



RESULTATS 2003 :
CROISSANCE SOUTENUE DU CASH-FLOW
ET HAUSSE DU DIVIDENDE

Le Conseil de surveillance de Klépierre, réuni le 13 février 2004, a examiné l'activité de la société et validé les comptes de l'exercice 2003 arrêtés par le Directoire le 9 février.

En part totale (en millions €)	31 décembre 2003	31 décembre 2002	2003/2002
Loyers	353,2	311,9	+13,2 %
Cash flow d'exploitation ⁽¹⁾	311,2	278,5	+11,7 %

En € par action

Cash-flow courant avant impôt ⁽¹⁾	3,7	⁽²⁾ 3,2	+15,1 %
Actif Net Réévalué (ANR) ⁽³⁾	46,9	⁽²⁾ 41,9	+12,0 %
Dividende net proposé	2,0	⁽²⁾ 1,17	+70,9 %

⁽¹⁾ hors développement ⁽²⁾ retraité de la division par 3 du nominal intervenue en avril 2003.

⁽³⁾ hors droits et après plus-values sur fiscalité latente

Klépierre a poursuivi avec succès le développement de sa stratégie de croissance dans les centres commerciaux en Europe. Conformément aux prévisions, l'activité 2003 a été soutenue sur tous ses marchés, malgré une conjoncture morose. Ce bon comportement confirme la faible sensibilité du modèle « centres commerciaux » de Klépierre à la conjoncture. Par ailleurs, la croissance externe s'est poursuivie à un rythme élevé avec l'acquisition de 28 galeries et 6 nouveaux projets pour un montant de 584 millions d'euros.

L'activité dans le secteur Bureaux est restée satisfaisante dans un marché locatif toujours difficile et Klépierre a poursuivi ses cessions d'actifs conformément à son programme d'arbitrage.

Enfin l'assemblée générale du 26 septembre dernier a approuvé l'adoption par Klépierre du nouveau statut fiscal des SIIC avec application rétroactive au 1^{er} janvier de l'année.

POURSUITE DE LA PROGRESSION DES LOYERS DANS LES CENTRES COMMERCIAUX : +21,0 %

Centres commerciaux

La morosité de la consommation en 2003 a affecté de manière inégale l'activité des commerces installés dans les galeries commerciales de Klépierre. Les chiffres d'affaires des centres ont progressé de 1,5 % en France, de 5,9 % en Espagne sur les 11 premiers mois de l'année alors qu'en Italie sur les 10 premiers mois de l'année, la progression n'a été que de 0,6 %. Les secteurs Beauté/Santé et Cadeaux/loisirs ont connu les meilleures performances alors que l'Équipement de la personne affichait une baisse sauf en Espagne.

Par rapport à 2002, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 21 % à champ courant et de 4,8 % à périmètre constant. La croissance interne a été portée par des taux d'indexation favorables avec un impact moyen de 2,4 % et par l'efficacité des programmes de recommercialisation/renégociation menés par les équipes de Ségécé : 750 baux renégociés avec une progression moyenne proche de 20 %. La croissance externe est restée soutenue, + 16,2 % : les 36 galeries acquises en 2002 ont contribué aux loyers 2003 à hauteur de 38,2 millions d'euros alors que les 28 galeries acquises en 2003, dont 20 en décembre, n'ont contribué au titre de l'exercice qu'à hauteur de 19,2 millions d'euros.

En termes d'origine géographique, la principale évolution de l'exercice est la part croissante prise par les loyers issus de galeries détenues hors de France, part qui représente désormais 100 millions d'euros, soit 36% des loyers des centres commerciaux. L'Italie s'est hissée à la deuxième position en termes de loyers derrière la France avec 41 millions d'euros en 2003, soit 15 % des loyers du secteur Centres commerciaux ; les loyers espagnols ont atteint 40 millions d'euros (+ 32,5 %) alors que le Portugal et la République tchèque ont contribué pour la première année à hauteur respectivement de 4,6 et 8,4 millions d'euros.

Le taux d'occupation demeure élevé à 97,9 % au 31 décembre 2003; il est de 98,3 % si l'on exclut les locaux en cours de restructuration à Bordeaux Saint-Christoly et Noisy Arcades. Le taux d'impayés à 1 mois est de 1,7 %.

Bureaux

Dans un marché locatif de l'immobilier de bureaux toujours difficile, Klépierre a conservé un taux d'occupation financier élevé à 97,3 % et a poursuivi ses cessions d'actifs profitant d'un marché de l'investissement resté très dynamique.

Les loyers des bureaux se sont établis à 74,2 millions d'euros, en baisse de 8,7 % par rapport à 2002 sous l'effet de la poursuite du programme de cessions. Les immeubles cédés au cours de l'exercice ont encore contribué à hauteur de 7 millions d'euros mais les ventes réalisées en 2002 et 2003 ont conduit à une privation de loyers de 12,4 millions d'euros alors que l'acquisition de l'immeuble Camille Desmoulins réalisée fin 2002 s'est traduite par un supplément de loyers de 3,5 millions d'euros.

A périmètre constant, la progression est de 3,1 % dont 2,5 % au titre de l'indexation. Au cours de l'année, 38 baux portant sur plus de 62.000 m² ont été renégociés à des conditions en hausse de 15 %.

CASH FLOW COURANT AVANT IMPOT HORS DEVELOPPEMENT : +15,1 %

Les comptes de l'exercice 2003 reflètent l'importante progression de l'activité. Le chiffre d'affaires de l'exercice s'établit à 386,2 millions d'euros en hausse de 11,9 % par rapport à l'exercice précédent, la part réalisée hors de France représentant 27,6 %. L'excédent brut d'exploitation s'élève à 310,8 M€ en progression de 11,1 % par rapport à 2002. Après la réévaluation conduite dans le cadre de l'adoption du statut SIIC qui s'est accompagné d'un allongement des durées d'amortissements, la dotation aux amortissements s'élève à 96,6 millions d'euros en augmentation de 9,2 %; en l'absence de réévaluation, cette dotation aurait été supérieure de 6,3 millions d'euros. Le résultat financier est négatif de 110,5 millions d'euros à comparer à 98,4 millions d'euros en 2002. Le ratio dettes/patrimoine réévalué au 31 décembre 2003 est de 44,7 %.

Le cash flow courant avant impôt hors développement s'est établi à 164,6 millions d'euros en part du groupe, en progression de 15,1 %.

Le résultat exceptionnel de 31,2 millions d'euros provient à hauteur de 20,5 millions d'euros de la restructuration de Klécentres et de 11,7 millions d'euros de plus-values dégagées sur les ventes d'immeubles de bureaux. Ces plus-values ont été minorées par la réévaluation; hors réévaluation elles auraient atteint 85 millions d'euros. Le poste impôt s'élève à 26,8 millions d'euros. Il comprend les charges liées à la restructuration de Klécentres et à l'entrée dans le nouveau régime fiscal, ainsi que l'impôt des sociétés non SIIC en France et à l'étranger. Le résultat net part du groupe s'établit à 88,3 millions d'euros, en hausse de 8,9 %.

ACTIF NET REEVALUE PAR ACTION : 46,9 EUROS, + 12,0 %

La valeur du patrimoine « droits compris » s'élève à 5,2 milliards d'euros en part totale et 4,6 milliards d'euros en part du groupe. Les centres commerciaux représentent désormais 81 % du patrimoine contre 75 % un an plus tôt pour un montant global de 4,2 milliards d'euros en part totale. 32 % du patrimoine de Klépierre sont situés en dehors de France (39 % pour les seuls centres commerciaux), l'Espagne et l'Italie représentant respectivement 13 % et 12 %.

Appréciée à périmètre constant, la valorisation des actifs au cours de l'année 2003 est en hausse de 5,9 % dans le secteur Centres commerciaux et en baisse de 0,2 % dans le secteur Bureaux.

L'exercice 2003 montre une progression de 12,0 % de l'Actif Net Réévalué par action hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes, qui s'établit à 46,9 euros contre 41,9 euros au 1^{er} janvier 2003.

FORTE HAUSSE DU DIVIDENDE : 2 € CONTRE 1,17 € POUR LE DIVIDENDE 2002

Le Conseil de surveillance, souhaitant faire bénéficier les actionnaires de Klépierre des avantages apportés par son nouveau statut fiscal, proposera à l'assemblée générale du 8 avril prochain le versement d'un dividende net au titre de l'exercice 2003 de 2,0 euros par action, en augmentation de 70,9 %. Pour la dernière année, ce dividende sera assorti d'un avoir fiscal au taux plein (50%) de 0,7 euro par action. Afin d'accompagner la stratégie de croissance mise en oeuvre par le Groupe, il sera proposé aux actionnaires de réinvestir ce dividende en actions nouvelles.

PERSPECTIVES FAVORABLES POUR 2004

En 2004, Klépierre renforcera sa position de leader dans les centres commerciaux en Europe continentale en poursuivant son programme d'acquisition à un rythme soutenu, sur la base d'un volume annuel moyen de l'ordre de 500 millions d'euros. Dans le secteur Bureaux, Klépierre poursuivra sa stratégie opportuniste qui se traduira par de nouvelles cessions à un rythme toutefois plus modéré.

«Le rythme très soutenu de notre développement en Europe continentale depuis trois ans et le succès de nos implantations confirment l'existence d'un vrai marché pour des acteurs intégrés, de taille européenne, qui, comme nous, peuvent accompagner le redéploiement structurel du commerce en périphérie et en centre ville », commente Michel Clair, Président du Directoire de Klépierre. « Cette approche intégrée renforce sensiblement notre capacité à créer de la valeur par une démarche totalement cohérente, du développement à la gestion locative des galeries, en passant par la commercialisation et la gestion immobilière. Les performances réalisées en 2003 en apportent la preuve. Notre taille nous permet par ailleurs de mobiliser les moyens financiers adéquats, avec l'effet de levier le mieux adapté. C'est sans doute ce qui explique le succès de nos partenariats stratégiques, tant en Europe avec Carrefour qu'en Italie avec Finim et Finiper ou en Belgique avec Wilhelm & Co. »

Le Groupe reste confiant sur sa capacité à faire progresser ses principaux indicateurs de performance et notamment son cash flow net courant par action à un rythme à deux chiffres.

KLEPIERRE EST LE 1^{ER} GESTIONNAIRE DE CENTRES COMMERCIAUX D'EUROPE CONTINENTALE

Pour toute information, contacter :

KLEPIERRE

Jean-Michel GAULT

Directeur Financier

Tél. : 01 40 67 40 19

jean-michel.gault@klepierre.com

KLEPIERRE

Soline ROULON

Responsable Communication Financière

Tél. : 01 40 67 57 39

soline.roulon@klepierre.com

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE

Tél. : 01 56 43 44 63

emmanuel.dovergne@keima.fr

CHIFFRE D'AFFAIRES ET CASH-FLOW

(en M€)	PART TOTALE					PART GROUPE				
	31/12/2003	31/12/2002	Var. (%) 03/02	31/12/2001 (1)	Var. (%) 02/01	31/12/2003	31/12/2002	Var. (%) 03/02	31/12/2001 (1)	Var. (%) 02/01
LOYERS	353,2	311,9	+ 13,2%	271,4	+ 14,9%	309,4	267,8	+ 15,5%	233,7	+ 14,6%
CHIFFRE D'AFFAIRES (hors Développement)	385,8	343,4	+ 12,3%	303,4	+ 13,2%	333,9	287,8	+ 16,0%	254,6	+ 13,0%
CHIFFRE D'AFFAIRES	386,2	345,0	+ 11,9%	326,0	+ 5,8%	334,2	289,1	+ 15,6%	277,2	+ 4,3%
CASH FLOW D'EXPLOITATION (hors Développement)	311,2	278,5	+ 11,7%	247,0	+ 12,8%	269,4	236,3	+ 14,0%	210,9	+ 12,1%
CASH FLOW D'EXPLOITATION YC DEVELOPPEMENT	311,2	278,7	+ 11,7%	252,7	+ 10,3%	269,4	236,6	+ 13,9%	216,6	+ 9,2%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT (hors Développement) . par action (en €.)	201,1	180,4	+ 11,5%	155,9	+ 15,7%	164,6	143,1	+ 15,1%	123,3	+ 16,1%
						3,7	3,2	+ 15,1%	2,8	+ 16,1%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT . par action (en €.)	201,2	180,7	+ 11,4%	161,6	+ 11,8%	164,7	143,3	+ 14,9%	129,0	+ 11,1%
						3,7	3,2	+ 14,9%	2,9	+ 11,1%
CASH FLOW NET COURANT (hors Développement) . par action (en €.)	179,2	152,7	+ 17,3%	132,8	+ 15,0%	147,6	121,8	+ 21,2%	104,4	+ 16,6%
						3,3	2,7	+ 21,2%	2,3	+ 16,6%
CASH FLOW NET COURANT . par action (en €.)	179,2	152,9	+ 17,2%	136,4	+ 12,1%	147,6	121,9	+ 21,1%	108,1	+ 12,8%
						3,3	2,7	+ 21,1%	2,4	+ 12,8%
CASH-FLOW NET (hors Développement) . par action (en €.)	206,1	193,2	+ 6,7%	172,7	+ 11,9%	174,4	162,3	+ 7,4%	142,4	+ 14,0%
						3,9	3,6	+ 7,4%	3,2	+ 14,0%
CASH-FLOW NET . par action (en €.)	206,1	193,4	+ 6,6%	176,3	+ 9,7%	174,4	162,5	+ 7,3%	146,0	+ 11,3%
						3,9	3,6	+ 7,3%	3,3	+ 11,3%

Nombre d'actions après conversion des obligations convertibles : **44 759 763**

(1) A partir du cash-flow courant, données retraitées de l'impact de la conversion de l'emprunt convertible intervenue en 2002.

BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE (31 decembre 2003)

ACTIF					PASSIF				
(en M€)	2003	01/01/2003	SIIC et réévaluation	2002	(en M€)	2003	01/01/2003	SIIC et réévaluation	2002
ACTIF IMMOBILISE	4 849,7	4 528,9	969,4	3 559,5	CAPITAUX PROPRES	1 839,1	1 818,5	694,4	1 124,1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	51,5	64,7		64,7	INTERETS MINORITAIRES	416,7	462,3	104,6	357,7
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 709,7	4 385,8		3 416,4	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	14,7	17,2		17,2
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	86,6	77,8		77,8	IMPOT DIFFERE PASSIF	110,7	100,9	5,3	95,6
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	1,9	0,6		0,6	DETTES	2 793,5	2 469,5	119,7	2 349,8
IMPOT DIFFERE ACTIF	7,3	7,9	-45,3	53,2	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	2 427,4	2 223,7		2 104,0
ACTIF CIRCULANT	199,8	213,3		213,4	FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	33,5	34,2		34,2
STOCKS SUR OPERATIONS EN DEVELOPPEMENT	3,8	3,3		3,3	AUTRES DETTES	332,5	211,7		211,7
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	19,2	16,8		16,8	COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	11,7	10,4		10,4
CREANCES DIVERSES	176,8	193,2		193,3	TOTAL PASSIF	5 186,4	4 878,8	924,1	3 954,8
DISPONIBILITES - VMP	108,8	110,3		110,3					
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	20,7	18,4		18,4					
TOTAL ACTIF	5 186,4	4 878,8	924,1	3 954,8					

DETERMINATION DES CASH FLOWS 2003

	Part totale	Part Groupe
En M€		
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	103,4	79,3
Dotations aux amortissements des immobilisations	-96,6	-84,6
QP des résultats des SME avant impôts	0,7	0,5
Provision pour retraites	0,0	0,1
Dot amort prime d'émission emprunt obligataire	-0,5	-0,5
- Cash flow courant avant Impôts -	201,2	164,7
Marge sur Développement	0,0	0,0
- Cash flow courant avant Impôts (hors dével.) -	201,1	164,6

RESULTAT NET COURANT	82,2	62,7
Dotations aux amortissements des immobilisations	-96,6	-84,6
Provision pour retraites	0,0	0,1
Dot amort prime d'émission emprunt obligataire	-0,5	-0,5
- Cash flow net courant -	179,2	147,6
Marge nette sur Développement	0,0	0,0
- Cash flow net courant (hors dével.) -	179,2	147,6

RESULTAT NET	107,7	88,3
Dotations aux amortissements des immobilisations	-96,6	-84,6
Provision pour retraites	0,0	0,1
Dot amort prime d'émission emprunt obligataire	-0,5	-0,5
Dot nettes aux provisions / exceptionnels	-0,8	-0,7
Amortissem écarts acquisition / exceptionnels	-0,5	-0,5
- Cash flow net -	206,1	174,4
Marge nette sur Développement	0,0	0,0
- Cash flow net (hors dével.) -	206,1	174,4

DETERMINATION DE L'ACTIF NET REEVALUE

	2003		01/01/2003 Part groupe	% 2003/2003 Part groupe
	Bilan	Part groupe		
Fonds propres consolidés (M€)	2 255,8	1 839,1	1 818,5	+ 1,1%
Plus values latentes sur patrimoine (M€)		262,0	56,4	+ 364,9%
Total Actif Net Réévalué, hors droit, après fiscalité sur plus-values latentes (M€)	2 255,8	2 101,1	1 874,9	+ 12,1%
Nombre d'actions (fin de période)		44 759 763	44 759 763	
ANR par action, hors droit, après fiscalité sur plus-values latentes (€)		46,9	41,9	+ 12,0%

RESULTAT CONSOLIDE 2003-2002
(PART TOTALE)

(en M€)	Réalisé 2003	Réalisé 2002	Var. (%)
Produits locatifs	353,2	311,9	13,2%
Honoraires	32,6	31,5	3,5%
Chiffre d'affaires (Hors développement)	385,8	343,4	12,3%
Autres produits d'exploitation	4,7	5,9	-20,6%
PRODUITS D'EXPLOITATION	390,5	349,4	11,8%
Charges sur immeubles	-19,3	-16,4	17,4%
Charges d'exploitation et frais de personnel	-58,9	-52,8	11,6%
CHARGES D'EXPLOITATION	-78,2	-69,2	12,9%
Ventes sur opérations en développement	0,3	1,5	ns
Prix de revient des opérations en développement	-0,3	-1,3	ns
MARGE SUR DEVELOPPEMENT	0,1	0,3	ns
Dotations aux amortissements des immobilisations	-96,6	-88,5	9,2%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-1,3	-2,7	ns
QP de résultat sur op. faites en commun	-0,5	-0,4	ns
RESULTAT EXPLOITATION	213,9	188,8	13,3%
RESULTAT FINANCIER	-110,5	-98,5	12,2%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	103,4	90,3	14,5%
Impôt courant	-21,7	-27,6	-21,6%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,4	0,4	nc
RESULTAT NET COURANT	82,2	63,1	30,1%
Produits et charges exceptionnels	31,2	63,2	nc
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-0,5	-0,7	ns
Impôt sur exceptionnels	-5,1	-26,9	ns
RESULTAT NET PART DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	107,7	98,7	9,0%
Part revenant aux intérêts minoritaires	-19,4	-17,6	9,9%
RESULTAT NET PART DU GROUPE	88,3	81,1	8,9%

RESULTAT CONSOLIDE 2003-2002
(PART GROUPE)

(en M€)	Réalisé 2003	Réalisé 2002	Var. (%)
Produits locatifs	309,4	267,8	15,5%
Honoraires	24,5	20,0	22,6%
Chiffre d'affaires (Hors développement)	333,9	287,8	16,0%
Autres produits d'exploitation	4,0	4,9	-18,2%
PRODUITS D'EXPLOITATION	337,9	292,7	15,6%
Charges sur immeubles	-16,3	-13,9	17,4%
Charges d'exploitation et frais de personnel	-50,7	-41,2	23,2%
CHARGES D'EXPLOITATION	-67,0	-55,1	21,8%
Ventes sur opérations en développement	0,3	1,3	ns
Prix de revient des opérations en développement	-0,2	-1,1	ns
MARGE SUR DEVELOPPEMENT	0,0	0,2	ns
Dotations aux amortissements des immobilisations	-84,6	-75,5	12,0%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-1,3	-2,0	ns
QP de résultat sur op. faites en commun	-0,5	-0,4	ns
RESULTAT EXPLOITATION	184,5	160,0	15,3%
RESULTAT FINANCIER	-105,2	-93,7	12,3%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	79,3	66,2	19,7%
Impôt courant	-16,9	-21,3	-20,7%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,3	0,3	nc
RESULTAT NET COURANT	62,7	45,2	38,7%
Produits et charges exceptionnels	31,3	63,4	nc
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-0,5	-0,6	ns
Impôt sur exceptionnels	-5,3	-26,9	ns
RESULTAT NET PART DU GROUPE	88,3	81,1	8,9%

ADOPTION DU STATUT SIIC

Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

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

En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 85% de leurs résultats de location l'année suivant celle où ils ont été constatés, 50% de leurs résultats de cession dans les deux années suivants celle où ils ont été constatés et 100% des dividendes qui leurs sont versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

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

Option de Klépierre

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

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

Restructuration dans le cadre de l'option au nouveau régime fiscal SIIC

Pour optimiser les effets de ce régime, Klépierre a initié en juillet 2003 des opérations de restructuration. Ces opérations ont essentiellement concerné la société Klécentres dans laquelle la participation a été portée à 100 % afin de permettre à cette société d'opter pour le nouveau régime. La sortie des actionnaires minoritaires s'est effectuée par attribution aux minoritaires sortants de 100 % de Gonesses Usine Center (Center Villepinte), 50 % de Bègles Arcins propriétaire du centre Rives d'Arcins et 11,24 % de Solorec, propriétaire du centre Créteil Soleil.

La société Klécentres a fait l'objet en Septembre 2003 d'une transmission universelle de patrimoine au profit de Klépierre. Il en a été de même pour la société Klébureaux.

Par ailleurs, Ségécé, Klécar Europe Sud, Bègles Arcins, Le Havre-Vauban, Le Havre-Lafayette et Poitiers-Cordeliers, sociétés anonymes simplifiées préalablement assujetties à l'impôt sur les sociétés ont été transformées en cours d'exercice 2003 en sociétés en commandite simple, Klépierre SA en étant le commandité.

En résumé, Klépierre distingue désormais trois secteurs :

- ◆ Le secteur SIIC comprenant Klépierre et les sociétés françaises éligibles. Dans la pratique tous les immeubles de bureaux du groupe sont dans ce secteur et la plupart des centres commerciaux français à l'exception principalement de Noisy Arcades (Secmarne) et Les Passages à Boulogne-Billancourt (Cécobil).

- ◆ Les sociétés françaises non SIIC : principalement Secmarne, Cécobil et les sociétés de gestion, activité non éligible.
- ◆ Les sociétés étrangères : par définition non éligibles, assujetties au règles fiscales de leur pays d'origine.

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

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

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

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

- La valeur vénale des immeubles a été calculée en appliquant une décote de 6 % pour frais et droits ;
- La valeur vénale des SCI et SNC est égale à l'Actif Net Réévalué avec une décote de 4,8 % pour les droits de mutation.

33 sociétés ont opté pour le régime fiscal SIIC en 2003 et sont redevables de l'impôt de sortie pour un montant de 119,8 millions d'euros. Certaines de ces sociétés conservent un secteur imposable. Dans ce cas, l'impôt sur les sociétés a été déterminé selon les conditions de droit commun.

Traitement comptable de l'adoption du régime fiscal SIIC

- Réévaluation libre des immobilisations corporelles et financières

Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC, Klépierre a procédé à une réévaluation des immobilisations corporelles et financières de son bilan consolidé. Conformément aux dispositions de l'avis n°2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation dégagé sur les actifs éligibles a été enregistré, à l'ouverture de l'exercice pour un montant brut de 784,6 millions d'euros sur lequel a été imputé un impôt libératoire de 119,8 millions d'euros. Les actifs non éligibles ont fait l'objet d'une réévaluation dans le bilan consolidé. L'écart de réévaluation correspondant a été également inscrit en fonds propres pour un montant net d'impôts différés de 130,6 millions d'euros.

Les modalités de calcul de l'écart de réévaluation et l'incidence de la réévaluation sur les postes immobilisations et amortissements des immobilisations font l'objet d'une note détaillée au paragraphe 3.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Dans les comptes sociaux des sociétés optant pour le nouveau régime, la réévaluation a été pratiquée au cas par cas de façon à ne pas pénaliser la capacité distributive future des sociétés concernées. Il est notamment précisé que Klépierre SA n'a pas réévalué son bilan social dans le cadre de l'option au statut SIIC.

- Comptabilisation de l'impôt de sortie

L'impôt de sortie a été enregistré :

- En diminution de l'écart de réévaluation comptable constaté dans les capitaux propres à hauteur de la taxation au taux de 16,5% de la plus value calculée sur la différence entre valeur d'expertise et valeur nette comptable consolidée ;
- Dans le poste impôts au compte de résultat à hauteur de la taxation au taux de 16,5% de la plus value calculée sur la différence entre la valeur fiscale et la valeur nette comptable consolidée.

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

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

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

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

- Impact sur le compte de résultat

L'adoption du statut SIIC modifie principalement trois postes du compte de résultat :

- Les dotations aux amortissements qui du fait de la réévaluation ont été recalculés. A titre de comparaison, ils sont dans les comptes au 31 décembre 2003 de 96,6 M€, ils auraient été de 102,9 M€ en l'absence de réévaluation. Cette évolution à la baisse provient principalement d'une forte réévaluation des terrains à la suite de nouvelles répartitions terrain / construction et d'un allongement des durées d'amortissements.
- L'impôt. Le changement concerne aussi bien l'impôt courant que l'impôt sur les plus-values et aussi bien l'impôt exigible que l'impôt différé du fait du nouveau régime et de la réévaluation.
- Les plus-values sur ventes d'actifs dont le montant est sensiblement modifié du fait de la réévaluation. A titre de comparaison, les plus-values dégagées après réévaluation en 2003 s'élèvent à 11,4 M€, elles auraient été de 85 M€ en l'absence de réévaluation.