continuer à mettre en œuvre son modèle de développement qui assure une progression régulière et soutenue de ses principaux indicateurs de performance.

Pour ce faire, la société dispose de deux atouts essentiels : d'une part la compétence et la motivation des collaborateurs de nos filiales en France et à l'étranger et d'autre part le portefeuille unique de projets de centres commerciaux en Europe qu'apportent les partenariats noués au fil des années dans la confiance et le respect mutuels.

C'est dans les périodes plus difficiles que se vérifie la pertinence des choix stratégiques effectués et l'année 2003 sera de ce point de vue pleine d'enseignements.

La proposition faite à l'assemblée générale de faire progresser à nouveau très sensiblement le dividende versé aux actionnaires témoigne de notre confiance dans l'avenir de votre société.

Michel Clair
Président du Directoire

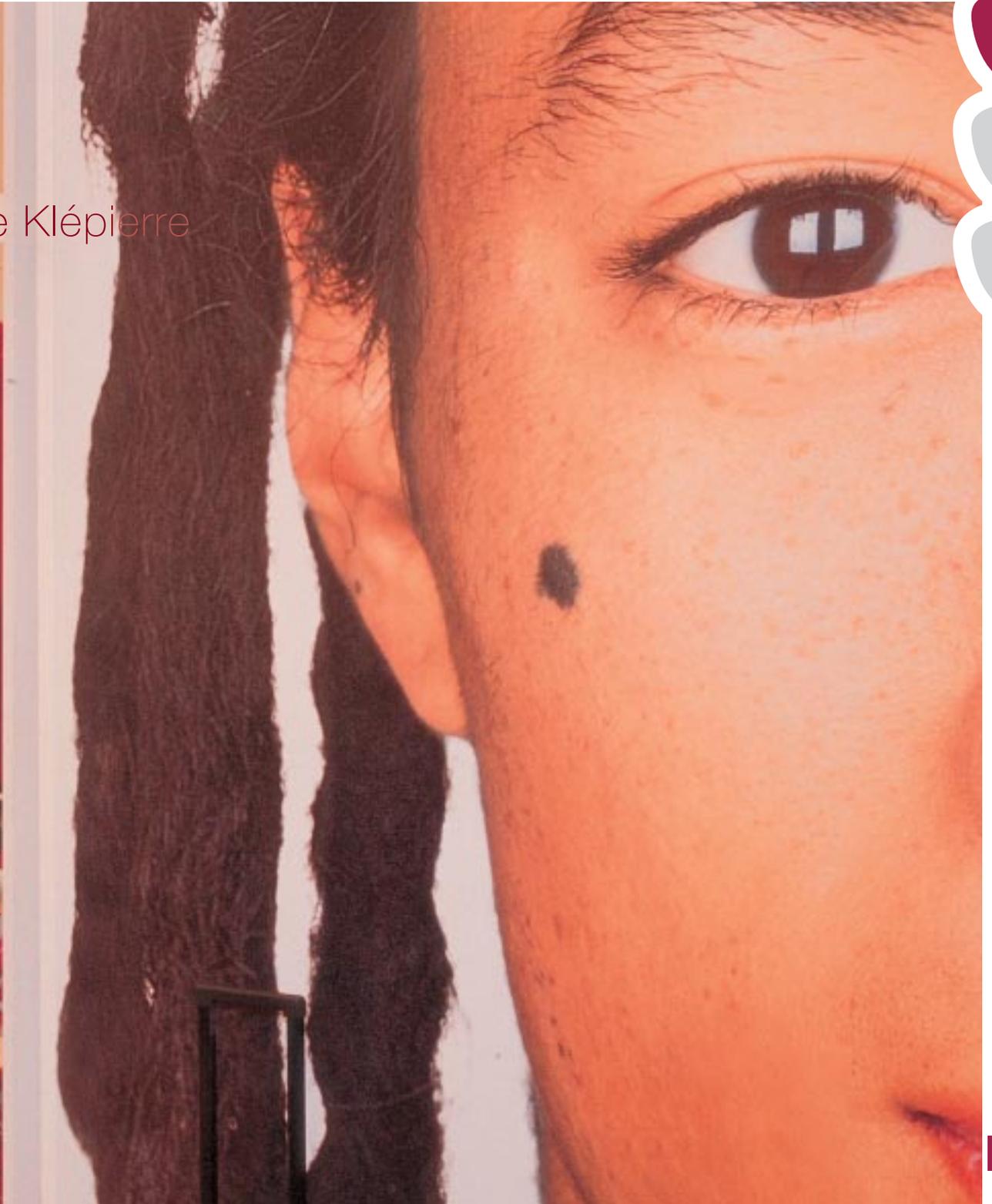


“ STRATEGIE

C'est sur sa capacité à mettre en œuvre une croissance rentable et sur une expertise



reconnue que repose le modèle Klépierre





> CROISSAN

Un objectif de création de

Le modèle Klépierre

La politique financière s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de croissance suivant un modèle précis. Ce modèle a démontré une nouvelle fois sa pertinence en 2002, permettant par ailleurs à Klépierre d'améliorer son profil de risque. Cet objectif sera poursuivi en 2003 et se traduira par une diversification des ressources et un renforcement de la structure et de la couverture de la dette.

Croissance soutenue

En quatre ans, la taille du portefeuille a pratiquement triplé. La part des centres commerciaux est passée de 36 % à 75 % et celle des actifs situés hors de France de 1 % à 25 %. Parallèlement, la dette a augmenté de 1,7 milliard d'euros sans dépasser 43 % des actifs réévalués. Les fonds propres se sont accrus de 625 millions d'euros, dont 290 millions provenant d'associés minoritaires, 190 millions du public et 145 millions de bénéfices mis en réserve. En part du Groupe, les fonds propres ont augmenté de près de 335 millions d'euros, soit 42 % en quatre ans, tandis que la capitalisation boursière s'appréciait de 72 %, approchant 1,9 milliard d'euros contre 1,1 milliard d'euros fin 1998.

CE RENTABLE



x3
du flottant
en quatre ans

75%
de centres
commerciaux contre
36 % à fin 1998



valeur régulière et profitable

Pour sa part, le flottant a triplé, passant de 385 millions d'euros à 900 millions d'euros au cours de cette période.

Extension à l'échelle européenne

Le modèle de développement poursuivi par Klépierre et Ségécé porte principalement sur la propriété et la gestion de centres commerciaux. Il est centré sur les pays d'Europe, qui partagent les mêmes législations restrictives sur l'offre, des comportements de consommation identiques et la même prédominance de centres commerciaux attenants à des hypermarchés. Durant de longues années, Klépierre, leader français

du secteur, a expérimenté la pérennité et la qualité de la croissance de ce modèle en France. L'intégration en 2001 des 70 premières galeries commerciales françaises, acquises dans le cadre du partenariat conclu avec Carrefour, en a donné une nouvelle démonstration. L'acquisition fin 2000 et en 2001 de 52 galeries a doté Klépierre d'une position de premier plan en Espagne et l'acquisition de 50 % de Centro Shopping Gestion a fait de Ségécé le n° 1 espagnol de la gestion de centres commerciaux.

L'année 2002 a vu l'extension à grande échelle de ce modèle en Italie, où le Groupe s'est implanté depuis 1998 en association avec Finim. D'une part, Klépierre a acquis 11 galeries auprès de Carrefour, dans le prolongement des accords conclus, et a investi dans 9 autres en association avec Finiper. D'autre part, Ségécé a pris, aux côtés de Finim, 50 % de PSG après un rapprochement avec Eurocenter. PSG devient ainsi le leader italien de la gestion de centres commerciaux.

Validation du modèle en 2002

Klöpierre a bénéficié d'une croissance interne des loyers de 6,6 % (bureaux compris). En outre, le taux de croissance endogène a atteint 9,3 %. Ce taux tient

compte du supplément produit par le réinvestissement du cash-flow libre (cash-flow net courant diminué des dividendes) de 82 millions d'euros dans de nouveaux centres, essentiellement situés en France. S'ajoutent à cela les fruits de la croissance externe : l'impact en année pleine des investissements et cessions de 2001 et celui des 254 millions d'euros d'investissements (nets de 150 millions d'euros de cessions), réalisés principalement dans des galeries italiennes. Au total, les loyers ont progressé de 14,6 %, alors que le chiffre d'affaires (hors opérations de développement) a augmenté de 13,2 % en l'absence de progression des honoraires avec les tiers. Après déduction des charges de gestion, le cash-flow d'exploitation a connu une hausse de 12,1 %. L'effet de levier induit par le financement par dette a permis une augmentation du cash-flow net courant de 20,2 %. Calculée par action et en chiffres pleinement dilués, cette progression est réduite à 16,6 %. Elle dépasse toutefois l'objectif de 15 % annoncé début 2002.

Croissance à deux chiffres

Klöpierre a récemment annoncé un objectif de croissance de son cash-flow net courant par action d'au moins 10 % pour 2003. ●



Puerta de Alicante/Espagne

Le cercle vertueux d'une croissance saine

Solidité financière

Le modèle de croissance de Klépierre dans les centres commerciaux contribue également au renforcement de sa solidité économique et financière. Il favorise en effet le financement d'une croissance externe forte.

Abaissement du profil de risque

Le modèle Klépierre conduit à une amélioration du profil de risque du portefeuille de trois façons :

- > les acquisitions de centres commerciaux pour un montant de 512 millions d'euros ont renforcé la spécialisation de Klépierre dans un marché en croissance régulière ;
- > les cessions de bureaux pour 150 millions d'euros ont réduit l'exposition du Groupe dans un marché cyclique en retournement. Klépierre est devenue une foncière de centres commerciaux à 75 %. Ce chiffre devrait augmenter en 2003, avec un objectif de 150 millions d'euros de nouvelles cessions de bureaux et de plus de 600 millions d'euros d'achats de centres commerciaux ;
- > la poursuite de la croissance à l'étranger accentue la diversification géographique du portefeuille, dont 25 % des actifs sont désormais situés

hors de France dans des marchés en croissance, comme l'Espagne, l'Italie, la Grèce et le Portugal.

Renforcement des fonds propres

Les performances réalisées, la poursuite de la croissance externe et la hausse du cours de Bourse ont autorisé Klépierre à renforcer ses fonds propres de 147 millions d'euros, par la conversion anticipée du solde des obligations convertibles, dont l'échéance était début 2006. Le renforcement de la structure financière a permis une réduction



Giussano-Milan/Italie

du ratio Loan To Value de 45,9 % à 42,7 %. De plus, la baisse des taux d'intérêt a favorisé un renforcement des couvertures de taux et un allongement de la maturité de la dette tout en réduisant le coût moyen.

Une réforme fiscale favorable

La loi de finances 2003 prévoit un nouveau statut fiscal (SIIC) permettant aux foncières françaises cotées de ne plus payer d'impôt sur les bénéfices provenant de leur activité de propriétaire d'immeubles situés en France, à plusieurs conditions, dont principalement :

- > d'une part, la distribution de la majeure partie de leurs profits (85 % des bénéfices courants et 50 % des plus-values futures) à leurs actionnaires, évitant ainsi une double taxation de ces profits ;
- > d'autre part, le versement à l'administration fiscale d'un impôt dénommé *exit tax* de 16,5 % sur les plus-values latentes, constatées dans leur portefeuille d'immeubles français au moment de leur option pour le nouveau statut.

Dans l'attente des textes d'application définitifs de cette loi, voici le résultat des premières analyses.

Si Klépierre optait pour le statut SIIC, ses actionnaires verraient ainsi s'améliorer les revenus de leur placement ne subissant plus de double taxation des bénéfices qui leur seront distribués.

Pour Klépierre, cette réforme devrait permettre d'optimiser la politique d'arbitrage de ses actifs français détenus de longue date, alors que ses actifs étrangers récemment acquis bénéficient le plus souvent d'une fiscalité locale réduite en particulier par leur mode de financement.

À la tête d'un patrimoine dont la taille a doublé au cours des deux dernières années, Klépierre devrait (y compris dans son plus large périmètre probablement éligible au statut de SIIC), supporter un montant d'*exit tax* provisoirement estimé à 138 millions d'euros environ, qui ne réduira pas sa capacité à financer sa croissance, après prise en compte des économies d'impôt et des suppléments de distribution. ●





Le titre Klépierre se distingue

Bourse

CAC 40 : la descente aux enfers

Après une baisse de 22 % en 2001, l'indice CAC 40 enregistre une chute de 34 % sur l'ensemble de l'année 2002. En atteignant le 9 octobre, 2 656 points, le CAC réalise sa plus mauvaise performance depuis 1997.

La reprise tant attendue des États-Unis, après avoir donné quelques signes encourageants, semble ne pas être au rendez-vous avec la vigueur escomptée. Les incertitudes pesant sur l'issue de la crise irakienne et la baisse du dollar continuent de désorienter les marchés.

Les foncières toujours défensives

Une nouvelle fois, les investisseurs ont manifesté un intérêt marqué pour les foncières européennes, en raison de la bonne visibilité de leur revenu comparativement à d'autres secteurs.

L'indice de référence EPRA EuroZone a « surperformé » de 47 % le CAC 40 et de 50 % l'Eurostoxx EuroZone. En valeur absolue, les performances sont tout à fait significatives puisque l'EPRA EuroZone enregistre une hausse de 15 % et l'EPRA France de 19 %.

Beau parcours pour le titre Klépierre

Avec un cours de clôture à 129,1 euros, le titre Klépierre a réalisé un parcours boursier assez remarquable au cours de l'année 2002 puisqu'il termine en progression de 20,3 %. Le titre s'est apprécié de façon régulière au premier semestre pour atteindre son cours le plus haut à 134,6 euros le 31 mai. La débâcle boursière de l'été l'a conduit vers son cours le plus bas à 108,2 euros le 10 octobre. La conversion des obligations convertibles explique également une partie de cette évolution. Le titre a ensuite rebondi début novembre. Cette progression s'est accélérée à la fin de ce mois dès que le marché a eu connaissance du projet de nouveau régime fiscal des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées.

La conversion des obligations convertibles et l'appréciation du titre sont venues accroître le flot-

tant de 61 %, qui est passé de 560 millions d'euros à fin 2001 à 899 millions d'euros à fin 2002. La liquidité s'est améliorée en conséquence : en moyenne mensuelle, les échanges ont progressé de près de 44 %, avec un volume quotidien moyen de l'ordre de 11 800 titres. Sur longue période, la performance du titre Klépierre se révèle être également très significative.

Conversion réussie des obligations convertibles

Aux termes du contrat d'émission de son emprunt convertible 3 % (novembre 1998), Klépierre disposait d'une faculté de remboursement anticipé dès lors qu'à partir du 1^{er} janvier 2002, le cours de Bourse dépassait 130 % du prix d'émission.

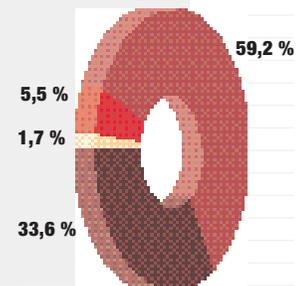
Au 15 juillet 2002, 31 % de cet emprunt avaient été spontanément convertis. Constatant qu'à cette

PERFORMANCE DU TITRE KLÉPIERRE

	1998	1999	2000	2001	2002
Cours de clôture	86,9	96,0	100,1	107,3	129,1
% de progression	+ 46,5 %	+ 10,5 %	+ 4,3 %	+ 7,2 %	+ 20,3 %
Progression CAC 40	+ 33,6 %	+ 51,1 %	- 0,7 %	- 22,0 %	- 33,7 %

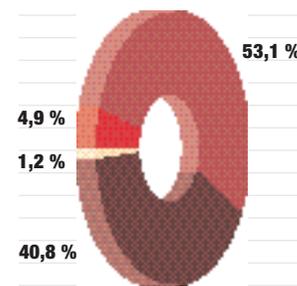
Répartition de l'actionnariat

Actionnariat au 04/03/2002
(avant conversion)



■ BNP Paribas ■ ABP ■ Autocontrôle ■ Flottant

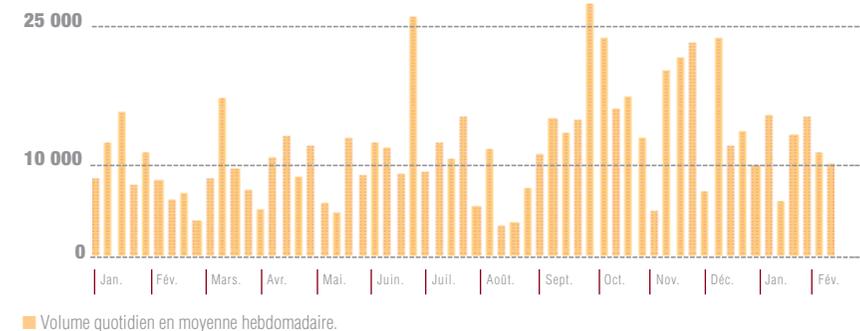
Actionnariat au 31/12/2002
(après conversion)



date la condition ci-dessus était remplie, Klépierre a décidé de rembourser par anticipation le solde de cet emprunt. Le 14 novembre 2002, à l'issue de la période de 3 mois pendant laquelle les porteurs pouvaient opter pour la conversion ou le remboursement, 745 763 obligations ont été présentées

à la conversion. C'est donc près de 99 % des obligations émises à l'origine qui ont été converties. Klépierre a ainsi créé 1 977 509 actions dont 1 536 364 en 2002, augmentant ses fonds propres de 147 millions d'euros sur l'exercice et de 190 millions d'euros au total. ●

L'action Klépierre du 01/01/02 au 28/02/03 en euros/action





MICHEL CLAIR

(56 ans) ENA. Jusqu'en 1991, sa carrière se déroule au sein de l'Administration d'État : Auditeur puis Conseiller Référendaire à la Cour des comptes, il occupera différents postes au Commissariat Général du Plan et à la Direction Générale de l'Industrie avant d'être de 1986 à 1988 Directeur de Cabinet du ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, en charge du Commerce, de l'Artisanat et des Services. En 1991, il rejoint la Compagnie Bancaire dont il sera Directeur des Ressources Humaines puis Secrétaire Général, membre du Directoire. Après la fusion Paribas-Compagnie Bancaire, il sera membre du Comité Exécutif de Paribas en charge des affaires immobilières et des services communs, Président-Directeur Général de Klépierre depuis 1997, puis Président du Directoire à compter de 1998.



CLAUDE LOBJOIE

(54 ans) Ingénieur INSA LYON, rejoint la Compagnie Bancaire en 1970, Secrétaire Général de l'UCB (1991-1996), Directeur Général du pôle immobilier de la Compagnie Bancaire (1996-1998), il est depuis 1998 membre du Directoire de Klépierre en charge du pôle Bureaux et du Secrétariat Général ainsi que Président de Klégestion. Il est depuis le 1^{er} janvier 2002 Président de Klépierre Services.



CONSEIL DE SURVEILLANCE

> **Vivien Lévy-Garboua** (55 ans) est Président du Conseil de surveillance de la société depuis le 12 avril 2000. Il est également membre du Comité Exécutif de BNP Paribas.

> **Christian Manset** (61 ans) est Vice-Président du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de Président de la Compagnie Financière Ottomane.

> **Philippe Dulac** (60 ans) est membre du Conseil de surveillance depuis le 21 juillet 1998.

> **Bertrand de Feydeau*** (54 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de Directeur Général des Affaires Économiques de l'Archevêché de Paris.

> **Bertrand Jacquillat*** (58 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 12 avril 2001. Il occupe également les fonctions de Président-Directeur Général d'Associés en Finance et Professeur des Universités à l'Institut d'Études Politiques de Paris.

DIRECTOIRE

ÉRIC RANJARD

(57 ans) Ingénieur ESTP, il passe la plus grande partie de sa carrière à la Ségécé dont il devient Président à compter de 1999. Depuis 1998, il est membre du Directoire de Klépierre en charge du pôle Centres Commerciaux. Il est également devenu Président des filiales Ségécar en France, Centro Shopping Gestion en Espagne et Vice-Président de PSG en Italie. Expert près du Tribunal administratif de Paris, il est depuis l'année 2000 Vice-Président du Conseil National des Centres Commerciaux.



JEAN-PAUL SABET

(48 ans) HEC, il réalise la première partie de sa carrière à l'intérieur de la Banque Paribas. Responsable des opérations de conseil en fusion-acquisition dans le secteur des industries alimentaires, il prend en 1993 la responsabilité du pôle des industries alimentaires et de produits de grande consommation chez Paribas Affaires Industrielles. Il sera ensuite Président-Directeur Général de la Société Centrale d'Investissements, puis Président de Marais Investissements. Membre du Directoire de Klépierre en charge des finances et du développement depuis 1998, il est également administrateur de différentes sociétés.



> **Bertrand Letamendia*** (55 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de Directeur Immobilier du groupe AGF.

> **Jean Nunez** (42 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis le 21 juillet 1998. Il occupe également les fonctions de responsable finance et contrôle de la Banque de Financement et d'Investissement de BNP Paribas.

> **Laurent Trecu** (55 ans) est membre du Conseil de surveillance de la société depuis

le 12 avril 2001. Il occupe également les fonctions de membre du Comité Exécutif de BNP Paribas, en charge du développement du groupe.

Dans son règlement intérieur, il est stipulé que le Conseil de surveillance se réunit au moins 4 fois par an. Le Président du Conseil de surveillance, par délégation du Conseil, a pouvoir d'autoriser seul le Directoire à effectuer les opérations suivantes dans la mesure où elles ne dépassent pas chacune 46 millions d'euros ou sa contre-valeur en toutes monnaies :

> prendre et céder toutes participations dans toutes sociétés (sans limitation pour les opérations intragroupe) > acquérir ou céder tous immeubles (sans limitation pour les opérations intragroupe) > en cas de litige, passer tous traités et transactions, accepter tous compromis. La rémunération annuelle des membres du Conseil de surveillance comme définie dans les statuts comprend une partie fixe pour la moitié de son montant, l'autre moitié étant répartie en fonction de la présence effective aux séances du Conseil.

Commissaires aux comptes

> Titulaires :
Ernst & Young Audit
Mazars et Guérard
> Suppléants :
Jean-Marc Montserrat
José Marette

* Administrateur indépendant n'entretenant aucune relation quelle qu'elle soit avec la Société, son Groupe ou sa direction qui puisse compromettre sa liberté de jugement.



GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mises en place en 1998, les structures de « corporate governance » permettent de faire évaluer les options stratégiques de la société par des spécialistes indépendants.

Le Comité des investissements se compose de :

Vivien Lévy-Garboua – Président

Christian Manset

Bertrand de Feydeau

Laurent Trecu

Son rôle est d'étudier les conditions des acquisitions envisagées et d'assurer un contrôle de cohérence par rapport à la stratégie d'investissement. Les critères d'investissements ont été revus en début d'exercice et le comité s'attache plus particulièrement au suivi de la création de valeur des investissements réalisés, information préalable à toute décision d'investir, d'arbitrer ou de conserver un actif. Par ailleurs, des hypothèses de financement pour les investissements à venir ont été définies. Le comité, qui s'est réuni 4 fois en 2002, a été notamment amené à statuer sur l'important programme d'acquisition en Italie avec le rachat de 11 galeries commerciales à Carrefour et la signature d'un nouvel accord stratégique avec Finiper débouchant sur une prise de participation de 40 % d'IGC, structure détenant 9 galeries en Italie mais également sur la première acquisition réalisée au Portugal. Les délégations du Conseil de surveillance en matière d'investissement sont les suivantes :

- Directoire jusqu'à 8 millions d'euros,
- Président du Conseil de surveillance, agissant sur délégation de ce dernier, jusqu'à 45 millions d'euros.

Le Comité d'audit comprend :

Christian Manset – Président

Bertrand Jacquillat

Bertrand Letamendia

Jean Nunez

Vivien Lévy-Garboua – Président

du Conseil de surveillance est membre de droit de ce comité.

Le Comité d'audit est chargé d'évaluer les grands choix comptables, l'information financière et la qualité des procédures. Il s'est réuni deux fois en 2002. Les principaux sujets abordés ont été :

- > la répartition des immobilisations corporelles des centres commerciaux entre terrains et constructions, notamment pour l'Italie et pour l'Espagne dans un souci premier d'harmonisation avec la pratique des autres pays et la mise en place d'une méthode homogène ;
- > la procédure de réduction des délais de publication des comptes effective dès 2003 ;
- > le passage aux normes IAS.

À chaque arrêté comptable, une attention particulière est portée à l'examen des risques et des engagements hors bilan.

Outre les membres permanents, y participent également les commissaires aux comptes, le directeur financier et le responsable des comptes consolidés.

Le Comité des rémunérations se compose de :

Vivien Lévy-Garboua – Président

Philippe Dulac

Bertrand de Feydeau

Ce comité fait des propositions en matière de rémunération des mandataires sociaux, des plans d'option de souscription d'actions. Le comité s'est réuni une fois en 2002.

ORGANIGRAMME

CENTRES COMMERCIAUX

FRANCE

SA Klécentres 82,5

ITALIE

Klécar Participation Italie 83

100 → Klécar Italia

ESPAGNE

SAS Klécar Europe Sud 83

100 → Klécar España 100

GRÈCE

100 → Klécar Makédonia

PORTUGAL

Klépierre Portugal 100

BELGIQUE

AUTRES

Arcol* 100

* Slovaquie

BUREAUX

FRANCE

SAS Klébureaux 100

ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT

ACTIVITÉ DE SERVICES

I Gestion locative et immobilière

I Multimédia

Légende

% Pourcentage de détention directe par Klépierre SA.

% Pourcentage de détention directe d'une filiale du Groupe par une autre filiale.

SNC Klécar France **83**

SNC Kléber La Pérouse **100**

SA Ségécé **50**

Galae **49**

50 → SA Ségécar*

* Uniquement gestion immobilière

50 → PSG

50 → SA Centro Shopping Gestion

35 → SA Devimo Consult

75 → FMC*

* République tchèque

SAS Klégestion **100**

IGC **40**

Klécar Iberica

SAS CB Pierre **100**

I Services fonctionnels

Klépierre Services **34**

Une organisation par métier,
une présence européenne,
un réseau de partenaires

PAR PRODUITS

- Centres commerciaux et bureaux.

PAR PAYS

- Europe continentale pour les centres commerciaux.
- France et pratiquement exclusivement Paris et région parisienne pour les bureaux.

PAR MÉTIERS

- Une activité de foncière, propriétaire des immeubles en exploitation.
- Une activité de développement consistant en la création de nouveaux sites commerciaux.
- Une activité de service : gestion locative et gestion immobilière, conception et réalisation de nouveaux projets, services fonctionnels et autres.



Avenue Kléber/Paris (75)

Des mesures concrètes envers les salariés

Ressources humaines

Klépierre fonde sa politique des ressources humaines sur trois valeurs : la créativité, l'engagement et la réactivité. Elles sont omniprésentes, tant dans la gestion de carrière de ses collaborateurs que dans la mise en œuvre du dialogue social au sein de chacune de ses filiales.

Accueil et formation

Avec un effectif, dont les deux tiers sont âgés de moins de 40 ans, et des équipes dont la plupart ont moins de 5 ans d'ancienneté, Klépierre met l'accent sur l'intégration, le développement des compétences et une gestion individuelle concertée. À cela, s'ajoute la mise en commun des meilleures pratiques entre professionnels d'origines différentes, outil privilégié de progression des performances.

Par ailleurs, l'unification de la procédure d'évaluation professionnelle et du processus de révision des rémunérations des personnels de Klégestion, Klépierre Services, Ségécé et Ségécar permet une meilleure mobilité au sein du Groupe.

En France, 299 collaborateurs ont bénéficié en 2002 de plus de 7 600 heures de formation. Ce qui

constitue – pour un effectif moyen de 372 personnes – un « taux d'accès à la formation » de plus de 80 %.

Les filiales étrangères, qui comptent 237 salariés principalement concentrés en Espagne et en Italie, disposent de toute l'autonomie nécessaire à une gestion adaptée de leurs personnels.

En 2002, outre des missions ponctuelles, donnant lieu à des échanges entre les collaborateurs de Klépierre et ceux des filiales, un séminaire a rassemblé les services informatiques espagnol et français. Parallèlement, les équipes belges et italiennes ont présenté leur activité à Paris, à l'occasion de réunions d'information organisées par Ségécé.

Nouvelles mesures d'intéressement

L'exercice 2002 a également été marqué par un dialogue social soutenu. Pour Klépierre Services, créée au 1^{er} janvier 2002, il portait sur la mise en place des instances représentatives du personnel et la négociation d'accords d'intéressement et de réduction du temps de travail.

Pour Ségécé, le dialogue social avait trait au renouvellement des instances en place (Comité d'entreprise, Délégation du personnel, CHSCT).



pour accompagner le changement

Une réflexion d'ensemble sur l'organisation et la culture de cette entreprise a également mobilisé l'encadrement. Les travaux des sept groupes de travail, réunis à cette occasion dans le courant de l'été, ont produit de nombreuses recommandations. Leur mise en œuvre se poursuivra en 2003. L'accord d'intéressement signé pour Klépierre Services en 2002 repose sur la volonté du Groupe de permettre aux salariés d'être associés aux performances de leur entreprise, à travers des contrats d'intéressement propres à chaque société. Dans le même temps, le personnel de Klépierre a accès à la participation et aux augmentations de capital

du groupe BNP Paribas. Dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise Kléber, qui a fait l'objet d'aménagements pour simplifier la gestion des avoirs des personnels, Klépierre propose un nouveau fonds diversifié investi en valeurs d'entreprises socialement responsables. Il rejoint les autres fonds déjà mis à la disposition du personnel du Groupe. Les institutions représentatives du personnel sont les suivantes :

- pour Ségécé : Comité d'entreprise, Délégation du personnel et CHSCT ;
- pour Klépierre Services, Klégestion, CB Pierre : Délégation unique et CHSCT. ●



BNP Kléber/Paris

EFFECTIFS GROUPE KLÉPIERRE FRANCE (Y COMPRIS CDD)

	2000			2001		
	Cadres	Non-cadres	Total	Cadres	Non-cadres	Total
Ségécé	101	69	170	199	116	315
Klégestion	23	13	36	34	9	43
CB Pierre	6	3	9	5	1	6
Klépierre Services	0	0	0	0	0	0
TOTAL	130	85	215	238	126	364

2002		
Cadres	Non-cadres	Total
179	117	296
13	4	17
3	1	4
59	24	83
254	146	400

Une entreprise attentive au bien-être collectif

Développement durable

En 2002, Klépierre a poursuivi sa réflexion sur le développement durable en créant un comité de travail consacré au recensement des pratiques du Groupe en matière de responsabilité sociétale et environnementale. Les initiatives sont d'ores et déjà nombreuses, en voici quelques exemples.

Écoute du client

Klépierre prête une attention particulière au confort, à la santé et à la sécurité tant des locataires de bureaux que des clients des centres commerciaux et du personnel sur site. Outre un strict respect des normes de sécurité et d'environnement, Ségécé réalise régulièrement auprès de sa clientèle des études de satisfaction. Par ailleurs, la priorité est donnée à la prévention de la violence, grâce à une communication régulière et des actions menées conjointement avec les différents acteurs du paysage local.

Intégration dans la vie collective

Ségécé est à l'origine de multiples animations visant à sensibiliser les visiteurs de ses centres commerciaux à des aspects essentiels de la vie collective. Par exemple, l'Aquaforum situé à Rives d'Arcins

(Bordeaux), animé par des scientifiques spécialisés, est un outil de sensibilisation à la protection des milieux naturels maritimes et fluviaux.

À l'occasion des 20 ans d'un centre commercial de 35 000 m², une opération de reboisement d'une surface équivalente a également été initiée.

Les centres se mobilisent également pour des causes nationales comme le Téléthon.

À chaque nouvelle ouverture de centres commerciaux, Klépierre contribue à l'emploi dans le cadre de partenariats avec l'ANPE. Le Groupe met ensuite à disposition des panneaux d'affichage pour les offres d'emploi proposées par les commerçants.

Respect de l'environnement

Klépierre s'attache au respect des normes et de la réglementation européenne en matière d'environnement. Ainsi, chaque immeuble de bureaux possède un « carnet de santé » faisant l'objet d'une mise à jour annuelle par un prestataire extérieur (Astrim). Ce dernier vérifie notamment que les préconisations des bureaux de contrôle sont bien respectées et que les nouvelles réglementations sont effectivement appliquées.

Les principales considérations du Groupe en matière d'environnement sont les suivantes :

► Risques de pollution et de toxicité : la légionellose, l'amiante, le plomb font l'objet d'un suivi particulier. Concernant les polychlorobiphényles (pyralène) utilisés dans les fluides isolants ou hydrauliques, Klépierre procède à leur remplacement progressif par de l'huile ou à un changement du matériel en privilégiant par exemple les transformateurs à sec. De même pour les chlorofluorocarbures (R11), fluides frigorigènes contribuant à la destruction de la couche d'ozone, une importante campagne de renouvellement des appareils, fonctionnant dorénavant au R134a, gaz homologué de substitution, a été menée en 2000 et 2001.

► Pollution des sols : Klépierre est là également très vigilante. Ainsi, lors de l'acquisition récente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux, Klépierre a demandé l'enlèvement des terres polluées sur 12 mètres de profondeur et la réalisation de l'étanchéité totale de la paroi moulée. Ces précautions allaient au-delà des obligations réglementaires en matière de dépollution. Des précautions similaires sont régulièrement prises lors de la construction d'un nouveau centre commercial.



Les Passages de l'Hôtel de Ville/Boulogne (92)



► Maîtrise de l'énergie : la mise en place d'un outil de suivi et d'analyse des consommations énergétiques des centres permet d'assurer une bonne corrélation entre le besoin réel et la consommation effective, de déceler les opportunités d'économie d'énergie et de procéder au remplacement des matériels les moins performants, notamment les appareils de climatisation.

► Préservation de l'eau : la consommation d'eau est suivie avec une attention toute particulière. Pour la climatisation, Klépierre privilégie les systèmes centralisés ou à sec afin de réduire le gaspillage d'eau, dû à l'installation de climatisation à « eau perdue », système indépendant auquel ont recours certains

1 000 arbres

plantés dans le parc classé de la Chanterie à Nantes, par des enfants qui en resteront les « parrains ».

Accueil clients

Dans le souci d'améliorer le confort des clients, Klépierre a développé une politique de services et d'accueil en plusieurs points : ► mise en place d'une charte de l'accueil et du service ► organisation de sessions de formation à l'accueil des clients, destinées au personnel de sécurité, de maintenance, d'entretien ► contrôle strict et quotidien des services de base, tels que la sécurité, l'accessibilité des commerces, le confort minimal (propreté, éclairage, entretien), la qualité des sanitaires ► développement progressif de services complémentaires : espaces services, voituriers, assistance dépannage... ► tenue vestimentaire identique pour l'ensemble du personnel en contact avec le public (sécurité, nettoyage, maintenance...).

locataires. Les parkings de centres commerciaux sont équipés de fosses hydrocarbures permettant de recueillir les eaux de ruissellement, afin de contrôler la qualité des rejets d'eaux usées et d'éviter toute pollution des sols.

► Recyclage des déchets : les centres commerciaux pratiquent un tri sélectif des déchets et travaillent en partenariat avec des associations caritatives pour la récupération du carton et sa revente à des fins de recyclage.

Les travaux et réflexions dans ce domaine seront poursuivis en 2003 et dans les années suivantes, afin de définir des engagements propres aux activités de Klépierre et d'inscrire le développement durable au cœur de sa stratégie de croissance.

Transparence envers les actionnaires

Klépierre a également intensifié ses efforts de communication pour répondre aux attentes de ses actionnaires. La société a défini et utilise des indicateurs établis selon des méthodes permanentes afin de faciliter la lecture de ses performances. Elle met à disposition des informations régulières sur son site Internet et publie un agenda annuel de communication. ●

ACTIVITES

Leader des centres commerciaux en Europe continentale, Klépierre développe



son activité sur un marché profitable et dynamique



1.

2.

3.

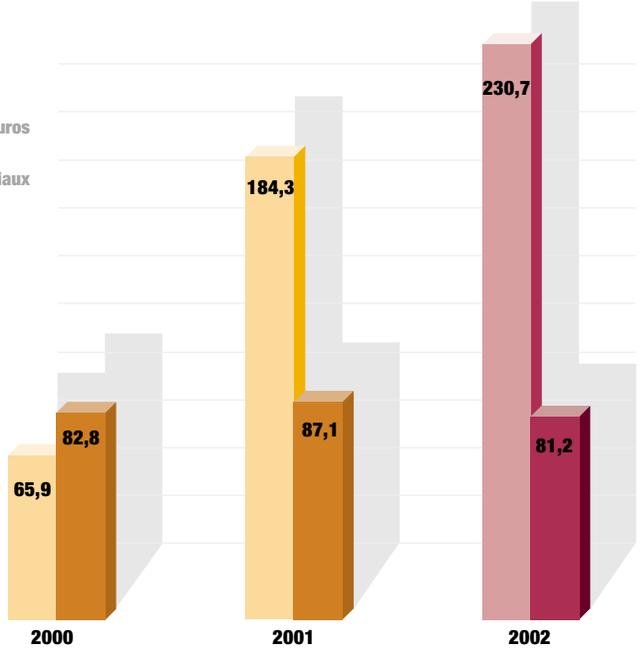


PATRIMOINE ET ACTIVITÉ

En M€	1998	1999	2000	2001	2002
Valeurs d'expertise droit compris au 31/12 (part totale)	1 797,0	1 967,8	2 645,4	4 123,3	4 708,7
Loyers (part Groupe)	113,3	124,4	133,9	233,7	267,8
Chiffres d'affaires (part totale) dont :	128,4	157,5	248,3	326,0	345,0
Centres commerciaux	76,2	76,0	163,5	236,9	262,7
Bureaux	52,2	81,5	84,8	89,1	82,3

Loyers
part totale en millions d'euros

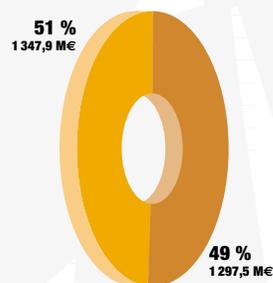
- Centres commerciaux
- Bureaux



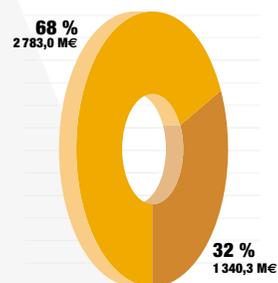
Valeurs d'expertise

Droits compris et en part totale

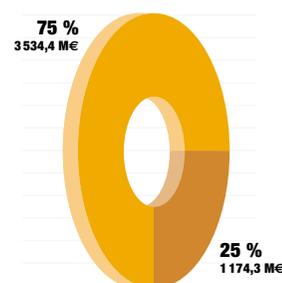
Centres commerciaux
Bureaux



TOTAL 2000 :
2 645,4 M€



TOTAL 2001 :
4 123,3 M€



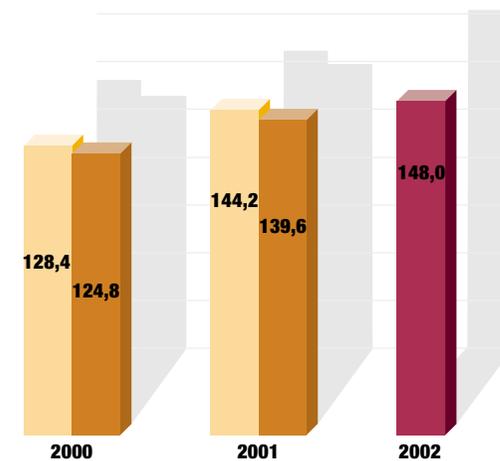
TOTAL 2002 :
4 708,7 M€

Actif net réévalué

en euros/action

nombre d'actions au 31 décembre de l'exercice

14 919 921 actions (effet conversion OC)



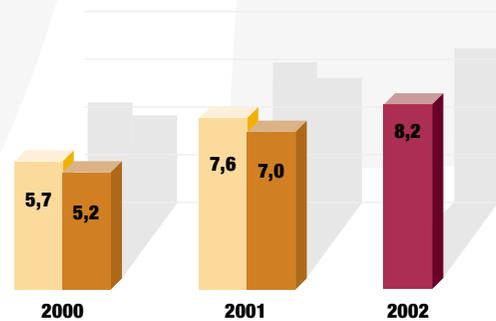
Évolution du cash-flow

net courant

hors développement en euros/action

nombre d'actions au 31 décembre de l'exercice

14 919 921 actions (effet conversion OC)



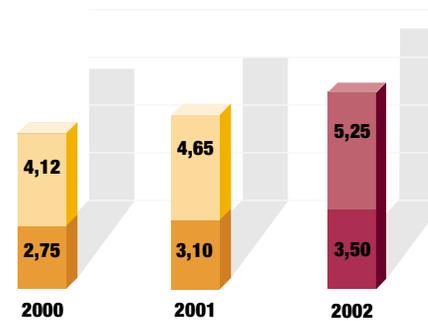
Évolution du dividende

en euros/action

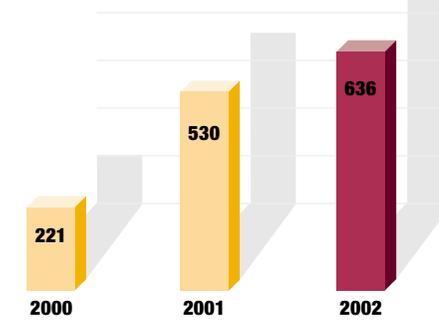
Dividende brut*

Dividende net

* Hypothèse : avoir fiscal = 50 %



Effectif social





En 2002, poursuite de l'expansion en Europe

JANVIER

Acquisition de 7 galeries en France

Klépierre poursuit ses acquisitions en France dans le cadre du protocole Carrefour avec notamment les galeries de Lattes (Montpellier), Vannes, Douai (Flers) et Angoulins (La Rochelle).

FÉVRIER

Mise en œuvre de la 2^e phase du protocole Carrefour

Au titre de la 2^e phase du protocole portant sur le droit de préférence accordé par Carrefour à Klépierre pour les nouveaux projets développés en Europe, Klépierre s'est portée acquéreur de 5 galeries espagnoles dont Alicante, Oviedo et Tenerife d'une surface unitaire supérieure à 20 000 m².

JUIN

Acquisition de 11 galeries Carrefour en Italie

Représentant une surface de 67 800 m², ces centres sont principalement situés dans le nord de la péninsule italienne avec entre autres Paderno (Milan), Moncalieri (Turin) et Lazio (Rome).

Constitution du 1^{er} gestionnaire italien de centres commerciaux

Ségécé acquiert 100 % d'Eurocenter, et, avec son partenaire historique Finim, fusionne Eurocenter et PSG, leur société commune de gestion en Italie.



continentale, principalement en Italie



JUILLET

Accord stratégique signé avec Finiper en Italie

Acquisition de 40 % d'IGC, la société propriétaire de 9 galeries Finiper et partenariat dans le développement de nouveaux centres.

Acquisition de 2 galeries Carrefour en France

Quimper et Vénissieux, ajoutant 8 500 m² au patrimoine français.

Annonce du remboursement anticipé de l'obligation convertible échéance 2006

Vente de l'immeuble de bureaux de 7 353 m² situé au 2-10 rue Chaptal à Levallois-Perret

NOVEMBRE

Renforcement des fonds propres de 147 M€ par la conversion de l'emprunt convertible

Le remboursement anticipé s'est traduit par la conversion de 99 % des obligations émises, la création de 190 millions d'euros de fonds propres dont 147 millions en 2002.

Vente de l'immeuble de bureaux du 185 av. Daumesnil à Paris

Avec cette 7^e vente, Klépierre a cédé, en 2002, 45 200 m² de bureaux pour un total de 150 millions d'euros.

DÉCEMBRE

Acquisition de 5 galeries Carrefour en Espagne et 1^{re} acquisition au Portugal

Livraison de l'immeuble ZAC Forum Seine à Issy-les-Moulineaux

Cet immeuble de plus de 12 000 m², représentant un investissement de 63 millions d'euros, est loué au groupe Steria.

> CENTRES

La consommation, moteur de

Un marché placé sous le signe de l'incertitude

2002 a été l'année de toutes les incertitudes. Les événements de septembre 2001 et leurs conséquences ont révélé l'ampleur d'une crise qui couvait depuis de nombreux mois aux États-Unis, pour finalement s'étendre au reste du monde occidental. Les prévisions pour l'année 2003 sont toujours assujetties à la perspective d'un conflit au Moyen-Orient et à la reprise de l'économie américaine.

Maintien de la consommation en France

Dans ce contexte, la France se singularise par un taux de croissance supérieur à celui de ses principaux partenaires. La consommation des ménages, élément déterminant de la croissance, a progressé de 2,2 % dans un climat pourtant tendu (élections de mai, risques de guerre, montée du chômage...). En 2003, ce contexte économique pourrait perdurer et la consommation des ménages rester le moteur de notre économie.

Progrès inégaux en Europe

La croissance du Portugal, de la Belgique et de l'Italie a nettement ralenti en 2002, avec des taux



COMMERCIAUX

la croissance en Europe

inférieurs ou égaux à 0,5 %. En revanche, l'Espagne (+ 2 %) et la Grèce (+ 3,6 %) ont bien résisté au contexte économique mondial. La Slovaquie et la République tchèque ont souffert de l'atonie de la demande européenne, notamment allemande, et leur taux de croissance a connu une légère décélération. Le taux de chômage remonte lentement en Belgique, en Espagne, au Portugal et se stabilise en Slovaquie, où il reste toutefois élevé. Il continue, en revanche, de baisser en Italie et en Grèce. L'inflation, quant à elle, baisse au Portugal, en Belgique, en République tchèque et en Slovaquie. Elle se stabilise en Italie et en Grèce. À 4 %, elle reste une véritable préoccupation en Espagne.

Forte demande des investisseurs

Considéré comme valeur refuge, le secteur des centres commerciaux a mieux résisté que le marché des bureaux. En France, le volume total des transactions pour les centres commerciaux est d'environ 500 millions d'euros en 2002. L'acquisition par Hammerson du centre commercial Parinor (139 millions d'euros) et l'achat par Klépierre de 9 galeries du portefeuille Carrefour (97 millions d'euros) constituent, à eux seuls, la moitié du montant total des transactions.

D'autres opérations se distinguent particulièrement en 2002 : le rachat de Chelles 2 par Unibail (60 millions d'euros), des Marques Avenue Talange et Ile Saint-Denis par A3C (63 millions d'euros) et du projet Loisinord 2 par Pradera. Rodamco, déjà propriétaire de la partie la plus ancienne de Parly 2, a acquis 3 700 m² supplémentaires auprès de Sophia pour quelque 30 millions d'euros.

Le volume total des transactions en Italie est légèrement supérieur à celui du marché français, à environ 550 millions d'euros. Elles ont été principalement marquées par les opérations Klépierre, menées avec Carrefour et Finiper.

Le marché espagnol a été le plus dynamique avec un volume d'investissements d'environ 1 milliard d'euros. Les principales transactions incluent l'acquisition de « El Triangle » (115 millions d'euros) par le fonds allemand Deka, du portefeuille Goldman Sachs/Lar Grosvenor (125 millions d'euros) et du centre « Séville Factory » (24 millions d'euros) par Rodamco. Le marché des centres commerciaux se caractérise toujours par une offre limitée, les propriétaires étant peu vendeurs. Quant aux taux de capitalisation, la baisse est moins prononcée et ils tendraient même à se stabiliser.

500 millions d'euros d'investissement
en centres commerciaux en France en 2002

1 milliard d'euros d'investissement
en centres commerciaux en Espagne en 2002

+2,7%
en France
de hausse du chiffre
d'affaires des centres
commerciaux

+6,6%
en Espagne
de hausse du chiffre
d'affaires des centres
commerciaux

+2,7%
en Italie
de hausse du chiffre
d'affaires des centres
commerciaux

Des chiffres d'affaires en hausse sensible

En France, les chiffres d'affaires des centres commerciaux du patrimoine Klépierre sont en croissance de 2,7 % et de 4,4 % pour les seules galeries.

Les ventes des centres régionaux (hors Val d'Europe) progressent globalement de 2,1 % et de 4,4 % pour les galeries. Val d'Europe poursuit avec succès sa phase de lancement, affichant une croissance de 16,2 %.

Les centres intercommunaux, d'une surface inférieure à 40 000 m² SCU⁽¹⁾, bénéficient d'une activité toujours bien orientée avec une progression globale de 4,4 % et de 4,9 % pour les seules galeries. Les centres situés en centre-ville voient leur chiffre d'affaires (hors centres ouverts en 2001) augmenter de 1,8 % en global et de 3,1 % pour les seules galeries. La réussite des Passages à Boulogne-Billancourt se confirme, avec une progression de 47,7 %.

À périmètre comparable et sur la base des informations disponibles, le chiffre d'affaires est en croissance de 6,6 % pour les centres espagnols et de 2,6 % pour les centres italiens. ●

⁽¹⁾ SCU : Surface commerciale utile correspondant à la surface de vente plus les réserves hors allées de circulation et parties communes.



Deux secteurs s'illustrent en 2002

► On note une forte croissance, au sein des galeries, des secteurs « Beauté-Santé » (+ 7 %) et « Culture-Cadeaux-Loisirs » (+ 9,1 %). La performance de l'équipement de la personne (+ 3,8 %) reste satisfaisante.



Grand Sud/Lattes (34)

Une politique d'investissement centrée sur des actifs à fort potentiel

L'accent sur la valorisation

La stratégie de Klépierre se poursuit, conformément aux préceptes affirmés en 2001 : acquérir et développer des actifs à potentiel et accroître leur valorisation. Ce principe s'est traduit en 2002 par l'intensification du développement en Europe du Sud et la poursuite des investissements en France.

Position majeure en Italie et percée au Portugal

Avec un taux d'équipement inférieur à 100 m² pour 1 000 habitants (contre 240 m² en France) et un partenaire historique solidement implanté en particulier dans la gestion, Finim, l'Italie correspond parfaitement aux objectifs de Klépierre. Ainsi, en juillet, le Groupe a racheté 11 galeries commerciales de Carrefour, prolongement des accords précédents, et, au travers de l'acquisition de 40 % d'IGC, 9 galeries de Finiper, l'un des principaux opérateurs italiens de la grande distribution (hypermarchés Iper). Ces deux opérations recèlent un fort potentiel de croissance de par la qualité du patrimoine acquis et les perspectives de développements futurs dans la Péninsule avec les groupes Carrefour et Finiper.



Grandate-Milan/Italie

En décembre, Klépierre faisait ses premiers pas au Portugal, avec l'acquisition du centre commercial de Loures, au nord-est de Lisbonne.

Ségécé, un atout majeur

Le savoir-faire de sa filiale Ségécé est fondé sur une expérience de plus de 45 ans en développement et en gestion immobilière et locative de centres commerciaux.

Politique d'investissement

Les quatre critères de Klépierre pour investir

- > Un pays dont le taux d'équipement en centres commerciaux laisse encore la place à un développement majeur ou autorise des extensions/restructurations du patrimoine acquis
- > Un niveau de consommation des habitants correspondant aux types de centres commerciaux retenus
- > L'existence d'un relais, le plus souvent une filiale créée par Ségécé en partenariat avec des professionnels locaux, qui permet à Klépierre d'appliquer ses propres méthodes de gestion
- > Des opportunités d'investissement, portant soit sur des projets à réaliser, soit sur des centres existants qui disposent d'un réel potentiel d'amélioration (revalorisation locative, nouveau merchandising, extension).

Des gisements de croissance clairement identifiés

1 million de m² de projets nouveaux

Klépierre et sa filiale Ségécé ont à l'étude ou en montage plus de 1 000 000 de m² de nouveaux projets et d'acquisitions permettant de conforter la stratégie du Groupe. Ceci représente un investissement en quote-part Klépierre de 2 à 2,5 milliards d'euros sur 5 ans, dont 2,15 milliards de projets identifiés (environ 60 % hors de l'Hexagone).

Poursuite des investissements dans l'Hexagone

Outre la poursuite de l'acquisition des galeries inscrites au protocole Carrefour, le développement par la promotion ou l'extension de centres sous l'égide de Ségécé continue en France : 240 000 m² de nouveaux projets sont en cours de montage ou à l'étude. Ils comprennent notamment les projets de centre-ville de Besançon et de Valenciennes, les centres commerciaux régionaux d'Aubervilliers et de Montpellier Odysseum, l'aménagement des gares de Lyon et Saint-Lazare...

Les projets d'extension représentent 35 000 m² de SCU. La jardinerie Delbard (5 990 m²) ouvrira à Val d'Europe au premier trimestre 2003 et l'extension de Paul Doumer à Caen en 2004 (1 000 m²).

Les galeries rachetées à Carrefour recèlent un potentiel d'extension, en cours de montage ou à l'étude, de plus de 50 000 m².

Suivant le modèle des opérations déjà menées à l'étranger, Carrefour est le promoteur et Klépierre le futur acquéreur. La première extension devrait ouvrir en 2004 : 11 600 m² de SCU seront ajoutés au centre Grand Marché à Quétigny près de Dijon.

Fort potentiel en Espagne et Italie

> **En Espagne**, le programme des acquisitions inscrites au protocole Carrefour se poursuit. Toujours dans le cadre de ce partenariat, Klépierre prévoit de nouveaux projets ou des extensions de galeries déjà acquises et actuellement en cours de construction ou de montage. L'ensemble représenterait environ 340 millions d'euros d'investissement sur cinq ans. Dans ce pays où Carrefour assure la promotion de ces opérations pour le compte de Klépierre, les études de faisabilité se poursuivent conjointement sur de nombreux sites.

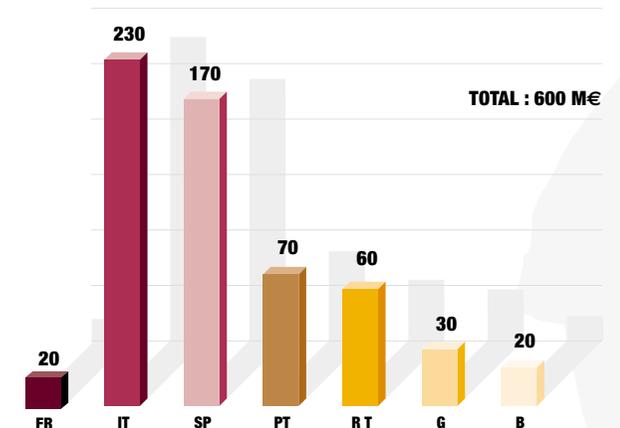
> Pour son développement **en Italie**, Klépierre s'appuie sur ses partenariats avec Carrefour, Finiper et Finim, ce qui représente un potentiel de 580 millions



2 à 2,5 milliards d'euros
d'investissement
potentiel dans de nouveaux projets ou acquisitions

Prévisions d'investissements 2003 en quote-part Klépierre (en M€)

- France Promo/Extensions
- Italie Extensions/Centres
- Espagne Centres
- Portugal Centres
- République tchèque Centres
- Grèce Centres
- Belgique Centres



d'euros d'investissement dans des projets en montage. De nombreuses opérations d'extension sont également en projet ou à l'étude.

D'autres opportunités dans la zone euro

► **En Belgique**, l'acquisition en état futur d'achèvement du complexe commercial et de loisirs de 35 000 m² de SCU à Louvain-la-Neuve est prévue au premier semestre 2003. ► **En Grèce**, Klépierre étudie l'achat de 4 galeries existantes ou en projet. L'ensemble représente environ 30 000 m² de SCU et 75 millions d'euros d'investissement. ► **Au Portugal**, l'acquisition du centre commercial de Loures devrait être suivie d'autres investissements : 58 000 m² de développement identifiés, soit environ 98 millions d'euros, dont la moitié d'origine Carrefour.

Une approche ciblée en République tchèque

Outre l'acquisition du centre de Novy Smichov en 2003, Klépierre interviendra de façon ponctuelle sur des actifs de qualité, principalement à Prague ou dans son environnement immédiat, les centres commerciaux rencontrant un grand succès auprès des consommateurs tchèques.

À condition qu'elles restent conformes à sa stratégie, Klépierre est prête à étudier d'autres opportunités dans certains pays d'Europe centrale. Toutefois, le Groupe se fixe pour objectif de ne pas investir dans cette région plus de 5 % de la valeur totale du portefeuille. ●

DÉVELOPPEMENT FRANCE

	Montant total en M€			Quote-part Klépierre en M€	
	Surface SCU en m ²	Loyers annuels prévisionnels	Prix de revient prévisionnel	Loyers annuels prévisionnels	Investissement prévisionnel
Développés par Ségécé					
Nouveaux centres	239 500	65,3	809,8	52,0	637,3
Extensions	34 990	9,1	123,9	7,4	100,4
	274 490	74,4	933,7	59,4	737,7
Développés par Carrefour					
Extensions	51 600	11,2	139,3	9,3	115,6
Total France	326 090	85,6	1 073,0	68,7	853,3

DÉVELOPPEMENT INTERNATIONAL (partenariat avec un développeur externe)

	Montant total en M€			Quote-part Klépierre en M€	
	Surface SCU en m ²	Loyers annuels prévisionnels	Prix de revient prévisionnel	Loyers annuels prévisionnels	Investissement prévisionnel
Extensions					
Espagne	103 700	18,1	204,0	15,0	169,3
Italie	16 100	3,8	44,9	1,7	19,8
	119 800	21,9	248,9	16,7	189,1
Acquisitions de nouveaux centres					
Espagne	84 600	16,0	196,7	13,9	172,1
Italie	179 600	48,8	622,9	44,3	562,2
Belgique	52 000	9,9	125,0	9,9	125,0
Portugal	57 900	8,4	97,6	8,4	97,6
Grèce	30 000	7,6	89,8	6,3	74,5
République tchèque	39 000	8,7	77,4	8,7	77,4
	443 100	99,3	1 209,4	91,5	1 108,8
Total International	562 900	121,2	1 458,3	108,2	1 297,9

Trois vecteurs de progression des loyers : indexation, revalorisation des baux, croissance externe

Des loyers réguliers

L'activité de gestion locative en Europe a conservé un rythme de croissance régulier : les loyers s'élèvent à 230,7 millions d'euros (184,3 millions en 2001), en hausse de 25,1 %. Les loyers variables représentent 11 millions d'euros (+ 26,0 % par rapport à 2001).

À périmètre constant, la progression des loyers, soutenue par une politique active de recommercialisations et de renouvellements de baux, est de 7,2 %.

Progression de 18,5 % en France

Les loyers s'élèvent à 172,9 millions d'euros, en progression de 18,5 % (7,8 %, à périmètre comparable). Cette augmentation résulte pour l'essentiel de :

- 254 opérations de recommercialisation, 229 renouvellements de baux (respectivement + 23 % et + 28 % par rapport aux conditions précédentes) et 17 commercialisations de locaux vacants (+ 0,8 million d'euros) ;
- l'évolution de l'indice Insee Construction (ICC) : + 4,6 % pour le 2^e trimestre et + 3 % pour le 1^{er} trimestre, impactant respectivement 72 % et 26 % des loyers garantis du périmètre.



Brianza Paderno-Milan/Italie

Les créances non recouvrées représentent seulement 0,6 % de la facturation. Elles retrouvent un niveau identique à celui enregistré avant la forte période d'acquisitions, dans le cadre du contrat avec Carrefour. Le taux d'occupation financier est stable à 99,3 %.

La concentration des loyers reste faible, réduisant ainsi le risque locatif. La Fnac représente 4 % des

loyers, suivie de Go Sport (2,8 %), Etam (2,6 %), Carrefour (2,1 %), Camaïeu (1,8 %). Vivarte, Zara, McDonald's, Marc Orian et Celio se situent entre 1,2 % et 1,5 %.

Croissance au rendez-vous en Espagne

Les loyers du patrimoine espagnol s'élèvent à 30,1 millions d'euros (+ 22,6 % par rapport à

l'année 2001). À périmètre constant, cette croissance est de 4,3 %.

L'ensemble des galeries a généré 114 opérations de recommercialisation, 192 renouvellements de baux (respectivement + 10 % et + 11 % par rapport aux anciennes conditions) et 5 commercialisations de locaux vacants (+ 0,07 million d'euros). L'évolution de l'indice de l'indexation IPC a impacté les loyers garantis de 2,7 % en moyenne.

Les créances non recouvrées représentent 1,6 % de la facturation globale, en diminution par rapport à 2001. Le taux d'occupation financier s'élève à 96,8 %, en l'attente de la restructuration commerciale de certaines galeries.

Bond du patrimoine italien

En Italie, les loyers représentent 22,9 millions d'euros, soit une progression de 110 % par rapport à l'année 2001 qui s'explique par 20 acquisitions réalisées en juillet 2002. À périmètre constant, cette croissance est de 4,1 %.

Au total, on enregistre 10 opérations de commercialisation de locaux vacants (+ 0,4 million d'euros), 29 opérations de recommercialisation et 31 renouvellements ayant généré une augmentation respective de 8 % et 33 %, par rapport aux anciennes conditions. L'incidence de l'indexation ISTAT sur les loyers garantis s'élève à 2,9 % en moyenne. Les galeries acquises en 2002 recèlent un portefeuille de baux à renouveler qui devraient contribuer largement à l'augmentation des loyers garantis concernés.



À périmètre comparable, les créances non recouvrées représentent 0,6 %, et la vacance est nulle. La galerie Makédonia en Grèce n'a pas connu d'évolution significative en 2002.

Quant à la galerie Danubia à Bratislava, la situation locative est en cours d'amélioration, ce qui devrait permettre d'augmenter le taux d'occupation (89,9 %) et de réduire les impayés (7,4 %).

Fort potentiel de revalorisation locative

83 % des 3 500 baux du patrimoine Klépierre en France ont une durée supérieure à 9 ans. À ce titre, ils ne sont pas plafonnés à leur échéance pour la fixation du loyer de renouvellement. Le bailleur est donc libre de fixer un nouveau loyer moyen garanti correspondant à la nouvelle valeur locative qu'il souhaite voir appliquer, ce point devant bien entendu être négocié avec les preneurs.

D'une durée moyenne plus courte qu'en France (5 ou 12 ans en Espagne et au Portugal, 5, 6 ou 12 ans en Italie), les baux dans les autres pays ne sont pas plafonnés à leur échéance.

En France, le nombre de baux renouvelés et/ou recommercialisés sur les deux dernières années s'établit à 796. Ces négociations ont généré une plus-value locative de 7,6 millions d'euros, soit une progression d'environ 28 % par rapport aux conditions initiales.

Compte tenu de ces résultats, l'accroissement du revenu locatif est assuré pour les prochaines années dans le cadre des campagnes de

Merchandising Les grands principes

Le potentiel de la zone de chalandise, la taille du centre, sa localisation et la concurrence présente déterminent la composition théorique du merchandising d'un centre. Pour une parfaite réussite, il faut y ajouter : > l'analyse des aspirations immédiates ou potentielles des consommateurs et l'identification des commerçants les mieux à même d'y répondre > la localisation et la négociation des emplacements sur lesquels ces commerces pourront atteindre un niveau d'activité rentable > le maintien d'un juste équilibre entre les différents types de locataires et d'activités, indispensable dans le cadre d'une vision à long terme, pour une offre de commerces, services et loisirs la plus large possible.

renouvellement et/ou recommercialisation à venir. Sur l'ensemble du patrimoine géré en Europe, 1 815 baux arrivent à échéance d'ici 2005, dont 438 sont échus à fin décembre 2002. Ces baux représentent un montant annuel de loyers minimums garantis de 59,3 millions d'euros, soit 23,7 % du montant total des loyers minimums garantis du patrimoine. ●

@ Échéancier complet des baux disponible sur le site Internet, rubrique Centres commerciaux/Activité.



Brianza Paderno-Milan/Italie

La gestion, un élément clé de la réussite de Klépierre

Un réseau européen

Premier gestionnaire de centres commerciaux en Europe continentale, au travers de Ségécé et de ses filiales, Klépierre bénéficie ainsi d'un relais local pour la valorisation de chaque actif de son patrimoine.

Un double objectif

La gestion demeure un élément clé de la stratégie de développement de Klépierre. À son activité



Créteil Soleil

de développement en France, Ségécé allie son expertise en matière de gestion immobilière et locative. Elle a pour objectif constant la revalorisation des loyers et la valorisation des actifs par l'animation, la commercialisation, la rénovation et l'extension des centres existants.

Fin 2002, Ségécé gère 307 centres commerciaux, situés dans certains pays clés de l'Europe continentale, dont la moitié seulement en France. L'ensemble représente près de 10 100 baux, soit 395 millions d'euros de loyers facturés.

Renforcement en Italie

Le nombre de centres gérés a augmenté de 20 % en un an, la progression venant essentiellement de l'Italie, où Ségécé a renforcé sa présence au travers de PSG. L'activité pour compte de tiers, significative dans tous les pays, représente 55 % au global.

Par ailleurs, Ségécé exerce une activité de conseil dans la recherche et la négociation de centres existants ou en projet, pour le compte de Klépierre principalement. Il lui arrive toutefois d'intervenir pour d'autres acteurs du marché, généralement de grands investisseurs institutionnels.

Val d'Europe/Marne-la-Vallée



Les trois filiales en France

Outre une activité de suivi et de coordination des filiales et partenariats étrangers, **Ségécé** assure en France la gestion locative ou immobilière de 152 centres. Janvier 2002 a vu l'implantation d'un nouveau logiciel de gestion locative dont l'utilisation a été étendue en fin d'année à l'Italie et à l'Europe centrale. Son implantation en Espagne est à l'étude pour 2003.

Créée en janvier 2001, **Ségécar** est une filiale détenue à 50/50 par Carrefour et Ségécé, pour assurer la gestion immobilière des centres français acquis auprès de Carrefour.

307
centres
gérés par Ségécé
et ses partenaires
européens

561
salariés
dédiés à la gestion
et au développe-
ment des centres
commerciaux en
Europe continentale

Galae a été créée en janvier 2001 pour apporter aux centres commerciaux du Groupe les technologies de l'Internet et du multimédia. Son exploitation commerciale a commencé en 2002, avec la mise en œuvre de 8 sites Internet. Galae équipe aussi les centres gérés d'écrans vidéo destinés à l'animation. Avec un effectif de 11 personnes, cette filiale est détenue à 49 % par Klépierre et 51 % par Ségécé.

Centro Shopping Gestion en Espagne

Depuis juillet 2001, Centro Shopping Gestion, détenue à 50/50 par Carrefour et Ségécé, assure la gestion locative et immobilière de 86 centres (58 pour Klépierre), représentant 348 000 m² de SCU locative. Elle effectue également des missions de commercialisation et d'assistance au développement de projets réalisés par Carrefour.

Devimo en Belgique

Devimo, filiale à 35 % de Ségécé, est le premier gestionnaire de centres en Belgique. Elle a obtenu deux nouveaux mandats en 2002 : Galeries Royales Saint-Hubert à Bruxelles et Gent Zuid à Gand.

Ségécé Naissance du 1^{er} gestionnaire italien

> Ségécé a acquis 100 % d'Eurocenter laquelle a été fusionnée avec PSG, filiale de Finim. À l'issue de cette opération, PSG est détenue à 50/50 par Ségécé et Finim. L'ensemble ainsi constitué devient le 1^{er} gestionnaire italien, avec 52 galeries en gestion dont 23 sont propriété totale ou partielle de Klépierre.

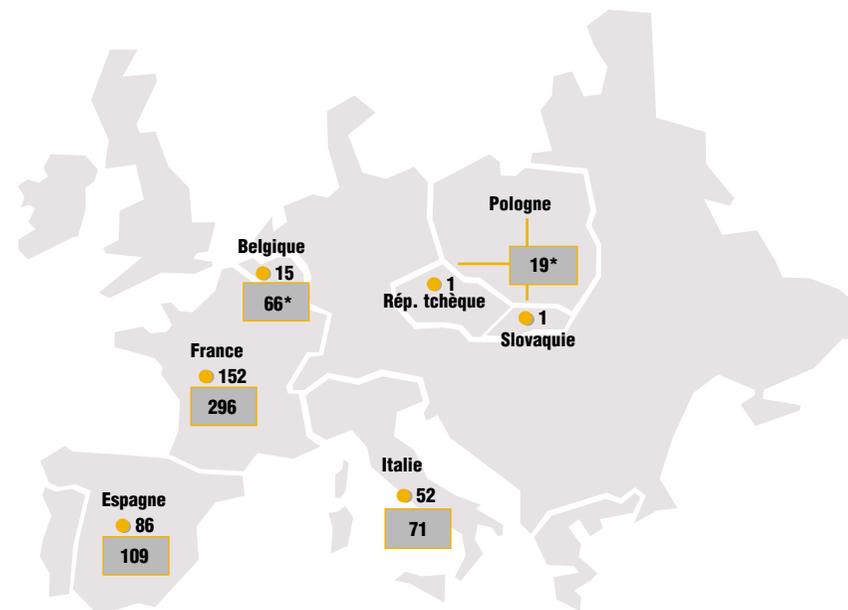
Depuis le 1^{er} janvier 2003, elle gère également le centre City 2. Devimo assiste Ségécé dans la mise au point de l'acquisition du centre de Louvain-la-Neuve.

FMC en Europe centrale

Basée à Prague, First Management Company, détenue à 75 % par Ségécé et à 25 % par Finim, a été créée en décembre 2001 pour la gestion des centres de cette région. ●



Alle Valli Seriate-Milan/Italie



Un réseau européen de gestion

Effectif au 31/12/02

* Y compris le personnel d'accueil et technique des centres

● Nombre de centres gérés

LE GROUPE SÉGÉCÉ EN CHIFFRES

	Effectifs vc CDD, MAD, CDI	Chiffre d'affaires	Résultat net	Nombre de centres gérés	Nombre de baux	% de contrôle
Ségécé	296	39,3	7,4	152	5 063	75
Ségécar	91 ⁽¹⁾	9,1	0,6	- ⁽²⁾	-	50
Centro Shopping Gestion	109	8,4	1,7	86 ⁽⁴⁾	2 772	50
PSG	71	6,4	0,3	52	1 283	50
Devimo	66 ⁽³⁾	13,1	1,0	15	733	35
FMC	19 ⁽³⁾	0,9	- 0,3	2	217	75
Total	561			307	10 068	

(1) Collaborateurs Ségécé mis à disposition de Ségécar, donc compris dans les effectifs de Ségécé. (2) 93 centres en gestion immobilière uniquement, la gestion locative est assurée par Ségécé, donc compris dans les centres gérés par Ségécé. (3) Y compris personnel d'accueil et technique des centres. (4) Dont 5 en gestion immobilière uniquement.

Implantation des centres commerciaux

- Patrimoine Klépierre fin 2001
- Patrimoine acquis en 2002

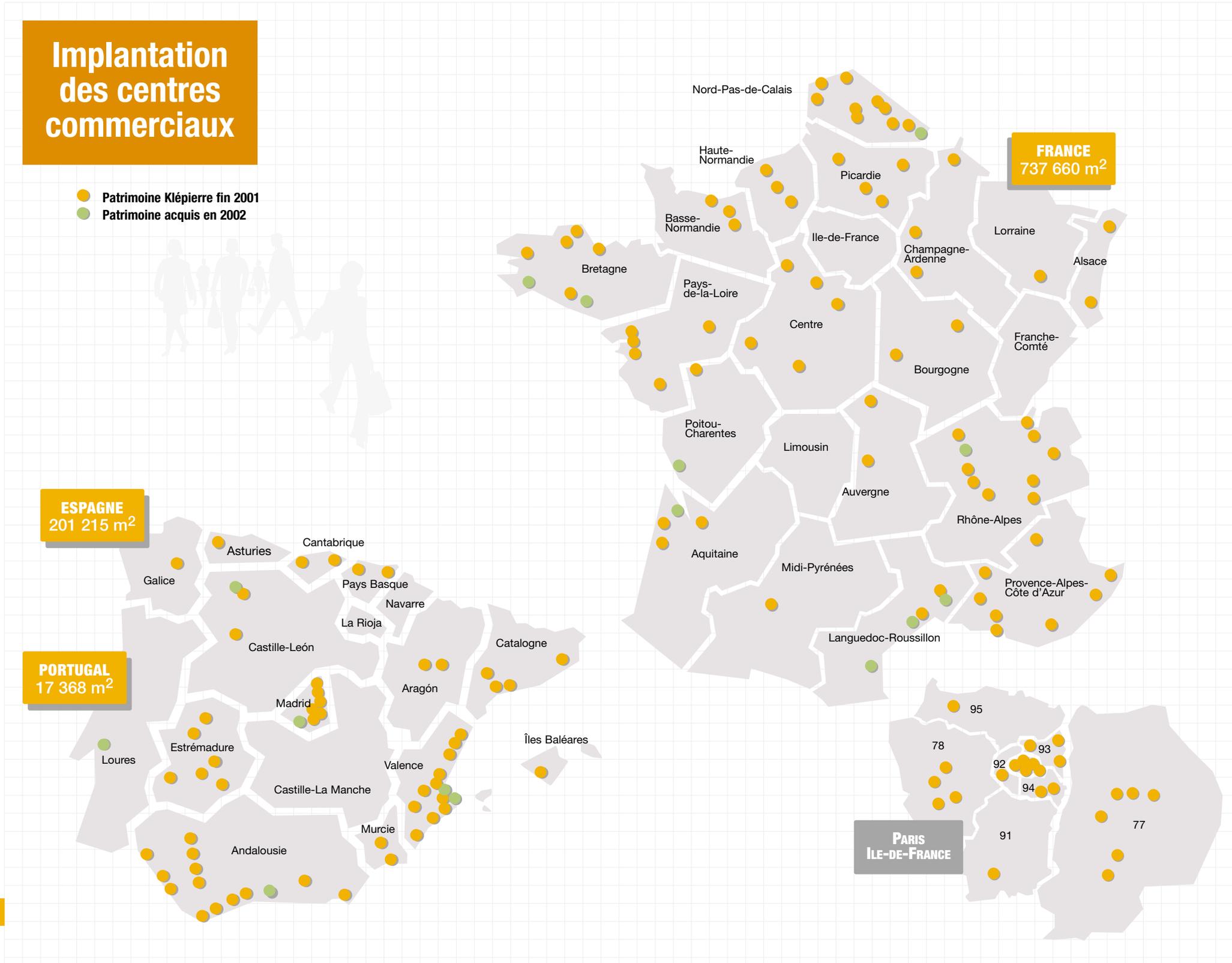


FRANCE
737 660 m²

ESPAGNE
201 215 m²

PORTUGAL
17 368 m²

PARIS
ILE-DE-FRANCE



The image features a solid yellow background. On the left side, there are dark silhouettes of two people walking from left to right. The person in the foreground is a woman wearing a short-sleeved top and a skirt, carrying a large shopping bag in her right hand. The second person is partially visible behind her, appearing to be walking alongside her. The text 'PATRIMOINE CENTRES COMMERCIAUX' is centered over the silhouettes in a white, bold, sans-serif font.

**PATRIMOINE
CENTRES
COMMERCIAUX**

Paris et région Ile-de-France

PARIS [6e]

Marché de Saint-Germain

1995
GAP, 21 unités,
430 places de parking
SCU totale : 3 164 m²
SCU locative : 3 164 m²
Participation Klépierre : 100 %

PARIS [10e]

CIAT

Centre international des arts
de la table
SCU totale : 496 m²
SCU locative : 496 m²
Participation Klépierre : 100 %

PARIS RIVE GAUCHE [13e]

Truffaut

1996
SCU totale : 3 606 m²
SCU locative : 7 752 m²
Participation Klépierre : 100 %

PARIS [14e]

Général Leclerc

Restaurant
SCU totale : 1 475 m²
SCU locative : 1 475 m²
Participation Klépierre : 100 %

PARIS [19e]

BHV - rue de Flandres

1963
SCU totale : 7 752 m²
SCU locative : 7 752 m²
Participation Klépierre : 100 %

CHAMPS-SUR-MARNE [77]

Champs-sur-Marne

1981, acquis en 2001
Carrefour, 16 unités,
765 places de parking
SCU totale : 14 700 m²
SCU locative acquise : 1 753 m²
Participation Klépierre : 83 %

CLAYE-SOUILLY [77]

Claye-Souilly

1992. Acquis en 2001
Carrefour, 84 unités,
4 200 places de parking
SCU totale : 48 100 m²
SCU locative acquise : 16 908 m²
Participation Klépierre : 83 %

MARNE-LA-VALLÉE [77]

Val d'Europe

2000
Centre régional ouvert
en octobre 2000, 130 unités,
5 200 places de parking
SCU totale : 64 046 m²
SCU locative : 48 467 m²
Participation Klépierre : 40 %

MELUN [77]

Boissénart

1977, rénové en 1996
Auchan, 36 unités,
2 450 places de parking
SCU totale : 22 331 m²
SCU locative : 5 391 m²
Participation Klépierre : 87,5 %

PONTAULT-COMBAULT [77]

Pontault-Combault

1978, extension-rénovation
en 1993. Acquis en 2001
Carrefour, 75 unités,
3 250 places de parking
SCU totale : 38 800 m²
SCU locative acquise : 14 900 m²
Participation Klépierre : 83 %

VILLIERS-EN-BIÈRE [77]

Villiers-en-Bière

1990. Acquis en 2001
Carrefour, 84 unités,
765 places de parking
SCU totale : 65 900 m²
SCU locative acquise : 24 951 m²
Participation Klépierre : 83 %

FLINS [78]

Flins

1973. Acquis en 2001
Carrefour, 80 unités,
2 200 places de parking
SCU totale : 41 200 m²
SCU locative acquise : 1 646 m²
Participation Klépierre : 83 %

SARTROUVILLE [78]

Sartrouville

1976. Extension en 1999.
Acquis en 2001
Carrefour, 38 unités,
1 660 places de parking
SCU totale : 25 300 m²
SCU locative acquise : 3 671 m²
Participation Klépierre : 83 %

MONTESSON [78]

Montesson

1973, extension et rénovation
en 1985 et 1999. Acquis en 2001
Carrefour, 55 unités,
3 000 places de parking
SCU totale : 40 300 m²
SCU locative acquise : 8 281 m²
Participation Klépierre : 83 %

RAMBOUILLET [78]

Rambouillet

1976, acquis en 2001
Carrefour, 26 unités,
1 527 places de parking
SCU totale : 36 000 m²
SCU locative acquise : 2 566 m²
Participation Klépierre : 83 %

ATHIS-MONS [91]

Athis-Mons

1971, rénovation en 1999,
acquis en 2001
Carrefour, 24 unités,
2 258 places de parking
SCU totale : 26 500 m²
SCU locative acquise : 3 632 m²
Participation Klépierre : 83 %

BOULOGNE-BILLANCOURT [92]

Les Passages de l'Hôtel de Ville

Cœur de ville, Inno, Fnac,
Zara et Go Sport, 38 magasins,
7 boutiques de pied d'immeuble
et 4 restaurants
600 places de parking
SCU totale : 20 811 m²
SCU locative : 20 811 m²
Participation Klépierre : 50 %

AULNAY-SOUS-BOIS [93]

Parinor

1974, acquis en 2001
Carrefour, 133 unités,
4 500 places de parking
SCU totale : 67 000 m²
SCU locative acquise : 3 984 m²
Participation Klépierre : 83 %

NOISY-LE-GRAND [93]

Arcades

1978, rénové en 1992
Centre régional centre-ville,
Carrefour, 138 unités et plus
de 5 000 places de parking
SCU totale : 53 533 m²
SCU locative : 35 540 m²
Participation Klépierre : 55,7 %

STAINS [93]

Stains

1972. Acquis en 2001
Carrefour, 22 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 20 100 m²
SCU locative acquise : 1 884 m²
Participation Klépierre : 83 %

CRÉTEIL [94]

Créteil Soleil

1974, rénovation-extension
ouverte en octobre 2000
Centre régional centre-ville,
Carrefour, BHV, Fnac Junior,
209 unités et 3 niveaux de parking
SCU totale : 121 563 m²
SCU locative : 65 080 m²
Participation Klépierre : 87,9 %

VILLEJUIF [94]

Villejuif

1988. Acquis en 2001
Carrefour, 21 unités,
700 places de parking
SCU totale : 13 900 m²
SCU locative acquise : 1 534 m²
Participation Klépierre : 83 %

GONESSE [95]

Usine center

1985, rénovation-extension
ouverte en avril 2000, 105 unités,
1 100 places de parking
SCU totale : 17 047 m²
SCU locative : 17 047 m²
Participation Klépierre : 49,5 %

Alsace

ILLZACH (MULHOUSE) [68]

Ile Napoléon

1973, extension-rénovation
en 1999. Acquis en 2001
Carrefour, 58 unités,
661 places de parking
SCU galerie : 31 800 m²
SCU locative acquise : 10 192 m²
Participation Klépierre : 83 %

STRASBOURG [67]

La Vigie

1989. Restructuré en 1996,
5 unités dont Conforama,
Décathlon, Maxitoys,
1 100 places de parking
SCU totale : 16 187 m²
SCU locative : 16 187 m²
Participation Klépierre : 30,9 %

Aquitaine

BÈGLES [33]

Rives d'Arcins

1995. Centre régional,
Carrefour, 82 unités,
3 800 places de parking
SCU totale : 54 706 m²
SCU locative : 30 499 m²
Participation Klépierre : 82,5 %

BORDEAUX [33]

Saint-Christoly

1985, rénové en 1989
Centre-ville, 37 unités,
600 places de parking
SCU totale : 9 068 m²
SCU locative : 9 068 m²
Participation Klépierre : 82,5 %

LIBOURNE [33]

Libourne

1974. Acquis en 2001
Carrefour, 34 unités,
1 138 places de parking
SCU totale : 19 200 m²
SCU locative : 2 648 m²
Participation Klépierre : 83 %

LORMONT [33]

Lormont

1974, rénovation en 1997
Acquis en 2002
Carrefour, Crescendo, Intersport,
76 unités,
2 320 places de parking
SCU totale : 29 851 m²
SCU locative : 8 665 m²
Participation Klépierre : 83 %

Auvergne

CLERMONT-FERRAND [63]

Jaude

1980 Cœur de ville,
rénové en 1990,
C&A, Habitat, Fnac, 75 unités
SCU totale : 23 591 m²
SCU locative : 17 000 m²
Participation Klépierre : 82,5 %

MOULINS [03]

Moullins

1978. Acquis en 2001
Carrefour, 19 unités,
849 places de parking
SCU totale : 16 600 m²
SCU locative acquise : 1 340 m²
Participation Klépierre : 83 %

Basse-Normandie

CAEN [14]

Paul Doumer

1988
Centre-ville,
Fnac, 18 unités,
212 places de parking
SCU totale : 4 492 m²
SCU locative acquise : 4 666 m²
Participation Klépierre : 82,5 %

CONDÉ-SUR-SARTHE (ALENÇON) [61]

Condé-sur-Sarthe

1972, rénovation 1999.
Acquis en 2001
Carrefour, 25 unités,
1 284 places de parking
SCU totale : 15 300 m²
SCU locative acquise : 3 917 m²
Participation Klépierre : 83 %

HÉROUVILLE [14]

Saint-Clair

1976, rénovation-extension
en 1995. Acquis en 2001
Carrefour, 74 unités,
1 513 places de parking
SCU totale : 40 500 m²
SCU locative acquise : 10 182 m²
Participation Klépierre : 83 %

Bourgogne

MARZY (NEVERS) [58]

Marzy

1969, rénové en 1999.
Acquis en 2001
Carrefour, 38 unités,
942 places de parking
SCU totale : 24 200 m²
SCU locative acquise : 7 229 m²
Participation Klépierre : 83 %

QUÉTIGNY [21]

Grand marché

1968, extension en 1992.
Acquis en 2001
Carrefour, 22 unités,
2 585 places de parking
SCU galerie : 28 700 m²
SCU locative acquise : 3 627 m²
Participation Klépierre : 83 %

Bretagne

BREST [29]

Iroise

1969. Acquis en 2001
Carrefour, 45 unités,
1 452 places de parking
SCU galerie : 33 300 m²
SCU locative acquise : 7 957 m²
Participation Klépierre : 83%

GUINGAMP [22]

Guingamp

1974. Acquis en 2001
Carrefour, 11 unités,
960 places de parking
SCU galerie : 11 800 m²
SCU locative acquise : 1 532 m²
Participation Klépierre : 83 %

LANGUEUX (SAINT-BRIEUC) [22]

Langueux

1973. Rénovation-extension
en 1998. Acquis en 2001
Carrefour, 34 unités,
1 443 places de parking
SCU totale : 24 100 m²
SCU locative acquise : 5 115 m²
Participation Klépierre : 83%

LORIENT [56]

K2

1981. Acquis en 2001
Carrefour, 26 unités,
1 042 places de parking
SCU galerie : 4 315 m²
SCU locative acquise : 4 315 m²
Participation Klépierre : 83%

PAIMPOL [22]

Paimpol

1964. Acquis en 2001
Carrefour, 6 unités,
670 places de parking
SCU galerie : 8 500 m²
SCU locative acquise : 1 166 m²
Participation Klépierre : 83 %

QUIMPER [29]

Quimper

1978. Acquis en 2002
Carrefour, 34 unités,
1 160 places de parking
SCU totale : 21 026 m²
SCU locative acquise : 5 085 m²
Participation Klépierre : 83 %

VANNES [56]

La Fourchêne

1969
Carrefour, 58 unités,
Acquis en 2002
1 698 places de parking
SCU totale : 22 657 m²
SCU locative : 5 719 m²
Participation Klépierre : 83 %

Centre

BOURGES [18]

Bourges

1969. Acquis en 2001
Carrefour, 20 unités,
1 598 places de parking
SCU galerie : 21 800 m²
SCU locative acquise : 1 681 m²
Participation Klépierre : 83 %

CHARTRES [28]

Chartres

1967. Acquis en 2001
Carrefour, 12 unités,
2 166 places de parking
SCU galerie : 22 000 m²
SCU locative acquise : 6 207 m²
Participation Klépierre : 83 %

CHÂTEAURoux [36]

Châteauroux

1969. Acquis en 2001
Carrefour, 17 unités,
920 places de parking
SCU galerie : 18 900 m²
SCU locative acquise : 3 463 m²
Participation Klépierre : 83 %

SARAN (ORLÉANS) [45]

Saran

1968. Acquis en 2001
Carrefour, 15 unités,
2 300 places de parking
SCU totale : 26 600 m²
SCU locative acquise : 2 315 m²
Participation Klépierre : 83 %

TOURS [37]

Galerie Nationale

1990
Cœur de ville,
Fnac, 38 unités,
300 places de parking
SCU totale : 8 244 m²
SCU locative acquise : 8 267 m²
participation Klépierre : 61,8 %

Champagne-Ardenne

CERNAY (REIMS) [51]

Cernay

1981. Acquis en 2001
Carrefour, 26 unités,
1 300 places de parking
SCU totale : 18 100 m²
SCU locative acquise : 1 400 m²
Participation Klépierre : 83 %

CHARLEVILLE-MÉZIÈRES [08]

La Croisette

1985. Acquis en 2001
Carrefour, 20 unités,
1 383 places de parking
SCU totale : 18 700 m²
SCU locative acquise : 2 599 m²
Participation Klépierre : 83 %

SAINT-ANDRÉ-LES-VERGERS (TROYES) [10]

Saint-André-les-Vergers

1975. Acquis en 2001
Carrefour, 25 unités,
1 383 places de parking
SCU totale : 13 000 m²
SCU locative acquise : 890 m²
Participation Klépierre : 83 %

Haute-Normandie

ÉVREUX [27]

Évreux

1970. Acquis en 2001
Carrefour, 18 unités,
1 603 places de parking
SCU totale : 20 900 m²
SCU locative acquise : 1 956 m²
Participation Klépierre : 83 %

LE HAVRE [76]

René Coty

1999
Centre-ville, Monoprix,
Fnac, Go sport,
C&A et 76 unités
SCU totale : 27 000 m²
SCU locative acquise : 18 031 m²
Participation Klépierre : 50 %

ROUEN [76]

Rue de la Champmeslé

1999
Centre-ville,
Eurodif et 7 boutiques
en pied d'immeuble
SCU totale : 2 848 m²
SCU locative acquise : 2 848 m²
Participation Klépierre : 100 %

Languedoc-Roussillon

CLAIRA [66]

Claira

1983, rénovation-extension
en 1997
Acquis en 2002
Carrefour, Eris, 30 unités,
1 800 places de parking
SCU totale : 24 985 m²
SCU locative : 3 769 m²
Participation Klépierre : 83 %

LATTES [34]

Lattes

1986, rénovation-extension
en 1993
Acquis en 2002
Carrefour, Toys'r'us, Go Sport, Eris,
66 unités, 2 120 places de parking
SCU totale : 37 650 m²
SCU locative : 14 077 m²
Participation Klépierre : 83 %

NÎMES [30]

Grand Nîmes

1981, rénové en 1997.
Acquis en 2001
Carrefour, 29 unités,
1 555 places de parking
SCU totale : 22 300 m²
SCU locative acquise : 2 843 m²
Participation Klépierre : 83 %

NÎMES SUD [30]

Nîmes

1980. Acquis en 2002
Carrefour, Eris, 20 unités,
920 places de parking
SCU totale : 19 655 m²
SCU locative : 1 773 m²
Participation Klépierre : 83 %

SAINT-JEAN-DE-VEDAS (MONTPELLIER) [34]

Saint-Jean-de-Vedas

1986. Acquis en 2001
Carrefour, 28 unités,
1 149 places de parking
SCU totale : 16 400 m²
SCU locative acquise : 2 304 m²
Participation Klépierre : 83 %

Lorraine

JEUXEY (ÉPINAL) [88]

Jeuxey

1983. Acquis en 2001
Carrefour, 16 unités,
1 607 places de parking
SCU totale : 13 000 m²
SCU locative acquise : 1 917 m²
Participation Klépierre : 83 %

Midi-Pyrénées

PORTET-SUR-GARONNE [31]

Portet-sur-Garonne

1972, rénovation-extension
en 1990
Carrefour, 108 unités,
4 100 places de parking
SCU totale : 60 600 m²
SCU locative acquise : 23 216 m²
Participation Klépierre : 83 %

Nord-Pas-de-Calais

AIRE-LA-LYS [62]

Aire-la-Lys

1977. Acquis en 2001
Carrefour, 20 unités,
386 places de parking
SCU totale : 11 000 m²
SCU locative acquise : 1 491 m²
Participation Klépierre : 83 %

AUCHY-LES-MINES [62]

Auchy-les-Mines

1993. Acquis en 2001
Carrefour, 18 unités,
414 places de parking
SCU totale : 8 700 m²
SCU locative acquise : 1 363 m²
Participation Klépierre : 83 %

AULNOY-LES- VALENCIENNES [59]

La Briquette

1972. Acquis en 2001
Carrefour, 25 unités,
1 048 places de parking
SCU totale : 20 500 m²
SCU locative acquise : 4 706 m²
Participation Klépierre : 83 %

CALAIS [62]

Calais

1986. Acquis en 2001
Carrefour, 24 unités,
940 places de parking
SCU totale : 17 600 m²
SCU locative acquise : 4 311 m²
Participation Klépierre : 83 %

DOUAI [59]

Flers-en-Escrebieux

1983. Acquis en 2002
Carrefour, Darty, 43 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 27 606 m²
SCU locative : 6 339 m²
Participation Klépierre : 83 %

FOURMIES [59]

Fourmies

1985. Acquis en 2001
Carrefour, 17 unités,
624 places de parking
SCU totale : 11 000 m²
SCU locative acquise : 1 878 m²
Participation Klépierre : 83 %

HAZEBROUCK [59]

Hazebrouck

1983. Acquis en 2001
Carrefour, 17 unités,
420 places de parking
SCU totale : 8 800 m²
SCU locative acquise : 1 306 m²
Participation Klépierre : 83 %

LILLE [59]

Lille

1996. Acquis en 2001
Carrefour, 14 unités
SCU totale : 6 700 m²
SCU locative acquise : 854 m²
Participation Klépierre : 83 %

LOMME [59]

Lomme

1984. Acquis en 2001
Carrefour, 36 unités,
2 400 places de parking
SCU totale : 30 200 m²
SCU locative acquise : 7 419 m²
Participation Klépierre : 83 %

SAINT-MARTIN-AU-LAËRT [62]

Saint-Martin-au-Laërt

1991. Acquis en 2001
Carrefour, 12 unités,
453 places de parking
SCU totale : 8 500 m²
SCU locative acquise : 891 m²
Participation Klépierre : 83 %

Provence-Alpes- Côte d'Azur

AIX-LES-MILLES [13]

La pioline

1971, rénové en 1997
Acquis en 2001
Carrefour, 31 unités,
1 950 places de parking
SCU totale : 29 600 m²
SCU locative acquise : 4 711 m²
Participation Klépierre : 83 %

ANTIBES [06]

Antibes

1973. Acquis en 2001
Carrefour, 32 unités,
2 252 places de parking
SCU totale : 28 900 m²
SCU locative acquise : 4 065 m²
Participation Klépierre : 83 %

CHÂTEAUNEUF- LES-MARTIGUES [13]

Châteauneuf-les-Martigues

1973. Acquis en 2001
Carrefour, 17 unités,
1 020 places de parking
SCU totale : 20 800 m²
SCU locative acquise : 1 892 m²
Participation Klépierre : 83 %

MARSEILLE [13]

Bourse

1977, restructuré en 1991
Rénové en 1997
Cœur de ville, Nouvelles Galeries,
Fnac, 57 unités,
1 850 places de parking
SCU totale : 29 311 m²
SCU locative acquise : 17 323 m²
Participation Klépierre : 72,7 %

NICE [06]

Lingostière

1978, rénové en 1998
Acquis en 2001
Carrefour, 49 unités,
2 784 places de parking
SCU totale : 37 100 m²
SCU locative acquise : 6 909 m²
Participation Klépierre : 83 %

ORANGE [84]

Orange

1986, rénové en 1996
Acquis en 2001
Carrefour, 36 unités,
1 000 places de parking
SCU totale : 13 900 m²
SCU locative acquise : 3 703 m²
Participation Klépierre : 83 %

PUGET-SUR-ARGENS [83]

Puget-sur-Argens

1991. Acquis en 2001
Carrefour, 41 unités,
1 800 places de parking
SCU totale : 20 000 m²
SCU locative acquise : 738 m²
Participation Klépierre : 83 %

TRANS-EN-PROVENCE [83]

Trans-en-Provence

1970, rénové en 1993
Acquis en 2001
Carrefour, 24 unités,
1 010 places de parking
SCU totale : 15 900 m²
SCU locative acquise : 3 781 m²
Participation Klépierre : 83 %

VITROLLES [13]

Vitrolles

1970. Acquis en 2001
Carrefour, 76 unités,
4 450 places de parking
SCU totale : 61 100 m²
SCU locative acquise : 21 841 m²
Participation Klépierre : 83 %

Pays-de-la-Loire

ANGERS [49]

Saint-Serge

1969. Acquis en 2001
Carrefour, 22 unités,
1 467 places de parking
SCU totale : 19 300 m²
SCU locative acquise : 1 574 m²
Participation Klépierre : 83 %

BEAUJOIRE (NANTES) [44]

Beaujoire

1972. Acquis en 2001
Carrefour, 33 unités,
1 467 places de parking
SCU totale : 28 700 m²
SCU locative acquise : 3 464 m²
Participation Klépierre : 83 %

CHOLET [49]

Cholet

1970. Acquis en 2001
Carrefour, 25 unités,
1 035 places de parking
SCU totale : 11 400 m²
SCU locative acquise : 1 851 m²
Participation Klépierre : 83 %

LA-ROCHE-SUR-YON [85]

La Roche-sur-Yon

1973. Acquis en 2001
Carrefour, 7 unités,
595 places de parking
SCU totale : 9 100 m²
SCU locative acquise : 476 m²
Participation Klépierre : 83 %

SAINT-HERBLAIN (NANTES) [44]

Saint-Herblain

1969. Acquis en 2001
Carrefour, 10 unités,
643 places de parking
SCU totale : 15 000 m²
SCU locative acquise : 641 m²
Participation Klépierre : 83 %

Picardie

AMIENS [80]

Amiens

1973. Acquis en 2001
Carrefour, 21 unités,
1 340 places de parking
SCU totale : 20 500 m²
SCU locative acquise : 3 193 m²
Participation Klépierre : 83 %

CHÂTEAU-THIERRY [02]

Château-Thierry

1972. Acquis en 2001
Carrefour, 13 unités,
2 185 places de parking
SCU totale : 11 100 m²
SCU locative acquise : 644 m²
Participation Klépierre : 83 %

LAON [02]

Laon

1990. Acquis en 2001
Carrefour, 33 unités,
620 places de parking
SCU totale : 15 100 m²
SCU locative acquise : 3 057 m²
Participation Klépierre : 83 %

VENETTE (COMPIÈGNE) [60]

Venette

1974. Acquis en 2001
Carrefour, 39 unités,
2 185 places de parking
SCU totale : 28 500 m²
SCU locative acquise : 5 030 m²
Participation Klépierre : 83 %

Poitou-Charentes

ANGOULINS [17]

Angoulins

1973. Acquis en 2002
Carrefour, Royaldine,
31 unités,
1 789 places de parking
SCU totale : 23 679 m²
SCU locative : 4 009 m²
Participation Klépierre : 83 %

POITIERS [86]

Cordeliers

Inauguré en octobre 2001
Monoprix, Fnac et 37 boutiques,
300 places de parking
SCU totale : 13 000 m²
SCU locative acquise : 8 852 m²
Participation Klépierre : 50 %

Rhône-Alpes

ANNECY-BROGNY [74]

Annecy

1968. Acquis en 2001
Carrefour, 13 unités,
1 550 places de parking
SCU totale : 19 000 m²
SCU locative acquise : 2 010 m²
Participation Klépierre : 83 %

ANNECY [74]

Annecy

Inauguré en mars 2001
Inno, Fnac,
750 places de parking
SCU totale : 19 098 m²
SCU locative acquise : 13 586 m²
Participation Klépierre : 100 %

BASSENS (CHAMBÉRY) [73]

Bassens

1969. Acquis en 2001
Carrefour, 22 unités,
1 096 places de parking
SCU totale : 19 700 m²
SCU locative acquise : 2 451 m²
Participation Klépierre : 83 %

ÉCHIROLLES (GRENOBLE) [38]

Grand Place

1975. Acquis en 2001
Carrefour, 34 unités,
1 918 places de parking
SCU totale : 28 000 m²
SCU locative acquise : 3 669 m²
Participation Klépierre : 83 %

ÉCULLY [69]

Grand Ouest

1972, extension-rénovation en 1997
Acquis en 2001, Carrefour, 74 unités,
3 400 places de parking
SCU totale : 46 000 m²
SCU locative acquise : 11 627 m²
Participation Klépierre : 83 %

GIVORS [69]

Deux Vallées

1976, rénové en 1997.
Acquis en 2001
Carrefour,
39 unités, 2 154 places de parking
SCU totale : 32 500 m²
SCU locative acquise : 14 831 m²
Participation Klépierre : 83 %

MEYLAN [38] (Grenoble)

1972. Acquis en 2001
Carrefour, 15 unités,
1 332 places de parking
SCU totale : 19 800 m²
SCU locative acquise : 1 393 m²
Participation Klépierre : 83 %

SAINT-EGRÈVE [38]

Saint-Egrève

1986. Acquis en 2001
Carrefour, 32 unités,
1 250 places de parking
SCU totale : 19 300 m²
SCU locative acquise : 2 889 m²
Participation Klépierre : 83 %

VAULX-EN-VELIN [69]

7 chemins

1988. Acquis en 2001
Carrefour, 37 unités,
1 675 places de parking
SCU totale : 22 800 m²
SCU locative acquise : 3 703 m²
Participation Klépierre : 83 %

VÉNISSIEUX [69]

Véniissieux

1966, extension-rénovation en 2000. Acquis en 2002
Carrefour, 24 unités,
1 956 places de parking
SCU totale : 35 913 m²
SCU locative acquise : 2 985 m²
Participation Klépierre : 83 %

TOTAL FRANCE
737 660 m² SCUL

Espagne

Andalousie

ALGECIRAS I

Los Barrios

1980
Unités acquises : 30
SCU totale : 16 852 m²
SCU locative : 1 746 m²
Participation Klépierre : 83 %

ALMÉRIA

Almería

1987
Unités acquises : 24
SCU totale : 15 346 m²
SCU locative : 977 m²
Participation Klépierre : 83 %

CORDOUE

Zahira

1977
Extension/Rénovation
en 1989
Unités acquises : 14
SCU totale : 10 600 m²
SCU locative : 950 m²
Participation Klépierre : 83 %

GRENADA

Grenada

1990
Unités acquises : 31
SCU totale : 19 642 m²
SCU locative : 2 030 m²
Participation Klépierre : 83 %

HUELVA

Huelva

1985
Unités acquises : 21
SCU totale : 16 490 m²
SCU locative : 1 600 m²
Participation Klépierre : 83 %

JEREZ DE LA FRONTERA

Jerez Norte

1997
Unités acquises : 46
SCU totale : 23 886 m²
SCU locative : 6 953 m²
Participation Klépierre : 83 %

JEREZ DE LA FRONTERA

Jerez Sur

1989
Unités acquises : 34
SCU totale : 24 169 m²
SCU locative : 3 284 m²
Participation Klépierre : 83 %

LA LINEE DE LA CONCEPCION (NORD DE GIBRALTAR)

Gran Sur

1991
Unités acquises : 66
SCU totale : 31 530 m²
SCU locative : 6 538 m²
Participation Klépierre : 83 %

MALAGA

Malaga I-Alameda

1987
Unités acquises : 39
SCU totale : 22 171 m²
SCU locative : 7 459 m²
Participation Klépierre : 83 %

MALAGA

Malaga II-Los Patios

1987
Unités acquises : 39
SCU totale : 22 171 m²
SCU locative : 4 344 m²
Participation Klépierre : 83%

SÉVILLE

Séville I-San Pablo

1979
Unités acquises : 35
SCU totale : 31 180 m²
SCU locative : 2 403 m²
Participation Klépierre : 83 %

SÉVILLE

Séville II-Ajarafe

1985. Acquis en 2001
Unités acquises : 45
SCU totale : 16 000 m²
SCU locative : 4 222 m²
Participation Klépierre : 83 %

SÉVILLE

Séville III-Macarena

1980
Unités acquises : 30
SCU totale : 16 852 m²
SCU locative : 1 883 m²
Participation Klépierre : 83 %

SÉVILLE

Séville IV-dos Hermanas

1993
Unités acquises : 22
SCU totale : 15 744 m²
SCU locative : 1 464 m²
Participation Klépierre : 83 %

Aragón

SARAGOSSE

Saragosse I-Augusta

1995
Unités acquises : 124
SCU totale : 54 500 m²
SCU locative : 24 426 m²
Participation Klépierre : 83 %

SARAGOSSE

Saragosse II-Actur

1990
Unités acquises : 32
SCU totale : 27 192 m²
SCU locative : 5 071 m²
Participation Klépierre : 83 %

Asturies

OVIEDO

Los Prados

2002
Unités acquises : 86
SCU totale : 39 200 m²
SCU locative : 24 690 m²
Participation Klépierre : 83 %

Baléares

PALMA DE MAJORQUE

Palma

1977
Unités acquises : 24
SCU totale : 15 134 m²
SCU locative : 592 m²
Participation Klépierre : 83 %

Cantabrique

SANTANDER

Penacastillo

1981. Acquis en 2001
Unités acquises : 58
SCU totale : 19 000 m²
SCU locative : 10 206 m²
Participation Klépierre : 83 %

SANTANDER

Santander II-Torrelavega

1996
Unités acquises : 17
SCU totale : 18 697 m²
SCU locative : 903 m²
Participation Klépierre : 83 %

Castille-Léon

SALAMANQUE

Salamanque

1989
Unités acquises : 16
SCU totale : 16 534 m²
SCU locative : 793 m²
Participation Klépierre : 83 %

VALLADOLID

Valladolid II

1995
Unités acquises : 21
SCU totale : 24 133 m²
SCU locative : 3 405 m²
Participation Klépierre : 83 %

VALLADOLID

Parquesol

1981
Unités acquises : 31
SCU totale : 20 200 m²
SCU locative : 3 207 m²
Participation Klépierre : 83 %

Catalogne

CABRERA DEL MAR (Nord Barcelone)

Cabrera

1980
Unités acquises : 33
SCU totale : 27 582 m²
SCU locative : 5 910 m²
Participation Klépierre : 83 %

LERIDA

Lerida

1986
Unités acquises : 16
SCU totale : 12 935 m²
SCU locative : 374 m²
Participation Klépierre : 83 %

REUS (EST TARRAGONE)

Reus

1991
Unités acquises : 29
SCU totale : 19 315 m²
SCU locative : 2 960 m²
Participation Klépierre : 83 %

TARRAGONE

Tarragone

1975
Unités acquises : 20
SCU totale : 22 661 m²
SCU locative : 1 059 m²
Participation Klépierre : 83 %

Estrémadure

BADAJOZ

Badajoz I-Carretera de Valverde

1996
Unités acquises : 32
SCU totale : 17 599 m²
SCU locative : 2 097 m²
Participation Klépierre : 83 %

BADAJOZ

Badajoz II-La Granadilla

1990
Unités acquises : 19
SCU totale : 19 386 m²
SCU locative : 886 m²
Participation Klépierre : 83 %

CACERES

Caceres

1998
Unités acquises : 16
SCU totale : 18 967 m²
SCU locative : 1 392 m²
Participation Klépierre : 83 %

MÉRIDA

Mérida **Continente**

1980
Unités acquises : 30
SCU totale : 16 852 m²
SCU locative : 1 049 m²
Participation Klépierre : 83 %

PLASENCIA

Plasencia

1998
Unités acquises : 15
SCU totale : 10 979 m²
SCU locative : 822 m²
Participation Klépierre : 83 %

VILLANUEVA DE LA SERENA

Villanueva de la Serena

1995
Unités acquises : 15
SCU totale : 9 095 m²
SCU locative : 653 m²
Participation Klépierre : 83 %

Galice

LUGO

Lugo

1993
Unités acquises : 24
SCU totale : 19 874 m²
SCU locative : 1 412 m²
Participation Klépierre : 83 %

Madrid

EL PINAR DE LAS ROZAS (NORD-OUEST MADRID)

El Pinar

1981
Unités acquises : 38
SCU totale : 24 779 m²
SCU locative : 2 175 m²
Participation Klépierre : 83 %

MADRID

Alcobendas

1982
Unités acquises : 49
SCU totale : 25 632 m²
SCU locative : 3 567 m²
Participation Klépierre : 83 %

MADRID NORD

San Sebastian de los Reyes

1980
Unités acquises : 30
SCU totale : 16 852 m²
SCU locative : 1 453 m²
Participation Klépierre : 83 %

MADRID SUD-OUEST

Alcala de Henares

2001
Unités acquises : 27
SCU totale : 9 600 m²
SCU locative : 1 665 m²
Participation Klépierre : 83 %

MOSTOCOLES (SUD-EST DE MADRID)

Mostocoles

1992
Unités acquises : 33
SCU totale : 19 552 m²
SCU locative : 2 602 m²
Participation Klépierre : 83 %

POZUELO

Ciudad de la Imagen

1995
Unités acquises : 27
SCU totale : 20 278 m²
SCU locative : 1 953 m²
Participation Klépierre : 83 %

RIVAS

Parque Rivas

1999
Unités acquises : 22
SCU totale : 31 700 m²
SCU locative : 1 513 m²
Participation Klépierre : 83 %

Murcie

CARTHEGENE

Alfonso XIII

1988
Unités acquises : 22
SCU totale : 25 665 m²
SCU locative : 1 131 m²
Participation Klépierre : 83 %

MURCIE

Murcie II-Zaraïche

1985
Unités acquises : 29
SCU totale : 22 400 m²
SCU locative : 1 639 m²
Participation Klépierre : 83 %

Pays Basque

BILBAO

Bilbao II -Sestao

1994
Unités acquises : 24
SCU totale : 24 738 m²
SCU locative : 1 321 m²
Participation Klépierre : 83 %

RENERIA (EST SAN SEBASTIAN)

San Sebastian

1980
Unités acquises : 30
SCU totale : 16 852 m²
SCU locative : 743 m²
Participation Klépierre : 83 %

Valence

ALICANTE

Puerta de Alicante

2002
Unités acquises : 95
SCU totale : 34 500 m²
SCU locative : 21 017 m²
Participation Klépierre : 83 %

ALZIRA (SUD DE VALENCE)

Alzira

1991
Unités acquises : 20
SCU totale : 30 232 m²
SCU locative : 1 012 m²
Participation Klépierre : 83 %

BENIDORM-COSTA BLANCA

Benidorm

1980
Unités acquises : 30
SCU totale : 16 852 m²
SCU locative : 1 632 m²
Participation Klépierre : 83 %

CASTELLON

Castellon Pryca

1985
Unités acquises : 26
SCU totale : 15 356 m²
SCU locative : 820 m²
Participation Klépierre : 83 %

ELCHE

Elche

1983
Unités acquises : 19
SCU totale : 14 167 m²
SCU locative : 795 m²
Participation Klépierre : 83 %

ELDA PETRER

Elda Petrer

1989. Acquis en 2001
Unités acquises : 35
SCU totale : 13 000 m²
SCU locative : 3 427 m²
Participation Klépierre : 83 %

GANDIA

Gandia

1994
Unités acquises : 26
SCU totale : 17 594 m²
SCU locative : 1 465 m²
Participation Klépierre : 83 %

SAGUNTO

Sagunto **Continente**

1989
Unités acquises : 14
SCU totale : 12 130 m²
SCU locative : 984 m²
Participation Klépierre : 83 %

TORREVIEJA

Torrevieja

1994
Unités acquises : 22
SCU totale : 16 129 m²
SCU locative : 1 091 m²
Participation Klépierre : 83 %

VALENCE

Valence I-Alfagar

1976
Unités acquises : 40
SCU totale : 32 070 m²
SCU locative : 7 029 m²
Participation Klépierre : 83%

VALENCE

Valence II-Campanar

1987
Unités acquises : 35
SCU totale : 23 979 m²
SCU locative : 2 504 m²
Participation Klépierre : 83 %

VALENCE

Paterna

1979.
Extensions-rénovations en 92 et 97
Unités acquises : 17
SCU totale : 11 300 m²
SCU locative : 1 008 m²
Participation Klépierre : 83 %

VILARREAL (OUEST CASTELLON DE LA PLANA)

Vilarreal

1995
Unités acquises : 18
SCU totale : 14 800 m²
SCU locative : 909 m²
Participation Klépierre : 83 %

TOTAL ESPAGNE
201 215 m² SCU

Italie

Abruzzes

PESCARA

1992. Acquis en 2002
Iper, 44 unités,
1 500 places de parking
SCU totale galerie : 9 917 m²
Participation Klépierre : 83 %

Campanie

CASERTA

Capodrise

1990. Acquis en 2002
Carrefour, 21 unités,
1 125 places de parking
SCU totale galerie : 6 237 m²
Participation Klépierre : 83 %

Emilie-Romagne

SAVIGNANO

Romagna center

1992. Acquis en 2002
Iper, 40 unités,
1 632 places de parking
SCU totale galerie : 12 342 m²
Participation Klépierre : 40 %

PESARO

Rossini Center

2000. Acquis en 2002
Iper, 30 unités,
1 800 places de parking
SCU totale : 8 599 m²
Participation Klépierre : 40 %

Lazio

ROME

La Romanina

1989. Acquis en 2002
Carrefour, 86 unités,
1 300 places de parking
SCU totale : 13 742 m²
Participation Klépierre : 83 %

Ligurie

MASSA

1995. Acquis en 2002
Carrefour, 38 unités,
1 550 places de parking
SCU totale : 7 125 m²
Participation Klépierre : 83 %

Lombardie

PADERNO

Brianza

1975. Extension-rénovation
en 1995. Acquis en 2002
Coop, 71 unités,
2 200 places de parking
SCU totale : 12 832 m²
Participation Klépierre : 83 %

GIUSSANO

1997. Acquis en 2002
Carrefour, 26 unités,
1 800 places de parking
SCU totale : 2 833 m²
Participation Klépierre : 83 %

VERCELLI

1987. Acquis en 2002
Carrefour, 23 unités,
1 050 places de parking
SCU totale : 1 646 m²
Participation Klépierre : 83 %

MONTEBELLO

1975. Extension-rénovation
en 2000. Acquis en 2002
Iper, 30 unités,
1 300 places de parking
SCU totale : 8 079 m²
Participation Klépierre : 40 %

CRÉMONE

Cremona 2

1985. Acquis en 2002
Iper, 56 unités,
2 200 places de parking
SCU totale : 6 678 m²
Participation Klépierre : 40 %

VARESE

1988. Acquis en 2002
Iper, 19 unités,
700 places de parking
SCU totale : 4 838 m²
Participation Klépierre : 40 %

GRANDATE

1999. Acquis en 2002
Iper, 15 unités,
594 places de parking
SCU totale galerie : 2 162 m²
Participation Klépierre : 40 %

BREMBATE

1977. Acquis en 2002
Iper, 13 unités,
2 170 places de parking
SCU totale galerie : 1 536 m²
Participation Klépierre : 40 %

SERIATE

Alle Valli

1990. Extension-rénovation
en 2001
Acquis en 2002
Iper, 31 unités,
1 125 places de parking
SCU totale galerie : 1 238 m²
Participation Klépierre : 40 %

NOVATE

Metropoli

1999
Coop, 79 unités,
2 000 places de parking
SCU totale galerie : 30 578 m²
SCU locative : 16 032 m²
Participation Klépierre : 85 %

SETTIMO

Settimo

1995
Coop, 27 unités,
500 places de parking
SCU totale : 7 354 m²
SCU locative : 7 354 m²
Participation Klépierre : 85 %

BRESCIA

Le Rondinelle

1996
Auchan, 77 unités
et 3 500 places de parking
SCU totale : 37 750 m²
SCU locative : 13 222 m²
Participation Klépierre : 70,1 %

Marches

VAL VIBRATA

2000. Acquis en 2002
Iper, 32 unités,
1 550 places de parking
SCU totale galerie : 15 519 m²
Participation Klépierre : 40 %

Piémont

MONCALIERI

1990. Extension-rénovation
en 2000. Acquis en 2002
Carrefour, 31 unités,
985 places de parking
SCU totale galerie : 5 791 m²
Participation Klépierre : 83 %

TURIN

Montecucco

1980. Acquis en 2002
Carrefour, 11 unités,
1 125 places de parking
SCU totale galerie : 1 131 m²
Participation Klépierre : 83 %

BUROLO

1995. Acquis en 2002
Carrefour, 11 unités,
2 230 places de parking
SCU totale galerie : 939 m²
Participation Klépierre : 83 %

Vénétie

THIENE

1980. Acquis en 2002
Carrefour, 37 unités,
1 600 places de parking
SCU totale : 5 607 m²
Participation Klépierre : 83 %

Portugal

LOURES

2002. Acquis en 2002
Carrefour, 71 unités,
2 150 places de parking
SCU totale : 27 050 m²
SCU locative : 17 368 m²
Participation Klépierre : 100 %

Slovaquie

BRATISLAVA

DANUBIA

2000. Acquis en 2001
Carrefour, 40 unités,
1 300 places de parking
SCU totale : 30 000 m²
SCU locative : 12 300 m²
Participation Klépierre : 100 %

Grèce

THESSALONIQUE MAKÉDONIA

2000. Acquis en 2001
Carrefour (9 500 m² de vente),
27 unités, cinéma (11 salles),
bowling (2 219 m²),
restaurants (2 003 m²),
2 400 places de parking
SCU locative galerie
+ centre de loisirs : 11 867 m²
Participation Klépierre : 83 %

TOTAL AUTRES EUROPE
41 535 m² SCUL

TOTAL ITALIE
165 399 m² SCUL

TOTAL
GÉNÉRAL
1 145 809 m²

ITALIE
165 399 m²



AUTRES EUROPE
24 167 m²



- Patrimoine Klépierre fin 2001
- Acquisitions Carrefour en 2002
- Acquisitions Finiper en 2002

Surface totale :
1 145 809 m² SCUL
au 31/12/02



> BUREAUX

Anticipation et adaptation aux

Le marché parisien se fragilise

En 2002, le marché immobilier locatif en région parisienne s'est fragilisé, dans une conjoncture économique en net ralentissement.

Toutefois, les volumes d'investissement sont restés élevés, confirmant ainsi l'attractivité du marché français.

Repli de la demande placée

La demande placée s'élève à 1 532 000 m², en baisse de 11 % par rapport à 2001 et de 40 % par rapport à 2000. Soutenue par quelques grandes opérations, elle atteint ainsi un niveau comparable aux années 1996 et 1997. Le recul est particulièrement marqué à Paris et à La Défense.

Hausse de l'offre disponible

En fin d'année 2002, l'offre disponible à un an s'élève à 3 800 000 m² environ (contre 2 500 000 m² en 2001) dans l'ensemble de l'Île-de-France dont 33 % dans le neuf. L'offre immédiatement disponible est également en forte augmentation (+ 98 % en un an) pour atteindre 2 644 000 m². En revanche, l'offre future reste contenue en raison



effets de cycle



1,5 million de m² placé
en 2002, en baisse de 11 % par rapport à 2001

2,6 millions de m² d'offre
immédiatement disponible > 402 000 m² à Paris Centre Ouest

> 224 000 m² à Paris hors quartiers d'affaires
> 592 000 m² Secteur des Affaires Ouest + La Défense
> 359 000 m² en première périphérie
> 1 067 000 m² en deuxième périphérie

de la prudence des différents acteurs de ce marché (promoteurs, investisseurs et banquiers).

Des écarts plus marqués

L'évolution des valeurs locatives est très nuancée en fonction des secteurs, de la taille des immeubles et de leur qualité. Les écarts de loyers enregistrés entre les locaux neufs ou restructurés et les locaux de seconde main sont de nouveau nettement marqués.

En 2002, les valeurs « primes » ont connu une légère baisse de 6 % à Paris Centre Ouest (686 €/m²) et un recul de 12 % à La Défense (451 €/m²). Toutefois, ces chiffres ne prennent pas en compte les franchises et participations aux travaux consenties par les propriétaires.

Les investisseurs allemands très présents

Avec 8,2 milliards d'euros, le marché de l'investissement en Ile-de-France est sensiblement identique à celui de l'année 2000, mais il reste inférieur à celui de 2001 (9,5 milliards d'euros). Les bureaux ont été le produit le plus recherché par les investisseurs, notamment allemands. Ceux-ci représentent, à eux

seuls, 33 % des engagements, contre 28,5 % pour les Français et 23 % pour les Nord-Américains. Le taux de rendement net des bureaux neufs ou restructurés du Quartier Central des Affaires de Paris a légèrement augmenté pour se situer entre 6,25 % et 6,75 %.

Une réponse adaptée

Dans un marché moins favorable, Klépierre minimise les risques et valorise ses actifs en s'adaptant au cycle immobilier.

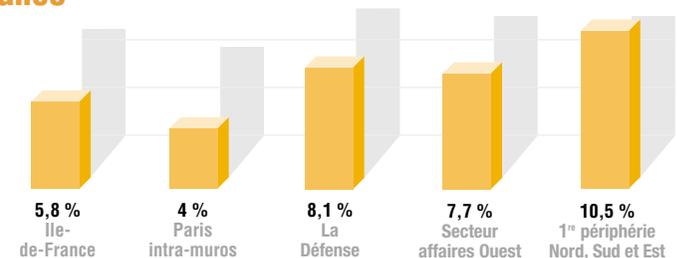
Excluant toute opération de promotion, le portefeuille de Klépierre est centré sur les quartiers d'affaires de Paris et de la première couronne, des secteurs présentant une moindre sensibilité aux effets de cycle.

Par ailleurs, ce portefeuille correspond – en termes d'équipements et de prestations – aux critères de qualité requis par les meilleures signatures. Il produit ainsi des revenus locatifs situés dans le haut de la fourchette du marché.

En 2003, Klépierre s'est donné pour objectif de tirer le meilleur parti du cycle immobilier et du travail de revalorisation locative confié aux équipes

Taux de vacance

La baisse de la demande placée, conjuguée à l'accroissement de l'offre, entraîne une augmentation significative des taux de vacance.



Source : Insignia Bourdais/Immostat



Camille-Desmoulins/Issy-les-Moulineaux (92)



90,1%

des loyers

proviennent d'immeubles
situés à Paris et
sa première couronne

de Klégestion. Pour ce faire, la société entreprend un programme de cessions de même importance que celui de 2002.

Malgré le ralentissement du marché, le portefeuille conserve un potentiel d'évolution significatif, tout en présentant une bonne résistance en cas de retournement.

150,1 M€

de cessions

réalisées en 2002
conformément au
programme d'arbitrage

Arbitrage : objectif atteint

Klépierre a poursuivi sa politique d'arbitrages, en vendant en priorité les immeubles reloués récemment au prix du marché. Onze lignes d'une surface totale de 45 193 m² ont ainsi été cédées, pour un montant total de 150,1 millions d'euros (135,6 millions d'euros en 2001).

Parallèlement à ces cessions, Klépierre a réceptionné, le 16 décembre 2002, et livré le même jour à Steria, un immeuble de surface pondérée de 12 760 m² UP⁽¹⁾ à Issy-les-Moulineaux. Le prix de revient (hors extension) de cet ensemble immobilier atteint 62,6 millions d'euros. Klépierre a également signé, sous conditions résolutoires, l'extension de cet immeuble au prix de 22,3 millions d'euros pour une surface totale de 4 665 m² UP, livrable le 31 juillet 2004. ●

⁽¹⁾ UP = Utile pondérée. Pondération des différents types de surfaces « Bureaux, Archives - Parkings - RIE » par un coefficient pour rapporter l'ensemble des surfaces au prix du m² de bureaux.



Ilots/Levallois-Perret (92)

Un portefeuille haut de gamme pour des clients exigeants

La qualité, source de valeur

Le patrimoine de Klépierre est constitué pour l'essentiel d'immeubles récents : plus des deux tiers ont été construits au cours des quinze dernières années. Ils sont essentiellement situés dans Paris intra-muros et en première couronne (plus de 90 % des loyers).

Des utilisateurs prestigieux

Grâce à la qualité et à la surface (généralement supérieure à 5 000 m²) de l'ensemble de ses immeubles, Klépierre a pour locataires des sociétés de premier rang, telles que : Alstom, Hachette, Steria, Linklater's & Paines, Marsh, EDF, Société Générale, GIE SC Autoroute, le ministère des Finances, Juris Classeur. Ces clients, les dix premiers locataires de l'activité Bureaux de Klépierre, contribuent pour plus de 39 % au volume des loyers générés en année pleine. À eux seuls, les cinq premiers cités représentent plus de 25 % des loyers totaux.

Sur les 43 immeubles compris dans le patrimoine de Klépierre, 10 d'entre eux contribuent pour plus de 54 % aux loyers.

Ils sont tous situés dans la région parisienne, dont plus de 56 % dans Paris intra-muros.

Un suivi attentif

Le patrimoine de Klépierre fait régulièrement l'objet d'audits de sécurité, donnant lieu à l'établissement d'un « carnet de santé » pour chaque immeuble.

Une politique de revalorisation des loyers

Dans la mesure où le taux de remplissage annuel moyen est élevé, Klégestion a continué de mener une politique active de valorisation des loyers des locataires déjà en place.

En 2002, 28 baux ont été signés (dont 12 nouveaux) pour une surface de 37 581 m². L'ensemble a généré 8,1 millions d'euros de loyers en année pleine, soit une augmentation de plus de 24 % par rapport aux anciennes conditions. La durée moyenne pondérée ferme des nouveaux baux est de plus de 5 ans.

Un taux d'occupation élevé

Le taux d'occupation financier des bureaux et entrepôts de Klépierre s'établit à 99,1 % au 31 décembre 2002 (contre 99,3 % à la même période de 2001), et à 98,9 % en 2002 en moyenne annuelle (contre 99,3 % en 2001).

Bonne résistance à la baisse

Plus de 39 % des loyers concernant 91 baux sont renouvelables d'ici à la fin de l'année 2005, sur la base des échéances contractuelles⁽²⁾. Ils présentent, en outre, une capacité de progression de plus de 21 % soit un potentiel d'évolution, hors cessions, de plus de 8 % des loyers totaux.

Globalement, le portefeuille de loyers a un potentiel de revalorisation de plus de 15 %. Cette capacité de revalorisation est en baisse sensible par rapport aux années précédentes, sous le double effet de l'augmentation des loyers facturés par le jeu de l'indice ICC (+3,88 % au total en 2002) et la baisse des loyers de marché. Compte tenu de la structure actuelle des baux et d'une baisse des valeurs de marché (comprise entre 5 % et 10 % en 2002), un nouveau repli du marché de 10 % en 2003 entraînerait une baisse des loyers de 0,8 % en 2006.

Cet impact serait limité à moins de 0,4 % si la baisse survenait en 2004. De plus, les cessions prévues avec un objectif de 150 millions d'euros en 2003 devraient réduire ce risque.

@ Échéancier complet des baux disponible sur le site Internet, rubrique Bureaux/Activité.



212
baux

gérés au 31/12/02
sur 43 actifs

99,1%
de taux

d'occupation
financier
au 31/12/02



Des loyers en hausse

En 2002, les loyers sont en baisse de 6,7 % par rapport à l'année précédente, mais en hausse de 4,2 % à périmètre constant. En effet, les cessions intervenues sur les deux exercices font chuter les loyers de 12,9 millions d'euros, mais les acquisitions les font progresser de 4 millions d'euros. À cela, s'ajoutent les relocations (+ 1,1 million d'euros) et les indexations (+ 2,4 millions d'euros). Le taux d'impayés au 31 décembre 2002 reste très faible à 0,25 %, témoi-



Camille-Desmoulins/Issy-les-Moulineaux (92)

gnant de la qualité de la signature des locataires et de l'efficacité du recouvrement.

Des travaux limités

Compte tenu du bon niveau d'entretien du patrimoine, les travaux à la charge du propriétaire se sont limités à des travaux de relocation pour un montant engagé de 1,1 million d'euros, répartis entre 2 immeubles et 1 entrepôt. Afin d'optimiser les surfaces, des travaux de rénovation et de climatisation immobilisés ont été réalisés sur l'immeuble 192, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly. Leur montant atteint 582 000 euros.

Évolution du cash-flow

Le cash-flow immobilier⁽¹⁾ 2002 est en baisse de 8,9 % par rapport à celui dégagé en 2001, passant de 84,6 millions d'euros à 77,1 millions d'euros. Cette baisse est la conséquence des ventes effectuées en 2001 et 2002. À périmètre constant, il serait en hausse de 2,2 %.

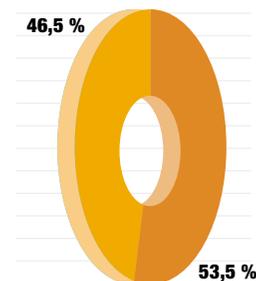
⁽¹⁾ Le cash-flow immobilier est un indicateur de performance. Il correspond à la différence entre les loyers quittancés d'une part, et à l'ensemble des charges, travaux, impôts et taxes, honoraires de gestion et de commercialisation externes, qui viennent impacter le compte d'exploitation de l'ensemble des immeubles, d'autre part.

Klégestion en 2002

- Société spécialisée dans la gestion immobilière et locative de bureaux, Klégestion est une filiale à 100 % de Klépierre. Elle a réalisé plus de 98 % de son chiffre d'affaires avec Klépierre, ses autres clients étant des filiales du groupe BNP Paribas.
- En 2002, face à la morosité du marché, les équipes se sont fortement mobilisées pour atteindre les objectifs du programme d'arbitrage et optimiser la gestion locative des baux.
- Effectif : 14 personnes suite principalement au transfert du personnel des fonctions support dans le GIE Klépierre Services⁽²⁾. Cette opération a entraîné une diminution des frais de personnel de 62 %, à 1,1 million d'euros.
- Chiffre d'affaires : 6,2 millions d'euros, soit une baisse de 40 % par rapport à l'année précédente, liée principalement à la perte de la facturation des honoraires d'administration des sociétés suite à la création de Klépierre Services. ➤ Résultat net : 1,5 million d'euros.

Honoraires perçus par Klégestion en 2002

■ Gestion des immeubles :
2,9 millions d'euros.



■ Honoraires sur ventes et/ou acquisitions :
3,3 millions d'euros.

⁽²⁾ Société de moyen, le GIE Klépierre Services a été créé, au 1^{er} janvier 2002, pour regrouper les fonctions support du groupe Klépierre (corporate, juridique, comptabilité, informatique, contrôle de gestion et communication financière).



PATRIMOINE
BUREAUX



Paris Quartier Central d'Affaires (QCA)

• PARIS [2e]

• 46, rue Notre-Dame des-Victoires

• Immeuble de 7 étages sur 2 niveaux de sous-sol. En plein cœur de la cité financière face à la Bourse. Achevé en 1991. Il offre des prestations techniques de grande qualité.
8 129 m²

• PARIS [7e]

• 280/282, bd Saint-Germain

• Immeuble à usage de bureaux et d'habitation tout proche de l'Assemblée Nationale. Il présente 8 étages sur 1 niveau de sous-sol.
7 884 m²

• PARIS [8e]

• 5, rue de Turin

• Immeuble de 7 étages sur 5 niveaux de sous-sol proche de la gare Saint-Lazare. Entièrement climatisé.
2 596 m²

• PARIS [8e]

• 23/25, rue de Marignan/38, rue Marbeuf

• Ensemble immobilier prestigieux composé de trois immeubles en pierre de taille. Totalelement restructuré en 1999. Cet immeuble bénéficie de prestations élevées (climatisation, faux planchers, 2 niveaux de parking).
8 518 m²

• PARIS [8e]

• 36, rue Marbeuf

• Immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol construit dans les années 1970 (climatisation partielle, 2 niveaux de parkings). Acquis en 2001.
3 356 m²

• PARIS [15e]

• 25, rue Leblanc

• Partie de l'immeuble « Le Ponant », construit en 1988. Immeuble moderne de 8 étages sur 2 niveaux de sous-sol, partiellement climatisé et doté d'un restaurant d'entreprises.
3 467 m²

• PARIS [15e]

• 100/102, avenue de Suffren

• Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de 9 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Construit en 1993, il est entièrement climatisé.
10 014 m²

• PARIS [15e]

• 141, rue de Javel

• Ensemble immobilier composé de deux bâtiments de 7 et 5 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Achevé en 1993, il est entièrement climatisé.
6 860 m²

• PARIS [15e]

• 43, quai de Grenelle

• Immeuble construit en 1969 et rénové en 1995. Entièrement climatisé.
12 723 m²

• PARIS [15e]

• 1, bd Victor - Le Barjac

• Immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol avec un restaurant inter-entreprises achevé en 1993. Il présente des prestations techniques de bonne qualité. Acquis en 2001.
7 315 m²

• PARIS [16e]

• 18/20, rue La Pérouse

• Immeuble neuf livré fin 1998. Tout proche de l'Arc de Triomphe, cet immeuble présente des prestations techniques de tout premier ordre.
3 286 m²

• PARIS [16e]

• 21, rue La Pérouse

• Immeuble de 5 étages sur 3 niveaux de sous-sol. Entièrement restructuré en 1999.
2 159 m²

• PARIS [16e]

• 23/25, avenue Kléber

• Cet immeuble restructuré en 1999 est situé à 150 m de l'Étoile. Avec ses 8 étages sur 5 niveaux de sous-sol, il est doté de prestations de très grande qualité aptes à satisfaire les utilisateurs les plus exigeants.
9 866 m²

• PARIS [16e]

• 21, avenue Kléber

• À proximité de l'Étoile, cet immeuble de 5 étages sur 1 niveau de sous-sol construit en 1900 a fait l'objet d'une restructuration partielle en 1999.
1 914 m²

• PARIS [16e]

• 52 bis, avenue d'Iéna

• Hôtel particulier en pierre de taille entièrement rénové en 1991. 4 étages sur 1 niveau de sous-sol avec un bâtiment secondaire en fond de cour R+1. Excellent standing.
772 m²

• PARIS [16e]

• 43/45, avenue Kléber

• Immeuble en pierre de taille acquis en indivision (80 %). Très bonne situation. Immeuble partiellement climatisé et rénové récemment.
3 504 m²

• PARIS [17e]

• 140/144, bd Malesherbes

• Proche du lycée Carnot. Cet immeuble construit en 1963 et rénové en 1997 comprend 11 étages sur 3 niveaux de sous-sol. Entièrement climatisé.
6 364 m²

• PARIS [17e]

• 141, avenue de Clichy - Le Brochant

• Construit en 1998, cet immeuble de 8 étages sur 2 niveaux de sous-sol bénéficie d'accès rapides au périphérique et à la gare Saint-Lazare et présente des prestations techniques de bonne qualité. Acquis en 2001.
3 449 m²

Autres Paris

- **PARIS [4e]**
 - 10, impasse Guéménée
 - Immeuble de 5 étages jouxtant la place des Vosges. Acquis en 1994. 1 059 m²
- **PARIS [12e]**
 - 5 bis, bd Diderot
 - Immeuble construit en 1990. Il comprend 7 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Climatisé en 1999. 6 872 m²
- **PARIS [12e]**
 - 8/10, avenue Ledru-Rollin
 - Immeuble de 8 étages sur 2 niveaux de sous-sol, construit en 1990 et proche de la gare de Lyon. 4 145 m²

Pôles tertiaires

- **BOULOGNE [92]**
 - 116, rue d'Aguesseau
 - Immeuble de 8 étages sur 3 niveaux de sous-sol construit en 1993 et climatisé. 4 082 m²
- **BOULOGNE [92]**
 - 9/9 bis, rue Henri-Martin - Les Jardins des Princes
 - Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de 2 et 6 étages sur 2 niveaux de sous-sol. Construit en 1996, cet immeuble est entièrement climatisé. Acquis en 2001. 3 761 m²
- **ISSY-LES-MOULINEAUX [92]**
 - 16 rue Jean-Jacques Rousseau - Le Florentin
 - Immeuble de 5 étages sur 2 niveaux de sous-sol, construit en 1997. Acquis en 2001. 1 898 m²

- **ISSY-LES-MOULINEAUX [92]**
 - rue Camille-Desmoulins Zac Forum Seine
 - Immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Livré le 16/12/2002. 12 760 m²
- **LA DÉFENSE [92]**
 - CB 20 Les Miroirs
 - Immeuble entièrement restructuré en 1997. 16 étages desservis par 6 ascenseurs et entièrement climatisés. En indivision à hauteur de 28,34 %. 6 159 m²

- **LA DÉFENSE [92]**
 - Collines de l'Arche
 - Immeuble en indivision (30,44 %) de 9 étages sur 4 niveaux de sous-sol, construit en 1990. 2 500 m²

- **LEVALLOIS [92]**
 - Front de Paris-Ilot 5
 - Quatre bâtiments de 8 et 9 étages. Ensemble immobilier récent de conception moderne disposant de bons équipements. En indivision (78,5 %) et achevé en 1989. 19 911 m²

- **LEVALLOIS [92]**
 - 54, quai Michelet
 - Immeuble de 8 étages sur 4 niveaux de sous-sol, construit en 1993 et doté de très bonnes prestations techniques. 11 402 m²

- **LEVALLOIS [92]**
 - 11/11 bis, place du Général Leclerc
 - À 100 m de l'hôtel de ville, cet immeuble de 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol a été achevé en 1997. 5 819 m²

- **LEVALLOIS [92]**
 - 105, rue Anatole-France
 - Immeuble construit en 1992. Il comprend 7 étages sur 4 niveaux de sous-sol. Climatisé. En indivision (50 %). 3 269 m²

- **NEUILLY [92]**
 - 192, avenue Charles-de-Gaulle
 - Ensemble immobilier récent de grand standing doté d'équipements modernes dans une copropriété à l'angle du Pont de Neuilly. 12 906 m²

Région parisienne

- **MARNE-LA-VALLÉE [77]**
 - 1, rue Monge - Maille Nord 4
 - Partie d'un immeuble de 9 étages construit en 1993. À proximité du RER A et de l'autoroute A4. Acquis en 2001. 5 588 m²

- **MONTIGNY-LE-BRETONNEUX [78]**
 - 6, avenue J.P.-Timbaud
 - Ensemble de 4 corps principaux de bâtiments de 2 étages. Prestations correctes. 2 942 m²

- **VÉLIZY [78]**
 - 8/10, rue des Frères-Caudron
 - Près du centre commercial, immeuble de 2 étages achevé en 1984. Acquis en indivision (50 %). 993 m²

- **CHAMPLAN [91]**
 - 16 bis, rue de Paris
 - Immeuble de 2 étages construit en 1976, partiellement climatisé. En indivision (50 %). 881 m²

- **RUEIL-MALMAISON [92]**
 - 20, rue Jacques-Daguerre
 - Proche du RER, immeuble de 6 étages sur un niveau de sous-sol, achevé en 1993 et climatisé. 3 237 m²

- **VILLEPINTE [93]**
 - ZI Paris Nord 2 Place des Nymphéas
 - Proche du RER B, immeuble de 4 étages sur 2 niveaux de sous-sol, achevé en 1992 et climatisé. 6 605 m²

- **SAINT-MAURICE [94]**
 - 3/5, avenue du Chemin-de-Presles
 - Immeuble de 4 étages sur 2 niveaux de sous-sol achevé en 1994 et doté de bonnes prestations techniques. 9 852 m²

Entrepôts

- **MASSY-PALaiseau [91]**
 - 12/16, rue Baudot 17 427 m²

- **SAINT-DENIS [93]**
 - 103, rue Charles-Michels 12 364 m²

- **STRASBOURG [67]**
 - rue du Rheinfeld 15.600 m²

TOTAL BUREAUX :
228 802 m²

TOTAL ENTREPÔTS :
45 391 m²

TOTAL
274 193 m²

A B C D E F G H I J K L M N

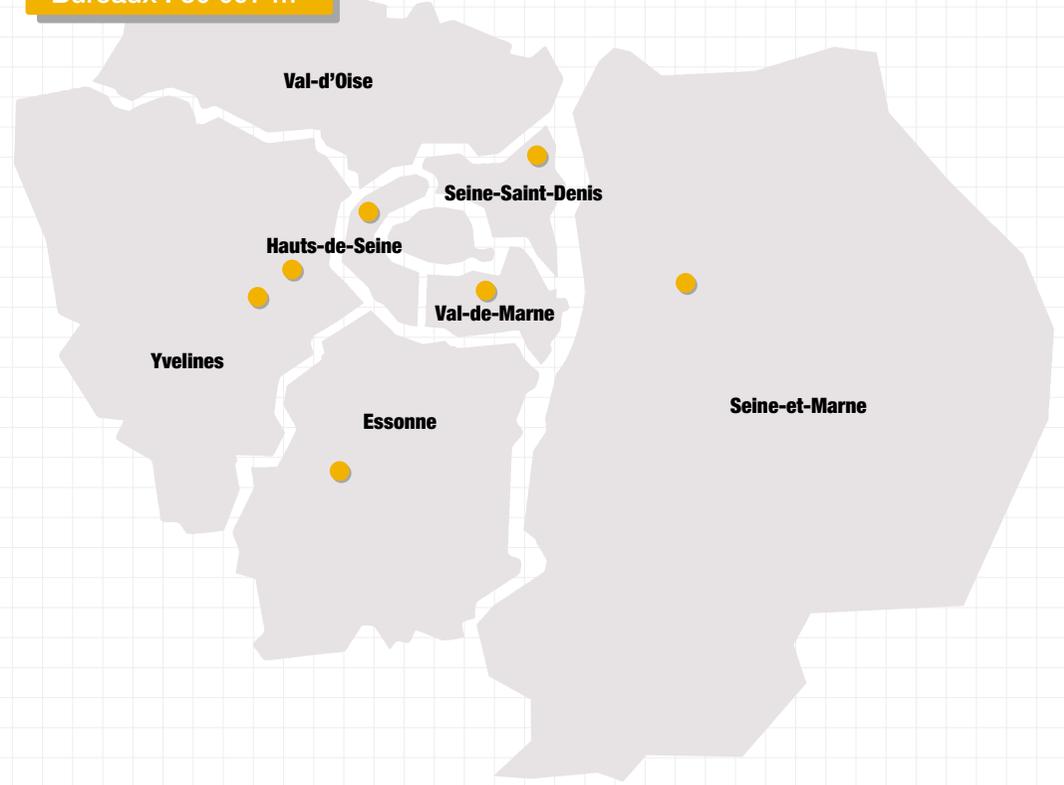
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

Implantation des bureaux Klépierre

● Bureaux



RÉGION PARISIENNE
Bureaux : 30 097 m²





PARIS ET HAUTS-DE-SEINE
198 705 m²



FINANCES

L'abaissement du profil de risque par le choix des investissements et la politique



financière a pour principal objectif l'augmentation de la valeur boursière.



Renforcer la structure financière et optimiser les coûts : le juste équilibre

Diversifier les ressources et les échéances

Klépierre met en œuvre depuis 2000 une politique financière qui consiste à diversifier ses sources de financement, mais aussi à en garantir le coût et la durée. Les besoins de financement du Groupe qui résultent des investissements après déduction du cash-flow libre dégagé par l'activité courante et du montant des cessions d'actifs, se sont élevés à 300 millions d'euros en 2002.

La couverture de ces besoins est assurée par un équilibre entre dette et nouveaux fonds propres. Les fonds propres proviennent de la participation d'associés minoritaires aux acquisitions. Il s'y est ajouté l'an dernier une augmentation de capital de 147 millions d'euros par la conversion anticipée des obligations convertibles à échéance janvier 2006. Le solde a été assuré par de la dette bancaire ou financière à concurrence de limites que s'est fixées le Groupe pour assurer sa solidité financière comme la mesure sa notation « BBB + stable » attribuée par Standard and Poor's : 50 % de dette sur la valeur vénale des immeubles, un EBE représentant entre 2,5 et 3 fois les frais financiers et un cash-flow net dépassant 6 % de la dette.

L'amélioration de sa notation est l'un des principaux objectifs financiers poursuivis par le Groupe, puisqu'elle devrait lui permettre d'abaisser le coût de ses ressources. Dans cet esprit, Klépierre a renforcé sa structure financière. C'est ainsi que fin 2002 les trois ratios précédents se sont montés respectivement à 42,7 %, 2,8 et 7,6 % contre 44,6 %, 2,6 et 6,9 % fin 2001.

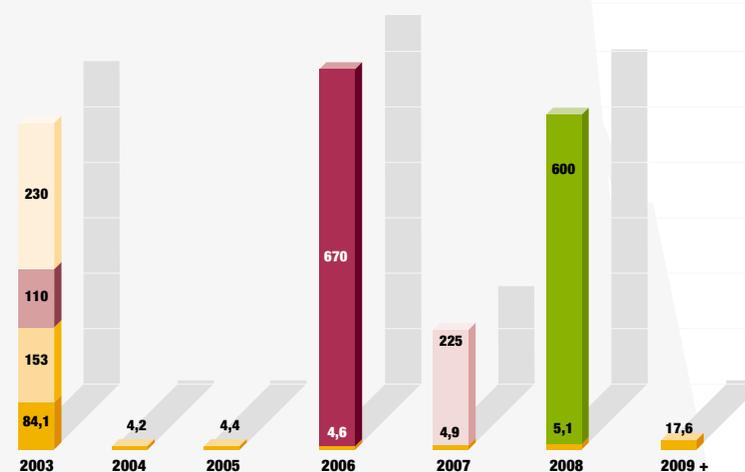
Structure de l'endettement

Dans la recherche d'emprunts, Klépierre a également privilégié la diversification des sources en recourant en 2001 au marché financier par un emprunt obligataire de 600 millions d'euros à échéance juin 2008, mais aussi au marché bancaire avec la syndication d'un crédit de 900 millions d'euros. Klépierre a par ailleurs lancé en début d'année 2003 la syndication d'un nouveau concours de 770 millions d'euros destiné d'une part à refinancer des lignes existantes venues à échéance (back-up de billets de trésorerie et crédit CB Pierre) et d'autre part à financer de nouveaux investissements. Les acquisitions italiennes quant à elles ont été partiellement financées par un crédit hypothécaire de 133 millions d'euros sur 12 ans, dont la mise en place définitive

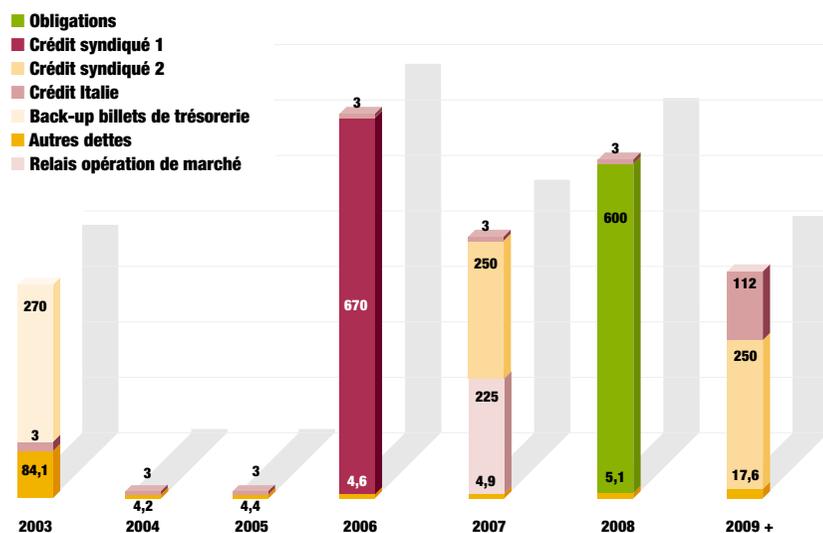
interviendra en 2003. Enfin, à la suite du report de l'augmentation de capital en 2000, Klépierre avait obtenu de BNP Paribas un prêt de 225 millions d'euros remboursable par une augmentation de capital et dont les intérêts étaient capitalisés pendant deux ans. La conversion des obligations convertibles ayant produit 190 millions d'euros de fonds propres depuis l'émission, il est apparu souhaitable à Klépierre de renégocier ce prêt subordonné et de le transfor-

Échéancier des dettes : autorisations au 31/12/2002 (en millions d'euros)

- Obligations
- Crédit syndiqué 1
- Relais augmentation capital
- Crédit CB Pierre
- Relais Italie
- Back-up billets de trésorerie
- Autres dettes



Échéancier des dettes : autorisations pro forma 2003 (en millions d'euros)



mer en un crédit de même rang que les autres dettes du Groupe, remboursable par une opération de marché (fonds propres ou dettes). Les conditions en ont été sensiblement modifiées : 90 points de base jusqu'à l'échéance au lieu de 160 points de base jusqu'à fin 2003, et 250 points de base à compter du 1^{er} janvier 2004.

Couverture de taux

Parallèlement, la politique de taux a consisté à assurer une forte couverture de la dette. Tirant parti de la baisse des taux en 2002 et début 2003, le Groupe a couvert environ 90 % de sa dette pour une durée moyenne de 6 ans, soit une durée légèrement supérieure à la durée moyenne de ces

emprunts, une large partie de ceux-ci devant être reconduite à son échéance.

Le taux moyen de la couverture à taux fixe est de 4,6 % lorsque l'Euribor est inférieur à 6 %. 824 millions d'euros de contrats de swaps portent sur des produits structurés qui se désactivent dès lors que l'Euribor dépasse 6 %, Klépierre devenant alors payeur de l'Euribor moins 60 points de base. Ce type de couverture a paru adapté dans la mesure où un niveau de taux courts durablement supérieurs à 6,60 % a le plus souvent correspondu à des périodes d'inflation forte répercutée en grande partie sur les coefficients d'indexation appliqués aux loyers facturés. Par ailleurs, 440 millions d'euros correspondent à des tunnels et 594 millions d'euros à des swaps purs.

CARACTÉRISTIQUES

Titres émis et principaux emprunts contractés	Taux fixe ou taux variable	Montant global autorisé des lignes	Échéance	Existence ou non des couvertures
Obligations	fixe	600	juil. 08	oui ⁽¹⁾
Relais BNP Paribas	variable	225	oct. 08 ⁽²⁾	oui
Crédit syndiqué moyen terme	variable	670	janv. 06	oui
Crédit CB Pierre	variable	153	nov. 03	oui
Relais Italie ⁽³⁾	variable	110	mars 03	oui
Ligne back-up billets de trésorerie ⁽⁴⁾	variable	230	janv. 03	oui
Découverts	variable	68	revolving	non

(1) Taux fixé par anticipation en 2000, emprunt swapé en variable le jour de l'émission en juillet 2001. (2) Transformation en cours, échéance ramenée à 02/2007. (3) Transféré en crédit hypothécaire chez Klécar Italia à compter de mars 2003, montant porté à 133 M€, échéance mars 2015. (4) Remplacée par une nouvelle ligne de 270 M€ pour un an, renouvelable une fois.

Coût global de la dette

En 2002, le coût global de la dette, incluant le coût de la couverture de taux, s'élève à 5,6 %.

En 2003, compte tenu des hypothèses budgétaires et sur la base d'un Euribor 3 mois à 3 %, le coût global de la dette devrait être de l'ordre de 5,3 %. En cas de baisse de 100 points de base de l'Euribor, le coût de l'endettement diminuerait de 6 points de base pour atteindre 5,2 %.

En cas d'augmentation de 100 points de base, ce coût augmenterait de 21 points de base pour atteindre 5,5 %, soit un niveau encore sensiblement en dessous de celui du rendement net moyen du patrimoine. ●



6 % de progression pour l'ANR

L'exercice 2002 montre une progression de 6,0 % de l'actif net réévalué par action, qui s'établit à 148 euros contre 139,6 euros au 31 décembre 2001 après retraitement de l'impact de la conversion de l'emprunt obligataire converti en 2002 (144,2 euros avant traitement).

Appréciée à périmètre constant, la valorisation des actifs au cours de l'année 2002 s'élève à 4,7 milliards d'euros en part totale et à 4,0 milliards d'euros en part Groupe. Elle est en baisse de 3,7 % dans le secteur des bureaux et en hausse de 6,9 % dans le secteur des centres commerciaux.

Méthodologie

Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Klépierre se livre au calcul de son actif net réévalué par action. La méthode consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre les valeurs de marché estimées et les valeurs nettes dans les comptes consolidés. Il n'est pas tenu compte de la fiscalité latente liée à l'imposition des plus-values.

Les immeubles sont pris pour leur valeur « droits

par action*

75% du
patrimoine
est constitué de centres
commerciaux

33% des
centres
commerciaux sont
situés hors de France

compris ». Les immeubles « sous promesse » à la date de chaque calcul sont valorisés au prix de cession envisagé après déduction des droits et honoraires.

Klépierre ne pratique aucune réévaluation des postes « Foncier » ou « Construction » des centres commerciaux en cours de développement, y compris lorsque les autorisations de construire sont définitives. Jusqu'à l'ouverture des centres concernés, ces opérations figurent dans les comptes consolidés pour leur valeur de prix de revient, il en est de même dans l'actif net réévalué.

Les participations dans les sociétés de service, Ségécé et ses filiales ainsi que Klégestion, ne font pas l'objet d'une réévaluation et figurent dans l'actif net réévalué pour leurs prix d'acquisition historiques, déduction faite des amortissements des écarts d'acquisition. La progression de la rentabilité de Ségécé et sa position de leader en Europe génèrent à l'évidence un accroissement de valeur qui n'a pas été pris en compte.

L'endettement consolidé du Groupe et les instruments de couverture de taux n'ont pas été réévalués.

* Pleinement dilué

Évaluation du patrimoine

Depuis maintenant plusieurs années, Klépierre confie aux mêmes experts le soin d'évaluer la totalité de son patrimoine. Pour les bureaux et les entrepôts, cette mission est conduite conjointement par Foncier Expertise et Coextim. Pour les centres commerciaux, les expertises sont établies par Retail Consulting Group. Les missions confiées à ces différents experts sont toutes effectuées selon la recommandation COB « Groupe de travail Barthès de Ruyter ».

Bureaux

Les experts retiennent deux approches : l'une par comparaison directe en analysant les transactions observées sur le marché pour des immeubles similaires, l'autre par capitalisation d'un revenu.

L'analyse de ce revenu a fait ressortir trois situations, selon que le loyer constaté est sensiblement identique à la valeur de marché, supérieur à cette valeur ou inférieur. Dans la première et la seconde hypothèses, le loyer retenu est le loyer constaté, dans la troisième, les experts se sont interrogés sur l'échéance de revalorisation du loyer en fonction de la date d'échéance du bail. En effet, selon le décret

du 30 septembre 1953, le loyer des immeubles à usage exclusif de bureaux est fixé, lors du renouvellement, à la valeur locative du marché.

Les marchés de l'immobilier d'entreprise sont extrêmement fluctuants. Les experts ont donc considéré que l'horizon de visibilité du marché sur son niveau actuel était de trois années. C'est pourquoi les experts ont distingué les surfaces dont les baux arrivent à échéance au-delà du 31 décembre 2005 de ceux qui sont renouvelés avant.

Dans la première situation, ils ont retenu les loyers constatés et, dans la seconde, la valeur locative de marché. Dans ce dernier cas, une moins-value financière a été déduite de la valeur obtenue. Elle correspond à l'actualisation, au taux de 5,5 %, de l'écart entre loyer constaté et loyer de marché jusqu'à l'échéance du bail. Le choix du taux de capitalisation a ensuite résulté d'une observation du marché, dans le cadre de transactions réalisées par des investisseurs. L'application de ce taux sur le revenu déterminé comme précédemment a conduit les experts à la valeur hors droits de mutation. La valorisation des immeubles de Klépierre est présentée « droits compris », c'est-à-dire comme une valeur de reconstitution ou de remplacement, ou



encore comme le prix qu'un investisseur avisé accepterait de payer, tous frais compris, pour les acquérir. Cette approche apparaît comme la plus significative puisqu'elle se situe dans une perspective de poursuite de l'activité et non de liquidation. Les frais de mutation ont été appréciés, en conformité avec la recommandation de l'AFREXIM, à 6 % lorsque la transaction est soumise aux droits d'enregistrement et à 1,5 % lorsque l'immeuble reste soumis au régime de la TVA.

Centres commerciaux

Pour déterminer la valeur vénale d'un centre, l'expert applique un taux de capitalisation au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché pour les locaux vides. Ce calcul s'entend après déduction de la valeur actuelle nette de tous abattements concernant les loyers minimums garantis progressifs ainsi que la valeur actuelle nette de toutes charges sur locaux vides. Le taux utilisé pour l'actualisation de ces flux est égal au taux de capitalisation utilisé pour le calcul de la valeur vénale. Le loyer brut comprend : le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vides. Le loyer net total est déterminé par déduc-

tion du loyer brut de toutes charges : frais de gestion, charges supportées par le propriétaire et non refacturées, charges sur locaux vides... Le taux de capitalisation est fixé par l'expert en fonction des paramètres suivants : surface de vente, configuration, concurrence, mode de propriété et pourcentage de détention, potentiel locatif et d'extension, comparabilité avec des transactions récentes...

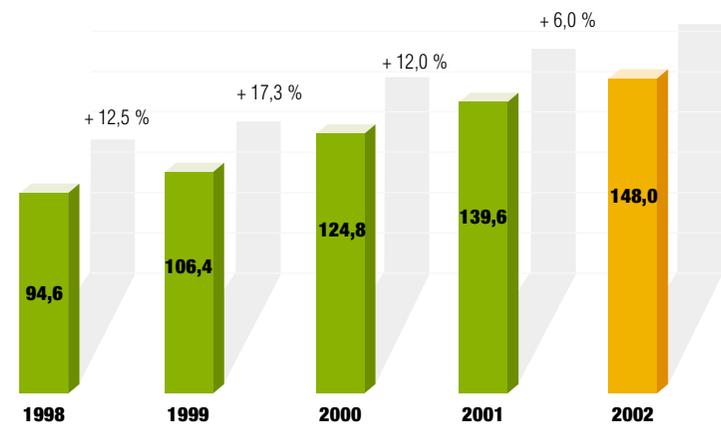
Par ailleurs, cette démarche est complétée d'un calcul de taux de rendement interne. La méthode est basée sur l'actualisation d'une série de cash-flows prévisionnels en général à dix ans. La valeur de revente au terme de cette période est calculée par capitalisation au même taux que le taux initial appliqué au loyer net fin de période.

En résumé, l'expert détermine :

- le taux de capitalisation s'appliquant aux conditions de marché actuelles,
- le loyer net actuel, pour en déduire une valeur actuelle.

Il vérifie ensuite que le taux de rendement interne obtenu par un calcul de TRI est cohérent. Cette méthode est appliquée selon les mêmes modalités dans tous les pays où Klépierre détient des centres commerciaux.

Actif net réévalué en euros/action



Données corrigées de la conversion des obligations convertibles.

Analyse du patrimoine

Au 31 décembre 2002, le patrimoine de Klépierre englobe tout ou partie de 236 immeubles : 190 ensembles commerciaux, 39 immeubles de bureaux, 3 entrepôts et 1 ensemble de parking. La valeur totale de ce patrimoine s'établit à 4 708,7 millions d'euros et 4 045,1 millions d'euros en part du Groupe. La valeur du portefeuille de centres commerciaux s'élève à 3 534,4 millions d'euros (2 870,7 millions

d'euros en part du Groupe). 8 ont une valeur unitaire supérieure à 75 millions d'euros, 43 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros, 136 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros.

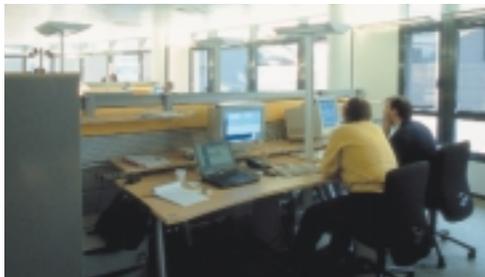
La valeur du portefeuille de bureaux, propriété intégrale de Klépierre, s'élève à 1 156,5 millions d'euros. 4 ont une valeur unitaire estimée supérieure à 75 millions d'euros et représentent 14,1 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; 18 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros ; 20 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros.

Pour les entrepôts, aucune valeur unitaire n'est supérieure à 10 millions d'euros.

L'actif net réévalué 2002 s'inscrit en progression de 6 %

Sur la base de ces évaluations, l'actif net réévalué de Klépierre avant distribution 2002, droits compris et avant fiscalité latente, s'élève à 2 208,8 millions d'euros, soit 148 euros par action. Cet actif net réévalué s'inscrit en progression de 6 % par rapport à 2001.

En cas d'option de Klépierre pour le statut SIIC et compte tenu d'un montant d'*exit tax* provisoirement estimé à 138 millions d'euros, la valeur par action de l'actif net réévalué après fiscalité latente se trouverait améliorée de près de dix euros par action. ●

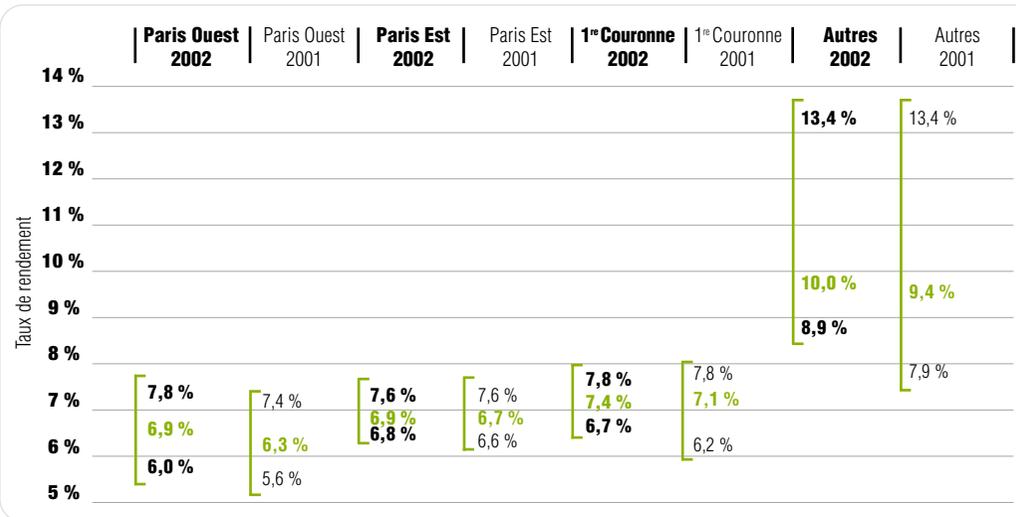


Camille-Desmoulins/Issy-les-Moulineaux

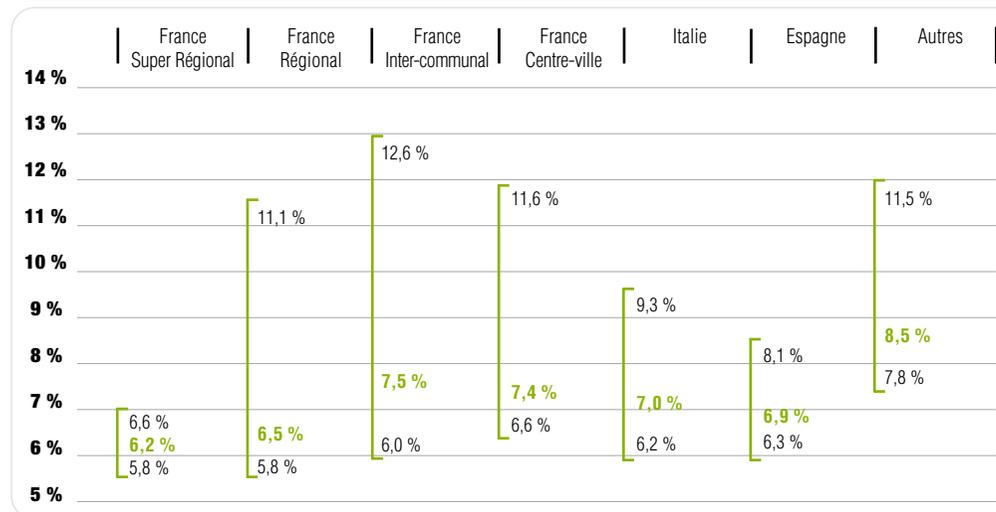
Taux de capitalisation retenus par les experts

BUREAUX

Comparaison à périmètre constant des taux de rendement bruts minima, maxima et moyens par zone pour le patrimoine des bureaux et des entrepôts de Klépierre



CENTRES COMMERCIAUX



Certains taux de capitalisation minimaux sont d'autant plus faibles que les loyers comptabilisés offrent un important potentiel de valorisation.

ESTIMATIONS, PLUS-VALUES ET VALEURS LOCATIVES DU PATRIMOINE - PART DU GROUPE EN K€ AU 31/12/2002

Désignation des immeubles	Valeur nette comptable y compris frais d'acquisition		Valeur d'expertise		Plus-value latente	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Bureaux et entrepôts	723 669	24,44	1 174 356	29,03	450 687	41,55
Paris QCA	394 451	13,32	618 350	15,29	223 899	20,64
Autres Paris	32 990	1,11	65 349	1,62	32 359	2,98
1 ^{er} couronne	251 036	8,48	415 962	10,28	164 926	15,21
2 ^e couronne	36 461	1,23	56 898	1,41	20 437	1,88
Total Province	23	0,00	23	0,00	-	-
Total Entrepôts	8 708	0,29	17 774	0,44	9 066	0,84
Centres commerciaux	2 236 775	75,56	2 870 699	70,97	633 924	58,45
France	1 387 608	46,87	1 928 317	47,67	540 709	49,85
Espagne	418 021	14,12	479 379	11,85	61 358	5,66
Italie	351 116	11,86	379 360	9,38	28 244	2,60
Autres	80 030	2,70	83 642	2,07	3 612	0,33
TOTAL actifs Klépierre	2 960 444	100,00	4 045 055	100,00	1 084 611	100,00

ESTIMATIONS, PLUS-VALUES ET VALEURS LOCATIVES DU PATRIMOINE - PART TOTALE EN K€ AU 31/12/2002

Désignation des immeubles	Valeur nette comptable y compris frais d'acquisition		Valeur d'expertise		Plus-value latente	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Bureaux et entrepôts	723 669	20,95	1 174 356	24,94	450 687	35,91
Paris QCA	394 451	11,42	618 350	13,13	223 899	17,84
Autres Paris	32 990	0,96	65 349	1,39	32 359	2,58
1 ^{er} couronne	251 036	7,27	415 962	8,83	164 926	13,14
2 ^e couronne	36 461	1,06	56 898	1,21	20 437	1,63
Total Province	23	0,00	23	0,00	-	-
Total Entrepôts	8 708	0,25	17 774	0,38	9 066	0,72
Centres commerciaux	2 729 900	79,05	3 534 366	75,06	804 466	64,09
France	1 723 457	49,90	2 413 070	51,25	689 613	54,94
Espagne	503 639	14,58	577 565	12,27	73 926	5,89
Italie	416 478	12,06	453 054	9,62	36 576	2,91
Autres	86 326	2,50	90 677	1,93	4 351	0,35
TOTAL actifs Klépierre	3 453 569	100,00	4 708 722	100,00	1 255 153	100,00

LES PRINCIPAUX CONCURRENTS DE KLÉPIERRE

	Klépierre ⁽¹⁾	Unibail ⁽¹⁾	Corio ⁽²⁾	Rodamco Europe ⁽²⁾
Capitalisation boursière au 31 décembre 2002 (en M€)	1 672	3 188	1 642	3 608
Valeur du patrimoine (en M€)	4 710	7 550	3 569	6 321
Coefficient de flottant EPRA	40 %	100 %	70 %	70 %
Répartition géographique des loyers consolidés (en M€)	Klépierre ⁽³⁾	Unibail ⁽³⁾	Corio ⁽⁴⁾	Rodamco Europe ⁽⁴⁾
France	254	514	53	69
Espagne	30	-	14	58
Italie	23	-	3	-
Pays-Bas	-	-	172	190
Autres	5	-	8	129
Loyers consolidés totaux	312	514	250	446
Autres revenus	32	9	-	-
Chiffre d'affaires consolidé	343	524	250	446
Répartition des loyers consolidés par activité (en M€)	Klépierre ⁽³⁾	Unibail ⁽³⁾	Corio ⁽⁴⁾	Rodamco Europe ⁽⁴⁾
Centres commerciaux et magasins	231	159	141	359
Bureaux	81	263	109	76
Autres	-	93	-	11
Total	312	514	250	446
Autres revenus	32	9	-	-
Chiffre d'affaires consolidé	344	524	250	446

Les principaux concurrents de Klépierre sont des sociétés européennes cotées dont la politique d'investissement est centrée sur les centres commerciaux et sur les bureaux.

Klépierre ne considère pas les grandes foncières britanniques comme des concurrents directs, dans la mesure où elles sont essentiellement investies au Royaume-Uni où le concept de centre commercial n'est pas véritablement comparable. En effet, il offre pour principale différence de ne pas s'appuyer sur un hypermarché à dominante alimentaire.

Les principaux concurrents de Klépierre sont Rodamco Europe, Corio et Unibail, cette dernière étant cependant une société foncière majoritairement investie dans les bureaux et dont la totalité du portefeuille est située en France. Rodamco Europe dispose de la capitalisation boursière et du portefeuille les plus importants, les immeubles de bureaux de cette société sont majoritairement situés aux Pays-Bas. Corio, également société hollandaise, présente une allocation d'actifs assez similaire à celle de Klépierre bien que de taille plus réduite, avec un portefeuille de bureaux situé aux Pays-Bas au même titre que celui de Klépierre est situé en France.

⁽¹⁾ Valeur du patrimoine au 31 décembre 2002 - ⁽²⁾ Valeur du patrimoine au 30 septembre 2002 - ⁽³⁾ Chiffres 2002 - ⁽⁴⁾ Chiffres 2001
Source : Goldman Sachs, février 2003

> NOTES SUR LES COMPTES

Notes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2002

1. Principales évolutions du périmètre

Au 31 décembre 2002, la consolidation du Groupe comprend 118 sociétés contre 117 au 31 décembre 2001. Le périmètre de consolidation a principalement évolué, comme en 2000 et 2001, sous l'effet de l'intégration de nouvelles galeries commerciales.

11 SOCIÉTÉS ENTRENT DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION EN DÉCEMBRE 2002

Klécar Participation Italie et Klécar Italia

Fin juin 2002, Klépierre a acquis auprès de Carrefour 11 galeries commerciales. Pour réaliser cette acquisition, elle a constitué en France la société Klécar Participation Italie dont elle détient 83 % du capital et, en Italie, Klécar Italia filiale à 100 % de Klécar Participation Italie et propriétaire du centre commercial de Pescara. Klécar Italia a acquis auprès de Carrefour 100 % des titres de la société Alicentro 5, propriétaire de 10 galeries. Klécar Italia a absorbé sa filiale Alicentro 5 le 31 octobre 2002.

Klépierre Portugal SGPS et Klelou

En décembre 2002, Klépierre a acquis 100 % du centre commercial de Loures dans la banlieue de Lisbonne par l'intermédiaire de Klépierre Portugal SGPS et de sa filiale Klelou, propriétaire du centre.

Klefin Italia et IGC

En juillet 2002, Klépierre a conclu un accord avec le groupe italien Finiper lui permettant d'acquérir auprès de Finiper 40 % d'IGC propriétaire de 9 galeries. Cette détention est réalisée par l'intermédiaire de Klefin Italia Spa, société holding italienne détenue à 100 % par Klépierre.

SNC KC5

Filiale directe de Klécar France, KC5 est propriétaire du centre commercial de Montpellier Lattes.

Galae

Filiale de Klépierre et Ségécé, Galae est spécialisée dans le multimédia et plus particulièrement dans la création et la gestion de sites Internet pour les centres commerciaux.

Klépierre Services

GIE de moyens communs à Ségécé, Klégestion et Klépierre Conseil.

PSG et FMC, sociétés de gestion de patrimoine et filiales directes de Ségécé

Société de droit italien acquise en juillet 2002, PSG a été créée en partenariat avec le groupe Finim. FMC est établie en République tchèque. Elle est chargée de la gestion locative du centre de Danubia et du centre de Novy Smichov dont l'acquisition est prévue en début d'exercice 2003.

Toutes les sociétés sont consolidées par la méthode de l'intégration globale à l'exception d'IGC et de PSG qui sont intégrées proportionnellement.

Un écart de 27,5 millions d'euros a été déterminé avec la première consolidation d'IGC et affecté à l'immeuble. Les 10 autres sociétés entrantes ont été créées par le Groupe et, en ce qui concerne les sociétés foncières, ont constitué leur patrimoine par acquisition directe de galeries.

10 SOCIÉTÉS SORTENT DU PÉRIMÈTRE

Huit sont des sociétés locatives sans activité depuis la cession de leurs actifs ; six de ces sociétés sont déconsolidées à la suite d'une Transmission Universelle de Patrimoine.

La SCI Levallois Michelet et la SCI Paris Suffren, propriétaires d'un immeuble en exploitation, ont également fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au bénéfice de CB Pierre.

Enfin, la société Vanne Montrouge a changé de dénomination sociale pour devenir Klépierre Conseil, société de services. Filiale à 100 % de Klépierre, elle exerce une activité de gestion administrative pour le compte des sociétés foncières du Groupe.

2. Commentaires sur le compte de résultat

PRODUITS D'EXPLOITATION

Au 31 décembre 2002, le chiffre d'affaires s'établit à 345 millions d'euros, en progression de 5,8 % par rapport au 31 décembre précédent.

Les produits locatifs sont de 311,9 millions d'euros au 31 décembre 2002 en progression de 14,9 % par rapport à 2001.

Les loyers provenant des centres commerciaux s'établissent à 230,7 millions d'euros en augmentation de 25,2 % entre décembre 2001 et décembre 2002.

À périmètre constant, les loyers des centres commerciaux s'élèvent à 180,7 millions d'euros, soit une variation de + 7,2 % par rapport à l'exercice précédent.

La part des loyers provenant des centres commerciaux situés à l'étranger est de 18,5 % et se répartit géographiquement de la façon suivante : 9,7 % pour l'Espagne, 7,4 % pour l'Italie, 1,1 % pour la Grèce et 0,4 % pour la Slovaquie.

Les loyers du secteur Bureaux-Entrepôts s'élèvent à 81,2 millions d'euros, soit 26 % des loyers totaux contre 32,1 % au 31 décembre précédent. Ils diminuent de 6,7 % à périmètre courant. À périmètre constant, ils augmentent de 4,2 %, sous l'effet combiné de l'indexation (+ 3,7 %) et des renégociations de baux.

Les produits de gestion et d'administration s'établissent à 31,5 millions d'euros et font apparaître une diminution de 1,4 % qui résulte des éléments suivants : résiliation de mandats de gestion dans les bureaux, consolidation de nouveaux actifs qui génèrent des honoraires de gestion désormais éliminés en produits intragroupe. La baisse est sensible pour Ségécé qui n'a pratiquement pas facturé

d'honoraires de développement en 2002 et ne retrouve pas dans ses produits 2002 les honoraires d'acquisition 2001 non récurrents liés au protocole Carrefour.

Les produits provenant des opérations en développement sont de 1,5 million d'euros au 31 décembre 2002 contre 22,6 millions au 31 décembre précédent. Il est rappelé que les produits de 2001 correspondaient à la vente des murs du supermarché du centre commercial Annecy Courrier (7,9 millions d'euros) et à la vente du centre commercial de Poitiers par la société Cecocord à la société Espace Cordeliers (14,7 millions d'euros).

Les autres produits d'exploitation sont constitués de droits d'entrée étalés et de transferts de charges d'exploitation.

Le total des produits d'exploitation, hors ventes sur opérations en développement, s'élève à 343,4 millions d'euros, en progression de 13,2 % par rapport à l'exercice précédent.

CHARGES D'EXPLOITATION

Les « Autres charges d'exploitation » sont de 36,2 millions d'euros en augmentation de 20,3 %. Les charges directement liées à l'exploitation des immeubles et des centres commerciaux s'élèvent à 16,8 millions d'euros, en augmentation de 27,3 % sous l'effet de l'accroissement du patrimoine. Elles représentent 5,4 % des loyers à fin 2002. Les frais généraux sont en hausse de 14,2 % et s'établissent à 19,5 millions d'euros. Cette évolution résulte de l'intégration de nouvelles sociétés de gestion, PSG en Italie et FMC en République tchèque, ainsi que de l'effet en année pleine de la consolidation de Centro Shopping Gestion.

Les frais de personnel – participation et intéressement inclus – sont en augmentation de 16 % par rapport à l'exercice 2001. Cette évolution est cohérente avec celle des effectifs sur la même période (A).

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Les dotations aux amortissements sont en augmentation de 3,8 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2002, la dotation totale s'élève à 88,5 millions d'euros et porte sur :

- les immobilisations incorporelles, principalement constituées de baux à constructions, pour 4,2 millions d'euros ;
- les immobilisations corporelles et les frais d'acquisition des immobilisations pour 84,2 millions d'euros.

En ce qui concerne les immobilisations corporelles, les dotations enregistrées dans le secteur Bureaux sont en diminution du fait des cessions intervenues en 2001. La dotation portant sur les immeubles cédés s'élevait à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2001.

(A) LES EFFECTIFS

Effectif consolidé fin de période	Variation en %	2002	2001
Ségécé - Ségécé LT ⁽¹⁾	5,8 %	239	226
Ségécar	2,2 %	91	89
Centro Shopping Gestion	86,2 %	54	29
PSG	NS	22	-
FMC	NS	19	-
Galae	NS	9	-
Klégestion - CB Pierre ⁽¹⁾	- 13,2 %	33	38
Klépierre Conseil ⁽¹⁾	115,4 %	28	13
→ TOTAL GROUPE	25,3 %	495	395

Les effectifs de Devimo, société mise en équivalence, ne sont pas pris en compte (66 personnes), les effectifs des sociétés intégrées proportionnellement sont pris pour leur quote-part.

(1) Les effectifs du GIE Klépierre Services ont été affectés sur ses membres en fonction de la clé de répartition utilisée pour les honoraires.



À l'inverse, les dotations aux amortissements des centres commerciaux sont en augmentation de 8 % par rapport au 31 décembre 2001. La dotation aux amortissements des constructions des galeries espagnoles est de 6 millions d'euros après harmonisation des répartitions terrains/constructions. Elle se serait élevée à 10,7 millions d'euros en l'absence de modification. Il est précisé que la nouvelle dotation a été déterminée sur la base des valeurs nettes comptables consolidées du 31 décembre 2001 et que les amortissements cumulés au 1^{er} janvier 2002 n'ont pas été retraités.

Le poste « Dotations ou reprises nettes aux provisions » est une charge de 2,5 millions d'euros. Elle est principalement constituée de provisions pour risques portant sur des filiales non consolidées – Ségécé España pour 0,4 million d'euros –, de provisions pour compléments de charges sur immeubles – 0,8 million d'euros –, et de provisions pour retraites – 1 million d'euros.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation s'élève à 188,8 millions d'euros en augmentation de 14,0 %. Il est de 160 millions d'euros, en progression de 12,5 % pour la part Groupe et de 28,8 millions d'euros en progression de 20,9 % pour les minoritaires. Il est rappelé, en effet, que les minoritaires sont presque exclusivement présents sur le secteur Centres commerciaux qui, des deux activités Bureaux et Centres commerciaux, fait apparaître la plus forte progression de l'exercice.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier qui est négatif de 98,5 millions d'euros se dégrade de 1,8 % – entre décembre 2001 et décembre 2002. Sur la même période, la dette financière

augmente de 160 millions d'euros. cette stabilité ne laisse pas apparaître les éléments suivants :

- la conversion, avec un taux de réussite de 99 % de l'emprunt convertible, a supprimé, avec effet au 1^{er} janvier 2002, 147 millions de dettes transformées en fonds propres, soit une économie de frais financiers de 4,5 millions d'euros ;
- une part importante de l'augmentation de l'endettement se situe en fin d'exercice, avec un impact faible sur les frais financiers de 2002 ;
- la baisse des taux d'intérêt au cours de l'année a bénéficié à Klépierre pour la partie non couverte de la dette alors même que le taux de couverture restait stable aux environs de 58 % entre fin 2001 et fin 2002.

Le résultat courant avant impôt s'élève à 90,3 millions d'euros en hausse de 31,2 % par rapport au 31 décembre

(B) IMMEUBLES CÉDÉS EN 2002

Immeubles	Plus-value avant impôt
185, avenue Daumesnil - Paris 12 ^e	26,5
2 à 10, rue Chaptal - Levallois	17,4
13, rue de l'Abreuvoir - Courbevoie	4,5
2-4, rue Louis David - Paris 16 ^e	3,2
Avenue du général Leclerc - Paris 14 ^e	2,0
7, rue du général Foy - Paris 8 ^e	8,3
15-17, rue Paul Langevin - Herblay	0,6
Rue du marquis de Raies - Évry	0,5
54, rue Roger Salengro - Fontenay	3,5
Fontenay - La redoute (complément)	0,2
11, rue Graham - Metz	0,2
Bât HT2 Sophia Antipolis - Valbonne	0,6

➔ **TOTAL** **67,5**

en millions d'euros

2001. En part Groupe, il est de 66,2 millions d'euros en augmentation de 35,7 %.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à 63,3 millions d'euros dont 67,5 millions proviennent de plus-values de cession (avant impôt) dégagées sur la vente des locaux dont la liste est présentée dans le tableau (B).

Les dotations exceptionnelles comprennent, pour 2,5 millions d'euros, une provision pour risque immobilier sur un centre commercial situé à l'étranger.

AMORTISSEMENTS DES ÉCARTS D'ACQUISITION

La dotation aux amortissements des écarts d'acquisition est de 0,7 million d'euros contre 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2001. Il est rappelé que le résultat de décembre 2001 tenait compte de l'amortissement exceptionnel – 1,2 million d'euros – de la totalité de l'écart d'acquisition afférant aux 15 % de titres Ségécé cédés par Klécentres en janvier 2001.

IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 54,5 millions d'euros au 31 décembre 2002 (C).

L'impôt exigible comprend un produit de 10,9 millions d'euros correspondant à la variation du compte d'attente d'intégration fiscale entre le 31 décembre 2001 et le 31 décembre 2002.

Cette économie est procurée par les déficits du groupe d'intégration fiscale de Klépierre et plus particulièrement par le résultat fiscal déficitaire de Klébureaux qui est impacté par les opérations de restructuration interne de CB Pierre.

Au 31 décembre 2002, l'impôt différé exceptionnel constaté dans le résultat est une charge de 24,5 millions d'euros

dont 6 millions d'euros sont imputables aux cessions d'immeubles et 19,2 millions d'euros à l'externalisation d'actifs d'impôts latents à la suite des opérations de restructuration interne.

Les impôts différés courants sont issus de la fiscalisation des retraitements de consolidation récurrents et des différences temporaires.

QUOTE-PART DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Il s'agit de la quote-part de résultat de la société Devimo.

Le résultat net courant s'établit à 63,1 millions d'euros, en progression de 37,3 %. En part Groupe, il s'élève à 45,2 millions d'euros en progression de 50,5 %.

Le résultat net de l'ensemble consolidé est de 98,7 millions d'euros en part totale en augmentation de 19,8 % par rapport au 31 décembre 2001. En part du Groupe, le résultat est de 81,1 millions d'euros en hausse de 24,2 %.

Le cash-flow net courant hors activité de développement augmente de 15 % en part totale et de 16,6 % en part du Groupe. Enfin, le cash-flow net augmente de 9,6 % en part totale et 11,3 % en part Groupe.

(C) VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

	Impôt courant		Impôt exceptionnel		Total IS	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Impôt exigible	28,2	30,5	2,5	15,5	30,7	46,0
Impôt différé	- 0,7	- 7,2	24,5	7,1	23,8	- 0,1
→ TOTAL	27,5	23,3	27,0	22,6	54,5	45,9

en millions d'euros

3. Commentaires sur le bilan

Le total du bilan s'élève à 3 956 millions d'euros au 31 décembre 2002 contre 3 614 millions d'euros au 31 décembre 2001, soit une variation de + 341,2 millions d'euros qui se répartit comme suit : voir tableau (D).

L'actif immobilisé augmente de 377,7 millions d'euros à la suite des acquisitions et cessions de l'exercice. L'augmentation a pour principale contrepartie l'augmentation des dettes de 123 millions d'euros et une augmentation des fonds propres de 207,6 millions d'euros provenant de la conversion de l'emprunt obligataire convertible (147,2 millions d'euros) et du résultat de l'exercice en attente d'affectation.

À L'ACTIF

Immobilisations incorporelles

Le total brut des écarts d'acquisition s'élève à 19,9 millions d'euros contre 35,2 millions d'euros au 31 décembre 2001, soit une diminution de 15,3 millions d'euros. Celle-ci a pour origine la suppression des écarts d'acquisition provenant

de la fiscalisation des écarts d'évaluation affectés aux immeubles et enregistrés en contrepartie des provisions pour impôts différés passifs. Ces écarts d'acquisition ont été réaffectés aux immeubles à l'occasion d'une modification des modalités de calcul de l'impôt différé sur les écarts de première consolidation.

Les autres immobilisations incorporelles brutes sont principalement constituées de baux à constructions – 47,5 millions d'euros.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations brutes enregistrent une variation nette de 465,6 millions d'euros qui provient principalement des opérations suivantes :

- acquisition de 25 galeries commerciales étrangères représentant une valeur brute totale de 360,9 millions d'euros ;
- acquisition de 9 galeries françaises et d'un complément de terrain pour un montant de 124,6 millions d'euros ;
- enregistrement d'un montant de 29,7 millions de bureaux sur l'immeuble Camille Desmoulins situé dans la ZAC

(D) VARIATIONS DES POSTES DU BILAN

Actif		Passif	
Actif immobilisé	377,7	Capitaux propres	186,6
Actif circulant	13,2	Intérêts minoritaires	21,8
Disponibilité et VMP	- 20,1	Provisions pour risques	6,5
		Dettes	123,1
Comptes de régularisation et impôts différés	- 29,6	Comptes de régularisation et impôts différés	3,2
→ TOTAL	341,2	TOTAL	341,2

en millions d'euros

Forum Seine à Issy-les-Moulineaux. Ce complément porte à 69,7 millions d'euros, y compris le terrain de l'extension, le montant total d'investissement pour cet immeuble livré le 16 décembre 2002 ;

► cession de 11 immeubles de bureaux représentant une valeur brute de 95,9 millions d'euros ;

► reclassement de la galerie de Tenerife détenue par Klécar Foncier España. Au 31 décembre 2001, l'application des normes locales avait conduit à comptabiliser cette galerie acquise en Vefa en 2001 en immobilisations en contrepartie d'une dette pour le montant total de l'acquisition, soit 86 millions d'euros. Au 31 décembre 2002, l'immobilisation a été reclassée selon la réglementation française applicable aux acquisitions en Vefa : une immobilisation en cours a été dégagée à hauteur de l'acompte payé – 30,1 millions d'euros – et l'immobilisation non acquise a été transférée en engagements hors bilan pour un montant de 56 millions d'euros.

Le reclassement de l'immobilisation s'est effectué en contrepartie d'une diminution des « Autres dettes » pour 56 millions d'euros ;

► versement d'un acompte de 52,1 millions d'euros pour l'acquisition du centre commercial d'Oviedo ;

► enfin, des prises de participations complémentaires (15 % dans le centre commercial de Marseille Bourse et 10 % dans le centre commercial René Coty au Havre) ont entraîné une augmentation des immeubles de 13,2 millions d'euros.

Immobilisations financières

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

Ces avances, qui figuraient précédemment en « Autres

créances » ont été reclassées au 31 décembre 2001. Les principaux bénéficiaires sont les sociétés propriétaires des centres commerciaux de Boulogne-Billancourt – 17,6 millions d'euros –, Le Havre – 13,2 millions d'euros – et Poitiers – 7,3 millions d'euros.

Les titres de participation non consolidés s'élèvent à 1,2 million d'euros. La principale participation non consolidée est la SAS Sovaly – projet Gare de Lyon – pour 0,5 million d'euros, dans l'attente du démarrage effectif du projet.

Titres mis en équivalence

Il s'agit quasi exclusivement des titres de la société Devimo. La variation est de 0,2 million d'euros entre 2001 et 2002.

Stocks sur opérations en développement

Les stocks s'élèvent à 3,3 millions d'euros en augmentation d'1 million d'euros. Comme au 31 décembre précédent, ils sont essentiellement composés de locaux commerciaux destinés à la revente.

Créances clients

Après une augmentation constatée entre décembre 2000 et décembre 2001 (+14,4 millions d'euros), les créances clients nettes de provisions pour dépréciation s'établissent à 16,8 millions d'euros contre 19,9 millions fin 2001.

Créances diverses

Le solde débiteur du poste « Impôt société » provient du groupe fiscal Klépierre. Celui-ci est déficitaire au 31 décembre 2002 et procure ainsi une créance de 14 millions d'euros.

Le poste « TVA » comprend les taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries commerciales – Italie pour 4,8 millions d'euros et Espagne pour

11,1 millions d'euros –, ainsi que sur les opérations récemment achevées – Forum Seine pour 2,4 millions d'euros.

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

► un acompte de 23,2 millions d'euros sur l'achat de titres de participation de la société Delcis, propriétaire du centre commercial de Novy Smichov à Prague ;

► des créances liées à la gestion du patrimoine au titre des appels de fonds effectués auprès des propriétaires pour un montant de 71,6 millions d'euros ;

► les intérêts courus sur swaps de taux pour un montant de 26,5 millions d'euros ;

► les créances sur les cessions d'immobilisations de 2002 pour un montant de 4,8 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Outre les fonds placés par les sociétés ne pouvant pas intégrer le système de centralisation automatisée de trésorerie – 47,2 millions d'euros –, les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 190 503 actions propres pour une valeur d'acquisition de 18,5 millions d'euros, soit 1,28 % du nombre de titres émis.

100 000 de ces actions sont affectées aux plans de stock-options mis en place en faveur de salariés en juin 1999 – 70 600 ont été distribuées –, 90 503 actions sont destinées à la régularisation du cours de Bourse.

72 058 actions propres ont été cédées en 2002, dégageant un boni de 1,4 million d'euros.

Comptes de régularisation actif

Au 31 décembre 2002, les comptes de régularisation sont principalement constitués d'une part de charges à étaler : honoraires de commercialisation – 4,1 millions d'euros –,

frais d'émission d'emprunts – 4,1 millions d'euros –, prime d'émission de l'emprunt obligataire – 2,5 millions d'euros –, et d'autre part de charges constatées d'avance – 1,5 million d'euros.

AU PASSIF

Variation des capitaux propres

La variation nette des capitaux propres du Groupe sur la période est de 186,6 millions d'euros. Elle provient de la distribution du dividende 2001 de la société consolidante – 40,9 millions d'euros –, du résultat de l'exercice 2002 – 81,1 millions d'euros – et d'une augmentation de capital de 147,2 millions d'euros consécutive à la conversion de 745 763 obligations en 1 536 364 actions nouvelles. Les frais d'émission non encore amortis de l'emprunt obligataire convertible ont été imputés sur la prime d'émission pour 1,6 million d'euros net d'impôts.

Variation des intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires des filiales du Groupe varient à la suite d'une distribution de dividendes de 17,1 millions d'euros, du résultat de la période et, enfin, des apports en capital réalisés par les minoritaires pour le financement de l'acquisition des galeries de Klécar France – 6,7 millions d'euros – et Klécar Italia – 16,7 millions d'euros.

Impôts différés

La situation fiscale différée est un passif net de 42,4 millions d'euros contre un passif de 8 millions d'euros au 31 décembre 2001 soit une variation de 34,4 millions d'euros dont 23,4 millions d'euros repris en résultat et 11 millions d'euros d'« Autres variations ».

► La variation des impôts différés actifs au compte de résultat porte principalement sur les immeubles qui font

apparaître une reprise de 28,9 millions d'euros. Celle-ci provient, à hauteur de 19,1 millions d'euros, de l'externalisation d'actifs d'impôts latents à la suite d'opérations de restructurations internes et à hauteur de 6 millions d'euros des cessions d'immeubles.

► Les impôts différés passifs enregistrent une « Autre variation » de 10,1 millions d'euros dont 4,4 millions d'euros sont des impôts différés calculés sur les nouveaux écarts d'évaluation de l'exercice (SC Centre Bourse). Le solde, soit 5,7 millions d'euros, correspond au complément d'impôt calculé sur les écarts d'évaluation antérieurs et enregistré en contrepartie des immobilisations corporelles.

Il est précisé que les impôts différés calculés ne tiennent pas compte des économies d'impôts potentielles liées aux moins-values sur des titres de participation qui s'élèvent 32,3 millions d'euros et pour lesquelles, en application de la réglementation, aucun impôt différé actif n'a été constaté.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 17,2 millions d'euros au 31 décembre 2002 contre 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2001. Elles comprennent notamment des provisions pour retraite à hauteur de 7 millions d'euros, des provisions pour charges à verser aux syndicats – 0,8 million d'euros –, des provisions sur les frais engagés dans le cadre d'opérations de développement dont l'issue est incertaine – 1,6 million d'euros – et une provision pour un risque immobilier sur un centre commercial situé à l'étranger pour 2,5 millions d'euros.

Emprunts et dettes financières

À compter de l'exercice 2000, l'endettement évolue principalement en fonction du montant des investissements réalisés au titre du protocole Carrefour, corrigé de l'impact des ventes d'immeubles et du cash-flow laissé à la disposition de la société.

De décembre 2001 à décembre 2002, la progression est de 184 millions d'euros, hors comptes courants d'associés et intérêts courus. Elle est expliquée par une augmentation de : 150 millions d'euros au titre du crédit syndiqué, 110 millions d'euros au titre d'un emprunt relais hypothécaire à contracter par Klécar Italia avant le 31 mars 2003, de 9 millions d'euros de découverts bancaires et par la disparition de l'emprunt obligataire convertible transformé en fonds propres pour 147,2 millions d'euros. Il est rappelé que Klépierre a exercé la faculté de remboursement anticipé de la totalité des obligations convertibles « 3 % 1998-2006 » le 23 juillet 2002.

Les principales lignes d'endettement, hors comptes courants d'associés et intérêts courus, sont présentées dans le tableau (E).

Fournisseurs et autres dettes

Les postes « Fournisseurs » et « Autres dettes » s'élèvent à 245,9 millions d'euros, en diminution de 36,4 millions d'euros. Celle-ci provient notamment du reclassement, en engagements hors bilan, de la dette sur immobilisations liée à la galerie acquise en Vefa à Tenerife.

Les clients créditeurs comprennent les appels de fonds des locataires et les dépôts de garantie. Ces derniers étant compensés par des appels de fonds effectués auprès des propriétaires enregistrés en autres créances. Sous l'effet du volume d'activité croissant dans le secteur des centres commerciaux, les dépôts et cautionnements reçus passent

de 45 millions d'euros au décembre 2001 à 57 millions d'euros au 31 décembre 2002.

Les intérêts courus sur swaps de taux sont enregistrés en « Autres dettes » pour un montant de 20,2 millions d'euros.

Comptes de régularisation passif

Au 31 décembre 2002, les comptes de régularisation passif sont constitués :

- de produits constatés d'avance, et en particulier d'une soulte sur contrats de swaps – 4,0 millions d'euros – ;
- de droits d'entrée étalés sur la durée des baux – 5,5 millions d'euros. ●

(E) DETTES FINANCIÈRES

Hors comptes courants d'associés et intérêts courus	2002	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans	2001
Relais augmentation de capital	225			225	225
Relais prêt hypothécaire	110		110		-
Emprunt convertible	-				153
Titres participatifs	152	152			156
Emprunt obligataire	600			600	600
Relais obligataire	-				-
Emprunts bancaires	633	8	546	79	412
Billets de trésorerie	171	171			170
Découverts bancaires	44	44			35
➔ TOTAL DETTES FINANCIÈRES	1 935	375	656	904	1 751

en millions d'euros

Notes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2002

1. Commentaires sur le compte de résultat

Klépierre SA regroupe deux activités principales : celle de propriétaire d'immeubles de bureaux, et celle de holding détenant des participations directes ou indirectes dans un grand nombre de filiales exerçant soit une activité de propriétaire (bureaux ou centres commerciaux), soit une activité de prestations de service. En outre, Klépierre SA qui ne dispose d'aucun salarié en direct assure la majeure partie des financements nécessaires à l'activité du Groupe.

PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation enregistrent une baisse de 8 millions d'euros, cette évolution provient principalement :

- d'une augmentation des loyers de 1,4 million d'euros du fait notamment de l'effet en année pleine de l'acquisition des deux immeubles de bureaux Le Brochant Paris 17^e et Le Florentin Issy-les-Moulineaux ;
- d'une reprise de provision de 3,3 millions d'euros sur l'immeuble Diderot qui avait déjà fait l'objet d'une reprise de 9,4 millions d'euros en 2001, conformément aux règles de dotations et de reprises adoptées par le Groupe ;
- de la diminution du poste « Transfert de charges » (-3,5 millions d'euros), celui-ci ayant augmenté en 2001 du fait de l'étalement des frais d'émission de l'emprunt obligataire réalisé en juillet 2001.

CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation baissent de 1,7 million d'euros, essentiellement du fait de moindres charges externes, principalement des frais bancaires, et d'une diminution de la dotation aux amortissements à la suite des ventes d'immeubles réalisées en 2001 et 2002.

Le résultat d'exploitation s'élève à 7,5 millions d'euros, il s'inscrit en baisse de 46 % par rapport au résultat dégagé en 2001.

QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN

Ce poste s'élève à 31,2 millions d'euros, pratiquement stable par rapport à 2001, il correspond principalement à la quote-part de résultat de la SNC Klécar France remontant chez Klépierre au titre de l'exercice pour un montant de 31,9 millions d'euros.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est constitué des dividendes reçus des filiales, mais aussi des charges et produits financiers liés au financement du Groupe tant en ce qui concerne les avances intragroupes que les importants concours extérieurs mis en place par Klépierre dans le cadre de son développement. Il comprend également le coût des couvertures de taux d'intérêt dont la règle comptable veut que les produits et les charges soient comptabilisés séparément.

En 2002, les principaux éléments composant le résultat financier ont contribué pour les montants suivants :

Produits financiers

- Dividendes en provenance des filiales : 61,3 millions d'euros, en baisse de 11,1 millions d'euros, principalement du fait de l'absence de versements d'acomptes sur dividende par certaines filiales.
- Intérêts des avances rattachées à des participations : 30,9 millions d'euros, stable par rapport à 2001.
- Produits sur swaps de taux d'intérêts : 80,8 millions d'euros en hausse de 14,9 millions d'euros.



Charges financières

- Frais financiers sur emprunts : 89,7 millions d'euros.
- Charges sur swaps de taux : 89,3 millions d'euros, ce poste est en hausse de 19 millions d'euros du fait d'une augmentation du montant global de la couverture et d'une baisse des taux d'intérêt.

Le résultat financier est négatif de 4,2 millions d'euros, il était positif à 11,1 millions d'euros au 31 décembre 2001.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel est principalement constitué des éléments suivants :

- une plus-value de 1,4 million d'euros provenant de la cession d'actions propres dans le cadre de contrats d'animation boursière et de rachat d'actions mis en place par le Groupe ;
 - deux mali de fusion, pour un montant global de 5,7 millions d'euros, dégagés lors de la Transmission Universelle de Patrimoine de deux sociétés (les SAS Curial Archereau et Fontenay La Redoute), ces sociétés, filiales à 100 % de Klépierre étant devenues sans objet ;
 - une plus-value globale de 19,5 millions d'euros dégagée sur la cession, pour un prix de vente total de 33,5 millions d'euros d'immeubles détenus en direct par Klépierre. En 2001, ce poste était de 0,7 million d'euros. Les immeubles cédés en 2002 sont présentés dans le tableau (F).
- Le résultat exceptionnel est un profit de 13,7 millions d'euros, à comparer à un résultat légèrement positif de 0,7 million d'euros en 2001.**

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

En 2002, contrairement à 2001, le groupe fiscal Klépierre est déficitaire de 7,1 millions d'euros. Cette situation provient principalement d'opérations de restructuration interne de filiales du Groupe.

Par contre, comme en 2001, l'activité de Klépierre SA a généré un déficit fiscal de 7,2 millions d'euros principalement lié à la structure financière du Groupe.

Au compte de résultat, l'intégration fiscale a pour conséquence de procurer une économie d'impôt de 2,1 millions d'euros, s'y ajoute un produit de carry back de 2,4 millions d'euros acquis au titre du déficit fiscal propre à Klépierre.

Au bilan, la créance de Klépierre sur le Trésor, au titre de

(F) IMMEUBLES CÉDÉS EN 2002

Immeubles	Plus-value avant impôt
Avenue du général Leclerc - Paris 14 ^e	2,0
7, rue du général Foy - Paris 8 ^e	11,1
15-17, rue Paul Langevin - Herblay	0,7
Rue du marquis de Raies - Évry	0,6
54, rue Roger Salengro - Fontenay	4,0
Fontenay - La redoute (complément)	0,2
11, rue Graham - Metz	0,2
Bât HT2 Sophia Antipolis - Valbonne	0,7
→ TOTAL	19,5

en millions d'euros

l'impôt sur les sociétés, s'élève à 16,4 millions d'euros, dont 13,9 millions d'euros au titre de remboursements d'acomptes versés et 2,4 millions au titre d'une créance de report en arrière des déficits (carry back).

Le résultat net de l'exercice 2002 s'élève à 51,8 millions d'euros à comparer aux 65 millions d'euros dégagés en 2001, soit une baisse de 20,3 %.

2. Commentaires sur le bilan

Le total du bilan de Klépierre augmente de 271,7 millions d'euros.

À L'ACTIF

Cette variation concerne :

- le poste « Titres de participations » qui augmente de 131,1 millions d'euros. Cette évolution est à mettre en regard des acquisitions réalisées au cours de l'exercice : Klécar France en augmentation de 32,7 millions d'euros, Klécar Participation Italie, société mère de Klécar Italia, pour 81,5 millions d'euros et Klefin Italia, actionnaire d'IGC, pour 13,6 millions d'euros ;
- les avances consenties aux filiales augmentent quant à elles de 151,3 millions d'euros. Il s'agit essentiellement d'avances consenties aux sociétés Klécar Participation Italie, Klefin Italia et Klépierre Portugal.

AU PASSIF

Capitaux propres

Les capitaux propres augmentent de 158,1 millions d'euros, cette évolution provient principalement, à hauteur de 147,2 millions d'euros, de l'augmentation de capital consécutive à la conversion en 2002 de 745 763 obligations convertibles ayant donné lieu à la création de 1 536 364 actions nouvelles portant jouissance au 1^{er} janvier 2002. Le solde résulte de l'écart entre la distribution de dividendes afférente à l'exercice 2001 et le résultat 2002, dans l'attente de son affectation.

(G) DETTES FINANCIÈRES

Hors intérêts courus	31/12/02	31/12/01
Relais augmentation capital	225	225
Emprunt convertible	-	153
Emprunt obligataire	600	600
Crédit syndiqué	500	350
Billets de trésorerie	171	170
Relais Italie	110	
Centralisation de trésorerie + Découvert	68	147
→ TOTAL	1 674	1 645

en millions d'euros

Dettes et comptes de régularisation passif

Les emprunts et dettes financières sont pratiquement stables. Cette évolution ne laisse toutefois pas apparaître l'augmentation du besoin de financement de la société puisque l'emprunt convertible a été transformé en fonds propres à hauteur de 147 millions d'euros, alors que l'endettement reste stable. L'évolution des principales lignes est donnée dans le tableau (G).

3. Dividendes

Jusqu'à l'exercice 2000, Klépierre a eu pour politique constante de distribuer un dividende annuel sensiblement égal à son résultat net courant consolidé.

La forte politique de croissance engagée à partir de 2001 a eu pour conséquence une diminution du résultat net courant consolidé alors que le cash-flow net courant progressait de manière très rapide. Cette situation nouvelle a conduit le Directoire à proposer en 2001 une modification de la politique de distribution afin d'associer les actionnaires à la croissance de l'entreprise.

Ainsi le taux de progression du dividende a été en 2001 de 12,7 % en ligne avec la croissance attendue en moyenne période des principaux indicateurs de performance de la société.

La poursuite de cette politique conduit le Directoire à proposer pour 2002 le versement d'un dividende de 3,50 euros assorti, selon le cas, d'un avoir fiscal à 50 % de 1,75 euro ou à 10 % de 0,35 euro.

Si l'assemblée générale approuve cette proposition, le dividende 2002 sera en progression de 12,9 % par rapport à l'année précédente. Le montant net de cette distribution s'élèvera à 52,2 millions d'euros, soit 42,9 % du cash-flow net courant consolidé, 64,4 % du résultat net consolidé et 115,6 % du résultat net courant consolidé.

Le dividende par action aura ainsi progressé de 64 % en 5 ans, soit plus de 10 % par an en moyenne annualisée (H) (I). Il est proposé de mettre en paiement ce dividende le 15 avril 2003. ●

(H) ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PAR ACTION

	1998	1999	2000	2001	2002
Net	2,3	2,5	2,75	3,10	3,50
	+ 7,2 %	+ 9,6 %	+ 10 %	+ 12,7 %	+ 12,9 %
Avoir fiscal*	1,1	1,2	1,37	1,55	1,75
Brut	3,4	3,7	4,12	4,65	5,25

* Hypothèse avoir fiscal à 50 %.

en euros

(I) PROJET D'AFFECTATION DU RÉSULTAT 2002

Bénéfice net social 2002	51,8
Report à nouveau avant distribution	30,3
Distribution (3,50 €)	52,2
Dotations réserve légale	1,2
Report à nouveau après distribution	28,7

→ TOTAL **82,1** **82,1**

en millions d'euros

Projet établi sur la base de 14 919 921 actions sans tenir compte de l'annulation de dividende sur titres auto-détenus au jour du détachement du coupon.

Résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS

	2002	2001	2000	1999	1998
Natures des indications capital en fin d'exercice					
A) Capital social	119 359 368	107 068 456	98 700 486	98 678 305	98 676 712
B) Nombre des actions ordinaires existantes	14 919 921	13 383 557	12 948 655	12 945 745	12 945 536
Opérations et résultats des exercices					
A) Chiffre d'affaire hors taxes	21 366 600	19 723 678	18 628 880	18 476 514	23 631 746
B) Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	57 603 109	58 980 051	42 686 711	71 965 087	14 950 186
C) Impôts sur les bénéfices	- 3 531 913	- 7 219 508	5 344 860	15 600 704	- 18 881 914
D) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	51 799 156	64 956 994	28 040 477	46 401 648	5 497 298
E) Résultat distribué	52 219 724	41 489 027	35 608 801	32 364 362	29 603 014
Résultats par action					
A) Résultat après impôts, participation des salariés et avant dotations aux amortissements et provisions	4,10	4,95	2,88	4,35	2,61
B) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3,47	4,85	2,17	3,58	0,42
C) Dividende net attribué à chaque action	3,50	3,10	2,75	2,50	2,29
Personnel*					
A) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					2
B) Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	15 245	15 245	118 815
C) Montant des avantages sociaux	0	0	0	56	54 395

* Le personnel de la société est salarié de la SAS Klégestion depuis le 1^{er} juillet 1998.

en euros

> PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale du 4 avril 2003

Première résolution

Cette résolution a pour objet d'approuver les comptes annuels de l'exercice 2002.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2002, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice de 51 799 156,13 €. Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Cette résolution a pour objet d'approuver les comptes consolidés de l'exercice 2002.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2002, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 98 718 000 €.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

Cette résolution a pour objet d'approuver les opérations et conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes du rapport spécial établi par les commissaires aux comptes sur les opérations et conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce et approuve les opérations et conventions dont ledit rapport fait état.

Quatrième résolution

Cette résolution a pour objet d'affecter le bénéfice de l'exercice 2002 et de fixer à 3,50 € le dividende net par action (majoré de 1,75 € avec l'avoir fiscal à 50 % et majoré de 0,35 € avec l'avoir fiscal à 10 %).

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter comme suit le bénéfice de l'exercice, s'élevant à 51 799 156,13 € :

► Bénéfice de l'exercice	51 799 156,13 €
► Dotation à la réserve légale	<u>1 229 091,20 €</u>
► Solde	50 570 064,93 €
► Auquel s'ajoute le report à nouveau	30 308 320,93 €
► Formant un bénéfice distribuable de	80 878 385,86 €
► À titre de dividende aux actionnaires	52 219 723,50 €

correspondant à une distribution de 3,50 € par action assortie d'un avoir fiscal au titre d'un impôt déjà payé au Trésor de 1,75 € (avoir fiscal à 50 %) ou de 0,35 € (avoir fiscal à 10 %).

► Solde en compte report à nouveau 28 658 662,36 €

L'assemblée générale décide que conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement, ainsi que le montant auquel des

actionnaires auraient éventuellement renoncé seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le **15 avril 2003**.

Il est rappelé que le revenu global au titre des trois derniers exercices, exprimé en francs ou en euros, s'établissait ainsi par action :

► Au titre de l'exercice 1999 :

2,50 €, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,25 €, soit au total 3,75 € ou plus un avoir fiscal à 40 % de 1 €, soit un total de 3,50 €.

► Au titre de l'exercice 2000 :

2,75 €, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,37 €, soit au total 4,12 € ou plus un avoir fiscal à 25 % de 0,69 €, soit un total de 3,44 €.

► Au titre de l'exercice 2001 :

3,10 €, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,55 €, soit au total 4,65 € ou plus un avoir fiscal à 15 % de 0,46 €, soit un total de 3,56 €.

Cinquième résolution

Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire à opérer sur les actions de la société et le cas échéant, de les annuler.

► L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire et des éléments d'informations figurant dans la note d'information visée par la Commission des Opérations de Bourse,

- constate que la société a acquis 13 994 de ses propres titres au cours de l'exercice 2002 ;

- autorise le Directoire, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à acheter les propres actions de la société.

La présente autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'intervention sur actions propres prévues par la loi en vue, notamment :

- d'assurer l'achat et la vente d'actions en fonction des situations de marché ;
- de procéder à la régularisation du cours de son action par achat et vente en Bourse par intervention systématique en contre-tendance ;
- de mettre en œuvre une politique d'optimisation de résultat par action ;
- de les céder aux salariés ou dirigeants de la société et de son groupe, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi (options d'achat d'actions, participation des salariés, cessions d'actions réservées aux salariés) ;
- de les remettre dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit au remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de réduire éventuellement son capital par annulation de tout ou partie de ces actions.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment (y compris en période d'offre publique) et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la société détenues par cette dernière.

L'assemblée générale fixe pour une action d'une valeur nominale de 8 €, le prix maximum d'achat à 180 € et le prix minimum de vente à 99 € et le nombre d'actions pouvant être acquises à dix pour cent au plus du capital social, soit 1 491 992 actions pour un montant maximum de 268 558 560 €.

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des sixième et septième résolutions ci-après relatives à la réduction de la valeur nominale des actions et à l'augmen-

tation de capital par incorporation de réserves, le prix maximum d'achat serait ramené à 60 € et le prix minimum de vente à 33 € d'une part, et le nombre d'actions pouvant être acquises à dix pour cent au plus du capital social d'autre part, soit 4 475 976 actions pour un montant maximum de 268 558 560 €.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution de titres gratuits ainsi qu'en cas, soit d'une division, soit d'un regroupement des titres, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération. La présente autorisation est donnée pour une durée maximum de dix-huit mois. Elle annule et remplace pour la partie non utilisée celle précédemment accordée à la sixième résolution de l'assemblée générale du 11 avril 2002. Tous pouvoirs sont conférés au Directoire, avec faculté de délégation à son Président, pour mettre en œuvre cette autorisation.

► L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports du Directoire et des commissaires aux comptes autorise le Directoire pour une durée de deux ans :

- à annuler les actions de la société détenues par celle-ci au titre des autorisations d'achats d'actions de la société conférées au Directoire, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois et à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur d'achat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles ;

- à modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires.

Sixième résolution

Cette résolution a pour objet de réduire la valeur nominale des actions et de modifier en conséquence l'article 6 des statuts.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la septième résolution, décide de diviser par 2 la valeur nominale des 14 919 921 actions représentant le capital social, et de la ramener ainsi de 8 € à 4 €. Cette opération sera réalisée par l'échange des actions anciennes à raison de 2 actions nouvelles de 4 € nominal chacune, portant jouissance du 1^{er} janvier 2003 pour une action ancienne de 8 € nominal portant jouissance du 1^{er} janvier 2003.

En outre, les actions nominatives nouvelles provenant des actions nominatives anciennes qui remplissaient les conditions posées par l'article 28 des statuts continueront de bénéficier du droit de vote double instauré par cet article. L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire pour accomplir toutes formalités et effectuer toutes démarches nécessaires à la réalisation de cette opération, et notamment fixer la date à laquelle les actions anciennes de 8 € nominal seront échangées contre des actions nouvelles de 4 € nominal.

L'assemblée générale décide en conséquence de modifier l'article 6 « Capital social » des statuts, dont la rédaction deviendra :

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 119 359 368 €, divisé en 29 839 842 actions de 4 € nominal, entièrement libérées.

Septième résolution

Cette résolution a pour objet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites aux actionnaires.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et des observations du Conseil de surveillance, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de la sixième résolution, décide de porter le capital social s'élevant actuellement à 119 359 368 €, divisé (sous réserve de la réduction de la valeur nominale des actions prévue à la sixième résolution) en 29 839 842 actions de 4 € de valeur nominale chacune, à 179 039 052 € par incorporation à ce capital d'une somme de 59 679 684 € prélevée à due concurrence sur le compte de réserves intitulé « Autres réserves » figurant pour une somme de 221 309 050,11 € au passif du bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2002.

Pour représenter cette augmentation de capital, il sera créé 14 919 921 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 4 € chacune, entièrement libérées, portant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2003. Ces actions seront attribuées gratuitement aux personnes (physiques ou morales) ayant la qualité d'actionnaires à la date d'attribution des actions gratuites à raison d'une action nouvelle pour deux actions existantes de 4 € nominal.

Les actions nouvelles gratuites attribuées à raison des actions anciennes bénéficiant d'un droit de vote double conformément aux dispositions de l'article 28 des statuts bénéficieront également du droit de vote double instauré par cet article.

Les actions gratuites attribuées conformément à la présente résolution seront entièrement assimilables aux actions de 4 € de valeur nominale résultant de la décision prévue à la sixième résolution.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire pour accomplir toutes formalités et effectuer toutes

démarches nécessaires à la réalisation de cette opération, et notamment fixer la date à laquelle les actions gratuites seront attribuées aux actionnaires, cette attribution devant être immédiatement subséquente à la réalisation de la réduction de la valeur nominale des actions visée à la sixième résolution.

L'assemblée générale décide en conséquence de modifier l'article 6 « Capital social » des statuts, dont la rédaction deviendra :

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

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

Huitième résolution

Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, à augmenter d'un montant nominal maximum de 2 800 000 €, avec suppression du droit préférentiel de souscription en faveur des salariés.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément d'une part aux dispositions des articles L.225-129 VII et L.225-138 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L.443-1 et suivants du Code du travail, et sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts :

1. délègue au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 2 800 000 €, par émissions d'actions réservées aux salariés de la Société et de ceux des sociétés françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions légales, dès lors que

ces salariés adhèreraient à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire qui serait mis en place en application de l'article L. 443-1-2 du Code du travail ;

2. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;

3. décide que le prix d'émission des actions nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action sur le Premier Marché de la Bourse de Paris lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne pour les adhérents à un plan d'épargne entreprise ou de 30 % pour les adhérents à un plan partenarial d'épargne salariale volontaire ;

4. autorise le Directoire à faire usage de la présente résolution de la présente assemblée pour attribuer des actions gratuites ou d'autres titres donnant accès au capital aux salariés de la Société, en complément des actions à souscrire en numéraire ; en pareil cas, l'avantage total résultant de cette attribution et de l'écart entre le prix de souscription et la moyenne des cours susvisés ne pourra pas dépasser l'avantage dont auraient bénéficié les adhérents au plan d'épargne si cet écart avait été de 20 % pour un plan d'épargne d'entreprise et de 30 % pour un plan partenarial d'épargne salariale volontaire ;

5. décide de supprimer au profit des bénéficiaires ci-dessus indiqués le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente autorisation, et de renoncer à tout droit aux actions gratuites qui seraient émises par application de la présente résolution ;

6. décide que le Directoire aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de :

- arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés concernées dont les salariés pourront souscrire aux actions émises ;

- décider que les souscriptions pourront être réalisées

directement ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;

► fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des actions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;

► en cas d'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, fixer le nombre d'actions ou de titres gratuits à émettre, le nombre à attribuer à chaque bénéficiaire, et arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution de ces actions ou titres dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;

► constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement émises en vertu de la présente autorisation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

► le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;

► ajuster les termes des valeurs mobilières visées par la présente délégation afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital ;

► d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

Neuvième résolution

Cette résolution a pour objet de modifier certaines clauses des statuts afin de supprimer des erreurs mineures ou préciser des points d'ordre matériel.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire décide :

► de modifier certaines clauses des statuts afin de supprimer des erreurs mineures ou préciser des points d'ordre matériel ;

► de procéder, pour les besoins de ces corrections, à une modification des articles des statuts ;

► d'arrêter comme suit le texte de ces articles, qui annule et remplace le texte antérieur :

ARTICLE 1 – FORME DE LA SOCIÉTÉ

Alinéa 4 modifié de la façon suivante :

Elle est régie par les dispositions légales applicables aux sociétés anonymes et notamment par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de commerce et par les présents statuts.

ARTICLE 12 – ACTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'alinéa 1 modifié de la façon suivante :

Sauf lorsque le Code de commerce le dispense de cette obligation, chaque membre du Conseil de surveillance est tenu d'être propriétaire de **soixante** actions au moins pendant la durée de son mandat.

ARTICLE 16 – POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Paragraphe 1 inchangé à l'exception des quatrième et cinquième points modifiés de la façon suivante :

- vérifie et contrôle les comptes sociaux **et, le cas échéant, les comptes consolidés** établis par le Directoire et présentés par celui-ci dans les **trois** mois de la clôture de l'exercice, accompagnés d'un rapport écrit

sur la situation de la société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé ;

- présente à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes sociaux **et, le cas échéant, sur les comptes consolidés**, ses observations sur le rapport du Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice.

ARTICLE 21 – POUVOIRS DU DIRECTOIRE

Le deuxième point de l'alinéa 4 modifié de la façon suivante :

- dans le délai de trois mois après la clôture de chaque exercice, présenter les comptes annuels **et, le cas échéant, les comptes consolidés** au Conseil de surveillance, aux fins de vérification et de contrôle.

ARTICLE 30 – ANNÉE SOCIALE COMPTES ANNUELS

Alinéa 2 modifié de la façon suivante :

Le Directoire dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire, les comptes annuels **et, le cas échéant, les comptes consolidés** qu'il soumet pour contrôle et vérification au Conseil de surveillance ; il établit un rapport de gestion dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Dixième résolution

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour faire tous dépôts et publications prescrites par la loi.

Comptes

72 Comptes consolidés

104 Comptes sociaux

127 Renseignements juridiques





72 Comptes consolidés

> Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2002	73
> Bilan consolidé au 31 décembre 2002	74
> Tableau des flux de trésorerie consolidée au 31 décembre 2002	76
> Compte d'exploitation par activité au 31 décembre 2002	77
> Annexe aux comptes consolidés	78
> Rapport des commissaires aux comptes	103

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2002

	2002 €	2001 €	2000 €
Produits locatifs	311 891	271 403	148 623
Produits de gestion et d'administration	31 541	32 013	19 947
Produits des ventes sur opérations en développement	1 529	22 597	79 690
Autres produits d'exploitation	5 961	4 712	7 151
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (note 18)	350 922	330 725	255 411
Prix de revient des opérations en développement	- 1 276	- 16 895	- 70 575
Autres charges d'exploitation (note 19)	- 36 212	- 30 119	- 21 709
Impôts et taxes	- 926	- 1 043	- 3 135
Charges de personnel (note 24)	- 30 670	- 26 741	- 15 288
Participation et intéressement	- 2 025	- 1 512	- 1 051
Dotations aux amortissements (note 19)	- 88 456	- 85 250	- 44 056
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 2 511	- 3 552	- 3 337
→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION	188 846	165 613	96 260
Produits financiers	92 754	81 424	27 829
Charges financières	- 191 269	- 178 182	- 50 138
→ RÉSULTAT FINANCIER (note 20)	- 98 515	- 96 758	- 22 309
→ RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	90 331	68 855	73 951
Résultat exceptionnel (note 21)	63 248	62 414	30 137
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition (note 21)	- 717	- 3 292	- 3 344
Impôts sur les bénéfices (note 22)	- 54 500	- 45 888	- 37 573
→ RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	98 362	82 089	63 171
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	356	312	281
→ RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	98 718	82 401	63 452
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 17 619	- 17 106	- 7 316
→ RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	81 099	65 296	56 136

Résultats par action

Nombre d'actions non dilué	14 919 921	13 383 557	12 945 805
Résultat net part du Groupe en milliers d'euros	81 099	65 296	56 136
Résultat net part du Groupe par action en euros	5,4	4,9	4,3

Le résultat net par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen d'action de l'exercice.
En 2002, compte tenu de la conversion des obligations convertibles avec effet au 1^{er} janvier, le chiffre de 14 919 921 est constant pour tout l'exercice.

en milliers d'euros

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2002

	Brut €	2002 Amortissements et provisions €	Net €	2001 Net €	2000 Net €
ACTIF					
ACTIF IMMOBILISÉ	3 859 274	299 788	3 559 486	3 181 795	1 793 083
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (notes 2.2 à 2.4)	61 976	9 698	52 278	48 659	1 830
Écarts d'acquisition (note 2.1)	19 942	7 546	12 396	28 156	19 380
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (notes 2.2 à 2.4)	3 698 335	281 973	3 416 362	3 041 638	1 765 617
Terrains	1 544 316		1 544 316	1 201 506	599 335
Constructions et aménagements	2 148 687	278 790	1 869 897	1 838 105	1 165 484
Autres immobilisations corporelles	5 332	3 183	2 149	2 027	798
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (note 2.5)	78 379	571	77 808	62 935	1 258
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE (note 2.6)	642		642	411	4 998
ACTIF CIRCULANT	326 433	2 690	323 743	330 578	508 541
STOCKS SUR OPÉRATIONS EN DÉVELOPPEMENT (note 3)	3 302		3 302	2 380	97 317
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS (note 4)	19 517	2 690	16 827	19 950	5 529
CRÉANCES DIVERSES (note 5)	193 310		193 310	177 864	227 033
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT (note 6)	65 802		65 802	80 810	102 745
DISPONIBILITÉS	44 502		44 502	49 574	75 917
IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIF (note 10)	53 178		53 178	81 193	5 115
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF (note 7)	18 431		18 431	20 782	29 240
→ TOTAL ACTIF	4 257 316	302 478	3 954 838	3 614 348	2 335 979

en milliers d'euros

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2002

	2002 €	2001 €	2000 €
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES (note 8)	1 124 141	937 517	864 781
Capital	119 360	107 053	98 701
Primes	680 107	545 214	511 594
Réserve légale	11 284	10 447	9 868
Réserves consolidées	232 291	209 507	188 482
Résultat de l'exercice	81 099	65 296	56 136
INTÉRÊTS MINORITAIRES (note 9)	357 670	335 850	145 741
IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIF (note 10)	95 566	89 188	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (note 11)	17 241	10 655	7 796
DETTES	2 349 822	2 226 753	1 293 739
Emprunts et dettes financières (note 12)	2 103 950	1 944 391	1 029 325
Fournisseurs et comptes rattachés (note 13)	34 187	21 302	48 796
Autres dettes (note 14)	211 685	261 060	215 618
COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF (note 15)	10 398	14 386	23 922
→ TOTAL PASSIF	3 954 838	3 614 348	2 335 979

en milliers d'euros

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2002

	2002 €	2001 €	2000 €
→ FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net des sociétés intégrées	98 718	82 089	63 171
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Amortissements et provisions	101 085	94 759	54 271
- Plus et moins values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 55 948	- 63 411	- 30 268
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	143 855	113 437	87 174
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 13 185	146 835	- 30 296
→ FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	130 670	260 272	56 877
→ FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations et incidence des variations de périmètre	- 625 299	- 1 384 038	- 544 019
Cessions d'immobilisations	182 359	144 598	96 434
→ FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 442 940	- 1 239 440	- 447 585
→ FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 40 858	- 35 178	- 31 787
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 17 083	- 14 523	- 1 186
Variation de la situation nette	147 200	42 551	287
Nouveaux emprunts et dettes financières	338 572	1 161 574	340 583
Remboursements d'emprunts et dettes financières	- 187 646	- 224 608	- 4 900
Incidence des variations de périmètre	23 375	177 611	71 534
→ FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	263 560	1 107 427	374 531
→ VARIATION DE TRÉSORERIE	- 48 710	128 259	- 16 176

Trésorerie à l'ouverture	95 077	- 33 182	- 17 007
Trésorerie à la clôture	46 367	95 077	- 33 182

en milliers d'euros

COMPTE D'EXPLOITATION PAR ACTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2002

	Bureaux			Centres commerciaux								
	Activités propriétaire et gestionnaire			Activité développement			Activités propriétaire et gestionnaire			Total secteur Centres commerciaux		
	2002	2001	%	2002	2001	%	2002	2001	%	2002	2001	%
Produits locatifs	81 230	87 056	- 6,7 %	3 333	2 450	-	227 328	181 897	25,0 %	230 661	184 347	25,1 %
Produits de gestion et d'administration	1 139	2 005	- 43,2 %	1	-	-	30 401	30 008	1,3 %	30 402	30 008	1,3 %
Produits des ventes opérations développement	-	-	-	654	22 590	-	875	7	-	1 529	22 597	- 93,2 %
Autres produits d'exploitation	190	185	2,7 %	10	22	-	5 761	4 514	27,6 %	5 771	4 536	27,2 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	82 559	89 246	- 7,5 %	3 998	25 062	-	264 365	216 426	22,2 %	268 363	241 488	11,1 %
Prix de revient des opérations en développement	-	-	-	- 617	- 16 895	-	- 659	-	-	- 1 276	- 16 895	- 92,4 %
Autres charges d'exploitation	- 6 766	- 7 791	- 13,2 %	- 1 452	- 1 418	-	- 27 994	- 20 919	33,8 %	- 29 446	- 22 337	31,8 %
Impôts et taxes	- 185	- 347	- 46,7 %	- 12	- 2	-	- 729	- 694	5,0 %	- 741	- 696	6,5 %
Charges de personnel	- 3 088	- 2 647	16,7 %	- 23	- 27	-	- 27 559	- 24 066	14,5 %	- 27 582	- 24 093	14,5 %
Participation et intéressement	- 222	- 325	- 31,7 %	- 1	-	-	- 1 802	- 1 187	51,8 %	- 1 803	- 1 187	51,9 %
Dotations aux amortissements immobilisations	- 21 381	- 23 871	- 10,4 %	- 852	- 748	-	- 66 223	- 60 631	9,2 %	- 67 075	- 61 379	9,3 %
Dotations ou reprises nettes aux provisions	2 860	- 530	-	457	- 1 043	-	- 5 828	- 1 979	-	- 5 371	- 3 022	77,7 %
→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION	53 777	53 735	0,1 %	1 498	4 929	-	133 571	106 950	24,9 %	135 069	111 879	20,7 %

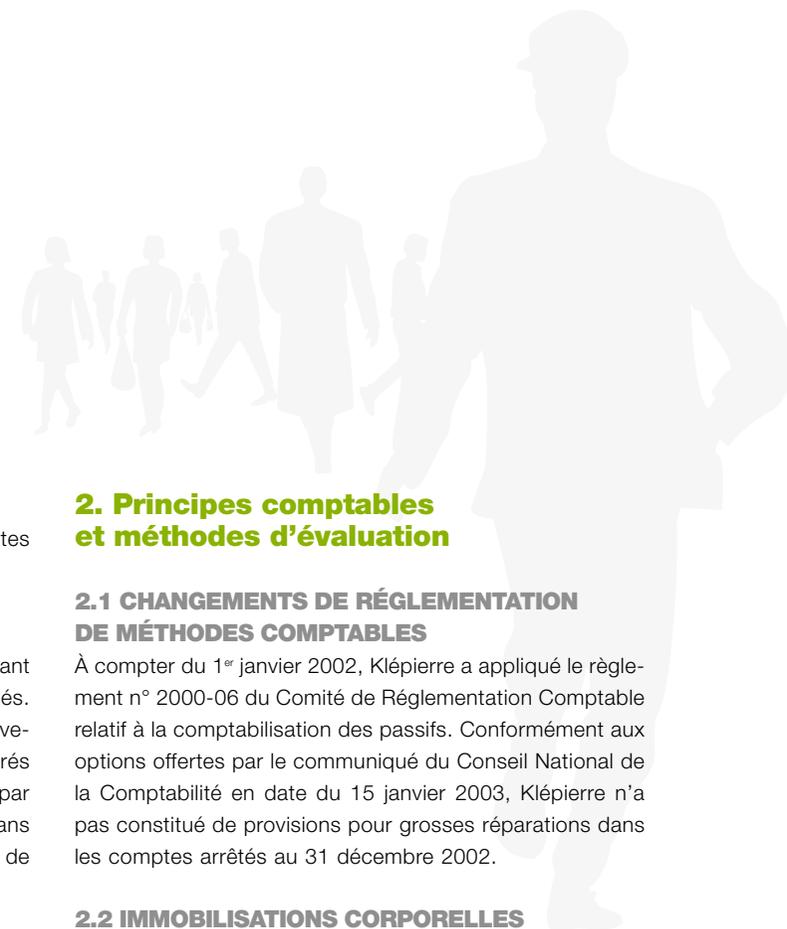
en milliers d'euros

Ségécé et ses filiales sont affectées en totalité à l'activité propriétaire du secteur « Centres commerciaux ».

Klégestion est ventilée en fonction de son activité réelle sur le secteur « Bureaux » et sur le secteur « Frais de Siège et charges communes ».

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

Annexe aux comptes consolidés



Klépierre est une société foncière spécialisée dans l'immobilier commercial dont l'activité principale est, d'une part la détention, la location, la gestion et le développement de centres commerciaux, d'autre part la gestion et la location de bureaux situés à Paris et en région parisienne. Les actions de Klépierre sont cotées au premier marché d'Euronext Paris (Système à Règlement Différé).

1. Principes et méthodes de consolidation

1.1 RÉFÉRENTIEL

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

1.2 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

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

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

Les sociétés de portefeuille sont également intégrées globalement.

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

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

1.3 DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES

Toutes les sociétés consolidées ont arrêté leurs comptes au 31 décembre 2002.

1.4 OPÉRATIONS RÉCIPROQUES

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

1.5 ÉCARTS DE PREMIÈRE CONSOLIDATION

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

Les écarts d'acquisition sont amortis sur 15 ans.

Les écarts d'acquisition calculés sur les écarts d'évaluation et enregistrés en contrepartie de provisions pour impôts différés passifs ont été réaffectés aux immobilisations corporelles.

2. Principes comptables et méthodes d'évaluation

2.1 CHANGEMENTS DE RÉGLEMENTATION DE MÉTHODES COMPTABLES

À compter du 1^{er} janvier 2002, Klépierre a appliqué le règlement n° 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif à la comptabilisation des passifs. Conformément aux options offertes par le communiqué du Conseil National de la Comptabilité en date du 15 janvier 2003, Klépierre n'a pas constitué de provisions pour grosses réparations dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2002.

2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Immobilisations acquises avant le 1^{er} janvier 1999

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

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

Au 31 décembre 2002, l'écart de réévaluation résiduel est de 133,9 millions d'euros contre 130,6 millions au 31 décembre 2001. Son montant évolue en fonction des plus ou moins-values de réévaluation attachées aux immeubles et terrains cédés depuis 1998.



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

Immobilisations acquises après le 1^{er} janvier 1999

Les immobilisations acquises après le 1^{er} janvier 1999 ainsi que les extensions et aménagements portant sur les immobilisations réévaluées sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition et sont amorties sur des durées allant de 25 à 40 ans.

2.3 STOCKS SUR OPÉRATIONS EN DÉVELOPPEMENT

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

Ce coût intègre le prix et les frais d'acquisition des terrains ainsi que les coûts de construction, les frais financiers et les honoraires à l'exception des honoraires de première commercialisation sur locaux loués qui sont étalés sur les trois premières années du bail (cf. paragraphe 2.8).

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

2.4 FRAIS DE CONSTITUTION ET D'APPORT

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

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

2.5 FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET DES TITRES

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

2.6 FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS

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

2.7 EMPRUNT OBLIGATAIRE CONVERTIBLE

L'emprunt obligataire convertible émis par Klépierre en novembre 1998 a été converti en actions avec jouissance au 1^{er} janvier 2002.

À la clôture des exercices 2000 et 2001, il était inscrit au passif du bilan pour sa valeur de remboursement, le montant représentatif de la prime de remboursement étant porté à l'actif du bilan et amorti linéairement, dans le résultat financier, sur la durée de l'emprunt.

2.8 DROITS D'ENTRÉE ET INDEMNITÉS

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

Les indemnités d'éviction versées aux locataires sont généralement comptabilisées en charges de l'exercice. Elles peuvent être enregistrées en charges différées et amorties sur la durée du nouveau bail lorsqu'elles sont significatives et permettent la renégociation d'un bail à des conditions plus avantageuses.

Les indemnités de résiliation perçues des locataires sont étalées de façon à compenser la perte de loyer correspon-

dante sur la période restant à courir du bail dénoué. Elles sont appréhendées directement en résultat lorsque l'immeuble est cédé.

2.9 HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

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

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

2.10 IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

Impôts sur les bénéfices dans les comptes individuels

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

Intégration fiscale

Trois conventions d'intégration fiscale ont été signées :

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

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

Impôts différés

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

Les actifs d'impôts différés des sociétés n'appartenant pas à un groupe fiscal sont également constatés lorsque leur probabilité de récupération est confirmée par des prévisions de bénéfices futurs à la date de clôture.

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

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

L'impôt n'est pas calculé pour la société IGC parce qu'il est probable que la cession ne portera pas sur des immeubles mais sur des titres de participation et que ceux-ci ne font pas apparaître de plus-value fiscale.

2.11 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

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

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

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

3. Éléments significatifs de l'exercice 2002 et des deux exercices précédents

EXERCICE 2000

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

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

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

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

EXERCICE 2001

Poursuite du programme d'achat de galeries Carrefour

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

L'exercice 2001 a été également marqué par le démarrage, en Espagne, de la phase 2 du protocole concernant les nouveaux projets : deux galeries ouvertes en 2001 et 2002

ont rejoint le patrimoine de Klépierre, deux projets en cours de réalisation à Alicante et Tenerife ont été acquis en Vefa. Enfin, une promesse de vente sur un projet situé à Oviedo a été signée. Elle apparaît en engagements hors bilan pour un montant de 70,4 millions d'euros.

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

Autres opérations

- En février 2001, Klépierre a acquis 100 % des titres de Arcol, propriétaire du centre commercial Danubia à Bratislava.
- En juillet 2001, Klépierre a porté sa participation dans Cienneo, société qui détient le centre de Metropoli à Novate, à 85 % par un rachat de 51 % des titres.
- 3 centres commerciaux réalisés par le Groupe ont été ouverts en 2001 : Annecy en mars, Boulogne-Billancourt en juin et Poitiers en octobre.

EXERCICE 2002

Acquisition de 9 galeries en France

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

Acquisition de galeries en Italie

► Fin juin 2002, Klépierre a acquis auprès de Carrefour 11 galeries commerciales en Italie représentant une valeur nette immobilisée de 224 millions d'euros. Pour réaliser cette acquisition, Klépierre a constitué en France la société Klécar Participation Italie et, en Italie, Klécar Italia. Filiale à 100 % de Klécar Participation Italie, Klécar Italia a acquis directement le centre commercial de Pescara et 100 % des

titres de la société Alicentro 5, propriétaire de 10 galeries et précédemment détenue par Carrefour. Le 31 octobre 2002, Klécar Italia a absorbé sa filiale Alicentro 5.

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

► Le 18 juillet 2002, Klépierre a conclu un accord avec le groupe italien Finiper lui permettant d'acquérir auprès de Finiper 40 % de sa filiale IGC, propriétaire de 9 centres commerciaux situés principalement dans la moitié nord de la péninsule italienne. Le prix d'acquisition des 9 galeries s'élève à 59,4 millions d'euros.

Acquisitions de galeries en Espagne

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

Première acquisition au Portugal

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

Conversion de l'emprunt obligataire

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

Autres opérations

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



4. Périmètre de consolidation

NOTE 1 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Société	N° de siren	Méthodes fin 2002 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
			2002	2001	2002	2001
SA Klépierre	780 152 914	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BUREAUX						
SAS Baudot Massy	398 963 850	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 192 avenue Charles de Gaulle	392 654 505	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 5 Turin	398 969 014	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Concorde Puteaux	400 098 364	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Daumesnil Reuilly	403 085 574	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Espace Dumont d'Urville	419 057 922	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Espace Kléber	419 057 823	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Issy Desmoulins	398 968 677	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Kléber Levallois	400 098 356	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klébureaux	410 244 024	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Finance	433 613 312	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Leblanc Paris 15	400 110 235	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Louis David	350 288 643	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS LP7	428 782 486	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Oïse Cergy	398 965 111	IG	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS 43 Grenelle	393 438 742	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 43 Kléber	398 966 812	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 46 Notre Dame des Victoires	392 655 395	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Suffren Paris 15	400 098 448	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 21 Kléber	582 017 273	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 21 La Pérouse	389 519 158	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 23 avenue Marignan	392 663 670	IG	100,00 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
SCI Antin Vendôme	313 781 668	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Boulogne d'Aguesseau	394 798 375	IG	100,00 %	98,90 %	100,00 %	99,90 %
SCI Chaptal Alun	428 295 521	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Étoile Quinzième	350 455 481	IG	100,00 %	98,90 %	100,00 %	99,90 %
SCI 8 rue du Sentier	352 503 403	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Les Ellipses	381 199 975	IG	100,00 %	98,90 %	100,00 %	99,90 %
SCI Levallois Anatole France	394 383 376	IG	100,00 %	98,90 %	100,00 %	99,90 %
SCI Rueil Hermès	394 798 482	IG	100,00 %	98,90 %	100,00 %	99,90 %
SCI Villepinte le Tropical	394 797 872	IG	100,00 %	98,90 %	100,00 %	99,90 %
SNC Barjac Victor	390 123 057	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC CB Pierre	343 146 932	IG	100,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
SNC Couperin Foncière	349 263 400	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Godefroy n° 8 Puteaux	377 548 052	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Général Leclerc n° 11 et 11 bis Levallois	381 986 363	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Jardins des Princes	391 237 716	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

NOTE 1 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Société	N° de siren	Méthodes fin 2002 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
			2002	2001	2002	2001
SNC Maille Nord	349 572 891	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC 86 rue Anatole France	380 728 261	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CENTRES COMMERCIAUX - FRANCE						
SAS Bègles Arcins	404 357 535	IG	82,50 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SAS Brescia	419 297 163	IG	82,50 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SAS Center Villepinte	398 961 235	IG	82,47 %	82,47 %	99,97 %	99,97 %
SAS Candé	423 012 376	IG	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Cécobil	408 175 966	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Cécoville	409 547 015	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Doumer Caen	398 969 113	IG	82,47 %	82,47 %	99,96 %	99,96 %
SAS Espace Cordeliers	421 101 882	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Flandre	423 012 004	IG	99,99 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Jaude Clermont	398 960 963	IG	82,49 %	82,49 %	99,99 %	99,99 %
SAS Klécar Europe Sud	428 864 268	IG	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
SAS Klécar Participation Italie	442 229 175	IG	83,00 %	-	83,00 %	-
SAS Klécentres	400 392 793	IG	82,50 %	82,50 %	82,50 %	82,50 %
SAS Klémurs	419 711 833	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Transactions	389 217 746	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Le Havre Capelet	410 336 564	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Le Havre Lafayette	420 292 047	IP	50,00 %	40,00 %	50,00 %	40,00 %
SAS Le Havre Tourneville	407 799 493	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Le Havre Vauban	420 307 704	IP	50,00 %	40,00 %	50,00 %	40,00 %
SAS Melun Saints-Pères	402 668 792	IG	82,48 %	82,48 %	99,98 %	99,98 %
SAS Odysseum Place de France	428 788 525	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
SAS Opale	398 968 735	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Poitiers Aliénor	410 245 757	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Saint André Pey Berland	377 563 978	IG	82,50 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SAS Secmarne	309 660 504	IG	55,68 %	55,68 %	61,67 %	61,67 %
SAS Soaval	419 620 075	IP	35,31 %	35,25 %	49,92 %	49,92 %
SAS Socoseine	389 287 871	IG	92,65 %	92,65 %	100,00 %	100,00 %
SAS Strasbourg La Vigie	399 181 635	IG	82,38 %	82,38 %	99,85 %	99,85 %
SAS Tours Nationale	393 439 062	IG	82,50 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SC Cecocord	417 522 485	IG	99,97 %	99,97 %	100,00 %	100,00 %
SC Centre Bourse	300 985 462	IG	85,12 %	72,75 %	100,00 %	85,00 %
SC Solorec	320 217 391	IG	87,87 %	87,87 %	100,00 %	100,00 %
SCI du Bassin Nord	422 733 402	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Sécovalde	405 362 682	IG	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
SNC Soccendre	319 814 075	IG	70,74 %	70,74 %	100,00 %	100,00 %
SNC Foncière Saint-Germain	378 668 875	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %



NOTE 1 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Société	N° de siren	Méthodes fin 2002 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
			2002	2001	2002	2001
SNC KC1	433 816 501	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC2	433 816 444	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC3	433 816 725	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC4	433 816 774	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC5	433 817 269	IG	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC KC6	433 842 549	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC7	433 842 515	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC8	433 842 564	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC9	433 816 246	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC10	433 816 220	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC11	433 894 243	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC12	433 894 102	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Kléber La Pérouse	388 724 361	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Klécar France	433 496 965	IG	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
PRESTATAIRES DE SERVICES - FRANCE						
GIE Klépierre Services	435 194 725	IG	95,60 %	-	100,00 %	-
SAS Klégestion	398 058 149	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Conseil	398 967 000	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Ségécar	434 290 599	IG	35,31 %	35,31 %	50,00 %	50,00 %
SAS Ségécé	562 100 214	IG	70,62 %	70,62 %	74,99 %	74,99 %
SAS Ségécé Loisirs et Transactions	421 220 252	IG	67,23 %	67,20 %	95,12 %	95,12 %
SNC Galae	433 909 165	IG	85,02 %	-	100,00 %	-
CENTRES COMMERCIAUX - ÉTRANGER						
Arcol	Slovaquie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Belarcol	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Belga Sept SA	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Capucines BV	Pays Bas	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Cienneo SRL	Italie	IG	85,00 %	85,00 %	85,00 %	85,00 %
ICD SPA	Italie	IG	70,12 %	70,12 %	85,00 %	85,00 %
IGC	Italie	IP	40,00 %	-	40,00 %	-
Immobiliare Magnolia SRL	Italie	IG	85,00 %	85,00 %	85,00 %	85,00 %
KFM Makédonia	Grèce	IG	83,01 %	83,17 %	100,00 %	100,00 %
Klécar Foncier Iberica	Espagne	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
Klécar Foncier España	Espagne	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
Klécar Italia Spa	Italie	IG	83,00 %	-	100,00 %	-
Klefin Italia	Italie	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Novate SRL	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Zobel Investment BV	Pays Bas	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %



NOTE 1 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Société	N° de siren	Méthodes fin 2002 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
			2002	2001	2002	2001
Klépierre Portugal SA SGPS	Portugal	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Klelou SA	Portugal	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
PRESTATAIRES DE SERVICES - ÉTRANGER						
Centro Shopping Gestion	Espagne	IP	35,31 %	35,31 %	50,00 %	50,00 %
Devimo Consult	Belgique	ME	24,72 %	24,72 %	35,00 %	35,00 %
FMC	République tchèque	IG	52,96 %	-	100,00 %	-
PSG	Italie	IP	35,31 %	-	50,00 %	-
SOCIÉTÉS DÉCONSOLIDÉES DANS L'EXERCICE						
SAS Baudin Levallois	400 098 174	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Curial Archereau	662 007 301	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Fontenay La Redoute	410 245 344	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Langevin Herblay	398 962 225	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Sommer Antony	398 965 566	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Varennes Ormes	398 963 538	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SCI Levallois Michelet	393 550 520	NC	-	98,90 %	-	99,90 %
SCI Paris Suffren	394 798 649	NC	-	98,90 %	-	99,90 %
SNC Liège 25 Paris 8°	343 760 385	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SNC Université Paris 7°	352 641 468	NC	-	100,00 %	-	100,00 %

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

Au 31 décembre 2002, la consolidation du Groupe comprend 118 sociétés contre 117 au 31 décembre 2001.

11 sociétés entrent dans le périmètre de consolidation en décembre 2002 :

- Klécar Participation Italie détenue directement par Klépière à hauteur de 83 % ainsi que sa filiale italienne Klécar Italia propriétaire de 11 galeries commerciales ;
- Klépière Portugal SGPS, détenue à 100 % par Klépière et sa filiale Klelou, propriétaire du centre commercial de Loures ;
- Klefin Italia Spa, société holding italienne détenue à 100 % par Klépière et sa filiale IGC propriétaire de 9 galeries ;
- KC5, filiale directe de Klécar France, propriétaire du centre commercial de Montpellier Lattes ;
- Galae, filiale de Klépière et Ségécé, spécialisée dans le multimédia et plus particulièrement dans la création et la

gestion de sites Internet pour les centres commerciaux ;

- Klépière Services, GIE de moyens communs à Ségécé, Klégestion et Klépière Conseil ;
- PSG et FMC, sociétés de gestion de patrimoine et filiales directes de Ségécé. Société de droit italien acquise en juillet 2002, PSG a été créée en partenariat avec le groupe Finim. FMC est établie en République tchèque. Elle est en charge de la gestion locative du centre de Danubia et du centre de Novy Smichov dont l'acquisition est prévue en début d'exercice 2003.

Toutes les sociétés sont consolidées par la méthode de l'intégration globale à l'exception d'IGC et de PSG qui sont intégrées proportionnellement.

Un écart de 27,5 millions d'euros a été déterminé avec la première consolidation d'IGC et affecté à l'immeuble. Les 10 autres sociétés entrantes ont été créées par le Groupe

et, en ce qui concerne les sociétés foncières, ont constitué leur patrimoine par acquisition directe de galeries.

10 sociétés sortent du périmètre :

- 8 sont des sociétés locatives sans activité depuis la cession de leurs actifs ; 6 de ces sociétés sont déconsolidées à la suite d'une Transmission Universelle de Patrimoine ;
- La SCI Levallois Michelet et la SCI Paris Suffren, propriétaire d'un immeuble en exploitation, ont également fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au bénéfice de CB Pierre.

Enfin, la société Vanne Montrouge a changé de dénomination sociale pour devenir Klépière Conseil, société de services. Filiale à 100 % de Klépière, elle exerce une activité de gestion administrative pour le compte des sociétés foncières du Groupe.

5. Notes annexes – Bilan et hors bilan

5.1 NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN CONSOLIDÉ

Note 2.1 – Écarts d'acquisition

Le total brut des écarts d'acquisition s'élève à 19,9 millions d'euros contre 35,2 millions d'euros au 31 décembre 2001, soit une diminution de 15,2 millions d'euros qui a pour origine le reclassement des écarts contrepartie des impôts différés constatés sur les écarts d'évaluation. Ceux-ci ont été réaffectés aux immobilisations corporelles, considérant que l'impôt différé est une affectation de l'écart de première consolidation et doit être, à ce titre, enregistré en contrepartie de l'immeuble.

NOTE 2.1

	2001 Décembre	Augmentations	Changement de présentation	Affectations et diminutions	2002 Décembre
Écarts d'acquisition bruts	35 151	1 882	-	- 17 091	19 942
• Ségécé	11 334				11 334
• Cienneo	10 076			- 10 076	-
• ICD (Brescia)	3 682			- 2 545	1 137
• Bègles Arcins	3 004			- 3 004	-
• Klécentres	2 312				2 312
• Devimo	2 169				2 169
• Arcol	1 272	5		- 284	993
• PSG		1 002			1 002
• Autres écarts	1 303	875		- 1 182	996
Amortissements	- 6 996	- 1 127	-	577	- 7 546
• Ségécé	- 3 216	- 727			- 3 943
• Cienneo	- 291			291	-
• ICD (Brescia)	- 161	- 76		85	- 152
• Bègles Arcins	- 183			183	-
• Klécentres	- 2 312				- 2 312
• Devimo	- 290	- 145			- 435
• Arcol	- 411			5	- 406
• PSG		- 33			- 33
• Autres écarts	- 132	- 146		13	- 265
→ ÉCARTS D'ACQUISITIONS NETS	28 155	755	-	- 16 514	12 396

en milliers d'euros

Note 2.2 – Immobilisations incorporelles et corporelles brutes

NOTE 2.2

	2001 Décembre	Variations de périmètre	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres mouvements, virements de postes à postes	2002 Décembre
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Bail à construction	47 612		514		- 167	47 959
Fonds commercial	78	959				1 037
Logiciels	1 933	64	4 515		676	7 188
Autres immobilisations incorporelles	4 826	460	997		- 491	5 792
Total	54 449	1 483	6 026	-	18	61 976
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Crédit-bail	303					303
Location simple	1 201 203	183 550	68 841	- 26 954	117 373	1 544 013
Constructions et aménagements						
Crédit-bail	2 730					2 730
Location simple	1 905 047	156 886	106 269	- 64 387	- 98 888	2 004 927
Agencements et constructions en cours	119 296	13 541	12 948	- 4 573	- 183	141 029
Mobilier et matériel	4 111	493	1 167	- 498	59	5 332
Total	3 232 691	354 470	189 225	- 96 412	18 361	3 698 334
→ TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	3 287 140	355 953	195 251	- 96 412	18 379	3 760 310

en milliers d'euros

Les immobilisations brutes enregistrent une variation nette de 473,2 millions d'euros qui provient principalement des opérations suivantes :

➤ acquisition de 25 galeries commerciales étrangères pour un montant brut total de 360,9 millions d'euros ;

➤ versement d'un acompte de 52,1 millions d'euros pour l'acquisition du centre commercial d'Oviedo ;

➤ acquisition de 9 galeries françaises et d'un complément de terrain pour un montant de 124,6 millions d'euros ;

➤ enregistrement d'un montant de 29,7 millions d'euros de

bureaux sur l'immeuble Camille Desmoulins situé dans la ZAC Forum Seine à Issy-les-Moulineaux. Ce complément porte à 69,7 millions d'euros, y compris le terrain de l'extension, le coût d'acquisition de cet immeuble livré le 16 décembre 2002 ;

➤ cession de 11 immeubles de bureaux représentant une valeur brute de 95,9 millions d'euros ;

➤ reclassement de la galerie de Tenerife détenue par Klécar Foncier España. Au 31 décembre 2001, l'application des normes locales avait conduit à comptabiliser cette galerie acquise en Vefa en 2001 en immobilisations en contrepartie d'une dette pour le montant total de l'acquisition, soit 86 millions d'euros. Au 31 décembre 2002, l'immobilisation a été reclassée selon la réglementation française applicable aux acquisitions en Vefa : une immobilisation en cours a été dégagée à hauteur de l'acompte payé – 30,1 millions d'euros – et l'immobilisation non acquise a été transférée en engagements hors bilan pour un montant de 56 millions d'euros.

Le reclassement de l'immobilisation s'est effectué en contrepartie d'une diminution du poste « Autres dettes » pour 56 millions d'euros ;

➤ enfin, des prises de participations complémentaires (15 % dans le centre commercial de Marseille Bourse et 10 % dans le centre commercial René Coty au Havre) ont entraîné une augmentation des immeubles de 13,2 millions d'euros.

Note 2.3 – Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

NOTE 2.3

	2001 Décembre	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2002 Décembre
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Bail à construction	2 160		1 708		3 868
Logiciels	1 692	6	1 176		2 874
Autres immobilisations incorporelles	1 938	103	1 212	- 297	2 956
Total	5 790	109	4 096	- 297	9 698
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Constructions et aménagements	148 003	13 219	74 950	- 8 701	227 471
Agencements	40 965	5 091	8 225	- 2 962	51 319
Mobilier et matériel	2 084	277	773	49	3 183
Total	191 052	18 587	83 948	- 11 614	281 973
→ TOTAL DES AMORTISSEMENTS	196 842	18 696	88 044	- 11 911	291 671
→ IMMOBILISATIONS NETTES	3 090 298	337 257	107 207	- 66 122	3 468 639
Écarts d'acquisition nets (note 2.1)	28 155				12 396
Immobilisations financières (note 2.5)	62 935				77 808
Titres mis en équivalence (note 2.6)	411				642
→ ACTIF IMMOBILISÉ	3 181 795				3 559 486

en milliers d'euros

Note 2.4 – Immobilisations incorporelles et corporelles par secteur d'activité

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

NOTE 2.4

	Immobilisations incorporelles	Terrains	Constructions et aménagements	Constructions en cours et agencements	Mobilier et matériel	Total immobilisations incorporelles et corporelles
Bureaux	4	303 583	462 267	46 111	1 741	813 706
Centres commerciaux	54 867	1 240 733	1 545 390	94 505	769	2 936 264
Activités de services	7 105			413	2 822	10 340
→ IMMOBILISATIONS BRUTES	61 976	1 544 316	2 007 657	141 029	5 332	3 760 310
Bureaux	-		60 643	25 546	1 106	87 295
Centres commerciaux	7 032	-	166 828	25 436	443	199 739
Activités de services	2 666			337	1 634	4 637
→ AMORTISSEMENTS	9 698	-	227 471	51 319	3 183	291 671
→ IMMOBILISATIONS NETTES	52 278	1 544 316	1 780 186	89 710	2 149	3 468 639

en milliers d'euros

Au 1^{er} janvier 2002, les ventilations des terrains et constructions déterminées notamment en fonction de règles fiscales et sociales locales ont été retraitées sur la base d'une approche économique reflétant la répartition terrain/construction établie à partir d'une valeur de reconstruction à neuf donnée par les experts. Ces retraitements portent sur les galeries commerciales espagnoles et ont pour effet d'augmenter la valeur comptable de leurs terrains de 114,5 millions d'euros.

La nouvelle répartition a entraîné une modification du montant des dotations aux amortissements des constructions. La nouvelle dotation consolidée pour l'Espagne s'élève à 6 millions d'euros contre une dotation de 10,7 millions d'euros avant modification.

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

POUR LES VALEURS BRUTES

	2001 Décembre ⁽¹⁾	Variations de périmètre	Acquisitions, créations, apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres mouvements, virements de poste à poste	2002 Décembre
Bureaux	876 420		33 118	- 95 915	84	813 706
Centres commerciaux	2 405 890	355 953	155 993		18 428	2 936 264
Activités de services	4 830		6 140	- 497	- 133	10 340
→ TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	3 287 140	355 953	195 251	- 96 412	18 379	3 760 310

(1) Y compris immobilisations incorporelles brutes pour 54 450 milliers d'euros.

en milliers d'euros

POUR LES AMORTISSEMENTS

	2001 Décembre ⁽¹⁾	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	2002 Décembre
Bureaux	78 839		21 581	- 14 294	1 169	87 295
Centres commerciaux	114 855	18 696	64 999		1 189	199 739
Activités de services	3 148		1 464	- 172	197	4 637
→ TOTAL AMORTISSEMENTS	196 842	18 696	88 044	- 14 466	2 555	291 671
→ IMMOBILISATIONS NETTES	3 090 298	337 257	107 207	- 81 946	15 824	3 468 639

(1) Y compris les amortissements des immobilisations incorporelles pour 5 790 milliers d'euros.

en milliers d'euros

Notes 2.5 – Immobilisations financières

NOTE 2.5

	2001 Décembre	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2002 Décembre
Titres de participation (B)	2 032	2	759	- 1 004	1 789
Avances aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement (A)	59 078		39 396	- 48 546	49 928
Prêts	-		3 124	17 388	20 512
Autres titres immobilisés	179				179
Dépôts de garantie	1 076	16	2 792	- 39	3 845
Autres immobilisations financières	1 043		984	99	2 126
→ TOTAL BRUT	63 408	18	47 055	- 32 102	78 379
Provisions pour dépréciation	473		173	- 75	571
→ TOTAL NET	62 935	18	46 882	- 32 027	77 808

en milliers d'euros

Les immobilisations financières comprennent principalement les avances et les prêts aux sociétés non consolidées – 22,4 millions d'euros – ou intégrées proportionnellement – 48,3 millions d'euros.

NOTE 2.5 (A) – PRINCIPALES AVANCES ACCORDÉES

	2001 Décembre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2002 Décembre
SCI Antin Vendôme	4 200	3 315	- 893	6 622
SCI du Bassin Nord	2 799	263	- 140	2 922
SAS Cécobil	22 340	17 625	- 22 340	17 625
SAS Espace Cordeliers	8 498		- 8 498	- ⁽¹⁾
SAS Le Havre Lafayette	11 337		- 11 337	- ⁽¹⁾
SAS Le Havre Vauban	1 348		- 1 348	- ⁽¹⁾
Autres avances	8 556	18 193	- 3 990	22 759 ⁽²⁾
→ TOTAL	59 078	39 396	- 48 546	49 928

en milliers d'euros

(1) Avances reclassées en prêts.

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

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

NOTE 2.5 (B)

	Capitaux propres au 31/12/02	Résultat au 31/12/02	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres
Principales valeurs				1 309	963
SAS Sovaly	488	- 59	100,00 %	572	430
SKF Spa	83	-	50,00 %	246	42
SAS Kléfi Participations	130	-	100,00 %	130	130
SAS Klécar Europe Est	76	- 1	100,00 %	76	76
SAS Nancy Bonsecours	- 8	- 40	99,96 %	76	76
SAS Cecotoul	76	- 12	95,00 %	72	72
SAS Félix Éboué	13	-	95,00 %	76	76
SA Foncière de Louvain-la-Neuve	61	-	100,00 %	61	61
Autres titres de participation				480	445
→ TOTAL				1 789	1 408

en milliers d'euros

Note 2.6 – Variation des titres mis en équivalence

L'incidence de la déconsolidation des sociétés sans activité est de 136 milliers d'euros.

NOTE 2.6

Titres mis en équivalence à fin décembre 2001	411
Mouvements résultant des variations du périmètre de consolidation	136
Quote-part dans le résultat 2002 des entreprises mises en équivalence	356
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 261
Autres mouvements	-
→ TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE À FIN DÉCEMBRE 2002	642

en milliers d'euros

Note 3 – Stocks sur opérations en développement

Au 31 décembre 2002, les stocks sont principalement constitués de locaux commerciaux destinés à la vente.

NOTE 3

	2002	2001	2000
Part du Groupe	2 555	2 004	72 073
Part des associés extérieurs	747	376	25 244
→ TOTAL	3 302	2 380	97 317

en milliers d'euros

Note 4 – Ventilation des créances clients et des provisions par secteur d'activité

NOTE 4

	Bureaux	Centres commerciaux	Activités de services	Total 2002	Total 2001
Clients	1 805	5 635	12 077	19 517	21 631
Provisions	- 354	- 5	- 2 331	- 2 690	- 1 681
→ TOTAL	1 451	5 630	9 746	16 827	19 950

en milliers d'euros

Note 5 – Créances diverses

Le solde débiteur du poste « Impôt société » provient du groupe fiscal Klépierre. Celui-ci est déficitaire au 31 décembre 2002 et procure ainsi une créance de 14 millions d'euros.

Le poste « TVA » comprend les taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries commerciales – Italie pour 4,8 millions d'euros et Espagne pour 11,1 millions d'euros –, ainsi que sur les opérations récemment achevées – Forum Seine pour 2,4 millions d'euros.

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

- un acompte de 23,2 millions d'euros sur l'achat de titres de participation de la société Delcis, propriétaire du centre commercial de Novy Smichov à Prague ;
- des créances liées à la gestion du patrimoine au titre des appels de fonds effectués auprès des propriétaires pour un montant de 71,6 millions d'euros ;
- les intérêts courus sur swaps de taux pour un montant de 26,5 millions d'euros ;
- les créances sur les cessions d'immobilisations de 2002 pour un montant de 4,8 millions d'euros.

Note 6 – Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 190 503 actions propres pour une valeur d'acquisition de 18,5 millions d'euros, soit 1,28 % du nombre de titres émis.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 100 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe Klépierre tel qu'arrêté par le Directoire du 14 juin 1999 et dont 70 600 ont été distribuées ;
- 90 503 actions au titre de la régularisation du cours de Bourse.

42,3 millions d'euros de valeurs mobilières correspondent à des OPCVM monétaires.

5 millions d'euros correspondent à des bons du trésor (Espagne).

Note 7 - Comptes de régularisation actif

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

Les frais d'émission de l'emprunt obligataire convertible ont été imputés sur les capitaux propres.

NOTE 5

	2002	2001	2000
État			
Impôt société	18 221	485	838
TVA	32 722	54 180	73 056
Débiteurs divers	142 367	123 199	125 735
→ TOTAL	193 310	177 864	199 629

en milliers d'euros

Les avances aux sociétés non consolidées et intégrées proportionnellement ont été reclassées en immobilisations financières pour 27 404 milliers d'euros en décembre 2000.

NOTE 7

	2002	2001	2000
Prime de remboursement de l'EOC	-	2 097	3 353
Prime d'émission de l'emprunt obligataire	2 531	2 989	-
Frais d'émission et commissions d'emprunts	4 112	7 898	5 768
Charges étalées et à répartir	10 308	6 924	17 403
Charges constatées d'avance	1 480	874	-
→ TOTAL	18 431	20 782	26 524

en milliers d'euros

NOTE 8

	Capital	Primes et réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres réserves consolidées			Totaux capitaux propres
					CRC 99-02	Engagements sociaux	Total autres	
→ Décembre 2000	98 701	521 462	151 135	56 136	39 457	- 2 109	37 348	864 781
Variation de capital de l'entreprise consolidante	8 352	34 199					-	42 551
Acquisition, cession de titres d'autocontrôle								-
Incidence des réévaluations								-
Résultat consolidé de l'exercice				65 296				65 296
Distributions de l'entreprise consolidante			20 958	- 56 136				- 35 178
Variation des écarts de conversion								-
Changements de méthodes comptables								-
Variation de périmètre et de % d'intérêt								-
Autres mouvements			67					67
→ Décembre 2001	107 053	555 661	172 160	65 296	39 457	- 2 109	37 348	937 517
Variation de capital de l'entreprise consolidante	12 307	134 893						147 200
Acquisition, cession de titres d'autocontrôle								-
Incidence des réévaluations								-
Résultat consolidé de l'exercice				81 099				81 099
Distributions de l'entreprise consolidante		837	23 601	- 65 296				- 40 858
Variation des écarts de conversion			136					136
Changements de méthodes comptables								-
Variation de périmètre et de % d'intérêt			- 953					- 953
Autres mouvements								-
→ DÉCEMBRE 2002	119 360	691 391	194 944	81 099	39 457	- 2 109	37 348	1 124 141

en milliers d'euros

**5.2 NOTES SUR LE PASSIF
DU BILAN CONSOLIDÉ**
Note 8 – Variation des capitaux propres du Groupe

Les capitaux propres du Groupe enregistrent une augmentation de capital de 147,2 millions d'euros consécutive à la conversion de 745 763 obligations en 1 536 364 actions nouvelles. Les frais d'émission non encore amortis de l'emprunt obligataire convertible ont été prélevés sur la prime d'émission à hauteur de 1,6 million d'euros nets d'impôt.

Les impôts différés passifs enregistrent une « Autre variation » de 10,1 millions d'euros dont 4,4 millions d'euros sont des impôts différés calculés sur les nouveaux écarts d'évaluation de l'exercice (SC Centre Bourse). Le solde, soit 5,7 millions d'euros, correspond au complément d'impôt calculé sur les écarts d'évaluation antérieurs et enregistré en contrepartie des immobilisations corporelles.

Note 11 – Provisions pour risques et charges

NOTE 11

	2002	2001	2000
Retraites	7 050	5 922	4 512
Charges de syndic	806	1 023	640
Garanties données aux clients	337	800	-
Autres provisions pour risques et charges	8 463	2 910	2 644
Écarts d'acquisition nets passifs ⁽¹⁾	585	-	-

→ **TOTAL** **17 241** **10 655** **7 796**

(1) Écarts d'acquisition nets passifs classés en milliers d'euros en compte de régularisation en 2000 et 2001.

Les autres provisions pour risques et charges couvrent notamment des litiges – 1,5 million d'euros –, des frais engagés dans le cadre d'opérations de développement et dont l'issue est incertaine – 1,6 million d'euros – et un risque immobilier sur un centre commercial situé à l'étranger – 2,5 millions d'euros.

Note 12 – Emprunts et dettes financières

Le financement de l'acquisition des galeries commerciales est principalement à l'origine de l'évolution des emprunts et dettes financières. Au 31 décembre 2002, ceux-ci s'élèvent à 2 104 millions d'euros et sont constitués des 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 tiré à hauteur de 500 millions d'euros contre 350 millions au 31 décembre 2001 ;

- ▶ un crédit relais equity de 225 millions d'euros ;
- ▶ des billets de trésorerie pour 171 millions d'euros. Le montant des billets était de 170 millions au 31 décembre précédent ;
- ▶ un emprunt de 110 millions d'euros en relais à un prêt hypothécaire à contracter par Klécar Italia avant le 31 mars 2003.

NOTE 12

	2002	2001	2000
Emprunt obligataire convertible	-	157 561	201 533
- Dette principale		153 080	195 801
- Intérêts courus		4 481	5 732
Autres emprunts obligataires	617 620	617 619	-
- Dette principale	600 000	600 000	-
- Intérêts courus	17 620	17 619	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 139 591	857 738	666 306
- Dettes principales emprunts	923 409	637 185	453 445
- Billets de trésorerie	171 000	170 000	-
- Intérêts courus	1 467	15 246	1 017
- Découverts bancaires	43 715	35 307	211 844
Emprunts et dettes financières divers	346 739	311 473	264 034
- Titres participatifs	153 298	167 596	161 487
- Autres emprunts	44 609	-	-
- Avances Groupe et associés ⁽²⁾	148 832	143 877	102 547
→ TOTAL	2 103 950	1 944 391	1 131 873

(2) Avances Groupe et associés reclassées en décembre 2000. Elles figuraient précédemment en « Autres dettes ».

en milliers d'euros

ÉCHÉANCE DE LA DETTE FINANCIÈRE

	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
Autres emprunts obligataires	617 620	17 620	-	600 000
- Dette principale	600 000			600 000
- Intérêts courus	17 620	17 620		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 139 591	335 058	545 710	258 823
- Dettes principales emprunts	923 409	118 876	545 710	258 823
- Billets de trésorerie	171 000	171 000		
- Intérêts courus	1 467	1 467		
- Découverts bancaires	43 715	43 715		
Emprunts et dettes financières divers	346 739	153 298	-	193 441
- Titres participatifs	153 298	153 298		
- Autres emprunts	44 609			44 609
- Avances Groupe et associés	148 832			148 832
→ TOTAL	2 103 950	505 976	545 710	1 052 264

en milliers d'euros

Les principales contraintes financières imposées à Klépierre dans le cadre de ses financements sont :

- Standard and Poor's a attribué à Klépierre la notation BBB + perspective stable sous les contraintes suivantes :
 - Ebitda/frais financiers nets : compris entre 2,5 et 3
 - endettement net/valeur réévaluée du patrimoine (loan to value) : < ou = 50 %
 - cash-flow net courant/endettement net : > ou = 6 %

Le non respect d'une des contraintes mentionnées ci-dessous est un cas d'exigibilité anticipé du concours concerné :

- Emprunt obligataire
 - En cas de changement de mains d'un tiers des droits de vote ayant pour conséquence une dégradation de la notation attribuée par Standard and Poor's en dessous de BBB -.

- Restriction sur les actifs donnés en garantie à des tiers : plafond fixé à 50 % de l'actif net réévalué.

- Crédit syndiqué (900 millions d'euros)
 - Ebitda/frais financiers : > ou = 2,5
 - Endettement net/fonds propres consolidés (Gearing) : < ou = 150 %
 - Endettement net (hors relais equity)/valeur réévaluée du patrimoine (loan to value) : < ou = 52 %
- Crédit relais Italie : les covenants sont identiques à ceux imposés par Standard and Poor's.

Note 13 – Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 34,1 millions d'euros contre 21,3 millions d'euros au 31 décembre précédent.

Note 14 – Autres dettes

Les autres dettes sont en diminution de 49,4 millions d'euros. Cette baisse trouve principalement son origine dans le reclassement, en engagements hors bilan, de la dette sur immobilisations liée à la galerie acquise en Vefa à Tenerife. Les clients créditeurs comprennent les appels de fonds des locataires et les dépôts de garantie. Ces derniers étant compensés par des appels de fonds effectués auprès des propriétaires et enregistrés en autres créances. Sous l'effet du volume d'activité croissant dans le secteur des centres commerciaux, les dépôts et cautionnements reçus passent de 45 millions d'euros au 31 décembre 2001 à 57 millions d'euros au 31 décembre 2002.

Les intérêts courus sur swaps de taux sont enregistrés en « Autres dettes » pour un montant de 20,2 millions d'euros.

NOTE 14

	2002	2001	2000
Personnel et comptes rattachés	6 966	7 673	3 836
Sécurité sociale et autres organismes	2 371	1 037	110
État			
- Impôt société	5 458	20 295	32 184
- TVA	4 722	14 637	7 653
Autres impôts et taxes	1 223	1 184	-
Clients créditeurs	116 136	85 747	19 480
Dettes sur immobilisations	41 027	88 784	10 613
Autres dettes	33 782	41 703	39 194
→ TOTAL	211 685	261 060	113 070

en milliers d'euros

Les avances Groupe et associés ont été reclassées en « Emprunts et dettes financières » pour 102 547 milliers d'euros en décembre 2000.

Note 15 – Comptes de régularisation passif

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

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

NOTE 15

	2002	2001	2000
Produits constatés d'avance	4 901	9 217	14 063
Autres comptes de régularisation passif	5 497	5 169	9 859
→ TOTAL	10 398	14 386	23 922

en milliers d'euros

5.3 NOTES SUR LES ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

Note 16 – Engagements réciproques

sur instruments de couverture de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2002, Klépierre détient le portefeuille de swaps détaillé ci-dessous. Ce portefeuille est intégralement destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et de la durée prévisible des financements dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

La moins-value latente nette sur le portefeuille, telle qu'arrêtée au 31 décembre 2002, ressort à 63,8 millions d'euros. Il est rappelé que les pertes et gains latents ne sont pas provisionnés dans la mesure où le portefeuille est destiné à couvrir le risque de taux du groupe

NOTE 16

	2002	2001	2000
→ Opérations fermes			
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas	1 858 *	944	944
Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	600	752	152
<i>* dont 550 millions d'euros activés à départ différé début janvier 2003 et 90 millions d'euros à départ différé début février 2003.</i>			
	2002		
	Produits	Charges	
→ Incidence sur le résultat (capital de référence de 1 à 10 ans)			
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas	44	62	
Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	36	27	

en millions d'euros

Note 17 – Engagements reçus et donnés

► Pacte d'actionnaires portant sur les sociétés Klécentres, Klécar France et Klécar Europe Sud

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

En outre, deux clauses ont été prévues :

- l'une en faveur des minoritaires : une faculté de sortie de Klécar France et Klécar Europe Sud la 10^e et la 15^e année avec un crédit vendeur et une faculté de sortie partielle de Klécentres à partir de 2003 ;

- l'autre en faveur de Klépierre : une obligation de sortie des minoritaires conjointement à Klépierre et à sa demande.

➤ Options sur le capital de la société IGC

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

- pour Klépierre : le droit d'acquérir, au cours de la 3^e année postérieure à l'acquisition, une tranche complémentaire de 10 % des titres d'IGC et de porter ainsi sa participation à 50 % ;

- pour Finiper : le droit de vendre à Klépierre 10 % des titres d'IGC au cours des 2 premières années.

➤ Nantissement des actifs

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

Les engagements d'achats correspondent à hauteur de 347 millions d'euros à des achats d'immeubles principalement dans le cadre du protocole Carrefour (287 millions d'euros), au paiement du solde du prix d'acquisition de la galerie d'Oviedo (30 millions d'euros) et du cinéma multiplex de Créteil Soleil (20 millions d'euros). Les engagements d'achats portent également sur le solde du prix des titres Delcis (55 millions d'euros) et des compléments de prix (10 millions d'euros).

NOTE 17 – ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

	2002	2001
Engagements donnés		
- Cautions sur prêts consentis au personnel	4 683	NC
- Prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible	-	7 255
- Garanties, cautions et hypothèques	229 338	166 722
- Engagements d'achat	412 661	513 087
→ TOTAL	646 682	687 064
Engagements reçus		
- Cautions bancaires reçues en garantie de l'activité de gestion immob. et de transactions	89 206	52 473
- Cautions reçues des locataires	18 332	NC
- Engagements de financement reçus des établissements de crédit	439 134	573 851
- Cautions reçues en garantie de sommes versées	-	-
→ TOTAL	546 672	626 324

en milliers d'euros

NANTISSEMENT DES ACTIFS

	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Montant d'actif nanti	Total du poste de bilan	% correspondant
Sur immobilisations incorporelles			néant	52 278	
Sur immobilisations corporelles			92 913	3 416 362	2,7 %
Cienneo	16-avr-99	15-déc-13	27 089		
Immobiliare Magnolia	08-sep-99 18-oct-02	15-juil-11 15-juil-11	10 451		
ICD	30-juin-96	11-mai-11	24 931		
Klécar Italia	30-nov-95	31-déc-05	27 457		
IGC	28-oct-94	31-mars-03	547		
	03-avr-97	31-déc-06	822		
	23-oct-96	30-juin-07	1 616		
Sur immobilisations financières			néant	77 808	
→ TOTAL DE BILAN			92 913	3 955 672	2,3 %

en milliers d'euros

6 – NOTES ANNEXES : COMPTE DE RÉSULTAT

Note 18 – Produits d'exploitation

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

- les revenus locatifs qui regroupent les loyers des immeubles et des centres commerciaux ainsi que les produits assimilables aux revenus locatifs tels que les loyers de parking et les indemnités d'éviction ;
- les produits de gestion et d'administration perçus par les sociétés prestataires de services ;
- les produits des ventes sur opérations en développement. Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de travaux aux locataires, les droits d'entrée reçus et les produits divers.

Au 31 décembre 2002, le chiffre d'affaires s'établit à 345 millions d'euros, en progression de 5,8 % par rapport au 31 décembre précédent.

Les produits locatifs sont de 311,9 millions d'euros dont 230,7 millions pour les centres commerciaux et 81,2 millions pour les bureaux. Par rapport à l'exercice précédent, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 25,2 %. À périmètre constant par rapport au 31 décembre

NOTE 18 – VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Par zone géographique	Produits locatifs	Produits de gestion	Produits des ventes
France	254 085	26 474	797
Europe du Sud	56 617	4 594	-
- Grèce	3 544		
- Italie	22 927	1 357	
- Espagne	30 146	3 237	
Europe centrale	1 189	473	-
→ TOTAL	311 891	31 541	797

en milliers d'euros

2001, l'augmentation est de 7,2 % pour les centres commerciaux et de 4,2 % pour les bureaux.

La ventilation géographique du chiffre d'affaires fait apparaître, tous secteurs confondus, un chiffre d'affaires réalisé à l'étranger de 18,3 %. En ce qui concerne les loyers de centres commerciaux, la part de l'activité à l'étranger représente 18,5 %.

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

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

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

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

NOTE 19 – AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	2002	2001	2000 ⁽¹⁾
Charges sur immeubles	16 752	13 163	-
- Activité Bureaux	5 572	5 055	
- Activité Centres commerciaux	11 180	8 108	
Frais généraux	19 460	16 956	-
- Activité Bureaux	1 194	- 406	
- Activité Centres commerciaux	18 266	17 362	
→ TOTAL	36 212	30 119	-

(1) Ventilation par secteur non disponible en décembre 2000.

en milliers d'euros

Les dotations aux amortissements évoluent ainsi :

NOTE 19 – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

	2002	2001	2000
Immobilisations incorporelles	4 149	2 984	206
Crédit-bail immobilier	109	103	126
Immobilisations corporelles	80 038	78 684	43 562
- Activité Bureaux	20 758	23 784 ⁽¹⁾	25 132
- Activité Centres commerciaux	59 280	54 900	18 430
Frais d'acquisition des immobilisations	4 160	3 625	162
→ TOTAL	88 456	85 396	44 056

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

La diminution des amortissements dans le secteur Bureaux est la conséquence directe des cessions intervenues en 2001. La dotation portant sur ces immeubles s'élevait à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2001.

Les dotations aux amortissements des centres commerciaux sont en augmentation de 8 % par rapport au 31 décembre 2001. La dotation aux amortissements des constructions des galeries espagnoles est de 6 millions d'euros après harmonisation des répartitions terrains/constructions. Elle se serait élevée à 10,7 millions d'euros en l'absence de modification. La nouvelle dotation a été déterminée sur la base des valeurs nettes comptables consolidées du 31 décembre 2001. Par conséquent, les amortissements cumulés au 1^{er} janvier 2002 n'ont pas été retraités.

Note 20 – Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2002 est une perte de 98,5 millions d'euros contre une perte de 96,8 millions d'euros au 31 décembre précédent.

Les intérêts reçus divers proviennent principalement de la rémunération des acomptes versés sur les projets de galeries en Vefa – 4,3 millions d'euros – et sur l'achat des titres de la société Delcis – 1,5 million d'euros.

L'évolution de la dette financière entraîne une augmentation nette des charges financières de 18,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2001. Les principales composantes de cette variation sont les suivantes.

- Une augmentation :
 - des intérêts de l'emprunt obligataire de juillet 2001 pour 19,2 millions d'euros ;
 - des charges d'intérêt sur swaps pour 19 millions d'euros ;
 - des billets de trésorerie pour 2,7 millions d'euros ;
 - des intérêts des avances avec les sociétés intégrées proportionnellement pour 2,7 millions d'euros ;
 - des intérêts, pour 1,8 million d'euros, du crédit relais au prêt hypothécaire à souscrire par Klécar Italia.
- Une diminution des intérêts du crédit relais equity et du crédit syndiqué pour 3,2 millions d'euros.
- La suppression des intérêts de l'emprunt obligataire convertible pour 4,5 millions d'euros.
- La suppression des intérêts du crédit relais obligataire pour 18,4 millions d'euros. Octroyé par BNP Paribas en décembre 2000, cet emprunt de 600 millions d'euros a été remboursé en juillet 2001.

NOTE 20

	2002	2001	2000
Produits de cession de valeurs mobilières	1 729	2 231	4 758
Produits d'intérêt sur swaps	80 822	65 618	16 782
Intérêts des avances associés	3 013	2 770	1 189
Intérêts reçus divers	6 515	4 793	2 850
Autres revenus et produits financiers	489	762	-
Produits de change	186	20	-
Reprise de provisions financières	-	-	-
→ TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	92 754	76 194	25 579

en milliers d'euros

NOTE 20

	2002	2001	2000
Intérêts des emprunts obligataires	36 789	22 100	5 730
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	41 781	59 714	8 965
Autres intérêts bancaires	9 656	11 066	11 879
Charges d'intérêt sur swaps	89 326	70 283	17 410
Intérêts des avances associés	8 561	5 877	3 175
Autres charges financières	2 758	6 124	2 251
Transfert de charges financières	- 77	- 5 230	- 2 250 ⁽¹⁾
Pertes de change	22	-	-
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	1 822	2 133	-
Dotations aux provisions financières	631	885	728
→ TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	191 269	172 952	47 888

en milliers d'euros

(1) Dans les comptes publiés en 2000 et 2001, le poste « Transferts de charges » est compris dans le total des produits financiers. Il a été reclassé en charges financières, sans modification du résultat financier net.

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

Le résultat exceptionnel comprend le résultat des cessions d'actifs net des frais de vente. Il enregistre également les éléments de résultat à caractère extraordinaire. Il se décompose principalement en :

- La plus-value de cession sur actifs corporels porte sur 11 immeubles de bureaux.
- Les dotations exceptionnelles comprennent, pour 2,5 millions d'euros, une provision pour risque immobilier sur un centre commercial situé à l'étranger.
- Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition s'élèvent à 0,7 million d'euros contre 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2001. Les dotations de 2001 comprenaient un amortissement exceptionnel de la fraction de l'écart d'acquisition afférant aux 15 % de titres Ségécé cédés par Klépierre.

NOTE 21

	2002	2001	2000
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	67 523	57 664	22 476
Plus et moins-values de cession sur titres de participation	99	5 357	-
Autres produits et charges exceptionnels	- 273	- 476	7 661
Dotations nettes de reprises de provisions	- 4 100	- 131	
→ TOTAL	63 249	62 414	30 137

en milliers d'euros

Note 22 – Impôt sur les sociétés

NOTE 22

	2002	2001	2000
Impôt exigible	30 718	45 903	30 067
Impôt différé	23 782	- 15	7 506
→ TOTAL	54 500	45 888	37 573

en milliers d'euros

L'impôt exigible comprend un produit de 10,9 millions d'euros correspondant à la variation du compte d'attente d'intégration fiscale entre le 31 décembre 2001 et le 31 décembre 2002. Il est rappelé que le cumul des économies et charges d'impôts latentes du compte d'intégration fiscal transféré en résultat représente un produit net de 40,7 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2002.

Au 31 décembre 2002, la variation de l'impôt différé constatée dans le résultat est une charge de 23,9 millions d'euros dont - 6 millions d'euros sont imputables aux cessions d'immeubles et - 19,2 millions d'euros à l'externalisation d'actifs d'impôts latents à la suite d'opérations de restructuration interne.

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

VENTILATION DÉCEMBRE 2002

	Impôt courant	Impôt exceptionnel	Total
Impôt exigible	28 226	2 492	30 718
Impôt différé	- 664	24 446	23 782
→ TOTAL	27 562	26 938	54 500

en milliers d'euros

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

VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT À FIN DÉCEMBRE 2002

Résultat comptable avant impôt	153 220
Retraitements de consolidation non taxés et résultats des sociétés mises en équivalence	- 575
Parts des minoritaires dans les résultats fiscaux des sociétés de personnes	- 1 373
Déductions et réintégrations permanentes	4 519
Imputations de déficits	783
→ Résultat taxable	156 574
dont :	
Résultats sociaux taxés au taux de l'entreprise consolidante (35,43 %)	90 958
Bases d'impôt différé (35,43 %)	60 649
Résultats taxés au taux réduit (20,20 %)	4 967
→ Charge d'impôt théorique	- 54 543
Au taux de 35,43 %	- 53 540
Au taux de 20,20 %	- 1 003
→ Charge d'impôt effective	- 54 500
L'écart entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique	
provient de :	
- Écarts de taux sur les sociétés étrangères	- 347
- Autres	304

en milliers d'euros

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

NOTE 23

	Bureaux	Centres commerciaux	Services	Total
Résultats sociaux	162 255	113 267	10 522	286 044
Dotations et reprises de provisions pour dépréciation	6 267	- 2 537	112	3 842
Réévaluation				-
- Cessions	16 539			16 539
- Amortissements	- 205	- 6 045		- 6 250
Impôts différés	- 12 597	- 1 275	98	- 13 774
Plus-value de cession de titres	- 1 315	51		- 1 264
Dividendes du Groupe	- 163 392	- 48 523	438	- 211 477
Amortissements des écarts d'acquisition	410	- 485	- 728	- 803
Autres retraitements	3 080	22 619	- 194	25 505
→ Résultat net des entreprises intégrées	11 042	77 072	10 248	98 362
→ Résultat des sociétés mises en équivalence			356	356
→ RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	11 042	77 072	10 604	98 718
Dont résultat du Groupe	10 961	62 566	7 572	81 099
Dont résultat des minoritaires	81	14 506	3 032	17 619

en milliers d'euros

Les retraitements portant sur les amortissements des constructions et résultant de la modification des durées d'amortissement ou de la répartition terrains/constructions figurent en « Autres retraitements » pour 21,4 millions d'euros.

Note 24 – Effectifs et charges de personnel

NOTE 24

Effectifs à fin	2002	2001	2000
Activité Bureaux	40	51	41
Activité Centres commerciaux	455	356	163
→ TOTAL	495	407	204
Charges de personnel			
Activité Bureaux	3 088	3 806	3 447
Activité Centres commerciaux	27 582	22 935	11 841
→ TOTAL	30 670	26 741	15 288

en milliers d'euros

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

Note 25 – Identité de la société consolidante

Au 31 décembre 2002, Klépierre est consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 52,85 % du capital de Klépierre. ●

Ségécé et Klégestion

@ Les comptes sociaux de Ségécé et de Klégestion sont disponibles sur le site Internet, rubrique Publications/Rapports. ●

Rapport des commissaires aux comptes

Sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2002

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Klépierre SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2002, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris, le 25 février 2003

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guérard : Odile Coulaud

Ernst & Young Audit : Patrice Coslin



104 Comptes sociaux

> Compte de résultat au 31 décembre 2002	105
> Bilan au 31 décembre 2002	106
> Annexe aux comptes sociaux	108
> Rapport général des commissaires aux comptes	123
> Rapport spécial des commissaires aux comptes	124
> Rapport des commissaires aux comptes	125

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2002

	2002 €	2001 €	2000 €	
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Produits locatifs	21 367	19 724	18 629	
Loyers	19 921	18 505	17 296	
Remboursements de charges	1 446	1 111	1 195	
Divers	-	108	138	
Autres prestations de services	320	869	3	
Reprises sur provisions	4 154	9 821	413	
Transfert de charges	102	3 613	798	
TOTAL I	25 943	34 027	19 843	
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats et charges externes	- 8 828	- 9 677	- 5 663	
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 402	- 1 646	- 1 749	
Frais de personnel	-	-	- 15	
Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles, frais d'acquisition et charges à répartir	- 968	- 1 490	- 1 052	
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles	- 6 520	- 7 031	- 6 979	
Dotations aux provisions sur clients douteux	- 1	- 138	- 544	
Dotations aux provisions pour risques et charges	- 101	- 41	- 518	
Autres charges	- 600	- 93	- 85	
TOTAL II	- 18 420	- 20 116	- 16 605	
→ RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	7 523	13 911	3 238	
QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN				
BÉNÉFICES ATTRIBUÉS OU PERTES TRANSFÉRÉES	TOTAL III	32 722	32 456	791
PERTES SUPPORTÉES OU BÉNÉFICES TRANSFÉRÉS	TOTAL IV	- 1 507	- 417	- 4
PRODUITS FINANCIERS	TOTAL V	174 832	173 505	64 204
CHARGES FINANCIÈRES	TOTAL VI	- 179 001	- 162 372	- 37 825
→ RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	- 4 169	11 133	26 379	
→ RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II + III-IV + V-VI)	34 569	57 083	30 404	
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Sur opérations de gestion	374	852	197	
Sur opérations en capital	35 686	6 806	9 540	
Reprises sur provisions	309	407	410	
Transfert de charges	-	-	-	
TOTAL VII	36 369	8 065	10 147	
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Sur opérations de gestion	- 610	- 1 325	- 2 809	
Sur opérations en capital	- 21 039	- 5 468	- 3 535	
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 1 021	- 618	- 739	
TOTAL VIII	- 22 670	- 7 411	- 7 083	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	13 699	654	3 064	
PARTICIPATION DES SALARIÉS AU RÉSULTAT	TOTAL IX	-	-	- 83
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	TOTAL X	3 531	7 220	- 5 345
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	269 866	248 053	94 985	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	- 218 067	- 183 096	- 66 945	
→ RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	51 799	64 957	28 040	

en milliers d'euros

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2002

	Brut	2002 Amortissements et provisions	Net	2001 Net	2000 Net
	€	€	€	€	€
ACTIF					
ACTIF IMMOBILISÉ					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2	-	2	479	6
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	194 464	74 798	119 666	135 528	116 823
Terrains	52 618		52 618	56 333	51 482
Constructions et aménagements	141 704	74 704	67 000	78 649	64 786
Agencements en cours	-		-	508	555
Autres immobilisations corporelles	142	94	48	38	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 768 469	12 736	2 755 733	2 470 427	1 523 386
Titres de participation	2 095 730	12 557	2 083 173	1 952 088	1 076 248
Créances rattachées à des titres de participation	631 526		631 526	480 192	447 128
Autres titres immobilisés	179	179	-	-	-
Prêts	41 025		41 025	38 138	-
Dépôts et cautionnements	9		9	9	10
→ TOTAL I	2 962 935	87 534	2 875 401	2 606 434	1 640 215
ACTIF CIRCULANT					
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	23 251		23 251	21 763	28 092
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	1 443	85	1 358	2 055	264
Clients ordinaires	1 338		1 338	1 673	88
Créances douteuses	105	85	20	382	176
CRÉANCES DIVERSES	53 296	-	53 296	47 582	36 958
État	16 918		16 918	3 468	2 180
Autres créances	36 378		36 378	44 114	34 778
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	26 379	-	26 379	25 225	21 528
Actions propres	18 525		18 525	23 707	21 528
Autres titres	7 854		7 854	1 518	-
DISPONIBILITÉS	1 528		1 528	235	3 967
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF					
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	960		960	232	14
→ TOTAL II	106 857	85	106 772	97 092	90 823
→ CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES TOTAL III	5 620		5 620	10 038	6 779
→ PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS TOTAL IV	2 531		2 531	5 086	3 353
→ TOTAL ACTIF (I + II + III + IV)	3 077 943	87 619	2 990 324	2 718 650	1 741 170

en milliers d'euros

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2002

	2002 €	2001 €	2000 €
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES			
Capital	119 359	107 068	98 701
Primes d'émission, d'apport, de fusion	566 389	431 480	397 858
Boni de fusion	113 736	113 736	113 736
Réserve légale	10 707	9 870	9 868
Autres réserves	221 309	221 309	221 309
Report à nouveau	30 308	7 047	14 186
Résultat de l'exercice	51 799	64 957	28 040
Provisions pour investissement	64	73	73
→ TOTAL I	1 113 671	955 540	883 771
→ PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	TOTAL II	39 530	27 793
→ TOTAL II			33 798
DETTES			
EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES	-	157 561	201 533
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	617 620	617 620	-
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	860 117	613 536	405 435
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	219 439	297 631	203 579
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	312	383	1 191
Avances et acomptes	-	-	703
Provisions sur charges	312	383	488
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	2 004	20 803	6 108
Autres dettes	1 134	834	2 776
Charges à payer	870	19 969	3 332
DETTES FISCALES ET SOCIALES	145	4 840	2 319
État, impôts et taxes	145	4 840	2 222
Charges à payer	-	-	97
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHÉS	281	875	689
AUTRES DETTES	133 113	17 290	2 747
COMPTE DE RÉGULARISATION PASSIF			
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	4 092	4 778	-
→ TOTAL III	1 837 123	1 735 317	823 601
→ TOTAL DU PASSIF (I + II + III)	2 990 324	2 718 650	1 741 170

en milliers d'euros

Annexe aux comptes sociaux

1. Éléments significatifs de l'exercice 2002

POURSUITE DU PROGRAMME D'ACHAT DE GALERIES CARREFOUR

En France

Dans le cadre de la poursuite de la mise en œuvre de l'accord signé avec Carrefour en juillet 2000, la société Klécar France et une de ses filiales ont procédé à l'acquisition de 9 galeries commerciales situées en France pour un montant total de l'ordre de 124,6 millions d'euros.

En Italie

Fin juin 2002, Klépierre a acquis auprès de Carrefour 11 galeries commerciales en Italie représentant une valeur nette immobilisée de 223,4 millions d'euros. Pour réaliser cette acquisition, Klépierre a constitué en France la société Klécar Participation Italie et, en Italie, Klécar Italia. Filiale à 100 % de Klécar Participation Italie, Klécar Italia a acquis directement le centre commercial de Pescara et 100 % des titres de la société Alicentro 5, propriétaire de 10 galeries, précédemment détenue par Carrefour. Le 30 octobre 2002, Klécar Italia a absorbé sa filiale Alicentro.

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

En Espagne

Début décembre 2002, Klécar Europe Sud et ses filiales espagnoles ont finalisé l'acquisition de 4 galeries pour un montant total de 66,3 millions d'euros.

Au Portugal

Fin décembre 2002, Klépierre a acquis auprès de Carrefour un centre commercial en banlieue de Lisbonne (Loures)

pour une valeur de 37,4 millions d'euros. Pour réaliser cette acquisition, Klépierre a constitué au Portugal la société Klépierre Portugal et sa filiale Klelou propriétaire du centre.

Klelou est détenue à 100 % par Klépierre Portugal et Klépierre Portugal à 100 % par Klépierre.

ACQUISITION DE 9 CENTRES COMMERCIAUX FINIPER EN ITALIE

Le 18 juillet 2002, Klépierre a conclu un accord avec le groupe italien Finiper lui permettant d'acquérir auprès de Finiper 40 % de sa filiale IGC, propriétaire de 9 centres commerciaux situés principalement dans la moitié nord de la péninsule italienne. L'investissement de Klépierre s'élève à 66,8 millions d'euros.

IGC est détenu à 40 % par la société Klefin Italia dont Klépierre détient 100 %.

CESSION D'IMMEUBLES DE BUREAUX ET D'ENTREPÔTS

Klépierre a poursuivi sa politique d'arbitrage par la cession des actifs suivants pour une valeur de 34,2 millions d'euros :

► immeubles de bureaux : rue du général Foy à Paris (1 686 m²), rue Salengro à Fontenay-sous-Bois (8 040 m²), rue Graham Bell à Metz (654 m²);

► entrepôts : rue Marquis de Raies à Évry (2 295 m²), rue Paul Langevin à Herblay (3 144 m²), Sophia Antipolis (1 713 m²);

► commerces : avenue du général Leclerc à Paris (1 475 m²).

CONVERSION DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

En date du 23 juillet 2002, Klépierre a exercé sa faculté de remboursement anticipé de l'emprunt obligataire convertible. À cette date, sur les 673 707 obligations en circulation, 662 984 ont été présentées à la conversion et

10 723 remboursées au prix de 203,49 euros (coupon couru inclus).

Au total 745 763 obligations ont été converties en 2002 donnant lieu à la création de 1 536 364 actions nouvelles. La totalité du solde net des frais d'émission et de la prime de remboursement a été imputée sur la prime d'émission. Ainsi, l'opération de conversion conduit à un renforcement des fonds propres de 147,2 millions d'euros.

Ces actions ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le Premier Marché d'Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les anciennes et avec jouissance au 1^{er} janvier 2002.

2. Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2002 sont établis conformément aux dispositions du plan comptable général.

2.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

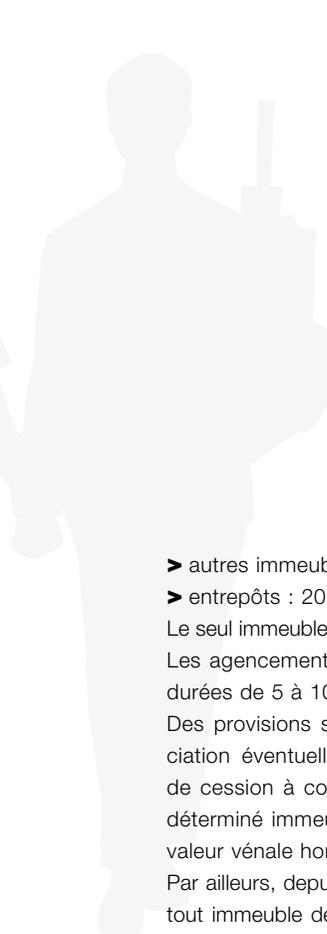
Les immobilisations corporelles acquises sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition.

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 selon 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 lorsqu'un projet de cession à court terme est envisagé. Leur montant est déterminé immeuble par immeuble, par différence entre la valeur vénale hors droits et la valeur nette comptable.

Par ailleurs, 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. Les provisions constituées en application de cette règle, sont reprises, le cas échéant, selon les mêmes modalités.

2.2 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

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 au crédit bancaire syndiqué sont étalés sur la durée de vie des deux tranches de l'em-

prunt, soit 2 ans et 5 ans, au prorata des montants de chacune d'elles.

Les honoraires de commercialisation sont étalés, 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

La société a créé en 1995 un groupe d'intégration fiscale avec ses filiales détenues à plus de 95 %. Klépierre comptabilise la dette globale d'impôt due par le Groupe mais, en application de la convention d'intégration fiscale, enregistre dans un compte d'attente au passif les économies d'impôts procurées par ses filiales déficitaires. Ces économies sont transférées au compte de résultat de Klépierre à l'issue du délai maximum de 5 ans, sous réserve de leur non-utilisation par les filiales.

Dans le cas où le groupe fiscal serait bénéficiaire, les économies d'impôt résultant du déficit propre de la mère sont constatées immédiatement dans le compte de résultat. En revanche, dans le cas où le groupe fiscal serait déficitaire, il n'est constaté aucun produit comptable.

Par conséquent, le poste « Impôts sur les sociétés » de Klépierre est formé de sa charge d'impôt propre, des charges et des économies d'impôts du Groupe résultant des retraitements et, enfin, des économies définitivement acquises procurées par les déficits.

Les opérations en report d'imposition comptabilisées dans un compte spécifique ont été valorisées au taux de 33,33 % majoré de la contribution additionnelle de 3 % et de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 %.

3. Notes annexes – Actif du bilan

3.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

3.1.1 – Immobilisations brutes

NOTE 1

	Valeurs brutes au début de l'exercice	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors services	Transferts de poste à poste	Valeurs brutes à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement	726			- 726	-
Autres immobilisations incorporelles	2				2
→ Total	728	-	-	- 726	2
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	56 333	-	- 3 715	-	52 618
Crédit-bail	280				280
Location simple	56 053		- 3 715		52 338
Constructions et aménagements	159 919	69	- 18 824	540	141 704
Crédit-bail	2 729				2 729
Location simple	157 190	69	- 18 824	540	138 975
Agencements et constructions en cours	508	32		- 540	-
Autres immobilisations corporelles	128	15	- 1		142
→ Total	216 888	116	- 22 540	-	194 464
→ TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	217 616	116	- 22 540	- 726	194 466

en milliers d'euros

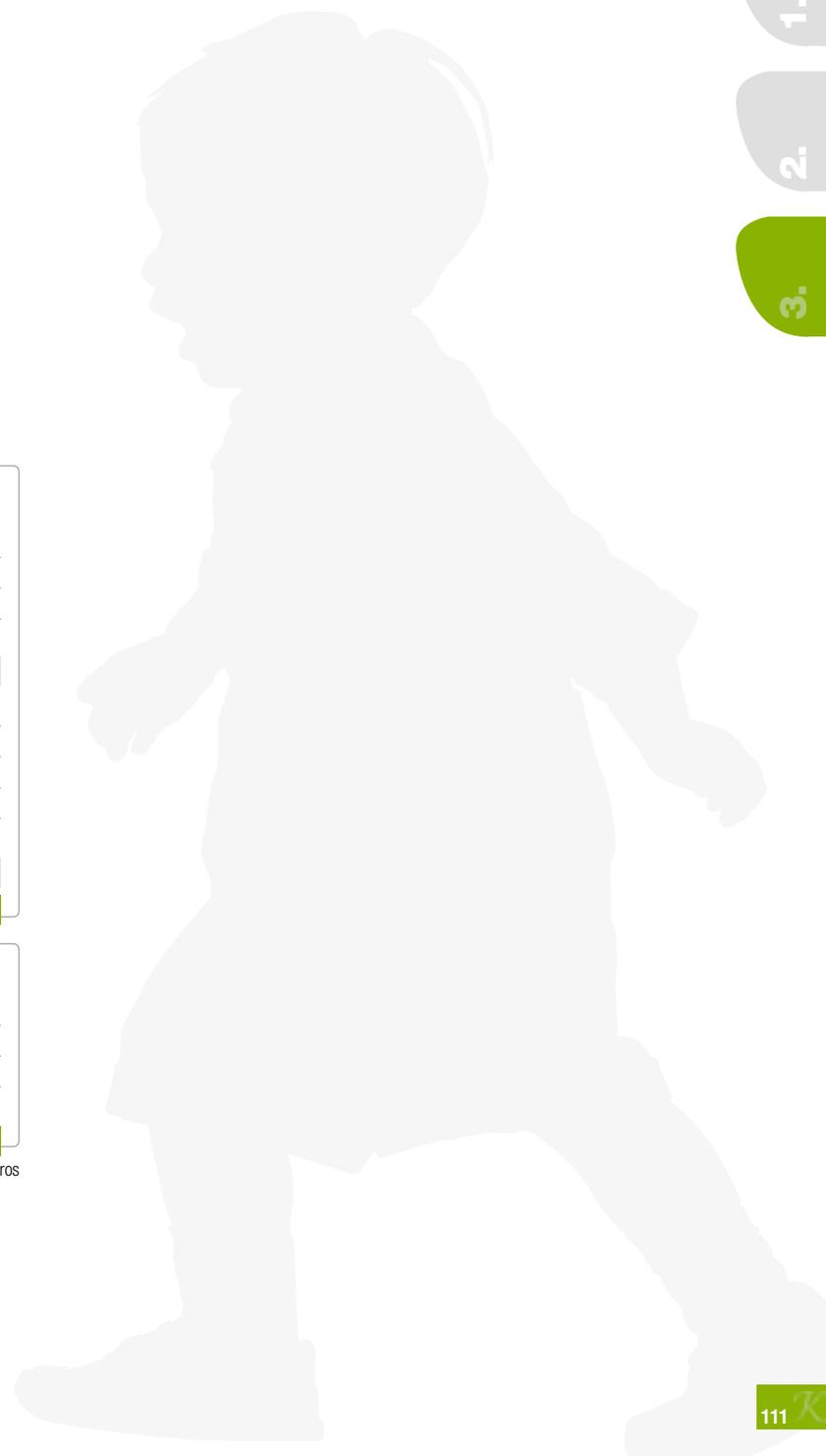
3.1.2 – Amortissements et provisions

NOTE 2

	Amortissements au début de l'exercice	Dotations	Cessions	Autres mouvements	Amortissements à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement	249			- 249	-
Autres immobilisations incorporelles					-
→ Total	249	-	-	- 249	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Constructions et aménagements	72 380	6 516	- 9 735	-	69 161
Crédit-bail	1 691	110			1 801
Location simple	70 689	6 406	- 9 735		67 360
Autres immobilisations corporelles	90	5	- 1		94
→ Total	72 470	6 521	- 9 736	-	69 255
→ TOTAL AMORTISSEMENTS	72 719	6 521	- 9 736	- 249	69 255

	Provisions au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Transferts de poste à poste	Provisions à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Constructions et aménagements	8 890	-	- 3 347	-	5 543
Location simple	8 890		- 3 347		5 543
→ TOTAL PROVISIONS	8 890	-	- 3 347	-	5 543

en milliers d'euros



3.1.3 – Immobilisations nettes

NOTE 3

	Valeurs nettes au début de l'exercice	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de poste à poste	Valeurs nettes à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement	477	-	-	- 477	-
Autres immobilisations incorporelles	2	-	-	-	2
→ Total	479	-	-	- 477	2
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	56 333	-	- 3 715	-	52 618
Crédit-bail	280	-	-	-	280
Location simple	56 053	-	- 3 715	-	52 338
Constructions et aménagements	78 649	- 6 447	- 5 742	540	67 000
Crédit-bail	1 038	-110	-	-	928
Location simple	77 611	- 6 337	- 5 742	540	66 072
Agencements et constructions en cours	508	32	-	- 540	-
Autres immobilisations corporelles	38	10	-	-	48
→ Total	135 528	- 6 405	- 9 457	-	119 666
→ TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	136 007	- 6 405	- 9 457	- 477	119 668

en milliers d'euros

3.2 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

3.2.1 – Titres de participation

NOTE 4 – VARIATION DES TITRES DE PARTICIPATION

Titres de participation bruts à l'ouverture	1 961 428
Acquisitions de titres	148 207
- Reçus en rémunération d'apports d'immeubles ou de titres à des filiales	
- Achats, augmentation de capital et apports - secteur Bureaux	1 391
- Achats, augmentation de capital et apports - secteur Centres commerciaux	146 816
Cessions ou transferts de titres	- 13 905
→ TITRES DE PARTICIPATION BRUTS À LA CLÔTURE	2 095 730

en milliers d'euros

NOTE 5 – RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS

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
1. FILIALES DÉTENUES À PLUS DE 50 %										
5 Turin SAS	3 468	3 387	100	305	811	6 936	6 936	-	-	73
8 rue du Sentier SCI	33 132	- 35 700	100	- 165	-	9 147	-	-	2 732	-
Barjac Victor SNC	2	-	100	- 123	2 569	1 336	1 336	-	32 841	-
Capucine BV	2 400	-	100	- 61	-	2 400	2 339	489	13 512	-
Cecotoul SAS	38	- 20	95	- 12	-	72	72	-	-	-
Cécoville SAS	38	10	100	- 81	3 329	143	143	-	30 946	-
Curial Archereau SAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	61	-	100	-	-	61	61	-	-	-
Immobiliare Magnolia SRL	520	227	85	275	1 486	4 904	4 904	-	1 918	-
Issy Desmoulins SAS	2 020	934	100	- 1 903	-	4 040	1 679	-	61 580	-
Jardin des Princes SNC	2	-	99	- 409	623	1 542	1 542	-	11 960	-
Kléber La Pérouse SNC	4 116	15	100	3 511	-	11 470	11 470	-	88 788	415
Kléber La Pérouse Bis SNC	2	- 1	99	- 1	-	2	2	-	-	-
Klébureaux SAS ⁽¹⁾	242 595	173 352	100	74 715	76 882	416 121	416 121	-	-	23 074
Klécar Europe Est SAS	38	38	100	- 1	-	76	76	-	-	-
Klécar Europe Sud SAS	237 210	228 946	83	10 424	-	393 684	393 684	-	28 561	9 619
Klécar France SNC	500 881	469 527	83	38 420	38 672	831 462	831 462	72 346	31 888	-
Klécar Participation Italie SAS	49 100	49 100	83	- 411	-	81 506	81 506	-	108 008	-
Klécentres SA ⁽¹⁾	157 623	158 230	83	21 343	28 878	271 975	271 975	-	33 733	19 213
Kléfi Participations SAS	65	65	100	-	-	130	130	-	-	-
Klefin Italia SPA	4 250	9 376	100	- 950	-	13 625	13 625	-	20 326	-
Klégestion SAS	640	84	100	1 593	6 168	876	876	-	-	2 755
Klé murs SAS	229	- 365	100	- 138	204	229	229	-	21 778	-
Klépierre Conseil SAS	38	42	100	- 11	5 862	1 391	1 391	-	1 399	1 311
Klépierre Finance SAS	38	4	100	440	-	38	38	-	-	207
Klépierre Portugal SA	50	-	100	- 19	-	50	50	24 600	13 482	-
Klépierre Transactions SAS	38	- 171	100	1 422	182	76	76	-	63 979	-
Le Havre Capelet SAS	229	- 3	100	- 15	-	267	267	-	22	-
Le Havre Tourneville SAS	229	- 34	100	- 81	-	267	267	-	863	-
Louis David SAS	11 586	- 1 962	100	262	454	6 098	6 098	-	-	-
LP 3 SCI	2	-	99	- 15	-	2	2	-	28	-
LP 7 SAS	38	- 24	100	- 29	-	38	38	-	40	-
Maille Nord SNC	2	-	99	114	975	1	1	-	7 784	-
Nancy Bonsecours SAS	38	- 46	100	- 40	-	76	76	-	5 330	-
Novate SRL	4 264	9 316	100	- 1 720	-	13 644	13 644	-	19 617	-
Odysseum Place de Venise SAS	38	- 31	70	- 15	-	27	27	-	21	-

en milliers d'euros

NOTE 5 – RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS

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 France SAS	38	- 137	70	- 17	74	27	27	4 218	808	-
Odysseum Place d'Alexandrie SAS	38	- 71	95	- 43	-	72	72	-	541	-
Pasteur SAS	38	- 25	100	- 16	-	76	76	-	-	-
Poitiers Aliénor SAS	229	11	100	- 2	-	267	267	-	-	-
Sodévac SNC*	2	-	99	2	-	2	2	30 197	3 715	-
Sovaly SA	448	40	100	- 59	-	571	429	-	410	-
Zobel Investments B.V.	454	- 364	100	- 32	-	315	-	-	410	-
→ TOTAL I				146 457	167 169	2 075 042	2 063 016	131 850	607 020	56 726
2. PARTICIPATIONS DÉTENUES ENTRE 10 ET 50 %										
Antin Vendôme SCI	15	-	50	1 196	2 930	8	8	-	13 841	-
Du Bassin Nord SCI	2	-	50	- 432	-	1	1	-	6 009	-
Effe Kappa SRL	12	-	50	-	-	6	6	-	-	-
Galae SNC	330	1	49	- 1 476	109	490	162	-	785	-
Secmarne SAS	2 594	- 3 134	27	4 498	9 914	5 381	5 381	-	3 563	1 248
Ségécé SA	1 600	3 477	50	7 448	48 877	14 459	14 459	-	-	3 374
Socoseine SAS	38	123	25	59	732	99	99	-	222	-
Sviluppo Klépierre Finim SPA	104	- 21	50	-	-	244	41	-	-	-
→ TOTAL II				11 293	62 562	20 688	20 157	0	24 420	4 622
3. DIVERS										
									86	
→ TOTAL III				0	0	0	0	0	86	0
→ TOTAL GÉNÉRAL I + II + III				157 750	229 731	2 095 730	2 083 173	131 850	631 526	61 348

(1) Produits financiers. * Comptes arrêtés au 30 septembre.

en milliers d'euros

**3.2.2 – Créances rattachées
à des titres de participation**

NOTE 6

	2002	2001	2000
Avances sur titres de participation	585 085	434 070	435 760
Intérêts courus sur avances	6 663	11 816	9 598
Dividendes à recevoir	-	-	-
Quote-part de résultat	39 778	34 306	1 770
→ TOTAL	631 526	480 192	447 128

en milliers d'euros

3.2.3 – Prêts

Les prêts accordés à des filiales non détenues en direct par Klépierre s'élèvent à 41 millions d'euros et sont consentis aux sociétés Le Havre Lafayette, Le Havre Vauban et Espace Cordeliers.

**3.3 AVANCES ET ACOMPTES
VERSÉS SUR COMMANDE**

Figure dans ce poste un acompte sur l'achat de titres de la société Delcis, propriétaire du centre commercial Novy Smichov situé à Prague, pour une valeur de 23,2 millions d'euros intérêts courus compris.

3.4 CRÉANCES CLIENTS ET CRÉANCES DIVERSES

Les créances clients de 1,3 million d'euros sont échues à moins d'un an.

Les créances diverses et leur ventilation par échéance sont détaillées dans les tableaux ci-dessous :

Contrairement à 2001, le groupe fiscal Klépierre est déficitaire en 2002. La créance de la société sur le Trésor au titre de l'IS s'élève à 16,4 millions dont 13,9 millions au titre de remboursement d'acomptes versés et 2,4 millions au titre d'une créance de report en arrière des déficits.

NOTE 7

	2002	2001	2000
État	16 918	3 468	2 180
- Impôt société	16 367	60	-
- TVA	497	3 408	2 180
- Produits à recevoir	54	-	-
Autres créances	36 378	44 114	34 778
- Créances sur cessions d'immobilisations	430	803	4 581
- Intérêts courus sur swap de taux	26 452	26 740	-
- Créances d'intégration fiscale	7 193	10 403	5 444
- Autres	2 303	6 168	24 753
→ TOTAL	53 296	47 582	36 958

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
État	16 918	14 558	2 360	-
- Impôt société	16 367	14 007	2 360	-
- TVA	497	497	-	-
- Produits à recevoir	54	54	-	-
Autres créances	36 378	36 378	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	430	430	-	-
- Intérêts courus sur swap de taux	26 452	26 452	-	-
- Créances d'intégration fiscale	7 193	7 193	-	-
- Autres	2 303	2 303	-	-
→ TOTAL	53 296	50 936	2 360	-

en milliers d'euros

3.5 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 190 503 actions propres, soit 1,28 % du nombre de titres émis, pour une valeur d'acquisition de 18,5 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 100 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe Klépierre tel qu'arrêté par le Directoire en date du 14 juin 1999 ;
- 90 503 actions au titre de la régularisation du cours de Bourse de son action.

72 058 actions ont été cédées au titre de l'année en dégageant une plus-value brute de 1,4 million d'euros.

Les autres titres s'élèvent à 7,9 millions d'euros et sont représentés par des placements de trésorerie à court terme.

3.6 COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF

NOTE 7

	2002	2001	2000
Charges constatées d'avance	960	232	14
Charges à répartir sur plusieurs exercices	5620	10038	6779
- Frais d'acquisition des immobilisations	1487	2009	931
- Frais d'émission des emprunts	1709	4040	3263
- Commissions d'emprunts	2403	3859	2250
- Autres	21	130	335
Primes d'émission emprunt obligataire	2531	2989	-
Primes de remboursement emprunt convertible	-	2097	3353
→ TOTAL	9111	15356	10146

en milliers d'euros

Les frais d'émission de l'emprunt obligataire convertible ont été imputés sur les fonds propres pour un montant résiduel de 2 millions d'euros.

4. Notes annexes – Passif du bilan

4.1 CAPITAUX PROPRES

NOTE 8

	À l'ouverture de l'exercice	Conversion d'obligations	Affectation du résultat	Distribution	Autres	À la clôture de l'exercice
Capital social ⁽¹⁾	107 068	12 291				119 359
Primes d'émission, d'apport, de fusion						
Primes d'émission	19 762					19 762
Primes d'émission provenant de l'EOC	39 103	134 909				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	9 870		837			10 707
Autres réserves						
Réserves réglementées	99 317					99 317
Autres réserves	121 992					121 992
Report à nouveau	7 047		64 120	- 41 489	630 ⁽²⁾	30 308
Résultat de l'exercice	64 957		- 64 957		51 799	51 799
Provisions réglementées	73				- 9	64
→ TOTAL	955 540	147 200	-	- 41 489	52 420	1 113 671

en milliers d'euros

(1) Composition du capital social

Actions ordinaires	13 383 557	15 363 64	14 919 921
Valeur nominale en euros	8	8	8

(2) Les dividendes liés aux actions propres sont affectés en report à nouveau pour 630 K€.

4.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

NOTE 9

	2002	2001	2000
Compte d'attente d'intégration fiscale	34 914	23 931	29 804
Provisions liées aux sociétés du Groupe	3 589	2 868	2 525
Charges de syndic	308	275	348
Autres provisions pour risques et charges	719	719	1 121
→ TOTAL	39 530	27 793	33 798

en milliers d'euros

Le compte d'attente lié à l'intégration fiscale correspond essentiellement à des opérations en sursis d'imposition pour 7 millions d'euros et aux économies d'impôts procurées par les filiales déficitaires pour 28 millions d'euros.

Les provisions liées aux sociétés du Groupe comprennent les quotes-parts déficitaires cumulées de la SCI 8 rue du Sentier pour 2,7 millions d'euros et une provision pour risque sur le projet de création d'un centre commercial à Aubervilliers pour 0,8 million 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.

4.3 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

NOTE 12

	2002	2001	2000
Emprunt obligataire convertible	-	157 561	201 533
- Dette principale	-	153 081	195 802
- Intérêts courus	-	4 480	5 731
Autres emprunts obligataires	617 620	617 620	-
- Dette principale	600 000	600 000	-
- Intérêts courus ⁽¹⁾	17 620	17 620	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	860 117	613 536	405 435
- Crédit relais obligataire	-	-	100 000
- Intérêts courus crédit relais obligataire	-	-	138
- Emprunts Paribas	-	-	76 225
- Intérêts courus emprunts Paribas	-	-	295
- Crédit relais	225 000	225 000	225 000
- Intérêts courus crédit relais	343	14 407	479
- Crédit bancaire syndiqué	500 000	350 000	-
- Intérêts courus crédit bancaire syndiqué	729	829	-
- Emprunt relais Italie	110 000	-	-
- Intérêts courus emprunt relais Italie	21	-	-
- Découverts bancaires	23 815	23 094	10
- Intérêts courus sur comptes bancaires	209	206	-
- Intérêts courus sur swap de taux	-	-	3 288
Emprunts et dettes financières divers	219 439	297 631	203 579
- Dépôts et cautionnements reçus	2 463	3 298	3 198
- Centrale de trésorerie	43 930	123 658	200 153
- Billets de trésorerie	171 000	170 000	-
- Quote-part de résultat	2 046	675	228
→ TOTAL	1 697 176	1 686 348	810 547

en milliers d'euros

(1) Coupon payable le 10 juillet.

Au 31 décembre 2002, les emprunts sont constitués des principales lignes suivantes :

- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2001 et dont le coupon s'élève à 6,125 % ;
- un crédit syndiqué tiré à hauteur de 500 millions d'euros contre 350 millions au 31 décembre 2001 (contrat maximum autorisé 670 millions d'euros) ;
- un crédit relais de 225 millions d'euros ;
- une ligne de billets de trésorerie pour 171 millions d'euros ;
- un emprunt de 110 millions d'euros en relais à un prêt hypothécaire à contracter par Klécar Italia avant le 31 mars 2003 dans le cadre d'acquisitions de galeries en Italie.

La ventilation par échéance de la dette financière s'établit ainsi au 31 décembre 2002 :

ÉCHÉANCE DE LA DETTE

	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunt obligataire convertible	-	-	-	-
- Dette principale	-	-	-	-
- Intérêts courus	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	617 620	17 620	-	600 000
- Dette principale	600 000	-	-	600 000
- Intérêts courus	17 620	17 620	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	860 117	135 117	500 000	225 000
- Crédit relais	225 000	-	-	225 000
- Intérêts courus crédit relais	343	343	-	-
- Crédit bancaire syndiqué	500 000	-	500 000	-
- Intérêts courus crédit bancaire syndiqué	729	729	-	-
- Emprunt relais Italie	110 000	110 000	-	-
- Intérêts courus emprunt relais Italie	21	21	-	-
- Découverts bancaires	23 815	23 815	-	-
- Intérêts courus sur comptes bancaires	209	209	-	-
Emprunts et dettes financières divers	219 439	219 439	-	-
- Dépôts et cautionnements reçus	2 463	2 463	-	-
- Centrale de trésorerie	43 930	43 930	-	-
- Billets de trésorerie	171 000	171 000	-	-
- Quote-part de résultat	2 046	2 046	-	-
→ TOTAL	1 697 176	372 176	500 000	825 000

en milliers d'euros

4.4 DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Au 31 décembre 2001, les dettes fournisseurs s'élevaient à 20,8 millions d'euros et comprenaient en charge à payer,

les intérêts courus sur swaps. Au 31 décembre 2002, ceux-ci ont été reclassés dans le poste « Autres dettes ». Par ailleurs, l'ensemble des dettes fournisseurs est échu à moins d'un an.

4.5 AUTRES DETTES

Les avances et intérêts en compte courant sont constitués par des avances de trésorerie mises en place par les filiales de Klépierre (80,5 millions d'euros), et par les acomptes sur quote-part de résultat bénéficiaire versés par des sociétés de personnes (26 millions d'euros).

Le poste « Autres » est principalement constitué d'un complément de prix sur l'acquisition des titres Kléber La Pérouse pour 2,4 millions d'euros.

La ventilation par échéance est détaillée dans le tableau ci-dessous.

NOTE 14

	2002	2001	2000
Avances et intérêts en compte courant	107 176	13 852	-
Dettes d'intégration fiscale	2 462	356	-
Intérêts courus sur swap de taux ⁽¹⁾	20 221	-	-
Autres	3 254	3 082	2 747
TOTAL	133 113	17 290	2 747

(1) Intérêts courus sur swaps reclassés en « Autres dettes » en milliers d'euros en décembre 2002. Ils figuraient précédemment en dettes fournisseurs.

ÉCHÉANCE DE LA DETTE

	Total	À moins d'un an	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
Avances et intérêts en compte courant	107 176	26 023		81 153
Dettes d'intégration fiscale	2 462	2 462		
Intérêts courus sur swap de taux ⁽¹⁾	20 221	20 221		
Autres	3 254		3 254	
TOTAL	133 113	48 706	3 254	81 153

(1) Intérêts courus sur swaps reclassés en « Autres dettes » en décembre 2002. Ils figuraient précédemment en dettes fournisseurs.

en milliers d'euros

5. Notes annexes – Comptes de résultat

5.1 RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Au 31 décembre 2002, le chiffre d'affaires en augmentation de 1,2 million 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 total des produits d'exploitation diminue de 8 millions d'euros. Cette variation s'explique par le fait qu'au 31 décembre 2001, il y a eu :

- une forte reprise de provision sur l'immeuble Diderot ;
- un transfert de charges de 3,6 millions d'euros sur frais d'acquisitions de titres et frais d'émission d'emprunt obligataire.

Les charges d'exploitation sont en retrait de 1,7 million d'euros essentiellement en raison d'une diminution des frais bancaires et des dotations aux amortissements des immeubles résultant de notre politique d'arbitrage.

5.2 QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN

Ce poste s'élève à 31,2 millions d'euros en décembre 2002 et comprend à hauteur de 31,9 millions d'euros la quote-part de résultat de Klécar France.

5.3 RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier au 31 décembre 2002 est une perte de 4,2 millions d'euros contre un bénéfice de 11,1 millions d'euros au 31 décembre précédent.

Les produits et les charges sont constitués par les éléments suivants :

5.3.1 Produits financiers

NOTE 20

	2002	2001	2000
Produits de cession de valeurs mobilières	49	1	-
Produits d'intérêt sur swaps de taux	80 822	65 970	16 781
Revenus des titres de participation	61 349	72 465	19 352
Intérêts des avances associés	30 944	30 452	25 684
Intérêts reçus divers	1 503	1 293	-
Autres revenus et produits financiers	165	31	
Reprise de provisions financières	-	208	137
Transfert de charges financières	-	3 085	2 250

→ **TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS** 174 832 173 505 64 204

en milliers d'euros

5.3.2 Charges financières

NOTE 20

	2002	2001	2000
Intérêts des emprunts obligataires	36 789	22 100	5 731
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	39 101	56 087	4 135
Autres intérêts bancaires	41	21	-
Charges d'intérêt sur swaps	89 326	70 283	17 411
Intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs	7 082	6 969	7 570
Autres charges financières	1 476	4 551	2 250
Dotations aux amortissements des primes de remboursement des EO	458	744	676
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	1 511	1 476	-
Dotations aux provisions financières	3 217	141	52

→ **TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES** 179 001 162 372 37 825

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2002, les principaux postes se décomposent ainsi :

- ▶ Les intérêts des emprunts auprès des établissements comprennent :
 - 19,2 millions d'euros d'intérêts du crédit syndiqué ;
 - 12,1 millions d'euros pour le crédit relais ;
 - 1,8 million d'euros pour l'emprunt relais Italie ;
 - 5,9 millions d'euros pour les billets de trésorerie.
 - ▶ Les intérêts des comptes courants et dépôts créditeurs correspondent à :
 - 4,9 millions d'euros d'intérêts de la centralisation de trésorerie ;
 - 1,2 million d'intérêts sur comptes courants d'associés ;
 - 0,9 million d'intérêts sur découvert bancaire.
- Les autres charges financières sont constituées principalement de commissions sur le crédit syndiqué.

5.4 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

NOTE 21

	2002	2001	2000
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et financiers	19 001	659	6 004
Boni sur rachats d'actions	1 407	679	-
Mali sur Transmission Universelle de Patrimoine	- 5 761	-	-
Autres produits et charges exceptionnels	- 236	- 473	- 2 611
Dotations nettes de reprises de provisions	- 712	- 211	- 329
→ TOTAL	13 699	654	3 064

en milliers d'euros

7 immeubles ont été cédés représentant une plus-value nette de 19,5 millions d'euros dont 11,1 millions sur Général Foy, 4,3 millions sur Salengro et 2 millions sur Général Leclerc.

Une moins-value provenant de la liquidation des titres Extension Évry 2 est enregistrée pour 0,5 million d'euros. 2 sociétés détenues à 100 % (Curial Archereau et Fontenay La Redoute) désormais sans objet ont été liquidées selon la procédure de Transmission Universelle de Patrimoine générant un mali de 5,7 millions d'euros.

5.5 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

NOTE 22

	2002	2001	2000
Impôt et contributions	- 908	- 299	- 6 072
Charge d'intégration fiscale	-	- 279	- 238
Produit d'intégration fiscale	2 079	7 798	965
Report en arrière des déficits	2 360	-	-
→ TOTAL	3 531	7 220	- 5 345

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2002, Klépierre SA clôture ses comptes avec un déficit fiscal de 7,1 millions d'euros.

La charge de 0,9 million s'applique aux frais imputés sur la prime d'émission dans le cadre de la conversion de l'emprunt.

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

VENTILATION DE L'IMPÔT

	2002	2001	2000
Impôt courant	8 385	7 452	- 4 259
Impôt exceptionnel	- 4 854	- 232	- 1 086
→ TOTAL	3 531	7 220	- 5 345

en milliers d'euros

6. Notes annexes – Engagements hors bilan

6.1 ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES SUR INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31 décembre 2002, Klépierre détient un portefeuille de swaps intégralement destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et de la durée prévisible des financements, évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

OPÉRATIONS FERMES

	2002	2001	2000
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas	1 768 *	944	944
Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	600	752	152

* Dont 550 millions d'euros activés début janvier 2003.

en millions d'euros

INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT

capital de référence de 1 à 10 ans	2002	
	Produits	Charges
Payeur du taux fixe Klépierre – Payeur du taux variable BNP Paribas	44	62
Payeur du taux fixe BNP Paribas – Payeur du taux variable Klépierre	36	27

en millions d'euros

6.2 ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

NOTE 17 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

	2002
Engagements donnés	
Engagements sur achats de titres et de galeries	292 532
Engagements de financement donnés des établissements de crédit	24 913
Autres engagements donnés	21
→ TOTAL	317 466
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	1 422
Engagements de financement reçus des établissements de crédit	307 487
Engagements sur achats de titres	23 000
Engagements sur vente immeubles	236
→ TOTAL	332 145

en milliers d'euros

7. Éléments concernant les entreprises liées

POSTES

	Montants
Avances et acomptes sur immobilisations	-
Titres de participations nets	2 083 131
Créances rattachées à des participations	631 525
Prêts	-
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Créances diverses	34 751
Comptes de régularisation	2 383
Capital souscrit appelé non versé	-
Emprunts obligataires convertibles	-
Autres emprunts obligataires	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	726 072
Emprunts et dettes financières divers	135 976
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 113
Autres dettes	130 122
Produits d'exploitation	109
Charges d'exploitation	5 395
Produits financiers	170 904
Charges financières	132 312

en milliers d'euros

8. Information sur la consolidation

Les comptes individuels de Klépierre sont consolidés par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. ●

Rapport général des commissaires aux comptes

Sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2002

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 2002, 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.

I. 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.

II. 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 25 février 2003

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 2002

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Le 25 février 2003

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guérard : Odile Coulaud

Ernst & Young Audit : Patrice Coslin



Rapport des commissaires aux comptes

Sur le projet de réduction de capital par annulation des actions achetées ou à acheter

Assemblée générale mixte du 4 avril 2003

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 des 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 cinquième 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'opération d'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 cinquième 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, et 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 de 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 cinquième résolution.

Le 25 février 2003

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guérard : Odile Coulaud

Ernst & Young Audit : Patrice Coslin

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

Assemblée générale mixte du 4 avril 2003

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 maximal de 2 800 000 euros et d'émission d'actions gratuites et d'autres titres donnant accès au capital, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital, qui est soumise à votre approbation en application des dispositions de l'article L. 225-129 VII du Code de commerce, est réservée aux salariés de Klépierre et de ceux des sociétés françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions légales, adhérents d'un plan d'épargne d'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 est 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 25 février 2003

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guérard : Odile Coulaud

Ernst & Young Audit : Patrice Coslin



> RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

Historique

L'actuelle Klépierre est née fin 1990 de la scission de Locabail-Immobilier dont elle a conservé le patrimoine exploité en location simple.

Depuis cette date, Klépierre exerce ses deux métiers de base, la détention et la gestion de bureaux de qualité à Paris et en région parisienne d'une part, de centres commerciaux en France et en Europe, d'autre part.

Fin 1998, Klépierre au moyen de sa filiale Ségécé a par ailleurs fait le choix stratégique de devenir un opérateur majeur dans la création de nouveaux sites commerciaux en Europe. Klépierre assure le développement de ses projets en France.

Historiquement société dont l'actionnaire de référence était le groupe Compagnie Bancaire, la fusion de ce dernier établissement avec Paribas en mai 1998 a été l'occasion au cours de l'exercice 1998 d'opérations de rapprochement dont Klépierre a été le pivot :

- fusion-absorption de la Compagnie Foncière,
- apport de 100 % de titres de Foncière Chaptal,
- apport de 13,6 % des titres de Klécentres.

Ces acquisitions ont radicalement changé la taille de la société tout en renforçant son positionnement dans ses secteurs d'investissement privilégiés.

Le 17 juillet 2000, Klépierre a signé un accord majeur avec le groupe Carrefour portant sur l'acquisition de 160 galeries commerciales attenantes aux hypermarchés de cette enseigne leader de la distribution ainsi que sur un partenariat dans la gestion et le développement.

Le montant estimé de cet investissement est supérieur à 1,6 milliard d'euros. Aux 47 galeries espagnoles acquises fin 2000, se sont ajoutées au cours de l'exercice 2001, 74 galeries principalement en France. Fin 2002, la réalisa-

tion du protocole atteint 90 % avec l'acquisition complémentaire de 9 galeries en France et 4 en Espagne.

Par ailleurs, le deuxième volet de l'accord Carrefour consistant en un droit de priorité sur tous les nouveaux sites développés par Carrefour en Europe continentale a été mis en œuvre pour la première fois fin 2001 pour 5 nouvelles galeries espagnoles et en 2002 pour l'acquisition de la galerie de Loures au Portugal.

L'année 2002 a été marquée par le renforcement de Klépierre en Italie :

- acquisition de 11 galeries Carrefour,
- constitution du 1^{er} gestionnaire italien de centres commerciaux PSG, en partenariat avec Finim,
- signature d'un accord stratégique avec Finiper avec la prise de participation stratégique de 40 % d'IGC (propriétaire de 9 galeries Finiper) et partenariat dans le développement de nouveaux centres.

Forte de ses positions de leadership national en France, Espagne, Italie et Belgique, Klépierre est le 2^e propriétaire et le 1^{er} gestionnaire de centres commerciaux en Europe continentale.

Renseignements de caractère général

DÉNOMINATION

Klépierre

SIÈGE SOCIAL

21, avenue Kléber - 75116 Paris

BUREAUX

6, boulevard des Capucines - 75009 Paris

FORME JURIDIQUE

La société a été constituée sous la forme de société anonyme à Conseil d'administration aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 4 octobre 1968.

Les actionnaires de la société ont modifié le mode d'administration et de direction pour adopter la formule à Directoire et Conseil de surveillance au cours d'une assemblée générale extraordinaire en date du 21 juillet 1998.

Elle est régie par les dispositions légales applicables aux sociétés anonymes, et notamment par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de commerce, et par ses statuts.

DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

99 ans à compter du 4 octobre 1968.

OBJET SOCIAL

Conformément à l'article 2 des statuts, la société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, situés en France ou à l'étranger, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits immeubles ;
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ;
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location ou autrement de ces locaux ;
- la prise à bail de tous locaux ou immeubles situés en France ou à l'étranger ;
- la prise de participation dans toute société dont l'objet est d'exploiter un patrimoine immobilier locatif ;
- accessoirement, la prise de participation ou d'intérêt dans toute société ou entreprise exerçant une activité,

quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier.
► et plus généralement toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement à l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice ou le développement, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

780 152 914 RCS PARIS
NAF 702 C

LIEU OÙ PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS LES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA SOCIÉTÉ

6, boulevard des Capucines - 75009 Paris
Tél. : 01 40 67 30 01

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement de 5 % au moins pour constituer le fonds de réserve prescrit par la loi jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social. Le solde augmenté, le cas échéant, des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable sur lequel il est prélevé successivement les sommes que l'assemblée générale, sur proposition du Directoire, après accord du Conseil de surveillance, juge utile d'affecter à un ou plusieurs fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires avec ou sans affectation spéciale, ou de reporter à nouveau sur l'exercice suivant.

Le solde est réparti entre les actions.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre

le paiement du dividende en numéraire ou son paiement en actions. Cette option peut être également accordée en cas de mise en paiement d'acomptes sur dividendes.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les assemblées sont convoquées par le Directoire ou par le Conseil de surveillance et, à défaut, par les personnes désignées par le Code de commerce et délibèrent conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les titulaires d'actions nominatives depuis cinq jours au moins avant l'assemblée peuvent assister à cette assemblée, sans formalité préalable.

Les propriétaires d'actions au porteur doivent, pour avoir le droit d'assister à l'assemblée générale, déposer aux lieux indiqués par l'avis de convocation, cinq jours au moins avant la date de réunion de cette assemblée, un certificat de l'intermédiaire habilité, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée. Le Directoire a la faculté d'abrégé, par voie de mesure générale, les délais prévus aux alinéas qui précèdent.

Les actionnaires peuvent, dans toutes les assemblées, voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales. Pour être retenu, tout formulaire de vote doit avoir été reçu par la société trois jours au moins avant l'assemblée.

SEUILS STATUTAIRES DE DÉCLARATION

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir un pourcentage du capital au moins égal à 2 % ou à tout multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la société, par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions détenues dans le délai de dix jours à compter du franchissement de chacun de ces seuils.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut

de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Toute personne est également tenue d'informer la société dans les formes et délais prévus ci-dessus lorsque sa participation en capital devient inférieure à chacun des seuils ci-dessus mentionnés.

LITIGES

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la société.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

L'effectif global au 31 décembre 2002 du groupe Klépierre est de 636 personnes se répartissant notamment entre les sociétés Klépierre Services (83 personnes), Klégestion (16 personnes), CB Pierre (4 personnes) et Ségécé (286 personnes), le solde étant principalement dans les filiales de Ségécé situées hors de France.

Renseignements de caractère général concernant le capital

CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS

Au 31 décembre 2002, le capital s'élève à 119 359 368 euros, divisé en 14 919 921 actions de 8 euros nominal, entièrement libérées.

Les actions sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur.

► Le Directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 4 avril 2003, de réduire la valeur nominale de l'action pour la ramener de 8 € à 4 €, soit un total après réduction de 29 839 842 actions.

► En outre, le Directoire proposera aux actionnaires de procéder à une augmentation de capital par incorporation de réserves avec attribution d'actions gratuites, à raison d'une action pour deux actions existantes de 4 € nominal. Après ces opérations, le capital social se composera de 44 759 763 actions de 4 € nominal.

AUTORISATION D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Le Directoire, en vertu de diverses décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, a reçu les autorisations suivantes :

AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Autorisations	Montant maximum de l'augmentation de capital	Date de l'autorisation	Durée
Actions ordinaires assorties ou non de bons de souscription d'actions et de VM donnant accès au capital, avec DPS	56 000 000 euros	AGE 11/04/2002 ⁽¹⁾	26 mois
Actions ordinaires assorties ou non de bons de souscription d'actions et de VM donnant accès au capital, sans DPS	56 000 000 euros	AGE 11/04/2002 ⁽¹⁾⁽²⁾	26 mois
Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions	3 % du capital social soit 447 598 actions*	AGE 28/04/1999 ⁽³⁾	4 ans

* Sur la base du nombre d'actions formant le capital au 31 décembre 2002, soit 14 919 921 actions.

Abréviations :

- DPS - Droit préférentiel de souscription
- VM - Valeurs mobilières.

(1) Pour ces autorisations, l'augmentation maximale du capital social est de 56 000 000 euros, et l'augmentation maximale de l'endettement est de 945 000 000 euros. Ces autorisations ont annulé et remplacé toutes autorisations antérieures de même nature.

(2) Cette autorisation couvre également la rémunération des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange portant sur des titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

(3) Les options de souscription ou d'achat d'actions ont une durée comprise entre 5 et 10 ans. Elles peuvent être exercées à tout moment, en une ou plusieurs fois, à partir du cinquième anniversaire de la date de leur attribution par le Directoire. (Voir § « Options de souscription ou d'achat d'actions » page 133).

AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

► L'assemblée générale du 28 octobre 1998 a autorisé le Directoire à émettre des obligations convertibles sans droit préférentiel de souscription pour un montant maximum de 4,9 milliards de francs. Faisant usage de cette autorisation, le Directoire a, dans sa séance du 2 novembre 1998, décidé de procéder à l'émission en numéraire d'un emprunt convertible et a délégué au Président la faculté d'en fixer la date de lancement et les modalités. L'émission de cet emprunt convertible a été autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 28 octobre 1998. En conséquence de cette autorisation et de cette décision, il a été procédé à l'émission d'un emprunt de 1 257 031 895 francs, représenté par 970 681 obligations convertibles de 1 295 francs nominal et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- date de jouissance et de règlement : 17 novembre 1998 ;
- intérêt annuel : 3 % ;
- amortissement en totalité le 1^{er} janvier 2006 au prix de 1 327,38 francs.

Du 17 novembre 1998 au 31 décembre 2001, 214 195 obligations ont été converties, entraînant la création de 441 145 actions nouvelles.

Au cours de l'exercice écoulé, la société a décidé d'exercer, conformément aux dispositions du contrat d'émission,

la faculté de remboursement anticipé de la totalité des obligations convertibles encore en circulation. Les obligataires ont eu la possibilité du 14 août 2002 au 14 novembre 2002 :

- soit de demander la conversion de leurs obligations en actions sur la base de 2,06 actions pour une obligation ;
- soit d'obtenir le remboursement de leurs obligations au prix de 203,49 euros par action.

Sur l'ensemble de l'exercice 2002, 745 763 obligations ont été converties entraînant la création de 1 536 364 actions nouvelles.

Ainsi, sur les 970 681 obligations émises, au total 959 958 ont été converties entraînant la création de 1 977 509 actions nouvelles.

Le solde, soit 10 723 obligations, a été remboursé conformément au contrat d'émission.

► L'assemblée générale des actionnaires de la société réunie le 11 avril 2002 a délégué au Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, pendant une période de 26 mois à compter de la date de l'assemblée, le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, le capital social d'un montant nominal maximum de 56 000 000 euros soit (I) par l'émission d'actions nouvelles, assorties ou non de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces ou par compensation de créances, avec ou sans prime d'émission ; (II) par l'émission de valeurs mobilières autres que des actions, compatibles avec les dispositions légales en vigueur, donnant droit, directement ou indirectement, par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions, à tout moment ou à dates fixes. Ces valeurs mobilières pourront être émises soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, à concurrence d'un montant nominal maximum total de 945 000 000 euros ou de sa contre-valeur en toutes autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminées au jour de la

décision de procéder à leur émission ; (III) par l'émission de bons de souscription d'actions, à souscrire contre espèces, étant précisé que ces bons pourront être émis seuls ou attachés à des valeurs mobilières visées au (II) ci-dessus émises simultanément ; ou (IV) par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS 5 ANS

Le montant du capital social est resté inchangé sur les exercices 1993 à 1997, à savoir 372 796 800 F.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Dates	Nature de l'augmentation	Nombre d'actions émises	Montant des primes	Montant du capital
21 juillet 1998	Fusion-absorption de la Compagnie Foncière de Paribas Visa COB n° 98-522	1 036 096	550 205 063 F	476 406 400 F
21 juillet 1998	Apport des titres (20 041 849 actions) de Foncière Chaptal Visa COB n° 98-522	1 411 398	1 428 037 249 F	617 546 200 F
21 juillet 1998	Apport des titres (1 267 036 actions) de Klécentres Visa COB n° 98-522	295 744	288 616 351 F	647 120 600 F
28 octobre 1998	Réduction de la valeur de l'action de 100 F à 50 F ⁽¹⁾	-	-	647 120 600 F
19 janvier 1999	Conversion d'obligations ⁽²⁾ Visa COB n° 98-850	3 124	-	647 276 800 F
24 janvier 2000	Conversion d'obligations ⁽²⁾ Visa COB n° 98-850	209	-	647 287 250 F
30 janvier 2001	Conversion d'obligations ⁽²⁾ Visa COB n° 98-850	2 910	-	647 432 750 F
5 juin 2001	Conversion du capital social en euros Visa COB n° 98-850	-	-	103 589 240 €
15 janvier 2002	Conversion d'obligations ⁽²⁾ Visa COB n° 98-850	434 902	-	107 068 456 €
3 décembre 2002	Conversion d'obligations ⁽²⁾ Visa COB n° 98-850	1 536 364	-	119 359 368 €

(1) AGE du 28 octobre 1998 - Division du nominal de 100 F à 50 F par action. Capital de 647 120 600 F divisé en 12 942 412 actions.

(2) Emprunt convertible en actions - novembre 1998 - représenté par 970 681 obligations de 1 295 F nominal. (Voir § « Autres titres donnant accès au capital » page 129).

DIVIDENDES

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants : voir tableau ci-dessous.

Il n'a pas été procédé au cours de cette période au versement d'acomptes sur dividendes.

Il n'a pas été fait usage, à ce jour, d'une distribution de dividende sous formes d'actions nouvelles.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

DIVIDENDES

Année de distribution	1998*	1999*	2000	2001	2002
Nombre d'actions	3 727 968	12 945 536	12 945 745	12 948 655	13 383 557
Dividende net	28,00 F	15,00 F	2,50 €	2,75 €	3,10 €
Avoir fiscal	14,00 F	7,50 F ⁽¹⁾ 6,75 F ⁽²⁾	1,25 € ⁽¹⁾ 1 € ⁽³⁾	1,37 € ⁽¹⁾ 0,69 € ⁽⁴⁾	1,55 € ⁽¹⁾ 0,46 € ⁽⁵⁾
Revenu global	42,00 F	22,50 F ⁽¹⁾ 21,75 F ⁽²⁾	3,75 € ⁽¹⁾ 3,50 € ⁽³⁾	4,12 € ⁽¹⁾ 3,44 € ⁽⁴⁾	4,65 € ⁽¹⁾ 3,56 € ⁽⁵⁾
Montant net distribué	104 383 104 F	194 183 040 F	32 364 362,50 €	35 608 801,25 €	41 489 026,70 €

* Sur la base d'une action à 100 F nominale pour l'exercice 1998.

(1) Avoir fiscal à 50 %. (2) Avoir fiscal à 45 %. (3) Avoir fiscal à 40 %. (4) Avoir fiscal à 25 %. (5) Avoir fiscal à 15 %.

Capital et droits de vote

RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le capital social est composé de 14 919 921 actions de valeur nominale de 8 € entièrement libérées.

Les propriétaires d'actions nominatives ou leurs mandataires, si ces actions sont inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, ou si elles proviennent du regroupement d'actions toutes inscrites à leur nom depuis deux ans au moins et entièrement libérées, disposent dans les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires de deux voix pour chacune desdites actions.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donations entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis. (Décision AGM du 21/07/1998).

Le nombre des droits de vote au 31 décembre 2002 est de 22 636 425 dont 7 907 007 de droits de vote double.



Au 31 décembre 2002, pour un nombre d'actions à cette date de 14 919 921, les principaux actionnaires étaient : voir tableau ci-contre.

Au 31 décembre 2002, la société détenait 190 503 de ses propres actions, représentant 1,28 % du capital.

Les membres du Conseil de surveillance détiennent, à la connaissance de la société, directement ou au travers du Groupe auquel ils appartiennent 53,07 % du capital et 69,78 % des droits de vote.

Il n'existe pas, à la connaissance de la société, de pactes d'actionnaires ni de personne ou groupes de personnes exerçant ou pouvant exercer un contrôle sur la société.

AUTORISATION D'OPÉRER SUR LES ACTIONS ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE LES ANNULER

L'assemblée générale ordinaire du 11 avril 2002 a autorisé le Directoire, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à acheter les propres actions de la société. Cette autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'interventions sur actions propres prévues par la loi en vue, notamment :

- d'assurer l'achat et la vente d'actions en fonction des situations du marché ;
- de procéder à la régularisation du cours de son action par achat et vente en Bourse ; ces opérations seront réalisées par intervention systématique en contre-tendance ;
- de mettre en œuvre une politique d'optimisation de résultat par action ;
- de les céder aux salariés ou dirigeants de la société et de son groupe, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi ;
- pour les remettre dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit au remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de réduire éventuellement le capital par annulation de tout ou partie de ces actions.

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	Nombre de titres	Total voix	Votes		% de détention du capital	% des droits de vote
			Simple	Double		
OGDI	1 979 358	3 958 716	0	1 979 358	13,27 %	17,49 %
FONCIÈRE DE LA COMPAGNIE BANCAIRE	2 671 448	5 342 896	0	2 671 448	17,91 %	23,60 %
SAS KLÉFINANCES	1 015 698	2 031 396	0	1 015 698	6,81 %	8,97 %
BNP PARIBAS	1 260 323	2 520 423	223	1 260 100	8,45 %	11,13 %
CARDIF	34	68	0	34	NS	NS
FINANCIÈRE MARCHE ST HONORE	628	1 256	0	628	NS	0,01 %
COMPAGNIE FINANCIÈRE OTTOMANE	950 000	1 900 000	0	950 000	6,37 %	8,39 %
SETIC	33 198	33 198	33 198	0	0,22 %	0,15 %
UCB BAIL	140	280	0	140	NS	NS
CEIC	2	4	0	2	NS	NS
SGCF	7 618	7 674	7 562	56	0,05 %	0,03 %
➔ TOTAL GROUPE BNP PARIBAS	7 918 447	15 795 911	40 983	7 877 464	53,07 %	69,78 %
<i>Flottant</i>	6 810 971	6 840 514	6 781 428	29 543	45,65 %	30,22 %
<i>dont FFB</i>	25 602	51 204	-	25 602	0,17 %	0,23 %
<i>dont ABP</i>	733 471	733 471	733 471	-	4,92 %	3,24 %
Autocontrôle	190 503	-	-	-	1,28 %	0,00 %
➔ Total	14 919 921	22 636 425	6 822 411	7 907 007	100 %	100 %

RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES DEUX DERNIÈRES ANNÉES

Actionnariat	Situation au 31/12/2000			Situation au 31/12/2001		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
➔ TOTAL GROUPE PARIBAS	7 877 464	60,85 %	75,28 %	7 918 447	61,15 %	75,52 %
Flottant	4 829 489	37,31 %	24,72 %	4 781 641	36,93 %	24,48 %
Autocontrôle	238 583	1,84 %	-	248 567	1,92 %	-

Le nombre maximum d'actions que la société peut détenir est fixé à 10 % du nombre de titres représentant le capital social.

Le prix maximum d'achat est fixé à 160 euros et le prix minimum de vente à 80 euros par action.

Cette autorisation est valable pour une durée de dix-huit mois.

Par ailleurs, le Directoire est autorisé, pour une durée de 2 ans, à annuler les actions de la société détenues par celle-ci au titre des autorisations d'achats d'actions, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois et à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur d'achat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.

Cette autorisation a fait l'objet d'une note d'information visée par la COB le 26 mars 2002 sous le numéro 02-277. Au 31 décembre 2002, un total de 190 503 actions avait été racheté par la société au titre du précédent programme de rachat d'actions, soit 1,28 % du capital social. Sur ce total, 100 000 actions ont été immobilisées au titre du plan d'attribution d'options d'achat d'actions.

► Le Directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 4 avril 2003, de renouveler cette autorisation, pour une nouvelle période de dix-huit mois, dans les mêmes termes et conditions, à l'exception du prix maximum d'achat qui sera fixé à 180 euros et du prix minimum de vente qui sera fixé à 99 euros pour une action d'une valeur nominale de 8 €.

En cas d'approbation par les actionnaires des sixième et septième résolutions à l'ordre du jour de ladite assemblée et relatives à la réduction de la valeur nominale des actions de 8 € à 4 € et à l'augmentation de capital par incorporation de réserves avec attribution d'actions gratuites, le prix maximum d'achat serait ramené à 60 euros et le prix minimum de vente à 33 euros.

Cette autorisation fera l'objet d'une nouvelle note d'information visée par la COB.

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

L'assemblée générale du 28 avril 1999 a autorisé le Directoire, sous l'autorisation du Conseil de surveillance, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant d'achats effectués par la société dans les conditions prévues par la loi. Le prix de souscription ou d'achat au jour où l'option est consentie, ne peut être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant ce jour.

Le nombre total des options consenties ne peut donner droit de souscrire ou acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital.

Les options ont une durée comprise entre 5 et 10 ans.

Au 31 décembre 2002, 70 600 options ont été attribuées, soit 0,47 % du capital social, par décisions du Directoire des 14 juin et 24 juin 2000.

OPTIONS D'ACHAT D' ACTIONS

Date de l'assemblée générale extraordinaire	Options d'achat d'actions attribuées et ne pouvant être levées compte tenu de leur date d'attribution	Options d'achat d'actions attribuées et pouvant être levées	Options pouvant être attribuées sous forme d'options d'achat d'actions
28 avril 1999	70 600	0	29 400
dont Directoire	24 000	0	

Il est précisé qu'aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie ou levée au cours de l'exercice 2002.

Capital et bourse

Toutes les actions de capital sont cotées au Service à Règlement Différé du Premier Marché d'Euronext.

OBLIGATIONS CONVERTIBLES

3 % 01/2000-01/2006

Au 15 juillet 2002, 31 % de l'emprunt convertible émis en juillet 2000 avaient été spontanément convertis. Constatant un écart entre le cours de l'action et la valeur de remboursement de l'obligation convertible supérieur à 30 %, Klépierre a décidé d'utiliser la faculté qui lui était contractuellement offerte de rembourser par anticipation le solde de cet emprunt.

Au 14 novembre 2002, 959 958 obligations ont été présentées à la conversion. C'est donc près de 99 % des obligations émises à l'origine qui ont été converties. Klépierre a ainsi créé 1 977 509 actions dont 1 536 364 en 2002, augmentant ses fonds propres de 147 millions d'euros sur l'exercice 2002 et de 190 millions d'euros au total.

Rappel des caractéristiques de l'emprunt convertible :

- montant de l'émission : 191,6 millions d'euros,
- prix d'émission : 197,4 euros,
- échéance : 1^{er} janvier 2006,
- intérêt annuel : 3 % (actuariel 3,31 %),
- conversion : 2,06 actions Klépierre pour 1 obligation (cours correspondant : 98,7 euros),
- prix de remboursement : 202,4 euros,
- code Sicovam : 18063,
- cotation : Euronext, Premier Marché.

Note d'opération visée par la COB sous le visa numéro 98-850 en date du 3 novembre 1998.

ACTIONS

	1998	1999	2000	2001	2002
Capitalisation boursière (en M€) ⁽¹⁾	1 125	1 243	1 297	1 436	1 927
Nombre de titres échangés - Moyenne quotidienne	6 043	7 071	8 051	8 148	11 729
Cours de l'action					
- Le plus haut	94,8	102,0	104,0	110,9	134,60
- Le plus bas	58,7	78,0	89,9	95,0	108,2
- Le dernier	86,9	96,0	100,2	107,3	129,1

(1) Dernière cotation de l'année.

VOLUME DES TRANSACTIONS DEPUIS 12 MOIS – ACTIONS (EN TITRES ET EN CAPITAUX)

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en M€)
Janvier 2002	112,20	108,20	218 282	23,8
Février 2002	117,20	111,70	130 421	14,9
Mars 2002	119,50	110,10	203 608	23,6
Avril 2002	123,40	117,20	186 400	22,5
Mai 2002	134,60	118,80	193 849	24,2
Juin 2002	132,90	122,10	289 965	36,5
Juillet 2002	130,00	113,90	254 648	31,3
Août 2002	123,50	112,50	129 834	15,6
Septembre 2002	121,70	114,50	298 166	35,6
Octobre 2002	117,40	108,20	444 729	49,8
Novembre 2002	130,80	111,70	346 090	42,5
Décembre 2002	133,00	126,40	283 135	36,6

OBLIGATIONS 07/2008

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Montant de l'émission	600 millions d'euros
Prix de l'émission	99,557 % à hauteur d'un montant en principal de 500 millions 99,006 % à hauteur d'un montant en principal de 100 millions
Échéance	10 juillet 2008
Intérêt annuel	6,125 %
Code Sicovam	48651
Cotation	Luxembourg Stock Exchange

Note d'émission du 9 juillet 2001 disponible auprès de la société.

Conseil de surveillance

Président du Conseil :	Vivien LÉVY-GARBOUA ^{(1) (2) (3)}	200 ⁽⁴⁾	Membre du Comité Exécutif BNP Paribas
Vice-Président du Conseil :	Christian MANSET ^{(1) (3)}	104 ⁽⁴⁾	Président de Compagnie Financière Ottomane
Membres :	Philippe DULAC ⁽²⁾	204 ⁽⁴⁾	Président de Epargne Association
	Bertrand de FEYDEAU ^{(2) (3)}	100 ⁽⁴⁾	Directeur Général des Affaires Économiques de l'Archevêché de Paris
	Bertrand JACQUILLAT ⁽¹⁾	200 ⁽⁴⁾	Président et Directeur Général d'Associés en Finance
	Bertrand LETAMENDIA ⁽¹⁾	100 ⁽⁴⁾	Directeur Immobilier du groupe AGF
	Jean NUNEZ ⁽¹⁾	50 ⁽⁴⁾	Responsable Finance et Contrôle de la Banque de Financement et d'Investissement de BNP Paribas
	Laurent TRECA ⁽³⁾	20 ⁽⁴⁾	Directeur du Développement de BNP Paribas

(1) Membre du Comité d'audit.

(2) Membre du Comité des rémunérations.

(3) Membre du Comité des investissements.

(4) Nombre d'actions détenues.

Il est précisé qu'aucun des membres du Conseil de surveillance n'est élu par les salariés.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le montant des jetons de présence versés en 2002 à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance a été de 85 371 €.

RÉUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil s'est réuni six fois en 2002.

Directoire

Président :	Michel CLAIR	2 833 ⁽⁴⁾
Membres :	Claude LOBJOIE	200 ⁽⁴⁾
	Éric RANJARD	162 ⁽⁴⁾
	Jean-Paul SABET	200 ⁽⁴⁾

RÉUNIONS DU DIRECTOIRE

Le Directoire se réunit sur une base hebdomadaire.

PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS EN FAVEUR DES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION

Néant.

Les membres du Conseil de surveillance et du Directoire, conformément à la recommandation n° 2002-01 de la Commission des Opérations de Bourse, sont tenus de procéder à la déclaration des transactions effectuées sur les titres de la Société et s'interdisent d'intervenir à titre personnel en dehors des fenêtres autorisées. Cette procédure a été étendue aux collaborateurs en position sensible. ●

Gestion des risques

Klépierre a identifié les principaux risques auxquels elle peut être confrontée soit dans l'environnement dans lequel elle évolue, soit dans l'exercice de ses différents métiers.

Risque lié au marché immobilier

À fin 2002, le portefeuille de Klépierre est constitué aux trois quarts par des centres commerciaux et pour un quart par des bureaux. Le marché des bureaux parisiens est par nature cyclique. Les valeurs des immeubles et les loyers peuvent connaître des variations importantes. Les bureaux de Klépierre, de par leur localisation et leurs qualités, font sans doute partie des immeubles les plus aptes à résister à ces variations alors que les centres commerciaux ont montré par le passé une forte résistance aux crises immobilières.

Risque lié à l'évolution de la consommation

L'évolution de la consommation en Europe continentale est à l'évidence un paramètre important de la performance des centres commerciaux. Il apparaît que, depuis plus de cinquante ans, la consommation a régulièrement progressé en Europe et que les périodes de baisse ne se sont jamais révélées durables. Klépierre est en partie protégée contre une baisse momentanée de la consommation par la durée de ses baux.

Risque lié à l'activité de développement

Klépierre a pour principe de ne pas avoir d'activité de promotion dans les bureaux. Dans les centres commerciaux,

elle exerce cette activité en France.

Les risques identifiés sont de deux natures :

- risque lié au coût de la construction. Klépierre, dans la mesure du possible, privilégie la formule du contrat de promotion qui consiste à faire réaliser, à prix convenu, l'ouvrage par un opérateur spécialisé ;
- risque commercial. Le succès des centres commerciaux et les contraintes administratives encadrant la création de nouvelles implantations en font des supports recherchés des grandes enseignes de la distribution. Il est fréquent qu'au démarrage des travaux la plupart des grandes et moyennes surfaces soient déjà commercialisées.

Risque lié à l'insolvabilité des locataires

Les locataires des immeubles de bureaux de Klépierre sont principalement des entreprises de premier rang évoluant dans les secteurs traditionnels de l'économie. Le risque locatif est assez bien dispersé, les dix premiers locataires ne représentant qu'un peu plus d'un tiers des loyers. Le taux d'impayés pour l'exercice 2002 est faible (0,25 %), alors même que les dépôts de garantie, numéraire ou caution, représentent de 6 mois à un an de loyer.

Dans les centres commerciaux, la dispersion du risque d'insolvabilité est encore plus forte, la première enseigne locataire représentant moins de 5 % des loyers. Le taux d'impayés, bien qu'en augmentation sous l'effet de la masse des baux, reste très limité représentant 0,7 % des loyers facturés à fin décembre 2002.

Risque lié au développement à l'étranger

Klépierre a très explicitement cantonné son développement à l'étranger à l'Europe continentale.

À l'intérieur de la zone euro, Klépierre considère, que par

la mise en place de son réseau de partenaires locaux, elle dispose des moyens lui permettant d'appréhender au mieux les spécificités et les évolutions de l'environnement propre à chacun de ces pays. En Europe centrale, sa politique est très sélective et Klépierre a pour objectif de ne pas voir la part des investissements réalisés dans ces pays dépasser 10 % de la valeur de son portefeuille.

Risque lié au niveau des taux d'intérêt

L'endettement de Klépierre a connu une augmentation significative au cours des derniers exercices. Parallèlement, Klépierre a mis en place une politique de couverture de taux dont l'objectif est d'assurer la transformation à taux fixe d'au moins 60 à 65 % de son endettement global, niveau en rapport avec le profil de ses actifs. Il est rappelé que dans le cas où se produirait une augmentation durable des taux d'intérêt, les loyers perçus par le Groupe sont indexés en France sur l'indice du coût de la construction (ICC) et à l'étranger en grande partie sur des indices liés à l'inflation.

Assurances

Par la souscription de polices d'assurance, Klépierre a cherché à garantir son capital et ses revenus quelle que soit l'activité concernée.

CENTRES COMMERCIAUX

L'ensemble des sites bénéficie d'une police multirisques couvrant notamment la reconstruction pour la valeur à neuf de chaque actif et la perte de loyers en cas de sinistre (à hauteur d'une ou deux années selon les centres).

Dans un souci d'optimisation de cette couverture, le patrimoine est régulièrement expertisé par des cabinets spécialisés. Cette politique s'exerce en France comme à l'étranger.

À l'occasion du renouvellement annuel effectué fin 2002, nous avons pu constater une revalorisation des taux de prime d'environ 20 %. Les primes d'assurance multirisques-dommages (hors perte de loyers) sont refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement.

Enfin, pour couvrir les risques présentés par les sites classés (station-service, centre auto, etc.), Klépierre a contracté une assurance civile pollution Assurpol.

Par ailleurs, Ségécé a souscrit une responsabilité civile professionnelle couvrant ses activités de gestion et de promotion.

BUREAUX

Les immeubles du patrimoine Klépierre sont garantis dans le cadre d'une police flotte comprenant la reconstruction pour la valeur à neuf des biens et l'indemnisation pour la perte de loyers en cas de sinistre (à hauteur de 2 ans). Les immeubles détenus en copropriété bénéficient d'un contrat venant le cas échéant en complément d'une assurance

plus faible souscrite par la copropriété. La revalorisation des primes constatée fin 2002 est de 17 % sur les bureaux et 40 % sur les entrepôts. Ces primes sont entièrement refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement.

Klégestion peut occasionnellement souscrire une assurance dommages-ouvrages pour les travaux de rénovation et d'entretien qu'elle est amenée à réaliser, en complément de la responsabilité civile professionnelle couvrant son activité de gestion.

Veille juridique

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement sain de son activité, la

direction juridique, assistée des diverses fonctions impliquées, contribue en liaison avec le réseau de conseils externes de Klépierre, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès du Groupe des informations appropriées relatives à la législation des différents pays dans lesquels le Groupe dispose d'intérêts.

Agenda 2003

- 29/01/2003 : chiffre d'affaires annuel 2002
- 25/02/2003 : résultats annuels 2002
- 04/04/2003 : assemblée générale 2002
- 15/04/2003 : distribution dividende
- 23/04/2003 : chiffre d'affaires 1^{er} trimestre
- 23/07/2003 : chiffre d'affaires 2^e trimestre
- 09/09/2003 : chiffre d'affaires semestriel
- 29/10/2003 : chiffre d'affaires 3^e trimestre. ●

Rémunérations et avantages

MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE 2002

Mandataires sociaux	Nature des rémunérations		
	Salaires bruts	Jetons de présence	Total
Directoire			
Michel CLAIR	380 273	3 050	383 323
Claude LOBJOIE	228 917	3 050	231 967
Éric RANJARD	327 788	3 050	330 838
Jean-Paul SABET	285 687	3 050	288 737
Conseil de surveillance			
Vivien LÉVY-GARBOUA		10 671	10 671
Bertrand de FEYDEAU		10 671	10 671
Philippe DULAC		10 671	10 671
Bertrand JACQUILLAT		10 671	10 671
Bertrand LETAMENDIA		10 671	10 671
Christian MANSET		10 671	10 671
Jean NUNEZ		10 671	10 671
Laurent TRECA		10 671	10 671

en euros

Honoraires des commissaires aux comptes

PERÇUS AU TITRE DE L'EXERCICE 2002

	Ernst & Young		Mazars & Guérard	
	Montant	%	Montant	%
Audit ⁽¹⁾				
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	315	56,6 %	322	35,1 %
- Missions accessoires	242	43,4 %	595	64,9 %
→ Sous-total	557	100,0 %	917	100,0 %
Autres prestations	-	-	-	-
→ Sous-total	-	-	-	-
→ TOTAL	557	100,0 %	917	100,0 %

(1) Y compris les prestations d'experts indépendants ou du réseau, à la demande du commissaire aux comptes dans le cadre de la certification des comptes.

en milliers d'euros

Liste des mandataires, mandats et fonctions

Exercés dans Klépierre par les mandataires sociaux de la société au 31/12/2002

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

DIRECTOIRE

Michel CLAIR

- > **Président du Directoire de Klépierre**
- > Président de SAS Klécentres
- > Président de la SAS Valéry Développement

Administrateur :

- > SAS Ségécé
- > Régie Immobilière de la Ville de Paris
- > Les Trois Vallées

Gérant :

- > SNC Kléber La Pérouse
- > SARL Société de Recherches et de Développement Immobilier

Éric RANJARD

- > **Membre du Directoire de Klépierre**
- > **Président de SAS Ségécé**
- > **Vice-Président du Conseil National des Centres Commerciaux**
- > Président de SAS Ségécar
- > Président de SAS Soaval
- > Président de Centro Shopping Gestion (Espagne)
- > Président de Novate SRL (Italie)
- > Président de Belarcol (Belgique)
- > Président de Klécar Italia (Italie)
- > Président de Klefin Italia (Italie)
- > Président de Eurocenter (Italie)

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- > Président de Klépierre Foncier Makédonia (Grèce)
- > Vice-Président d'Immobiliare Commerciale Dodicescima SPA (Italie)
- > Vice-Président d'Immobiliare Magnolia SRL (Italie)
- > Vice-Président de Cienneo SRL (Italie)
- > Vice-Président de PSG (Italie)
- > Membre du Conseil de surveillance d'ARCOL Group (Slovaquie)

Administrateur :

- > SAS Klécentres
- > SID ETP
- > Belga 7 (Belgique)
- > GFK SRL (Italie)
- > SKF SPA (Italie)
- > Devimo (Belgique)
- > Foncière de Louvain-la-Neuve (Belgique)
- > Belarcol (Belgique)
- > Centro Shopping Gestion (Espagne)
- > Klépierre Foncier Makédonia (Grèce)
- > PSG (Italie)
- > Eurocenter (Italie)
- > Effe Kappa (Italie)
- > Klécar Italia (Italie)
- > Klefin Italia (Italie)
- > Cienno (Italie)
- > Novate (Italie)
- > Immobiliare Magnolia (Italie)
- > Immobiliare Galerie Commerciali ICG (Italie)

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- > Immobiliare Commerciali Dodicescima – ICD (Italie)

Claude LOBJOIE

> **Membre du Directoire de Klépierre**

- > Président de SAS Klégestion
- > Président de SAS GMII
- > Administrateur unique du GIE Klépierre Services

Administrateur :

- > SAS Ségécé
- > Comadim

Gérant :

- > SNC CB Pierre

Jean-Paul SABET

> **Membre du Directoire de Klépierre**

> **Membre Executive Board de EPRA**

- > Président de SAS Société Parisienne du Marais
- > Président de SAS Ceninve
- > Directeur Général Délégué de Participations Mobilières
- > Président de SAS Marais Participation
- > Président de SAS Parisienne des Capucines
- > Membre du Conseil de surveillance de LDC
- > Directeur Général Délégué de Société Centrale d'Investissement
- > Président de Foncière de Louvain-la-Neuve (Belgique)
- > Vice-Président de Novate SRL (Italie)
- > Vice-Président de Klépierre Foncière Makédonia (Grèce)
- > Membre du Conseil de surveillance d'ARCOL Group (Slovaquie)

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

Administrateur :

- SAS Ségécé
- SAS Klécentres
- Régie Immobilière de la Ville de Paris
- Klépierre Foncier Makédonia (Grèce)
- Belga 7 (Belgique)
- Cienneo SRL (Italie)
- Immobiliare Commerciale Dodicesima SPA (Italie)
- SKF SPA (Italie)
- Zobel Investment BV (Italie)
- Belarcol (Belgique)
- Southern Star (USA)
- Foncière Louvain-la-Neuve (Belgique)
- Klécar Italia (Italie)
- Klefin Italia (Italie)
- Novate SRL (Italie)

Gérant :

- SNC KLP Bis

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Vivien LÉVY-GARBOUA

- **Président du Conseil de surveillance de Klépierre**
- **Membre du Comité Exécutif BNP Paribas**
- **Responsable de Banque Privée Gestion d'Actifs**
- Président de BNP Paribas Private Bank, Paris
- Vice-Président du Conseil de surveillance de BNP Paribas Securities Services
- Membre du Conseil de surveillance de SAS Meunier Promotion
- Membre du Conseil de surveillance PUF
- Président de BNP Paribas (Luxembourg) SA
- Président de UEB (Suisse)

Administrateur :

- COFICEM
- BNP Paribas Immobilier (SAS)

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- BNP Paribas SA (Suisse)
- BNP Paribas (GB)
- Fischer Francis Trees & Watts (USA)
- Représentant permanent :**
- de BNP Paribas dans la SAS Ségécé
- de Cimoxi dans la SAS BNP Paribas Immobilier
- Censeur :**
- Cardif
- Natio Vie

Christian MANSET

- **Vice-Président du Conseil de surveillance de Klépierre**
- **Président de la Compagnie Financière Ottomane (Luxembourg)**
- **Administrateur :**
- Finaxa
- Compagnie Financière de Paris
- ERBE SA (Belgique)

Philippe DULAC

- **Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**
- **Président d'Epargne Association (Sicav)**
- Membre du Conseil de surveillance d'ESSO
- Gérant :**
- SARL Vénérie

Bertand LETAMENDIA

- **Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**
- **Directeur Immobilier du groupe AGF**
- Président de SAS AGF Favart
- Président de SAS AGF Saint-Marc
- Président de SAS Établissements Paindovoine
- Président de SAS Étoile Foncière Immobilière
- Président de SAS Financière COGEDIM Laennec
- Président de SAS du Hameau

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- Président de SAS Kléber Lamartine
- Président de SAS 12 Madeleine
- Président de SAS Kléber Passy
- Président de SAS Kléber Poincaré
- Président de SAS 48 Notre Dame des Victoires
- Président de SAS 38 Opéra
- Président de SAS Société Commerciale Vernet
- Président de SAS Société Foncière Européenne
- Président de SAS Société de Négociations Immobilières et Mobilières Maleville
- Président de Sonimm
- Président de Vernon SAS

Administrateur :

- Gecina
- Sophia
- SOGEPROM
- SIMCO

Gérant :

- SNC AGF Immobilier
- SNC Phénix Immobilier
- SNC Suffren Fédération
- SNC Kléber Mirabeau
- SNC AIP
- SCI Centre et Paris
- SCI 12, rue de Rambouillet
- SCI Défense Michelet
- EURL 31, rue le Peletier
- EURL 20-22, rue Le Peletier
- EURL Allianz Immo 3
- SNC Allianz Bercy
- EURL 5, rue Villebois Mareuil
- SARL Financière et Foncière Européenne
- SARL Laffitte Victoire
- SARL SETRI
- SCI Civilassur
- SCI Remaupin

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- SCI Via Pierre I
- SCI 18, rue Vivienne - Vienne 18
- SCI Ingrassur
- SCI Mozartassur
- SCI Clichassur
- SCI Martinassur
- SCO Corepassur
- SCI Vigic Rayol
- SCI Vi-Jaurès
- SCI 16-18, avenue Georges V
- SCI 25, rue Clapeyron
- SCI 40, rue Duquesne
- SCI 21, rue Largilière
- SCI 30, rue Pergolèse
- SCI 10, rue de Richelieu
- SCI 3, route de la Wantzenau les portes de l'Europe
- SC Preloyd Immobilier
- Société de Construction et de gestion immobilière des Mesoyers
- SCI Sogefo
- SCCV 33 Lafayette

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

Bertrand de FEYDEAU

- **Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**
- **Directeur Général des Affaires économiques de l'Archevêché de Paris**
- Président Directeur Général d'AXA Aedificandi « Cœur Défense » (sicav)
- Président Directeur Général d'AXA Immobilier SA
- Président Directeur Général d'Immoconcept (filiale d'AXA Immobilier SA)

Administrateur :

- Bail Investissement
- CIMCO
- Société Beaujon
- Affine
- SITC
- Ahorro Familiar

Représentant permanent de :

- AXA Immobilier SA
- AXA Conseil Vie Assurance Mutuelle
- AXA Conseil Vie Logement Français
- SNC Transacxim

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

Jean NUNEZ

- **Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**
- **Responsable Finance et Contrôle de la Banque de Financement et d'Investissements BNP Paribas**

Administrateur :

- AXA Re Finance

Laurent TRECA

- **Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**
- **Directeur du développement BNP Paribas**
- Membre du Conseil de Surveillance de Cetelem

Administrateur :

- BNP Paribas E Cube
- UCI (Union de Credits Immobiliarios)
- Consors Discount Broker Ag (Allemagne)
- Answork

Bertrand JACQUILLAT

- **Membre du Conseil de surveillance de Klépierre**
- **Président et Directeur Général d'Associés en Finance**

Administrateur :

- Total Fina ELF ●

Stock-options

Sans objet au titre de l'exercice 2002. ●

TABLEAU MATRICIEL DES PRESTATIONS INTRA-GROUPE

	Prestataire Bénéficiaire	Klépierre	GIE Klépierre Services	Ségécé	Ségécar	Klécentres et filiales	Klécar France et filiales	Galae	CSG	- Klécar Europe Sud - Klécar Foncier Iberica - Klécar Foncier España	EFFE KAPPA*	PSG	Klécar Italia	IGC	Klépierre Portugal	FMC	Arcol	Devimo	Klégestion	- Klébureaux - CB Pierre	Autres/ externe	
France	Klépierre		Financement	Financement		Financement	Financement	Financement		Financement			Financement	Financement	Financement		Financement		Financement	Financement		
	GIE Klépierre Services	FS		GRH GC FS	GRH FS	GAS GF GC	GAS GF GC	GRH GC FS		GAS GF					GAS GF		GAS GF		GRH GC FS	GAS GF GC FS		
	Ségécé	DVPT MCAA GLI			Financement MADP	GLI DVPT MCAA	GL MCAA	Financement	Financement MADP	GLI MCAA		Financement MADP	MCAA	MCAA	MCAA	Financement MADP		Financement			GLI DVPT MCAA	
	Ségécar						GI														GI	
	Klécentres	Foncière																			Foncière	
	Klécar France	Foncière																			Foncière	
	Galae	Multimédia				Multimédia	Multimédia														CSI Multimédia	
	CSG									GLI MCAA												GLI MCAA
	- Klécar Europe Sud - Klécar Foncier Iberica - Klécar Foncier España	Foncière																				Foncière
	Italie	EFFE KAPPA*																				
PSG															GAS GF GC							
- Klécar Italia - IGC		Foncière												GLI MCAA	GLI MCAA						GLI MCAA	
Klépierre Portugal		Foncière																			Foncière	
Portugal	Klépierre Portugal	Foncière																				
	FMC																	GLI			GLI	
	Arcol	Foncière																				
France	Devimo	MCAA																			GLI MCAA	
	Klégestion	GLI MCAA																			GLI MCAA	
	- Klébureaux - CB Pierre	Foncière																			GLI MCAA	

CSI = Conception de Sites Internet
 DVPT = Développement
 FS = Fonction Support
 GAS = Gestion Administrative des Sociétés
 GC = Gestion Comptable
 GF = Gestion Financière
 GI = Gestion Immobilière

GL = Gestion Locative
 GLI = Gestion Locative et Immobilière
 GRH = Gestion Ressources Humaines
 MADP = Mise à disposition de personnel
 MCAA = Missions de Conseil et Assistance liées aux Acquisitions

*EFFE KAPPA est une société détenue à 50/50 par Klépierre et Finim.

Responsable du document

Attestation du responsable du document de référence

À notre connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la réalité. Elles comprennent les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur et de son groupe. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le 10 mars 2003

Michel Clair
Président du Directoire

Responsables du contrôle des comptes et de l'information financière

Responsables du contrôle des comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

ERNST & YOUNG Audit

Tour Ernst & Young
92037 Paris La Défense Cedex
Patrice COSLIN
1^{er} nomination : AGO 4.11.1968
Renouvelé : AGO 20.03.1998
Expiration mandat : exercice 2003

MAZARS & GUÉRARD

Le Vinci - 4, allée de l'Arche
92075 Paris La Défense Cedex
Odile COULAUD
1^{er} nomination : AGO 4.11.1968
Renouvelé : AGO 20.03.1998
Expiration mandat : exercice 2003

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Jean-Marc MONTSERRAT

Tour Ernst & Young
92037 Paris La Défense Cedex
1^{er} nomination : AGO 4.11.1968
Renouvelé : AGO 20.03.1998
Expiration mandat : exercice 2003

José MARETTE

Le Vinci - 4, allée de l'Arche
92075 Paris la Défense Cedex
1^{er} nomination : AGO 4.11.1968
Renouvelé : AGO 20.03.1998
Expiration mandat : exercice 2003

Responsables de l'information financière

RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Jean-Paul SABET

Membre du Directoire
Tél. : 01 40 67 31 81

Jean-Michel GAULT

Directeur Financier
Tél. : 01 40 67 35 05 ●

Avis des commissaires aux comptes

Sur le document de référence

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klépierre et en application du règlement COB 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité du Président du Directoire. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Les don-

nées prospectives présentées correspondent à des objectifs des dirigeants, et non des données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2000, 2001 et 2002 arrêtés par le Directoire, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve avec une observation pour l'exercice 2000, relative à l'application du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux règles de consolidation et aux changements de méthodes comptables en résultant.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Le 10 mars 2003

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guérard : Odile Coulaud

Ernst & Young Audit : Patrice Coslin

Document de référence

Tableau correspondance COB

Ce rapport financier a été déposé comme document de référence en date du 10 mars 2003.

Rapport financier

CHAPITRE I – Responsable du document et responsables du contrôle des comptes	
Responsable du document	page 142
Attestation	page 142
Responsables du contrôle des comptes	page 142
Avis des commissaires aux comptes	page 143
Informations financières	page 142
CHAPITRE II – Renseignements concernant l'émetteur et son capital	
Renseignements de caractère général	pages 127 - 128
Renseignements concernant le capital	pages 129 à 133
Répartition du capital	pages 11 - 132
Marché des titres	pages 10 - 11 - 134
Dividendes	pages 23 - 65 à 67 - 131
CHAPITRE III – Renseignements concernant l'activité de l'émetteur	
Présentation de la société et du groupe	pages 3 - 14 et 15 - 22 et 23
Litiges	page 128
Effectifs	pages 17 - 23 - 37 - 57 - 102 - 128
Politique d'investissement	pages 6 à 8 - 29 à 31 - 42
Gestion des risques	pages 136 - 137
CHAPITRE IV – Renseignements concernant le patrimoine, la situation financière, les résultats de l'émetteur	
Comptes de l'émetteur	pages 56 à 62 - 63 à 66 - 72 à 103 - 104 à 123
Patrimoine	pages 22 et 23 - 29 - 38 et 39 - 43 à 44 - 50 à 54 - 59
CHAPITRE V – Renseignements concernant l'administration, la Direction, la surveillance	
Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur	page 135
Rémunérations	page 137
Mandats et fonctions	pages 138 à 140
Stock-options	page 140
CHAPITRE VI – Renseignements concernant l'évolution récente et les perspectives d'avenir	
Évolution récente	pages 26 à 37 - 40 à 44 - 48 à 64
Perspectives d'avenir	pages 3 - 6 - 7 - 9 - 34 - 43 - 49



« Le présent document de référence a été déposé auprès de la Commission des Opérations de Bourse le 10 mars 2003, conformément au règlement n° 98-01. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par la Commission des Opérations de Bourse. »