

rapport annuel 2003
Klépierre





profil

Depuis plus de 5 ans, Klépierre développe un modèle original de foncière de centres commerciaux en Europe continentale où le Groupe occupe désormais une place de tout premier ordre. Leader en France, Espagne et Italie, présente au Portugal, en Grèce, en Belgique, en République tchèque et en Slovaquie, Klépierre détient plus de 208 centres commerciaux représentant 1 375 000 m² de surface commerciale utile. La valeur totale de son patrimoine s'élève à 5,2 milliards d'euros dont 4,2 milliards pour les centres commerciaux et 1 milliard pour les bureaux.

La dynamique de Klépierre dans les centres commerciaux repose sur un outil de gestion et de développement unique en Europe, Ségécé, sa filiale à 75 % qui gère près de 320 centres au travers d'un réseau de 7 filiales constituées, pour les plus importantes, dans le cadre de partenariats locaux.

Son positionnement sur des marchés qui disposent d'importants potentiels de croissance tant en matière de création de nouveaux centres que d'extensions de centres existants, la qualité du parc acquis et la performance de ses équipes de gestion permettent un objectif de progression régulière à deux chiffres sur moyenne période de son cash-flow net courant.

Cette grande stabilité de son activité principale, qui lui offre un réemploi structurel de la trésorerie qu'elle génère, l'a conduite 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.

Société d'Investissements Immobiliers Cotée, Klépierre offre depuis 2003 à ses actionnaires un environnement fiscal favorable. Cotée sur le Premier marché d'Euronext, référencée par les indices boursiers SBF 120, Next 150 et DJ Stoxx 600, Klépierre a vu sa capitalisation boursière pratiquement doubler en 5 ans pour dépasser les 2 milliards d'euros. Avec 53,1 % du capital, son actionnaire de référence est le groupe BNP Paribas.

sommaire

2	message du Président
5	Klépierre et sa stratégie
6	directoire
8	gouvernement d'entreprise
10	modèle de développement
12	politique financière
15	performances économiques
16	bourse et actionariat
18	siic et dividende
20	actif net réévalué
23	développement responsable
33	activités et métiers
34	mot du Vice Président
36	chiffres clés
38	faits marquants
41	les centres commerciaux
54	les implantations
57	les bureaux
63	les implantations
65	rapport de gestion
65	les comptes
88	les comptes consolidés
126	les comptes sociaux
140	projet de résolutions
149	les renseignements juridiques et généraux





le mot du

Elle a tout d'abord permis de mettre à l'épreuve la pertinence d'un modèle économique qui a pour ambition de conjuguer croissance soutenue et régularité des performances.

L'ensemble de la zone euro a connu une sensible dégradation de l'activité économique et la plus faible croissance de la consommation des dix dernières années. Dans cet environnement a priori peu favorable à ses activités, Klépierre a réalisé de très bonnes performances avec une progression à deux chiffres de ses revenus, de son cash-flow courant et de son actif net réévalué par action.

Ces bons résultats, nous les devons d'abord à notre forte spécialisation dans les centres commerciaux qui présentent pour l'investisseur des qualités rares : taux d'occupation élevé, faible sensibilité à la conjoncture économique, revalorisation régulière des loyers et fortes barrières à l'entrée qui donnent un avantage concurrentiel aux acteurs en place. Nous les devons aussi à la poursuite d'un ambitieux programme de développement pour lequel Klépierre dispose d'un portefeuille unique de projets en Europe. Nous les devons enfin à une politique financière prudente qui immunise nos résultats contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt.

président

2003 a été aussi l'année d'un choix déterminant pour l'avenir : Klépierre a opté pour le nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées. Ce régime présente de nombreux avantages : il facilitera à l'avenir les politiques d'arbitrage, il rend d'ores et déjà beaucoup plus transparente l'évaluation des actifs de la Société, il donne enfin aux actionnaires une très bonne visibilité sur la distribution des résultats. L'entrée dans le nouveau régime a eu des conséquences immédiatement perceptibles sur la valorisation des actions des foncières françaises et de Klépierre en particulier.

En 2004, la reprise économique n'est pas attendue au mieux avant le second semestre. Klépierre dispose toutefois d'un potentiel interne de croissance suffisant pour que le Directoire exprime sa confiance dans la capacité du Groupe à faire croître à nouveau ses principaux indicateurs de performance. Klépierre confirmera ainsi sa spécificité de valeur de croissance et de rendement.



L'année 2003
a été pour Klépierre
une année clé.



Michel Clair
Président du Directoire





Klépierre et sa stratégie



Michel Clair
Président

(57 ans) ENA. Jusqu'en 1991, sa carrière se déroule au sein de la Fonction Publique : 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 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.



Éric Ranjard
Vice-Président

(58 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 et depuis 2003 Vice-Président en charge du Développement et du pôle Centres Commerciaux. Il est également Président ou Vice-Président des filiales étrangères de gestion. Expert honoraire près du Tribunal administratif de Paris, il est depuis l'année 2003 Président du Conseil National des Centres Commerciaux.



Claude Lobjoie

(55 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.



Jean-Paul Sabet a exercé tout au long de l'année 2003 les fonctions de membre du Directoire de Klépierre en charge des Finances et du Développement, poste qu'il occupait depuis 1998. Au 1^{er} janvier 2004, il rejoint BNP Paribas au sein du pôle de la Banque de Détail en France. À la suite de ce départ, les fonctions exercées par le Directoire ont fait l'objet d'une nouvelle répartition.

conseil de surveillance

> Vivien Lévy-Garboua

(56 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

(62 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.

> Bertrand de Feydeau*

(55 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*

(59 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.

> Bertrand Letamendia*

(56 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

(43 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 Treca

(56 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.

Le Directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 8 avril 2004, de nommer deux membres supplémentaires au Conseil :

> Jérôme Bedier*

(48 ans) Président de la Fédération des Entreprises du Commerce et de la Distribution.

> Dominique Hoenn

(63 ans) Senior Adviser de BNP Paribas.

** 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.*

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 intra-groupe),
☛ acquérir ou céder tous immeubles (sans limitation pour les opérations intra-groupe),
☛ 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

les comités

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

Bertrand de Feydeau
Christian Manset
Laurent Treca

(ne fait plus, à sa demande, partie du Comité depuis le 3 novembre 2003).

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'année 2002 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 cinq fois en 2003, a été notamment amené à statuer sur de nombreux projets nouveaux et non plus

majoritairement sur des acquisitions de centres existants. Aux extensions de centres existants, le Comité s'est vu soumettre les nouveaux projets développés par Ségécé en France (Valenciennes, Angoulême, la « Cité du meuble » à Cesson, Aubervilliers...) ainsi que de nombreux projets en cours d'étude ou de réalisation avec des partenaires en Espagne, Italie et Grèce, qui viendront alimenter les investissements des années à venir.

Le Comité a également autorisé le programme d'arbitrage Bureaux de 2004.

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 46 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 cinq fois en 2003 compte tenu des nombreux sujets d'actualité impactant Klépierre et a auditionné les commissaires aux comptes dans le cadre du renouvellement de leur mandat soumis au vote de l'assemblée générale du 8 avril 2004. Les principaux points abordés ont été :

- ⚡ le nouveau statut SIIC avec notamment la méthode de réévaluation des immeubles ;
- ⚡ la publication d'un actif net réévalué hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes ;
- ⚡ les choix et conséquences de l'application des normes IFRS et plus particulièrement les normes 32, 39 et 40. Concernant cette dernière, la méthode de valorisation des immeubles de placement a été arrêtée lors du Conseil de surveillance du 18 décembre 2003 ;
- ⚡ le rapport de contrôle interne du Conseil de surveillance visé par la loi de Sécurité Financière.

Le Comité des rémunérations se compose de :

Vivien Lévy-Garboua

Président

Philippe Dulac

(a quitté le Comité à l'occasion de sa démission du Conseil de surveillance le 11 avril 2003)

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 2003.



Le Conseil de surveillance s'assure que la croissance est maîtrisée et créatrice de valeur.

Au cours des trois années du mandat que les actionnaires ont confié à son Conseil de surveillance, Klépierre a profondément changé. Foncière française encore très majoritairement investie en bureaux en 2000, elle est aujourd'hui une grande foncière européenne de centres commerciaux. Son patrimoine et ses effectifs ont doublé. Sa filiale Ségécé a déployé ses services de gestion dans sept pays européens en y implantant des filiales. Une mutation aussi profonde ne va jamais sans risques et c'est au Conseil de surveillance qu'il revient, sans empiéter sur l'autonomie de gestion du Directoire, de veiller, pour le compte des actionnaires, à ce que la croissance, aussi spectaculaire soit-elle, soit maîtrisée et créatrice de valeur.

L'attention du Conseil de surveillance s'exerce particulièrement dans trois domaines.

La politique d'investissement d'abord : toute acquisition ou cession de plus de huit millions d'euros fait l'objet d'un examen du Comité d'investissement selon une grille d'analyse normalisée, avant autorisation par le Conseil de surveillance.

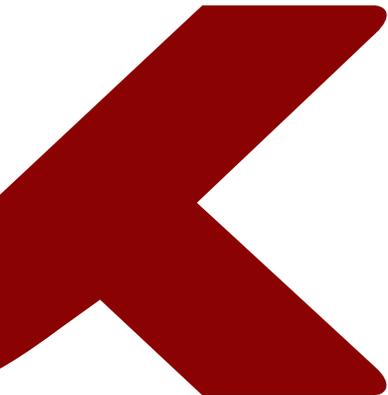
Le risque opérationnel ensuite : Klépierre a entrepris la révision exhaustive de ses procédures et leur adaptation aux contraintes locales imposées par son développement européen.

Le contrôle financier enfin et l'égalité d'accès de tous les actionnaires à l'information. La clarté de celle-ci est une condition indispensable à la confiance du marché. C'est une des tâches essentielles du Conseil, qui s'appuie sur les travaux de son Comité d'audit. En 2003, celui-ci a joué un rôle particulièrement actif dans l'adaptation des règles comptables au nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées. Ses propositions permettront au Conseil d'améliorer encore la lisibilité des comptes et la fiabilité de l'évaluation des actifs.

L'exercice des missions du Conseil requiert une forte mobilisation de ses membres et une présence active à ses comités. C'est la raison pour laquelle il est proposé à l'assemblée générale d'élargir sa composition en nommant deux nouveaux membres qui apporteront de nouvelles compétences dans les domaines commercial et financier notamment.

Klépierre est aujourd'hui une des dix plus grandes foncières européennes, la quatrième de la zone euro. Elle dispose d'un portefeuille de développement important devant lui permettre de poursuivre une stratégie de croissance soutenue, qui vise à satisfaire les intérêts à long terme de l'ensemble de ses actionnaires.

Vivien Lévy-Garboua
Président du Conseil de surveillance



modèle de développement



un objectif régulier de création de valeur

Un modèle européen

Le modèle de développement poursuivi par Klépierre porte principalement sur la gestion et la propriété de centres commerciaux. Il est centré sur les pays d'Europe qui partagent un certain nombre de principes : même législation restrictive sur l'offre, comportements de consommation identiques, même prédominance de centres commerciaux attenants à des hypermarchés.

Une croissance soutenue

Depuis de longues années, la pérennité et la pertinence de ce modèle ont été éprouvées en

France. Ainsi, Klépierre a-t-elle intégré en 2001, dans le cadre du partenariat conclu avec Carrefour, 70 premières galeries commerciales françaises. En Espagne, l'acquisition, fin 2000 et en 2001, de 52 galeries espagnoles et de 50 % du capital de Centros Shopping Gestion a fait de Ségécé le n° 1 espagnol de la gestion de centres commerciaux. En Italie aussi, le modèle Klépierre a été mis en œuvre à grande échelle. Implanté dans le pays depuis 1998 en partenariat avec Finim, le Groupe a acquis, en 2002, 11 galeries auprès de Carrefour, et 9 autres en association avec

Finiper. Par ailleurs, Ségécé a pris, aux côtés de Finim, 50 % de PSG qui est ainsi devenue le leader italien de la gestion de centres commerciaux.

Des choix confirmés en 2003

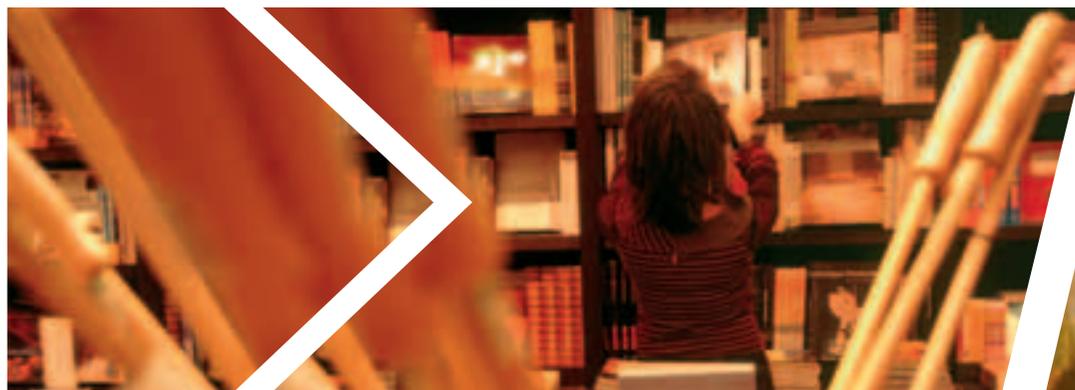
L'année 2003 reflète bien la puissance du modèle mis en place. Ainsi, 28 galeries ont été acquises sur l'ensemble du territoire d'intervention de Klépierre : 6 en France, 10 en Espagne, 5 en Italie, 3 en Grèce, 3 au Portugal et 1 en République tchèque. Par ailleurs, 6 nouveaux projets sont en cours de construction : 2 en Italie,

1 en Espagne, 1 en Grèce, 1 en Belgique, auxquels vient s'ajouter l'extension du centre commercial de Dijon-Quétigny en France. Plus de 580 millions d'euros ont ainsi été décaissés au titre de l'exercice 2003. Parallèlement, dans le domaine de la gestion, Ségécé a poursuivi l'édification de son réseau européen en ouvrant une nouvelle filiale au Portugal. À moyen terme, le Groupe se déclare confiant sur sa capacité à investir 2,3 milliards d'euros sur la période 2004-2009, ce qui devrait lui procurer en année pleine un supplément de loyers de l'ordre de 180 millions d'euros.

Une progression à deux chiffres

La performance financière de Klépierre repose principalement sur sa capacité à faire progresser son cash-flow net courant, indicateur pour lequel le Groupe s'est donné un objectif de progression à deux chiffres sur moyenne période. Les composantes de cette progression sont doubles : interne, par l'effet quasi mécanique de l'indexation, de la revalorisation locative des baux venant à échéance et de la relocation des surfaces libérées ; externe, par la réalisation de nouveaux investissements financés en priorité par

+ 15,1 %
de progression
du cash-flow courant
avant impôt



le cash-flow libre, par la trésorerie provenant des cessions et par un recours mesuré à l'endettement.

Un modèle validé par les résultats

En 2003, Klépierre a bénéficié d'une croissance interne des loyers de 4,4 % (bureaux compris). Du fait de la croissance externe, les loyers ont progressé de 8,8 % supplémentaires. Ce taux tient également compte de l'effet en année pleine des acquisitions et des cessions réalisées en 2002. Au total, les loyers ont progressé de 13,2 % alors que le chiffre d'affaires (hors opérations

de développement) a augmenté de 11,8 % (moindre progression des honoraires avec les tiers). Après déduction des charges de gestion, le cash-flow d'exploitation a connu une hausse de 11,7 %. L'effet de levier induit par le financement par dette implique de ne considérer que les progressions correspondant à la part du groupe : ainsi, celle du cash-flow courant avant impôt s'élève à + 15,1 %.

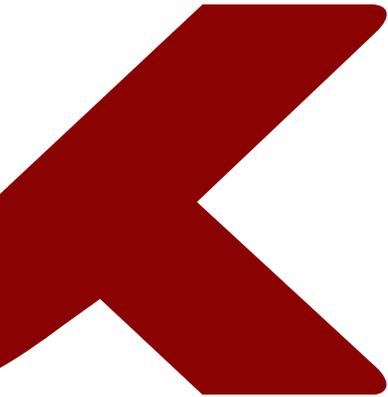
Compte tenu du changement de statut fiscal, cet indicateur se compare à un objectif initial de progression à deux chiffres. Le cash-flow net courant, qui béné-

ficie des économies d'impôts dues au nouveau régime fiscal, augmente de 21,1 %.

Perspectives 2004

Pour 2004, Klépierre a récemment annoncé un objectif d'investissements de l'ordre de 400 à 500 millions d'euros et un objectif de croissance d'au moins 10 % de son cash-flow net courant.





politique financière

CARACTÉRISTIQUES DES PRINCIPAUX FINANCEMENTS

Autorisations au 31 décembre 2003 en millions d'euros

	Type de taux	Montant global autorisé	Échéance	Existence ou non de couvertures
Obligations	fixe	600	juil-08	oui ⁽¹⁾
Crédit relais BNP Paribas	variable	225	fév-07	oui
Crédit syndiqué 1	variable	670	jan-06	oui
Crédit syndiqué 2	variable	500	mars-09	oui
Crédit hypothécaire Italie	variable	126	juin-15	oui
Back-up billets de trésorerie	variable	270	mars-04 ⁽²⁾	oui
Découverts	variable	68	revolving	non

(1) Taux fixé par anticipation en 2000, emprunt swapé en variable à l'émission en 2001.
 (2) Renouvelable 1 an.

une politique financière prudente... mais ambitieuse

En 2003, Klépierre a mené une politique financière conforme aux objectifs qu'elle suit depuis plusieurs années : renforcement de la structure financière, maîtrise des coûts, pérennité des ressources. Les besoins de financement du Groupe se sont élevés à environ 330 millions d'euros, compte tenu du cash-flow libre dégagé par l'activité, des investissements et des cessions d'actifs. Ce montant est proche de celui de 2002. Le renforcement de la structure financière s'est traduit par une consolidation des principaux ratios, à des niveaux inférieurs aux limites que Klépierre s'est fixées.

Ainsi, la dette s'est élevée à 44,7 % de la valeur vénale des immeubles (objectif : maximum 50 %) ; l'EBE a couvert 2,8 fois les frais financiers (objectif : entre 2,5 et 3 fois) ; le cash-flow net courant a représenté 7,8 % de la dette (objectif : minimum 6 %).

Un endettement diversifié et à plus long terme

Les nouveaux emprunts ont été structurés dans un objectif de diversification des contreparties, des types de financement (emprunts bancaires, hypothécaires, syndiqués) et des échéances de dette du Groupe.

Début 2003, un crédit syndiqué de 770 millions d'euros a été mis en place, afin de refinancer des lignes existantes, et de financer les nouveaux investissements. Syndiqué auprès de 6 banques, il comprend une ligne de back-up, au programme de billets de trésorerie, portée à 270 millions d'euros et un crédit à moyen terme de 500 millions d'euros – amortissable par moitié en 2007 et 2009.

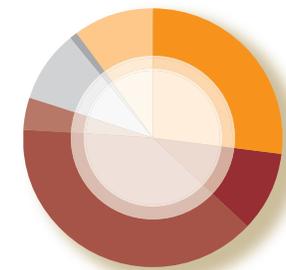
Quatre financements ont été levés par les filiales étrangères du Groupe, en Italie, au Portugal et en Belgique, pour un total d'environ 200 millions d'euros. L'emprunt Klecar Italia (emprunt à 12 ans)

est le plus important (126 millions d'euros au 31 décembre 2003). Environ 450 millions d'euros de lignes de crédit étaient disponibles au 31 décembre 2003. La durée moyenne de la dette a été portée de 4,1 ans à 4,4 ans.

Une couverture de taux renforcée dans un contexte de marché favorable

Klépierre a profité de la baisse des taux au 1^{er} semestre 2003 pour optimiser la couverture de sa dette. Tout en conservant un taux de couverture élevé (90 %) et une durée supérieure à celle des emprunts (5,4 ans), le taux

Des ressources financières diversifiées utilisations au 31/12/2003

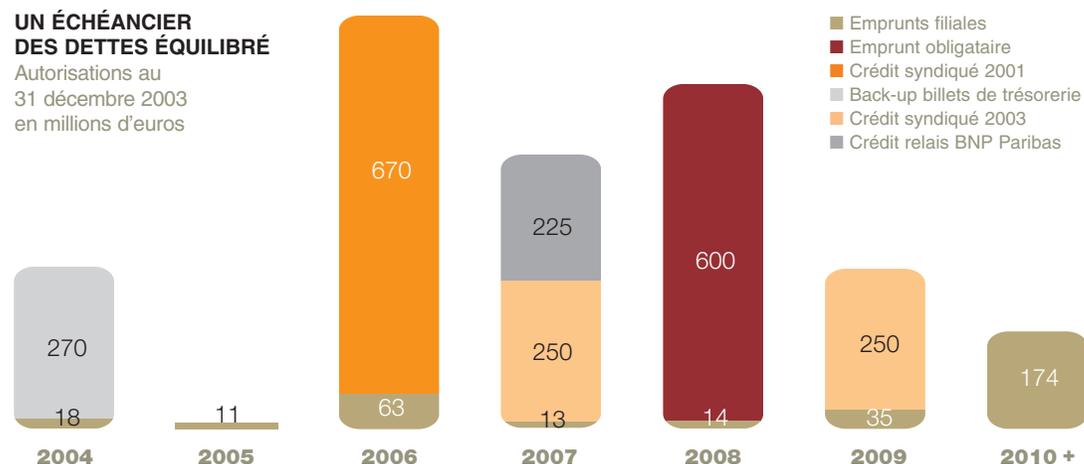


- 27 % Marché obligataire
- 39 % Crédits syndiqués
- 9 % Crédits hypothécaires
- 1 % Crédits-baux
- 10 % Crédits-relais
- 4 % Crédits bilatéraux classiques
- 10 % Billets de trésorerie



UN ÉCHÉANCIER DES DETTES ÉQUILIBRÉ

Autorisations au
31 décembre 2003
en millions d'euros



moyen de la couverture à taux fixe est passé de 4,7 % à 4,4 %, lorsque l'Euribor est inférieur à 6 %.

Le portefeuille de swaps se répartit entre 1 294 millions d'euros de swaps purs, 440 millions d'euros de tunnels et 824 millions d'euros de swaps à barrière désactivante. Pour ces derniers, le taux fixe payé par Klépierre est remplacé par Euribor moins 60 points de base lorsque l'Euribor est supérieur à 6 %. Cette structure est jugée adaptée à l'activité de Klépierre : en effet, par le passé, un niveau de taux courts durablement

supérieur à 6,6 % a généralement coïncidé avec des périodes d'inflation élevée – cette inflation étant largement répercutée sur les loyers facturés indexés.

Une réduction progressive du coût global de la dette

Le coût global de la dette calculé sur 2003 (rapport des frais financiers aux encours moyens de dette) est de 5,5 % (contre 5,6 % en 2002).

Le coût de la dette, projeté sur la base de la structure financière et des taux, au 31 décembre 2003, ressort à environ 5,25 %. Grâce à la couverture de taux, la sensibilité

de ce coût aux variations est réduite : ainsi, une hausse des taux de 100 points de base entraînerait une hausse de 0,07 % du coût global de la dette – soit un impact négatif sur le cash-flow courant avant impôt de 1,6 million d'euros.

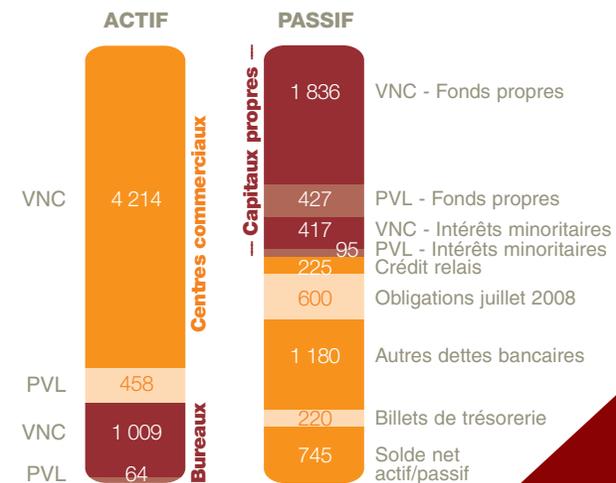
Une notation financière stable

Les notations attribuées à Klépierre par l'agence Standard and Poor's sont les suivantes :



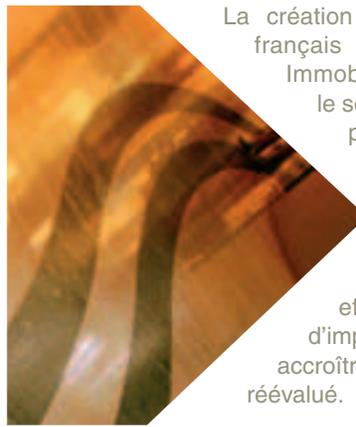
VNC : valeur nette comptable. PVL : plus-value latente

Bilan consolidé réévalué au 31.12.2003





performances économiques



La création en 2003 du nouveau statut fiscal français des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées est venue relancer le secteur des valeurs immobilières. Les principales conséquences de ce changement sont une amélioration de la prévisibilité de la distribution du dividende et une augmentation du rendement de l'action. En effaçant en partie la charge d'impôt, cette réforme est venue accroître la lisibilité de l'actif net réévalué.



bourse et actionnariat

PERFORMANCE DU TITRE KLÉPIERRE

	1999	2000	2001	2002	2003
Cours de clôture*	32,0	33,4	35,8	43,0	47,7
% de progression	+ 10,5 %	+ 4,3 %	+ 7,2 %	+ 20,3 %	+ 10,8 %
Progression du CAC 40	+ 51,1 %	- 0,7 %	- 22,0 %	- 33,7 %	+ 16,1 %

* Cours ajusté de la division du nominal de l'action en 2003.

nouvelle année de croissance pour le titre Klépierre

Une reprise progressive des marchés actions

Après un 1^{er} trimestre pénalisé par les incertitudes sur le plan international (guerre en Irak, risques d'attentats), les marchés actions ont intégré progressivement la multiplication des signes de reprise économique aux États-Unis et en Europe. Ainsi, après avoir touché 2401 points mi-mars (niveau le plus bas depuis janvier 1997), le CAC 40 a finalement affiché une progression de 16 % sur l'année. Une tendance encourageante après deux années de baisse significative (- 34 % et - 22 % respectivement

en 2002 et 2001). La reprise reste toutefois fragile, pénalisée notamment par la chute du dollar.

Les foncières confirment leur statut de valeurs refuges

Comme le montre la progression annuelle de l'indice EPRA EuroZone (+ 19 %), les foncières européennes ont progressé plus vite que le CAC 40 : valeurs refuges au 1^{er} trimestre, elles sont restées attractives tout au long de l'année – la récurrence de leurs revenus étant un élément rassurant dans un contexte de reprise encore incertaine.

Les valeurs françaises en parti-

culier finissent l'année en hausse de 21 % (EPRA France). Cette progression s'explique sans doute par la confirmation de l'adoption du statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotées par les grands acteurs du secteur, même si les avantages du nouveau régime fiscal des SIIC avaient été anticipés par le marché dès l'annonce du projet en novembre 2002.

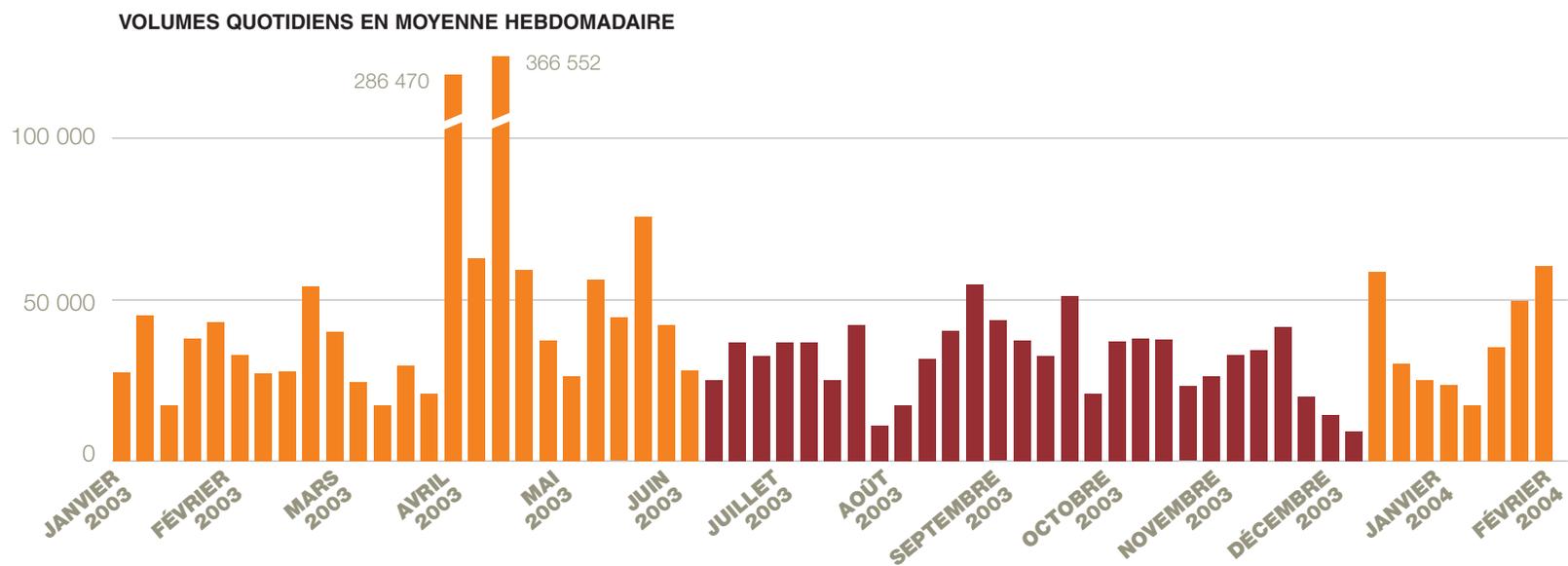
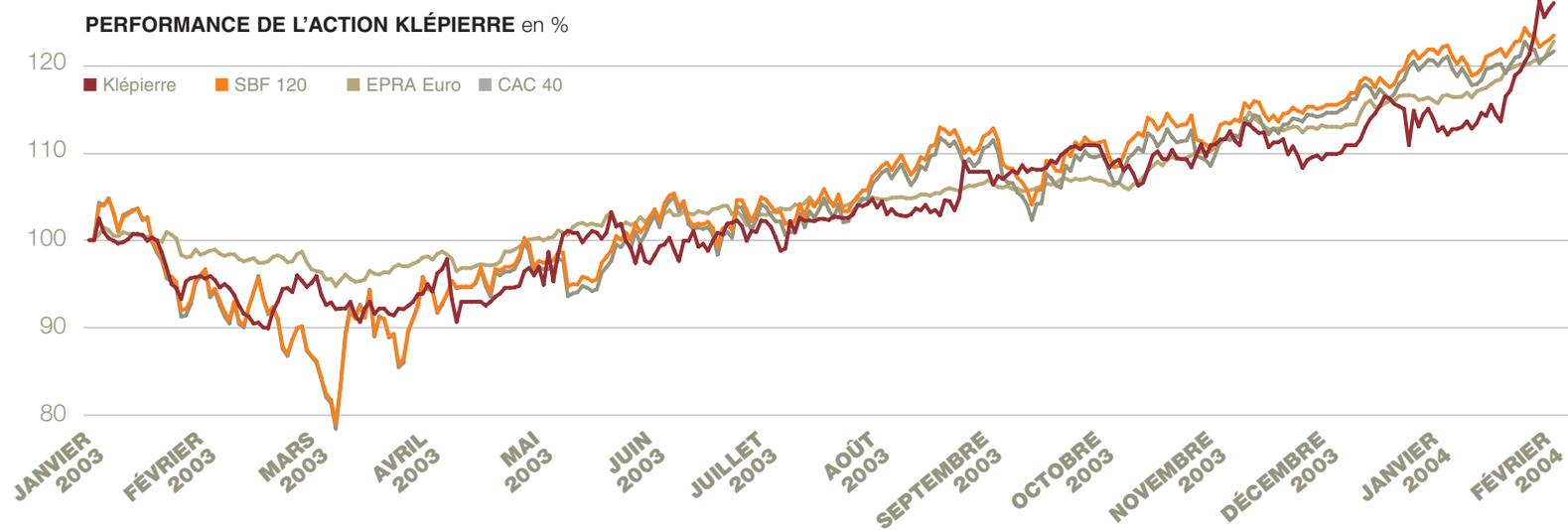
Le cours de Klépierre affiche à nouveau une croissance à 2 chiffres

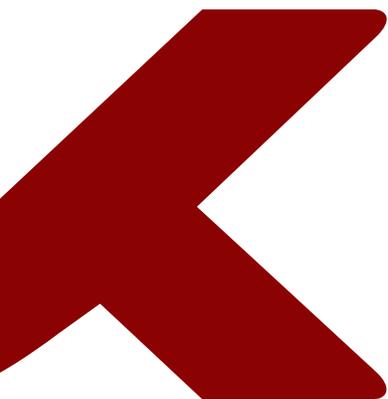
Après une hausse de 20,3 % en 2002, le titre Klépierre a réussi à

poursuivre sa progression, terminant l'année 2003 en hausse de 10,8 %. Pénalisé comme d'autres valeurs par les ré-allocations d'actifs au détriment des actions au 1^{er} trimestre, le cours a connu un fléchissement jusqu'en mars : le caractère défensif du titre a toutefois permis de modérer ce fléchissement (- 10,1 % au plus bas contre - 21,6 % pour le CAC 40). La performance annuelle moyenne du titre intégrant le réinvestissement du dividende net est de 14,1 % en 2003.

Sur longue période, la rentabilité de l'action Klépierre se compare favorablement à celle des indices

CAC 40 ou EPRA. Le renforcement de la liquidité du titre s'est poursuivi en 2003 : avec un volume quotidien moyen de près de 45 000 titres, les échanges ont progressé de 27 %. La division du nominal de l'action, intervenue en avril 2003, semble avoir porté ses fruits en matière de liquidité et d'accessibilité de l'action Klépierre.





siic et dividendes



un nouveau régime fiscal favorable aux actionnaires

119,8
millions d'euros
d'impôt de sortie
au titre du régime
SIIC

Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

Le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 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 suivant celle où ils ont été constatés et 100 % des dividendes qui leur 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. L'option est rétroactive au 1^{er} janvier 2003. 33 sociétés ont

opté et sont donc redevables de l'impôt de sortie pour un montant de 119,8 millions d'euros.

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

Pour optimiser les effets de ce nouveau 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 %. La sortie des actionnaires minoritaires s'est effectuée par attribution de 100 % de Gonesse-Usine



Center, 50 % de Bègles-Rives d'Arcins et 11,24 % de Solorec (Créteil Soleil).

Klépierre distingue désormais trois secteurs :

- ☛ le secteur SIIC comprenant Klépierre et les sociétés françaises éligibles,

- ☛ les sociétés françaises non SIIC : principalement Secmarne, Cécobil et les sociétés de gestion, activité non éligible,

- ☛ les sociétés étrangères assujetties aux règles fiscales de leur pays d'origine.

Dans le cadre de l'option, Klépierre a procédé à une réévaluation des immobilisations cor-

porelles et financières de son bilan consolidé. 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.

Une nouvelle politique de distribution

En optant pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, Klépierre est soumise à des règles nouvelles de distribution de ses résultats. Le dividende versé annuelle-

ment par la Société allait déjà bien au-delà de cette nouvelle obligation. L'économie réalisée sur le poste « impôt société » venant mécaniquement augmenter le résultat distribuable, Klépierre a exprimé sa volonté d'adapter sa politique de distribution en faisant bénéficier ses actionnaires de l'économie d'impôt courant procurée par le nouveau statut.

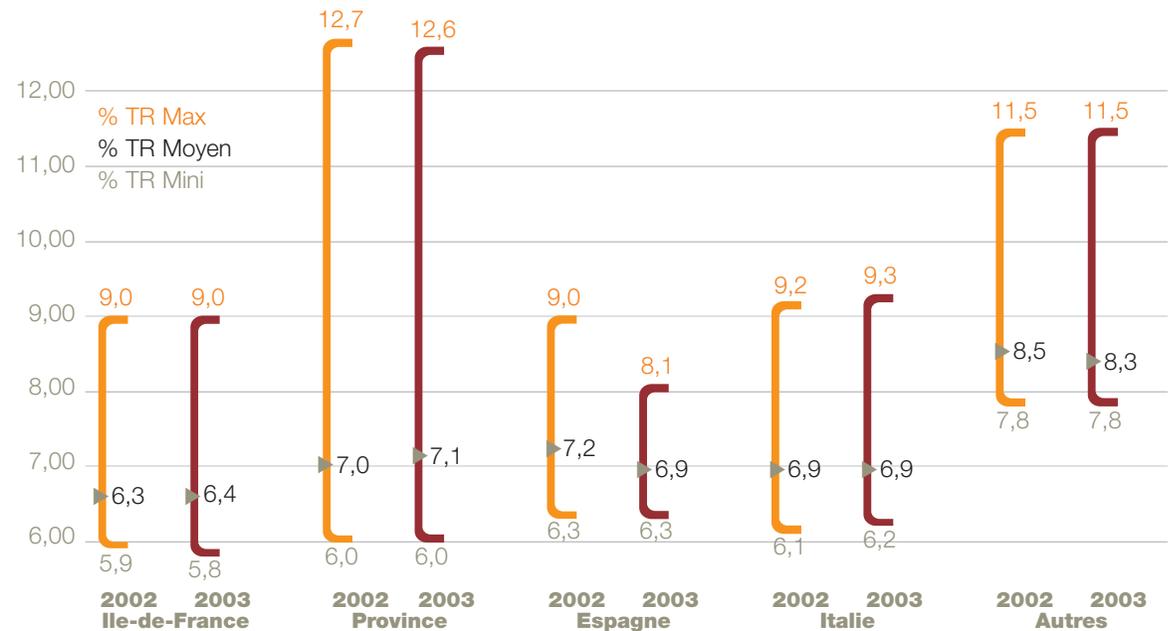
En proposant un dividende de 2 euros assorti d'un avoir fiscal de 0,70 euro, en hausse de 54 % sur le dividende brut de l'exercice 2002, Klépierre a poursuivi un double objectif : d'une part, distri-

buer l'intégralité des résultats ayant acquitté l'impôt au cours des exercices précédents afin de permettre à ses actionnaires de bénéficier pour la dernière année de l'avoir fiscal attaché à ses résultats ; d'autre part, fixer une base nouvelle à sa politique traditionnelle de distribution reflétant son nouveau statut fiscal.

Dorénavant le dividende de Klépierre progressera, sur cette nouvelle base de 2 euros par action, au rythme de croissance des principaux indicateurs de performance que sont le cash-flow courant et l'actif net réévalué par action.



Évolution des taux de capitalisation nets des centres commerciaux en %



visibilité accrue de l'actif net réévalué

46,9
euros par action
pour l'actif net
réévalué au
31.12.2003

L'exercice 2003 montre une progression de 12 % de l'actif net réévalué par action hors droit et après fiscalité sur plus-values latentes, qui s'établit à 46,9 euros contre 41,9 euros au 31 décembre 2002.

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

Évaluation du patrimoine

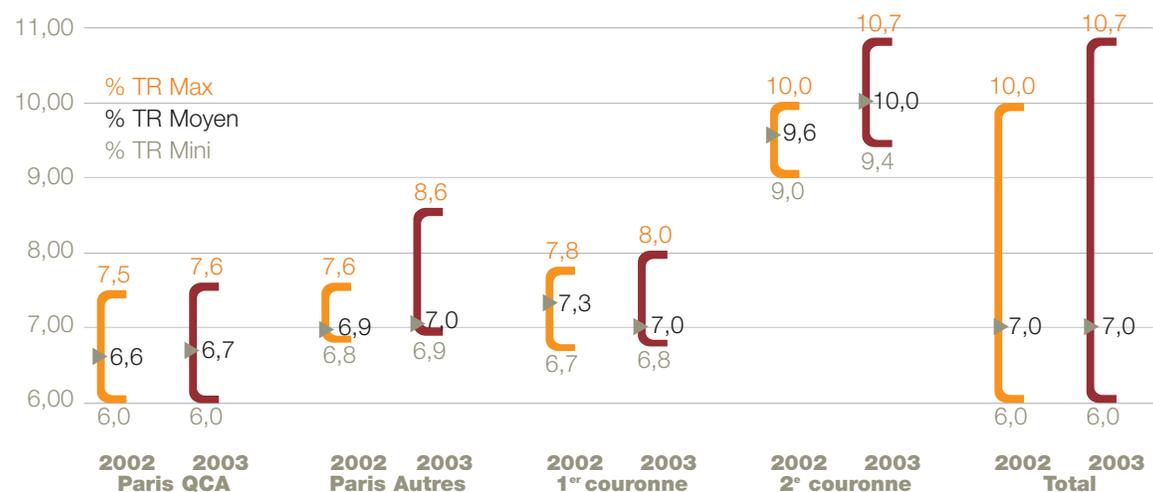
Depuis maintenant plusieurs années, Klépierre confie aux mêmes experts le soin d'évaluer la totalité de son patrimoine. Pour les bureaux et les entrepôts, cette mission est conduite conjointement par Foncier Expertise et Coextim. Pour les centres commerciaux, les expertises sont établies par Retail Consulting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

Résultat des expertises

Au 31 décembre 2003, le patrimoine de Klépierre englobe tout ou partie de 255 immeubles : 219 ensembles commerciaux, 34 immeubles de bureaux et 2 entrepôts. La valeur totale « droits compris » de ce patrimoine s'établit à 5 225,2 millions d'euros et 4 569,5 millions d'euros en part du groupe. La valeur du portefeuille de centres commerciaux s'élève à 4 214,7 millions d'euros (3 559,4 millions d'euros en part du groupe). 12 ont une valeur unitaire supérieure à 75 millions d'euros et représentent 36 % de la valeur

estimée de ce portefeuille, 50 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros, 157 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros. La valeur du portefeuille de bureaux, propriété intégrale de Klépierre, s'élève à 1 009,2 millions d'euros. 4 ont une valeur unitaire estimée supérieure à 75 millions d'euros et représentent 33,9 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; 18 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros ; 12 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros. Pour les entrepôts, aucune valeur unitaire n'est supérieure à 10 millions d'euros.

**Évolution
des taux de
capitalisation
bruts des
immeubles
de bureaux en %**



**L'actif net réévalué 2003
s'inscrit en progression
de 12 %**

Sur la base des évaluations « droits compris », l'actif net réévalué de Klépierre avant distribution 2003, s'élève à 2 307,8 millions d'euros, soit 51,6 euros par action.

L'actif net réévalué « hors droits » est de 2 123,8 millions d'euros, soit 47,4 euros par action.

L'actif net réévalué « hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes » s'élève à 2 101,1 millions d'euros, soit 46,9 euros par action.

L'adoption par Klépierre du statut

SIIC et l'impôt libératoire qui en résulte ont pour conséquence de ne pas rendre comparable les progressions d'ANR droits compris et hors droits au 31 décembre 2002 et au 31 décembre 2003. En effet, la réévaluation pratiquée dans les comptes consolidés au 1^{er} janvier 2003 sur la base des expertises « hors droits » au 31 décembre 2002 s'est accompagnée notamment de la comptabilisation de la charge de l'impôt de sortie (lequel correspond à la taxation au taux de 16,5 % des différences entre valeurs fiscales avant réévaluation et valeurs d'expertise « hors droits » au 31 décembre 2002).

Pour cette année, la progression de l'ANR ne peut donc s'apprécier que sur la base de l'ANR « hors droits » et après fiscalité sur les plus-values latentes, sous réserve d'établir ce calcul au 31 décembre 2002 puisque tel n'était pas le cas auparavant, ce qui a été fait, dans la pratique, sur la base du bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2003 après réévaluation.

À la lumière de ce calcul, qui arrête à 41,9 euros par action l'actif net réévalué « hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes » au 1^{er} janvier 2003, la progression sur un an s'élève à 12 %.

12 %
de progression
de l'actif net
réévalué
sur 1 an





développement responsable



Klépierre a bien mesuré l'intérêt d'une politique ciblée de développement durable et a entrepris une démarche visant à se doter des moyens permettant de la mettre en œuvre. À cet effet, Klépierre a créé fin 2002 un comité de travail destiné à recenser les pratiques du Groupe en matière de responsabilité sociétale et environnementale vis-à-vis de ses différentes parties prenantes : employés, actionnaires, clients, fournisseurs, collectivités publiques et société civile. Il est vrai que cette demande est facilitée par le rôle tenu par les centres commerciaux dans l'univers urbain.



Élaboration de la charte développement durable de Klépierre

L'amélioration permanente des modes de consommation au profit du consommateur, du commerçant et du citoyen constituant la base même de son activité dans les galeries de centres commerciaux, Klépierre a fondé sa stratégie sur une vision de développement durable dont bénéficient également ses salariés et ses actionnaires.

La taille atteinte par le Groupe et sa dimension désormais multiculturelle, l'ont obligé à passer d'une vision naturelle et intuitive du développement durable à une expression plus structurée, qui puisse constituer la base de l'expression du Groupe, en interne comme en externe.

Le Directoire a entrepris une démarche partant de la vision stratégique et culturelle du Groupe afin de conduire Klépierre à l'élaboration d'une charte de développement durable qui serve de fondement à la définition de ses objectifs opérationnels. Conduite depuis plusieurs mois en collaboration avec des consultants spécialisés, la première phase de cette démarche, qui associe étroitement l'ensemble des directions opérationnelles de Klépierre, aboutira courant 2004 à la mise en place de la charte. Sa diffusion et sa mise en œuvre au sein du Groupe suivront dans de brefs délais ainsi que la mise en place des outils d'évaluation correspondants.



privilégier la transparence financière

Un souci de transparence et de clarté

Klépierre est soucieuse d'offrir à tous ses actionnaires une information claire, rigoureuse et transparente, conforme aux obligations réglementaires et alignée sur les meilleures pratiques du marché. Pour faciliter la lecture de ses performances, elle s'attache à publier des indicateurs établis selon des règles stables. Ce rapport annuel a été rédigé avec une attention particulière, afin d'expliquer au mieux le nouveau statut fiscal adopté par Klépierre en 2003 et ses impacts sur les comptes.

Des rendez-vous réguliers d'information

Deux fois par an, à l'occasion de la publication des résultats semestriels et annuels, Klépierre organise des présentations pour les analystes financiers et les investisseurs institutionnels. Les actionnaires sont quant à eux informés sur les performances, la stratégie et les perspectives de croissance du Groupe lors des assemblées générales. Par ailleurs, Klépierre participe tout au long de l'année à des réunions thématiques ou sectorielles dont certaines visent surtout les actionnaires individuels.

Communiqués, rapports et comptes accessibles sur Internet

Le site Internet de Klépierre, www.klepierre.com, est régulièrement mis à jour. Les internautes peuvent accéder aux communiqués de presse, aux présentations destinées aux analystes financiers et aux investisseurs institutionnels, aux rapports annuels et aux comptes semestriels, ainsi qu'au procès-verbal de la dernière assemblée générale. Tous ces documents sont téléchargeables. Le site propose aussi une rubrique Bourse qui reprend les données clés concernant



NOTATION VIGEO

	Évaluation de l'année
Salariés	+
Environnement	=
Clients et fournisseurs	+
Actionnaires	=
Société civile	=

Sur une échelle de -- à ++.

Klépierre a fait l'objet pour la première fois en 2003 d'une notation sociale et environnementale par l'agence Vigeo dont les résultats sont illustrés ci-contre.

et la régularité des performances

l'action Klépierre et l'évolution de son cours. Il dispose, enfin, d'une rubrique Contact, afin de favoriser le dialogue entre Klépierre et ses actionnaires.

La création régulière de valeur

La création de valeur est l'un des objectifs essentiels du management de Klépierre : le Groupe veut en effet offrir à ses actionnaires une valorisation régulière du titre. Identifiée comme une foncière à fort développement, au potentiel de croissance significatif, Klépierre se définit davantage comme une valeur

de croissance que comme une valeur de rendement. La création de valeur doit ainsi s'analyser en termes de rentabilité totale pour l'actionnaire. Sur 5 ans, la performance moyenne annuelle est de 13,5 %, avec réinvestissement du dividende.

Le prix de l'action divisé par trois

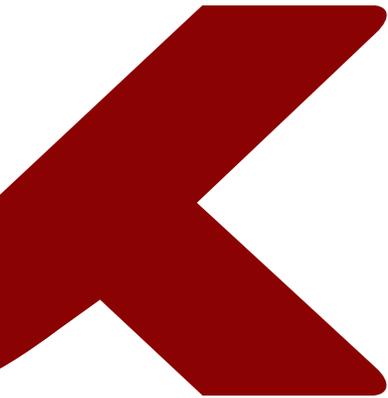
Pour encourager l'actionariat individuel et renforcer la liquidité du titre, en avril 2003, le Conseil de surveillance a proposé à l'assemblée générale des actionnaires de diviser par deux le nominal du titre et d'attribuer une action

gratuite pour deux actions, réalisant ainsi une division par trois du prix unitaire de l'action.

AGENDA 2004

28.01.2004	Chiffre d'affaires annuel 2003 *
16.02.2004	Résultats annuels 2003 *
17.02.2004	Présentation des résultats annuels et réunion de presse
08.04.2004	Assemblée générale 2003
28.04.2004	Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre *
06.05.2004	Distribution du dividende
27.07.2004	Résultats semestriels 2004 *
28.07.2004	Présentation des résultats semestriels et réunion de presse
27.10.2004	Chiffre d'affaires 3 ^e trimestre *

* Communiqué de presse après la clôture de la Bourse.



**EFFECTIFS GROUPE KLÉPIERRE FRANCE
(Y COMPRIS CDD)**

	2001			2002			2003		
	Cadres	Non-cadres	Total	Cadres	Non-cadres	Total	Cadres	Non-cadres	Total
Ségécé	199	116	315	179	117	296	177	120	297
Klégestion	34	9	43	13	4	17	11	5	16
CB Pierre	5	1	6	3	1	4	1	2	3
Klépierre Services	0	0	0	59	24	83	62	28	90
TOTAL	238	126	364	254	146	400	251	155	406

une gestion attentive des ressources humaines

Créativité, engagement, réactivité... la politique de Klépierre en matière de ressources humaines s'articule autour de ces trois valeurs. Ce sont elles qui président à la gestion de carrière de ses collaborateurs, qui soutiennent la mise en œuvre du dialogue social au sein de ses filiales, qui inspirent sa démarche de développement durable.

Élaborer des outils communs de gestion

Au cours de l'année 2003, Klépierre a accueilli 32 nouveaux collaborateurs dont 13 sont titulaires d'un diplôme de l'ensei-

gnement supérieur. De son côté, Ségécé a intégré à ses équipes parisiennes 29 collaborateurs de Ségécar, jusqu'alors installés à Évry.

Un programme de rapprochement des méthodes et des outils a été élaboré afin de mettre en place, dans les meilleurs délais, des procédures de traitements de gestion locative et immobilière identiques pour tous les centres commerciaux, qu'ils soient issus du patrimoine de l'Immobilière Carrefour ou de celui de la Ségécé.

Répondant à un besoin provenant de la forte croissance du

Groupe au cours des dernières années et créé à la demande des collaborateurs, le Référentiel Métiers a vu le jour en 2003. Cet outil intranet multi-sociétés décrit pour chaque mission et activité les procédures et les bonnes pratiques à appliquer au quotidien.

Né en France, déjà en partie dupliqué au Portugal, il sera étendu à l'Italie en 2004.

Accompagner la mobilité

L'intégration des deux « réseaux » de centres commerciaux et la création de quatre directions régionales ont entraîné, pour les

directeurs de centre, de nombreux changements d'affectation ou de responsabilités. Pour y répondre, Klépierre a complété sa politique d'accompagnement de la mobilité géographique, en prenant notamment en compte l'éventuelle perte d'emploi des conjoints suite aux nouvelles affectations de ses salariés.

Formation dispensée

En France, 224 collaborateurs ont bénéficié de 3450 heures de formation. Sur un effectif moyen de 404 personnes, le « taux d'accès à la formation » a donc été supérieur à 50 %.



Être proche des filiales

L'effectif des filiales étrangères est passé de 237 collaborateurs à 301 en raison de l'intégration, au 1^{er} janvier 2003, de Eurocenter et de Effe Kappa en Italie ; de la croissance des effectifs de Devimo, en Belgique ; et de la création de Sogecaec, au Portugal. Ces filiales ont bénéficié de l'appui des équipes parisiennes pour leur formation aux progiciels utilisés en gestion locative.

Un programme de visites sur place du responsable des ressources humaines de Klépierre a été lancé, tandis que les prin-

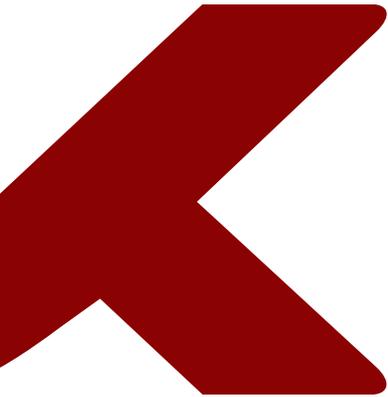
cipaux cadres des filiales participaient au séminaire annuel de Ségécé.

Consolider le dialogue social

Après une année 2002 riche en événements dans le domaine du dialogue social (mise en place des instances représentatives du personnel, négociation d'accords d'intéressement et de réduction du temps de travail), 2003 a été une année de transition et de consolidation. Une charte d'utilisation des moyens informatiques a ainsi été mise en place. Par ailleurs, les règlements intérieurs et les accords

sur la réduction du temps de travail des différentes entités de Klépierre ont été harmonisés afin d'affirmer l'identité du Groupe. Les institutions représentatives du personnel sont les suivantes :
☛ pour Ségécé : comité d'entreprise, délégation du personnel et CHSCT ;
☛ pour Klépierre Services, Klégestion et CB Pierre : délégation unique et CHSCT.





une entreprise citoyenne, soucieuse de la qualité des

Une société proche de ses clients

Tout locataire d'un bureau de Klépierre reçoit au moins une fois par an la visite d'un représentant de la société. Par ailleurs, chaque immeuble fait l'objet d'un contrôle trimestriel et d'un audit technique annuel.

Charte et contrôle de qualité

Une charte portant sur l'accueil et les services dans les centres commerciaux a été établie par Ségécé. Elle s'applique aux fournisseurs, aux prestataires, aux personnels des sites ainsi

qu'aux commerçants, et se décline selon les spécificités de chaque centre.

En 2003, une méthodologie de contrôle a été élaborée sur le site pilote du centre commercial Val d'Europe, à Marne-la-Vallée, afin de suivre la bonne application de cette charte. Cinq fois par an, un « client mystère » effectuera une visite surprise, suivie d'un compte rendu évaluant la qualité de l'accueil et des services offerts à la clientèle. 40 centres seront ainsi testés en 2004.

Par ailleurs, Ségécé conduit régulièrement des études quali-

tatives qui permettent d'apprécier la perception du centre selon différents aspects : histoire du lieu, architecture, positionnement marketing, offre commerciale. Les conclusions de ces études sont notamment exploitées lors des campagnes de recommercialisation ou de rénovation/extension des galeries commerciales. Ségécé envisage enfin de mettre en place des études comportementales basées sur l'observation des réactions de la clientèle. Objectif de ces études : parfaire la qualité de l'accueil dans les galeries marchandes.

LE LABEL « QUALITÉ SYNDIC »

L'Association nationale pour le contrôle de la qualité en France délivre chaque année un label « Qualité Syndic » pour la gestion de copropriétés. Ce label, qui récompense un niveau de qualité strictement défini, est mis au point par des professionnels. Il porte sur l'ensemble du parc géré. Depuis 1999, Ségécé l'obtient chaque année. En novembre 2003, il lui a de nouveau été décerné, avec une mention particulière pour Créteil Soleil et Nantes Beaulieu.



services et du développement local

Une vraie implication dans la vie locale

Propriétaire et gestionnaire de centres commerciaux, Klépierre est un acteur économique du tissu local. À ce titre, elle s'implique dans la vie de la cité. Ainsi, Ségécé est à l'origine de nombreuses animations visant à sensibiliser les visiteurs des centres à des aspects essentiels de la vie en collectivité.

En 2003, le Groupe a privilégié les initiatives locales et mené pour la première fois une opération de mécénat, Klépierre et Ségécé devenant partenaire de l'association La Lampe Magique

(voir encadré ci-contre). En parallèle, une opération de collecte de jouets neufs a été organisée, en décembre 2003, à Créteil Soleil. En Espagne, Centros Shopping Gestion met le mail des galeries à la disposition d'organisations à caractère social pour des animations. 31 opérations ont eu lieu en 2003, dont un marathon au bénéfice de la Fondation Syndrome de Down, sur la place centrale du centre Augusta, à Saragosse.

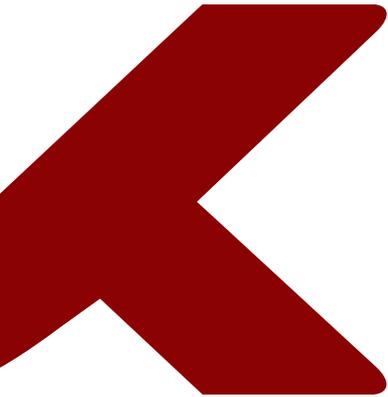
40 centres seront contrôlés par le « client mystère » en 2004

Divertir les enfants malades



Association loi 1901, La Lampe Magique œuvre pour le bien-être des enfants hospitalisés. Pour ce faire, elle met à leur disposition des instruments, des objets, des livres à même de les divertir et d'améliorer leur quotidien. Sensible au but de cette association, Klépierre a souhaité soutenir son action. Elle s'est ainsi engagée, avec Ségécé, à verser 2 euros pour chaque carte de vœux envoyée par ses collaborateurs en 2003. Grâce à ce don, La Lampe Magique a notamment acheté des téléviseurs combinés, des consoles de jeux, des collections de bandes dessinées – mises gracieusement à la disposition des enfants et susceptibles de relayer les animations proposées par l'association.

www.lalampemagique.fr.st



des actions en faveur de l'environnement pour limiter les

30%
des centres
commerciaux
français font
l'objet d'un suivi
des consommations

Vigilance et détermination

Respectueuse des normes et de la réglementation européenne en matière d'environnement, Klépierre a poursuivi en 2003 son action en ce domaine.

Des immeubles en « bonne santé »

Tous les immeubles de bureaux gérés en direct par Klégestion possèdent un « carnet de santé » mis à jour chaque année par un prestataire extérieur, Astrim. Ce carnet offre une vision immédiate des risques éventuels et des dispositions à prendre pour y remédier. En

outre, il permet de s'assurer du respect des préconisations des bureaux de contrôle et de la bonne application des nouvelles réglementations.

Le suivi des risques de légionellose et la recherche de présence d'amiante sont deux points essentiels du carnet de santé. Concernant le premier point, seuls 5 immeubles du patrimoine sont climatisés par une tour aérorefrigérante susceptible de présenter des risques. Tous ont fait l'objet d'un contrôle, au minimum, en 2003. Par ailleurs, Klépierre profite des travaux de rénovation menés sur les instal-

lations de climatisation pour installer des systèmes en circuit fermé (risque nul). Concernant l'amiante, un complément de diagnostic est réalisé lors de ventes d'immeubles – conformément au décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 qui impose la recherche d'amiante dans tous les matériaux.

Des opérations de dépollution des sols

Lors de l'acquisition de l'immeuble Camille-Desmoulin, à Issy-les-Moulineaux, Klépierre avait fait procéder à l'enlèvement des terres polluées sur 12 mètres de

profondeur. Ces opérations de dépollution du sol ont été renouvelées au 1^{er} trimestre 2003, à l'occasion de l'opération d'extension en cours de construction. Ces précautions dépassent les obligations réglementaires en la matière.

Réduire les consommations d'eau, d'électricité, et la production de déchets dans les centres

Dans 30 % des centres commerciaux français, les consommations d'eau et d'énergie ainsi que la production de déchets sont contrôlées et analysées. Ce



risques et faire respecter les normes

suivi a permis d'économiser jusqu'à 42 % du volume d'eau consommé par les galeries de Melun-Boissénart et du Marché Saint-Germain, à Paris. Il a aussi permis de détecter des anomalies de consommation, notamment celles dues à des fuites.

Des actions correctives ont de même été entreprises pour réduire les consommations d'électricité : remplacement de matériel, amélioration des réglages, programmation. En 2004, plus de la moitié des centres français seront ainsi contrôlés.

Dans le domaine des déchets, l'amélioration du tri sélectif a

entraîné une baisse de 17 % de la production ; parallèlement, la quantité des cartons à recycler a augmenté de 15 %.

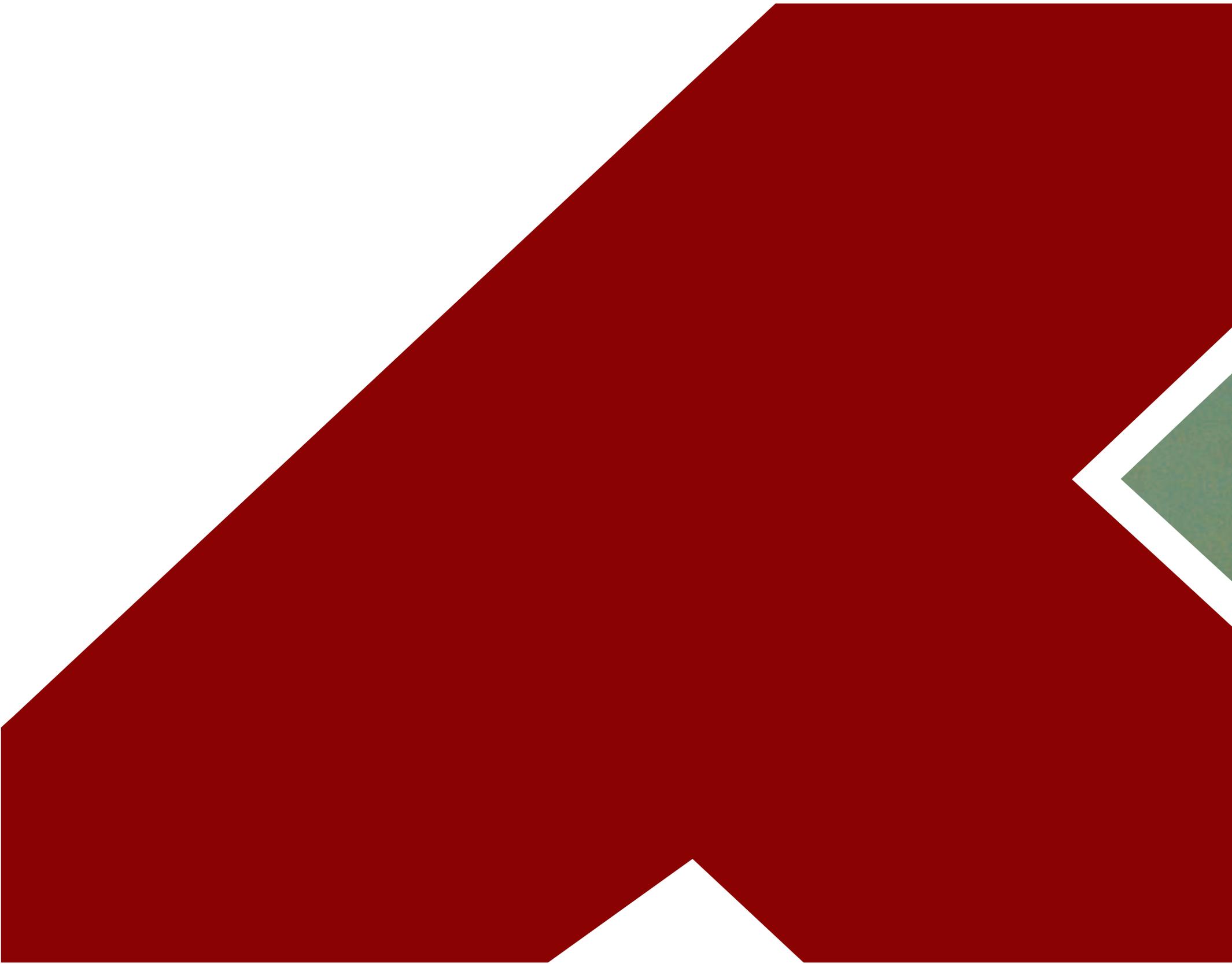
Un carnet de suivi des installations

La mise en place de carnets de suivi des installations des centres pour en assurer la traçabilité se poursuit. Ainsi, Klépierre mène, depuis cinq ans, un recensement et un suivi systématique des circuits présentant un risque de légionellose.

- 17 %
de déchets produits
dans les centres
commerciaux
en 2003

Un système de management environnemental ISO 14 001

Le centre de Bègles Rives d'Arcins, site pilote réputé pour la création de l'Aquaforum, a poursuivi sa démarche en faveur de la protection de l'environnement en décidant de mettre en place un système de management environnemental basé sur la norme ISO 14001 communément utilisée dans l'industrie. Le programme couvre cinq thèmes principaux : tri sélectif des déchets, maîtrise des rejets dans les réseaux d'eaux usées et pluviales ainsi que dans l'air, maîtrise de l'énergie, limitation des nuisances sonores et olfactives, préservation de l'image du site. Un responsable environnement dédié au site et un comité regroupant des commerçants, des techniciens et le directeur du centre représentant son propriétaire et son gestionnaire se consacreront en 2004 à l'établissement d'un bilan environnemental et d'un plan d'action pour 2005. Le centre de Bègles Rives d'Arcins s'engage ainsi dans un principe d'amélioration continue de ses performances environnementales. La charte de l'environnement du site pilote, avec ses engagements, est disponible sur le site Internet du centre, www.rivesdarcins.com. L'expérience conduite à Rives d'Arcins sera par la suite étendue à d'autres centres.





activités et métiers



les centres commerciaux axe majeur du développement de Klépierre

Depuis sept ans, Klépierre fait le choix stratégique d'investir dans les centres commerciaux, un type d'actifs peu sensible aux variations cycliques du marché immobilier. Elle est devenue le leader européen du développement et de la gestion de centres commerciaux. Poursuivre la croissance et faire prospérer le patrimoine acquis sont aujourd'hui les deux axes de valorisation de Klépierre.

Une politique de développement très active

Le centre commercial est un produit où la demande excède largement l'offre. Comment trouver alors des actifs à haut potentiel pour continuer à investir ?

Le partenariat est l'une des clés de la stratégie de Klépierre, en France comme à l'étranger. Les accords noués avec de grands distributeurs tels que Carrefour ou Finiper, et des développeurs comme Finim, Eiffage ou Nexity, alimentent la croissance du patrimoine en nouveaux projets. Aucun risque de promotion n'est pris à l'étranger mais Klépierre et sa filiale Ségécé interviennent, dans la mesure du possible, très en amont dans les projets pour participer à leur élaboration : plans, commercialisation...

Klépierre mène une politique de diversification, aussi bien géographique que dans le format des centres acquis. L'international est devenu le principal moteur du développement. Aujourd'hui, plus de la moitié du portefeuille en nombre de centres se situe à l'étranger. Les investissements sont concentrés dans des pays offrant un niveau de consommation élevé et dont le taux d'équipement laisse place à un fort potentiel de croissance. Ce sont principalement des pays d'Europe du Sud, plus particulièrement l'Italie et l'Espagne, mais aussi le Portugal et la Grèce.

Mais Klépierre et Ségécé restent les leaders du développement en France. Contrairement à la stratégie adoptée à l'étranger, Klépierre continue dans l'Hexagone à réaliser elle-même des projets neufs. Outre des opérations de cœur de ville, spécialité depuis 30 ans de Ségécé, Klépierre possède un important programme d'extensions de centres existants et de grandes opérations en montage au cœur de programmes immobiliers plus vastes, à la porte d'Aubervilliers ou à Nancy par exemple. Pour mieux maîtriser l'environnement des centres existants, des unités complémentaires moyennes sont installées ou acquises aux abords de ces derniers. Enfin, trois nouveaux concours ont été gagnés en 2003.

La valorisation continue des actifs par une gestion dynamique

À l'étranger, la création d'un réseau de sociétés de gestion, filiales de Ségécé, permet à Klépierre de maîtriser la gestion des actifs acquis et de faire appliquer les méthodes du Groupe dans tous les pays tout en bénéficiant de l'expérience et des compétences de professionnels issus des pays d'implantation. Sur ce modèle a été créée en 2003 la filiale de gestion portugaise de Ségécé.

L'objectif de Ségécé et de ses filiales est la valorisation permanente des actifs en utilisant tous les leviers de la gestion locative et immobilière : politique marketing, commercialisation, rénovation et extension des centres existants. Une réflexion constante est menée sur leur merchandising afin d'intégrer les nouveaux concepts pour ainsi construire des offres commerciales performantes visant à améliorer en permanence le revenu locatif. En 2003, plus de 10 % des baux de l'ensemble du patrimoine ont été renouvelés.

En 2004, Klépierre poursuivra son élan en s'appuyant sur ses partenariats et sur le savoir-faire de son outil de gestion, Ségécé.



Poursuivre la croissance
et faire prospérer
le patrimoine acquis



Éric Ranjard
Vice-Président

les chiffres clés



Patrimoine et activité

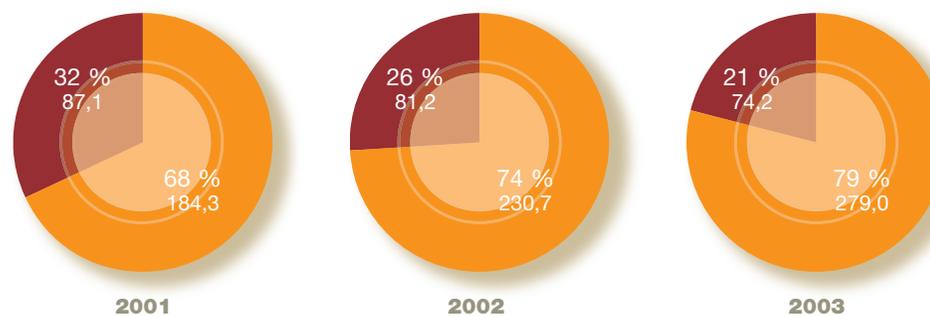
	1999	2000	2001	2002	2003
Valeurs d'expertise droits compris au 31.12 part totale	1 967,8	2 645,4	4 123,3	4 708,7	5 225,2
Loyers (part groupe)	124,4	133,9	233,7	267,8	309,4
Chiffres d'affaires part totale, dont	157,5	248,3	326,0	345,0	386,2
- Centres commerciaux	76	163,5	236,9	262,7	311,9
- Bureaux	81,5	84,8	89,1	82,3	74,3

en millions d'euros

loyers

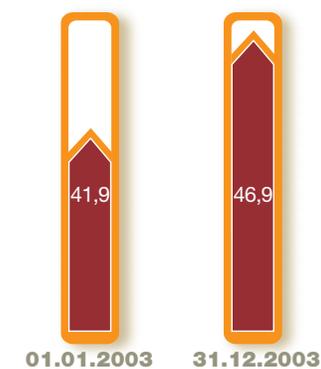
en millions d'euros, part totale

Centres commerciaux
Bureaux



actif net réévalué

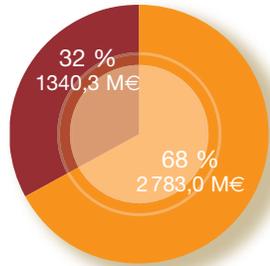
hors droits et après fiscalité
sur plus-values latentes
en euros/action ¹



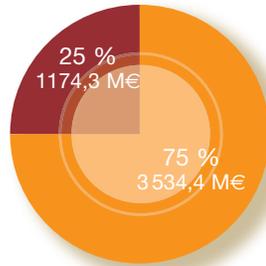
1. Retraité de la division par 3 du nombre d'actions intervenue en avril 2003.

valeurs d'expertise

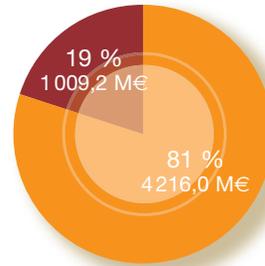
droits compris, part totale



TOTAL 2001 :
4 123,3 M€



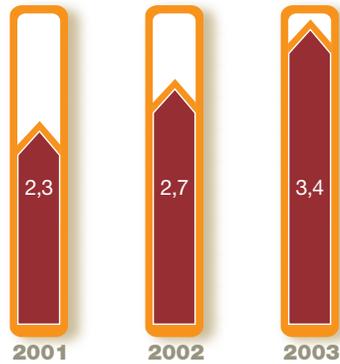
TOTAL 2002 :
4 708,7 M€



TOTAL 2003 :
5 225,2 M€

évolution du cash-flow

net courant hors développement
en euros/action ¹

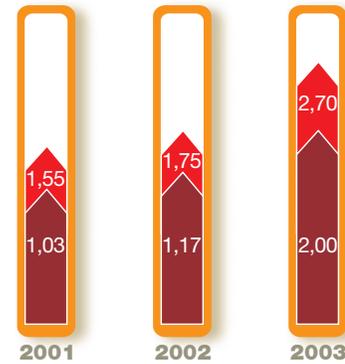


1. Retraité de la division par 3 du nombre d'actions intervenue en avril 2003.

évolution du dividende

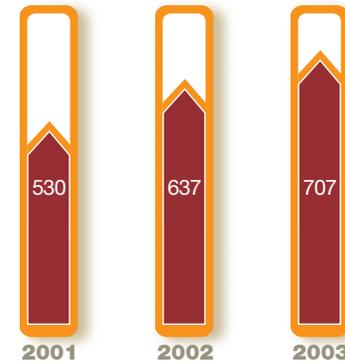
en euros/action ¹

Dividende brut ²
Dividende net



2. Hypothèse : avoir fiscal = 50 %.

effectif social



faits marquants



janvier

◀ Acquisition de 3 centres commerciaux en France auprès de Carrefour : Beaune, Bourg-en-Bresse et Le Mans.

mars

◀ Cession de l'immeuble de bureaux du 127 rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt et d'un entrepôt situé à Saint-Denis.

avril

◀ Création de Sogecaec, filiale de gestion au Portugal portant à 5 le nombre de filiales de Ségécé implantées à l'étranger.

juin

◀ Acquisition des centres de Novy Smichov à Prague, de Meridiano à Lucena en Espagne.

◀ Cession de l'immeuble de bureaux situé au 100/102 avenue de Suffren, portant le montant des cessions du 1^{er} semestre à 98 millions d'euros.

juillet

◀ Acquisition auprès de Finim du centre commercial Acquario à Vignate près de Milan.

◀ Cession de l'immeuble de bureaux du 20 rue Jacques-Daguerre à Rueil-Malmaison.

septembre

◀ Cession de l'immeuble Le Sémaphore à Levallois-Perret, d'une surface supérieure à 11 400 m².

◀ Signature de la promesse d'acquisition de l'extension du centre commercial de Quétigny en cours de réalisation par Carrefour et dont l'ouverture est prévue en 2005.

octobre

◀ Pose de la première pierre pour les centres commerciaux de l'Esplanade à Louvain-la-Neuve en Belgique et du cœur de ville de Valenciennes.

◀ Ségécé est sélectionnée en partenariat avec Immochan pour développer la « Cité du Meuble et de la Maison » à Cesson.

novembre

◀ Ségécé remporte le concours lancé par la ville d'Angoulême pour l'aménagement de son centre-ville qui offrira une galerie marchande de plus de 12000 m² SCU.

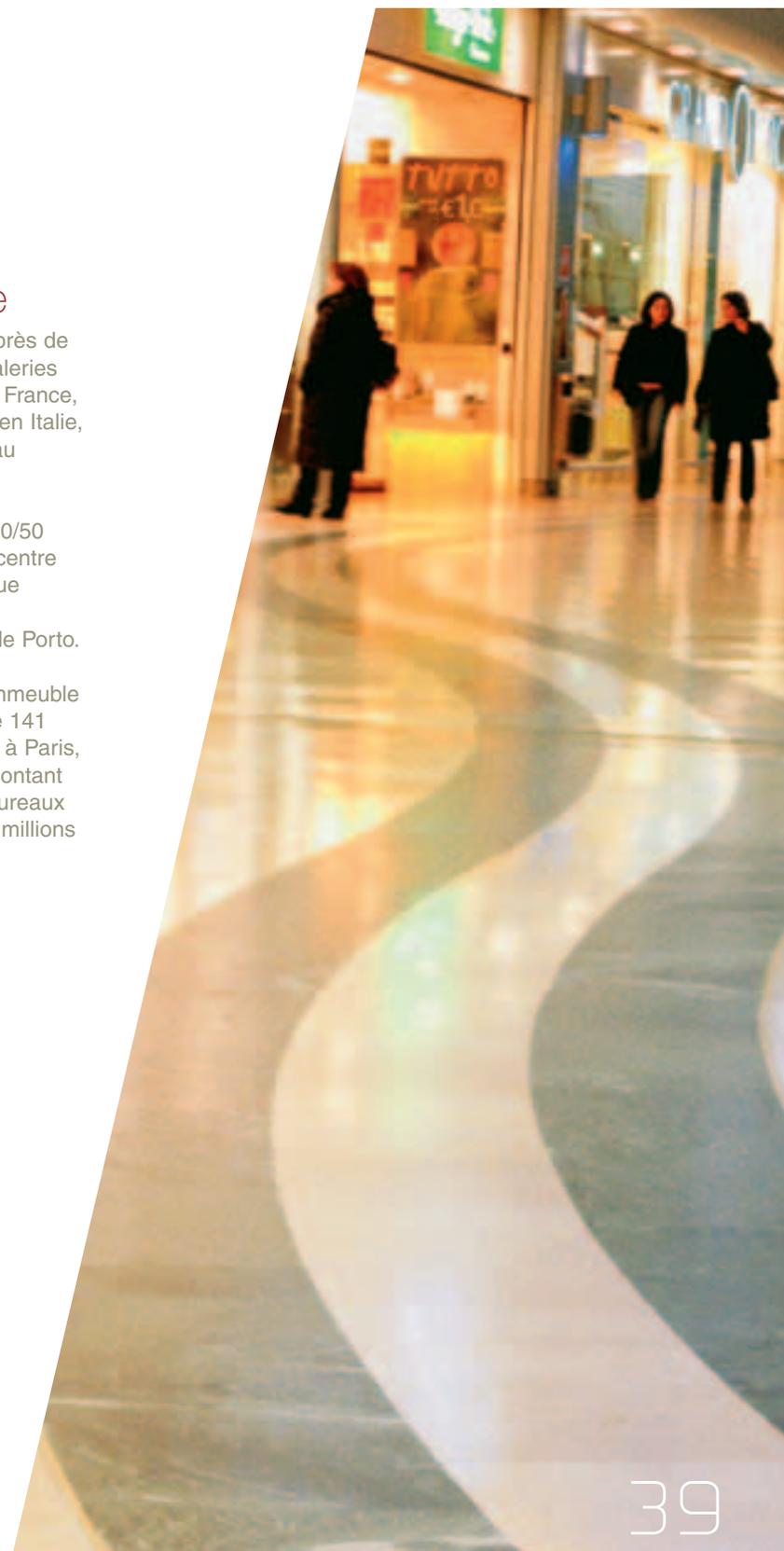
◀ Associée à Eiffage, Ségécé a été choisie par la municipalité de Vannes pour la réalisation d'une galerie commerciale de centre-ville de 14000 m² SCU.

décembre

◀ Acquisition auprès de Carrefour de 3 galeries commerciales en France, 8 en Espagne, 3 en Italie, 3 en Grèce et 2 au Portugal.

◀ Acquisition à 50/50 avec Prédica du centre commercial Parque Nascente situé à Gondomar près de Porto.

◀ Cession de l'immeuble Le Brochant situé 141 avenue de Clichy à Paris, portant ainsi le montant de cessions de bureaux de l'année à 176 millions d'euros.





les centres commerciaux



Axe majeur du développement de Klépierre, le secteur des centres commerciaux a connu une forte expansion depuis plus de 3 ans sous l'effet notamment de la signature en juillet 2000 d'un protocole avec Carrefour portant sur l'acquisition de plus de 160 galeries, principalement en France et en Espagne.

Forte de l'expérience unique de développeur et de gestionnaire de Ségécé, Klépierre a investi de façon privilégiée dans ce type d'actifs alliant revenus récurrents et forte visibilité à une dimension européenne dans un marché de rareté et d'expertise.





un environnement économique contrasté

500
millions d'euros
en France,
800 millions d'euros
en Espagne,
1 milliard en Italie
d'investissement
en centres commerciaux
en 2003

Croissance ralentie dans l'Hexagone et inégale en Europe

2003 a été une année maussade en Europe – et particulièrement en France où la croissance économique s'est révélée inférieure aux prévisions. Avec + 0,1 % en 2003, la croissance française atteint l'un des niveaux les plus faibles des cinquante dernières années. L'indice d'ensemble de l'activité commerciale publié par la Banque de France enregistre, quant à lui, une progression de 0,4 % seulement. Cette faiblesse est notamment due au secteur Textile/Habillement (- 2,3 %).

Dans le reste de l'Europe, les performances de l'économie sont variables : la Grèce (+ 4 %), l'Espagne (+ 2,3 %), la Slovaquie et la République tchèque affichent de bons résultats, quand la Belgique (+ 0,7 %) et l'Italie (+ 0,5 %) enregistrent des scores plus modestes. Le PIB du Portugal, engagé dans un plan d'austérité pour réduire son déficit budgétaire, est en repli de 0,8 % par rapport à 2002.

Une reprise attendue en 2004

En 2004, l'Europe devrait profiter de la reprise observée notamment

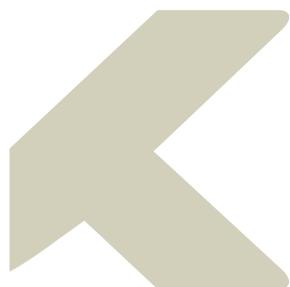
aux États-Unis. Ainsi, les prévisions de croissance s'élèvent à 2 % en France, 2,9 % en Espagne, 4,1 % en Grèce, 1,6 % en Italie, 1,9 % en Belgique et 1,5 % au Portugal. Pour la République tchèque et la Slovaquie, ces chiffres sont respectivement de 2,9 % et 4,2 %.

Des transactions peu nombreuses en France, mais importantes en Europe du Sud

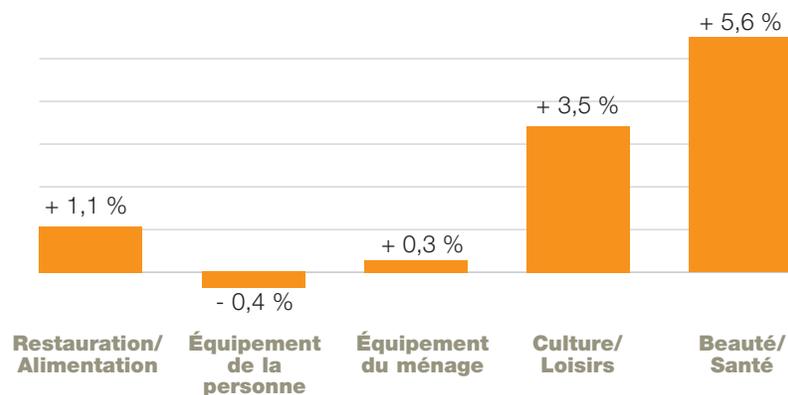
En 2003, comme en 2002, le volume de transactions de centres commerciaux reste faible en France, en raison d'une offre limi-

tée. Les principales opérations ont été menées par Axa, Rodamco, Klépierre, AIG Global Fund et CDC IXIS, et le montant des investissements s'est établi à près de 500 millions d'euros. Ce chiffre est inférieur à ceux des marchés espagnol, italien et portugais, où les projets de création sont plus nombreux que dans l'Hexagone. Dans ces pays, la convergence des taux de capitalisation des meilleurs centres atteint 6 à 6,50 %.

En Espagne, une quinzaine de transactions ont été conduites pour près de 800 millions d'euros (1 milliard en 2002). Sonae, CGI, Metrovacesa, Klépierre, ING et



Évolution du chiffre d'affaires des galeries Klépierre en France en 2003 par secteur d'activité



+ 1,5 %
en France de hausse
du chiffre d'affaires
des centres
commerciaux

Forum sont les investisseurs les plus actifs. Avec son niveau de consommation élevé et son fort sous-équipement en centres, l'Italie attire, quant à elle, des investisseurs de toutes nationalités (néerlandais, allemands, américains, français, britanniques et italiens). Devenu une cible privilégiée, le marché italien a dépassé le milliard d'euros en 2003. Sur la dizaine de transactions institutionnelles réalisées, l'accord conclu entre le groupe Auchan-La Rinascente et Simon Property group est le plus marquant : il porte sur 51 centres, dont 13 projets (860 millions d'euros).

Source :
Retail
Consulting
Group.

La stabilité des chiffres d'affaires français

En 2003, le chiffre d'affaires des centres français de Klépierre progresse de 0,6 %, dans un contexte économique général atone. Si l'on exclut l'importante restructuration menée à Bordeaux Saint-Christoly, cette progression atteint 1,5 %. Les secteurs Beauté/Santé (+ 5,6 %) et Culture/Loisirs (+ 3,5 %) ont enregistré des performances satisfaisantes ; à l'inverse, l'Équipement de la personne (- 0,4 %), unique résultat négatif, a pesé sur l'ensemble de l'activité. Les centres de centre-ville ont



les centres commerciaux

+5,9 %

en Espagne,
+ 0,6 % en Italie
de hausse
du chiffre d'affaires
des centres
commerciaux



connu une forte activité en 2003 (+ 5,8 %), grâce aux bonnes performances des Passages (Boulogne-Billancourt), de Courier (Annecy), des Cordeliers (Poitiers), et au dynamisme de leurs locomotives (Fnac, H&M, Zara, Gap...). Les galeries des centres commerciaux régionaux (+ 0,7 %) et des centres intercommunaux (+ 0,6 %) ont résisté à la stagnation de chiffre d'affaires des hypermarchés.

Des résultats satisfaisants en Europe

Sur les 11 premiers mois de l'année, les chiffres d'affaires espagnols ont progressé de 5,9 %,

avec des performances particulièrement soutenues dans les secteurs Culture/Loisirs (+ 4,8 %) et Équipement de la personne (+ 3,2 %). Les galeries de taille moyenne se sont encore mieux comportées (+ 6,4 %).

En Italie, sur les 10 premiers mois de l'année, les chiffres d'affaires ont connu une progression moindre (+ 0,6 %). Si l'Équipement de la personne accuse une baisse sensible (- 2,5 %), les secteurs Culture/Loisirs (+ 1,2 %) et Beauté/Santé (+ 1,3 %) sont à la hausse.

La présence de Klépierre dans les autres pays est encore limitée.

Toutefois des tendances se dégagent : l'Europe centrale présente une évolution contrastée, avec une hausse de 7,2 % pour Novy Smichov (République tchèque), mais une baisse sensible, - 12,9 %, pour le centre de Danubia (Slovaquie) ; les centres de Lourès et de Porto Gondomar (Portugal), en phase de lancement, ont une activité satisfaisante ; quant au centre de Makédonia (Grèce), il bénéficie d'une forte hausse, + 20 %.



une politique d'investissement active

584 millions d'euros investis en 2003

En 2003, Klépierre a acquis 28 centres commerciaux qui répondent tous aux mêmes critères : être situés dans des pays au niveau de consommation élevé, mais où le taux d'équipement en centres commerciaux offre un fort potentiel de développement. Ce dernier pourra être mis en œuvre par des relais locaux, le plus souvent des filiales de Ségécé, à même d'appliquer les méthodes de gestion du Groupe. Sur l'ensemble des nouveaux actifs, 7 galeries, représentant 70 % du montant investi, dépassent

les 10 000 m² de surface commerciale utile (SCU⁽¹⁾).

Une diversification géographique axée sur l'Europe du Sud

Avec ces nouvelles acquisitions (sur les 28 centres acquis, 22 sont situés hors de l'Hexagone), Klépierre renforce ses positions à l'international qui représente plus de 50 % du portefeuille en nombre de centres, et 44 % de la surface commerciale utile. Comme prévu, les investissements ont été concentrés en Europe du Sud. Ainsi, en Italie, pays qui dispose d'un fort potentiel

de croissance, Klépierre consolide sa position de leader. En Espagne, le partenariat avec Carrefour continue à porter ses fruits. Au Portugal enfin, où une percée a été réalisée fin 2002 avec l'achat du centre commercial de Lourès, Klépierre conforte sa position grâce à trois nouvelles acquisitions et à la création de la filiale de gestion portugaise de Ségécé.

En France, l'acquisition des galeries inscrites au protocole signé en 2000 avec Carrefour a été finalisée en 2003. En Grèce, enfin, Klépierre a saisi l'opportunité d'étendre son patrimoine.

Des partenariats fructueux en Europe

Le partenariat avec Carrefour s'est poursuivi en 2003 : outre les acquisitions inscrites dans l'accord-cadre pour la France et l'Espagne, trois nouvelles transactions ont été menées en Italie. De plus, en France, en Espagne et en Grèce, de nouveaux accords ont été conclus qui portent sur des projets en construction, nouveaux centres ou extensions.

Les groupes Finim et Finiper – autres partenaires de Klépierre en Italie – sont chacun à l'origine d'une acquisition en 2003. Au Portugal, le centre de Gondomar

(Porto) a été acquis auprès d'Eiffage, en partenariat avec Prédica.

Situé au cœur de Prague, le centre Novy Smichov, réalisé par Nexity, appartient désormais à Klépierre.

Enfin, grâce à l'accord passé en 2001 avec le promoteur belge Wilhelm & Co, l'acquisition du plus important projet du pays a pu être conclue : le centre de Louvain-la-Neuve ouvrira fin 2005.

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



**PRÉVISIONS D'INVESTISSEMENTS
DE 2004 À 2009**

	<i>Surface SCU en m²</i>	<i>Investissement prévisionnel quote-part Klépierre en Me</i>
Développement en propre par Ségécé (France)		
Nouveaux centres	211 500	600
Extensions	65 580	150
TOTAL	277 080	750
Développement en partenariat avec un développeur extérieur		
Centres existants (Protocole Carrefour)		
France	22 040	50
Espagne	10 020	20
TOTAL	32 060	70
Projets		
Espagne	88 740	300
Italie	180 460	600
Belgique	37 350	110
Portugal	5 100	10
Grèce	21 000	70
République tchèque	16 800	30
Slovaquie	10 410	10
TOTAL	359 860	1 130
Extensions		
France	19 500	50
Espagne	148 840	270
Italie	18 540	30
TOTAL	186 880	350
TOTAL	578 800	1 550
TOTAL GÉNÉRAL	855 880	2 300

2,3
milliards d'euros
d'investissements
identifiés

L'année 2004 se présente sous de bons augures avec de nombreux accords sur des projets en construction à l'étranger, la réalisation d'extensions de centres existants et la poursuite des opérations de développement, pilotées en France par Ségécé.

Un gisement de croissance important, identifié et pour une large part programmé

Un essor potentiel de 1 million de m²

Après deux années d'investissement soutenu, Klépierre et Ségécé bénéficient d'un gise-

ment de croissance de plus de 1 million de m². Ce potentiel de développement s'explique par les partenariats noués avec des distributeurs et des développeurs, et par la place prépondérante acquise par le Groupe dans le secteur des centres commerciaux en Europe continentale.

Les opérations d'ores et déjà identifiées représentent 2,3 milliards d'euros d'investissements en quote-part Klépierre, d'ici à fin 2009. Ces investissements apporteront 180 millions d'euros de loyers complémentaires. La première phase de l'accord

Carrefour sera close avec les acquisitions de centres existants en France et, dans une moindre mesure, en Espagne. À l'avenir, la part des investissements réservée aux acquisitions de centres existants sera réduite : le patrimoine de Klépierre s'enrichira surtout de nouveaux projets.

Investir dans des projets neufs et diversifiés

Le développement futur dans l'Hexagone viendra pour l'essentiel de nouveaux projets (Aubervilliers, Besançon, Nancy, gare Saint-Lazare, Valenciennes) ou d'extensions conduites par Ségécé (Caen Paul-Doumer, Clermont-Jaude, Marseille Bourse,



180
millions d'euros
de loyers attendus
du programme
d'investissements

Melun-Boissénart, Pontault-Combault, Val d'Europe).

Dans cette perspective, 2003 a été une année riche en lancement de projets. Ainsi, Ségécé a été retenue par les municipalités de Valenciennes, d'Angoulême et de Vannes pour des projets de cœur de ville, soit près de 45 000 m² de SCU à l'horizon 2006-2007. Le projet de la « Cité du meuble » à Cesson, s'étendra sur 35 000 m² SCU et ouvrira en 2007.

☛ Un programme d'extensions en France et en Espagne

Le programme d'extensions des galeries, acquises auprès de Carrefour, a démarré en colla-

boration avec le distributeur. Il représente un fort potentiel de développement.

En France, la première de ces extensions, mise en œuvre par Carrefour, concerne la galerie de Quétigny, près de Dijon. Elle s'élève à 8 500 m² SCU et ouvrira en 2005. 6 autres extensions sont d'ores et déjà autorisées.

En Espagne, les extensions, portant sur près de 150 000 m² SCU, seront réalisées dans les 3 ans à venir. Les extensions italiennes, réparties sur les trois partenaires de Klépierre (Carrefour, Finiper et Finim), sont encore peu signi-

ficatives car touchant un parc italien plus réduit et souvent récent.

☛ Des opportunités de croissance dans toute l'Europe

Près de la moitié de l'enveloppe d'investissements porte sur des projets de nouveaux centres. Pour les développer, Klépierre s'appuiera principalement sur son partenariat avec Carrefour. La part de l'Espagne sur l'enveloppe globale d'investissements devrait s'élever à environ 320 millions d'euros. En Italie, elle atteindra près de 600 millions d'euros pour une dizaine de projets. Ils seront, pour la plupart, achevés en 2005-2006, Carrefour

et Finiper en seront les premiers pourvoyeurs.

Klépierre poursuivra aussi son développement en Belgique avec l'ouverture, fin 2005, du centre de Louvain-la-Neuve et dans une moindre mesure en Grèce, où le projet de City Gate, signé en 2003, ouvrira ses portes dès la fin 2004.

De nouvelles acquisitions devraient également être faites en Europe centrale et au Portugal.



une progression continue des loyers

Une bonne évolution des loyers

L'activité de gestion locative en Europe évolue favorablement : les loyers s'élèvent à 279 millions d'euros et enregistrent une hausse de 21 % (230,7 millions en 2002). Sur ce total, les loyers variables représentent 12,3 millions d'euros (+ 12 %).

À périmètre constant, la progression des loyers est de 4,8 %.

Hausse régulière en France

Les loyers s'élèvent à 179,2 millions d'euros (dont 9,5 millions de loyers variables), soit une progression de 3,7 % par rapport

à 2002 (4,8 % à périmètre comparable). Cette augmentation résulte principalement de :

◀ 168 opérations de recommercialisation, 205 renouvellements de baux (respectivement + 30 % et + 19 % par rapport aux conditions précédentes) et 9 commercialisations de locaux vacants ;

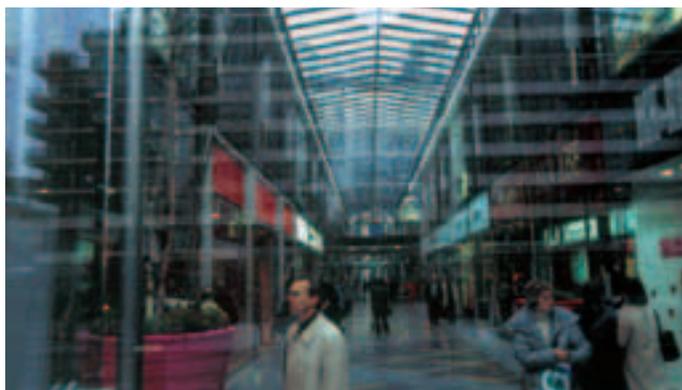
◀ l'évolution de l'indice Insee du Coût de la Construction (ICC) : + 2,1 % pour les 1^{er} et 2^e trimestres, impactant respectivement 72 % et 25 % des loyers garantis du périmètre.

Les arbitrages opérés en 2003 sur la galerie d'Usine Center à

Gonesse et sur 50 % du centre commercial de Rives d'Arcins à Bègles expliquent, pour l'essentiel, l'augmentation moindre des loyers du périmètre global au regard du seul périmètre comparable.

Les créances non recouvrées représentent à peine 1,1 % de la facturation et le taux d'occupation financier s'établit à 98,2 % (99,3 % en 2002). Cette légère baisse est due aux restructurations commerciales en cours, à Bordeaux Saint-Christoly et Noisy-le-Grand. Retraité de cet impact, il s'établit à 98,9 %.

La concentration des loyers reste



faible, réduisant ainsi le risque locatif. La Fnac et le groupe Auchan (hors hypermarché) représentent chacun 3 % des loyers, suivis de Etam (2,7 %), Go Sport (2,4 %), Camaïeu et Vivarte (1,8 % chacun). Eram, Afflelou, Celio et Carrefour se situent entre 1,3 % et 1,6 %.

Nouveau bond des loyers italiens

En Italie, les loyers s'élèvent à 41,1 millions d'euros (+ 79,3 % par rapport à 2002). Deux raisons à cette hausse : l'apport, en 2003, d'une année complète de loyers pour les galeries acquises en

juillet précédent, et l'achat cette même année de Milan-Vignate. 115 modifications locatives ont été enregistrées, dont 11 commercialisations de locaux vacants (+ 0,6 million d'euros de loyers). Au total, recommercialisations et renouvellements ont fourni un gain locatif de 1 million d'euros, soit une augmentation de 25,3 % par rapport aux anciennes conditions. Le taux d'occupation financier sur l'intégralité du patrimoine s'élève à 97,8 %, le taux d'impayés à 4,2 % (en baisse par rapport à 2002). Sur l'ensemble du patrimoine, l'impact moyen de l'indexation a été de + 2,9 %.

Croissance continue en Espagne

Les loyers du patrimoine espagnol atteignent 39,9 millions d'euros, soit une hausse de 32,5 %. À périmètre comparable, cette progression est de 5 % par rapport à 2002.

L'ensemble des galeries a généré 152 renouvellements de baux (+ 8 % de loyers), 101 opérations de recommercialisation (+ 4,5 % par rapport aux loyers précédents) et 39 commercialisations de locaux vacants (+ 0,7 million d'euros de loyers).

L'incidence de l'évolution de l'IPC, base de l'indexation des

279
millions d'euros
de loyers Centre
commerciaux,
en progression
de 21 %





750

baux renégociés
en 2003 en hausse
de près de 20 %

loyers garantis, s'élève à 4 %. Les créances non recouvrées représentent 1,3 % de la facturation globale. Sur l'ensemble du patrimoine, le taux d'occupation financier atteint 96,8 %.

**Nouvelles contributions
du Portugal et de la Belgique**

Au Portugal, les loyers des galeries de Lourès et Gondomar (à compter du 16 septembre 2003) s'élèvent à 4,6 millions d'euros. Le centre de Lourès a fait l'objet de commercialisations et de recommercialisations (+ 4,1 % par rapport aux conditions antérieures). Les deux cen-

tres ont un taux d'occupation financier de 99,5 %.

Facturés depuis juillet 2003, les loyers du complexe cinémas-restaurants du futur centre « L'Esplanade », à Louvain-la-Neuve, s'élèvent à 0,6 million d'euros.

En Grèce, les loyers de Makédonia sont en hausse de 6 %, compte tenu de l'indexation (+ 3,9 %) et des modifications locatives.

Percée en Europe centrale

L'acquisition en juin du centre Novy Smichov, à Prague, avec effet sur tout l'exercice 2003,

a généré 8,4 millions d'euros de loyers supplémentaires (+ 1,3 % d'indexation). Avec le centre Danubia, à Bratislava, le total des loyers en Europe centrale atteint 9,8 millions d'euros. Les commercialisations ont généré un gain locatif de 0,3 million d'euros en année pleine. Les taux d'occupation financiers de Novy Smichov et Danubia s'élèvent respectivement à 97,8 % et à 96,8 %.

[www](#) Échéancier des baux disponible sur le site Internet, rubrique Centres commerciaux/Activité.

98,3 %

de taux d'occupation
financier sur
toute l'Europe



une qualité de gestion garantie par Ségécé

Un réseau solidement ancré en Europe

Depuis le rachat des minoritaires de Klécentres en septembre 2003, Klépierre détient 75 % de Ségécé, contre 70,6 % auparavant.

Au cours de l'exercice, Ségécé a poursuivi son déploiement en Europe par le relais de ses filiales. Ainsi, fin 2003, le patrimoine géré par le réseau de Ségécé s'élevait à 317 centres – dont 200 appartiennent à Klépierre.

Par ailleurs, Ségécé a élargi son périmètre d'implantation en créant une nouvelle filiale au Portugal : Sogecaec. Désormais, Ségécé et ses filiales comptent

592 collaborateurs, répartis dans 8 pays d'Europe continentale.

Une position consolidée dans l'Hexagone

Avec plus de 32 millions d'euros d'honoraires, l'activité de gestion patrimoniale est restée stable entre 2002 et 2003.

L'année a été exceptionnelle pour l'activité de développement : 8,2 millions d'euros d'honoraires facturés. Cette performance s'explique notamment par la concrétisation en 2003 des opérations lancées les années précédentes. Certaines sont en cours de construction (Valenciennes, Louvain-

la-Neuve), d'autres en exploitation (Novy Smichov). Par ailleurs, Ségécé a remporté de nouveaux concours à Angoulême, Cesson et Vannes.

Deux filiales françaises à l'identité forte

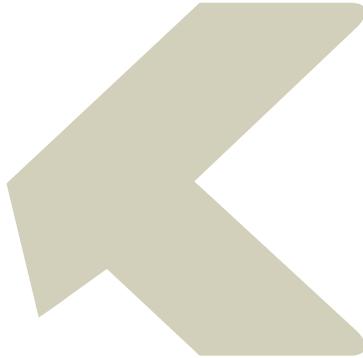
Détenue jusqu'alors à 50/50 par Ségécé et Carrefour, Ségécar est devenue, en fin d'année, une filiale à 100 % de Ségécé, qui renforce ainsi sa place d'acteur majeur de la gestion immobilière en France.

De son côté, Galaé, créée en janvier 2001 pour assister les centres du Groupe en matière de techno-

logies Internet et multimédia, a installé plus de 1 000 écrans plasma dans 65 centres commerciaux français. Elle a poursuivi ses créations de site Internet (18 centres pourvus à ce jour) tout en étendant son activité en dehors de l'Hexagone avec l'élaboration du site du centre commercial de Gondomar au Portugal.

Le développement de PSG en Croatie

Détenue à 50/50 par Ségécé et le groupe Finim, PSG assure désormais la gestion locative et immobilière de 58 centres commerciaux, dont 3 en Croatie. Une



SYNTHÈSE ACTIVITÉ DE SERVICES

		Effectifs	Honoraires (M€)	Résultat net (M€)	Nombre de centres	Nombre de baux	% de contrôle
France	Ségécé	197	40,7	9,2	151	5 160	75 %
	Ségécar	87	8,9	0,3	-	-	100 %
	Galaé	12	-*	-1,2	-	-	100 %
	Ségécé LT	1	0,5	0,1	-	-	100 %
Portugal	Sogecaec	9	0,5	0,1	3	230	100 %
Espagne	Centros Shopping Gestion	109	10,2	2,6	87	3 024	50 %
Italie	PSG	80	8,5	1,0	58**	1 400	50 %
Rép. tchèque et Slovaquie	FMC	21	1,1	-0,3	2	193	75 %
Belgique	Devimo	76	6,6	1,1	16***	960	35 %
TOTAL		592	77,0	12,9	317	10 967	

(*) C.A. hors honoraires = 0,3 M€. (**) dont 3 centres en Croatie. (***) hors-Louvain-La-Neuve.
 Note : nombre de centres en gestion au 31.12.03. Il n'est pas compris, les centres acquis au 31.12.03, dont la gestion est reprise au 01.01.04 (au nombre de 5).

317
centres sous
gestion en Europe
continentale

structure légère – SCM (Shopping Center Management) – a été créée à cet effet dans ce pays. PSG s'est dotée d'un système de gestion identique à celui de Ségécé en France.

Centros Shopping Gestion, filiale espagnole

Créée en juillet 2001, Centros Shopping Gestion, détenue à 50/50 par Ségécé et Carrefour, assure la gestion locative et immobilière de 87 centres (dont 67 pour Klépierre).

L'ensemble représente 1,8 million de m² de surface commerciale totale. Au 31 décembre 2003,

109 collaborateurs travaillent pour le compte de Centros Shopping Gestion.

Devimo, leader en Belgique

Premier gestionnaire de centres commerciaux en Belgique, Devimo est détenue à 35 % par Ségécé. En 2003, elle a obtenu de nouveaux mandats de gestion, notamment pour les centres commerciaux de City 2 (numéro 2 en Belgique) et de Waasland. Par ailleurs, Devimo réalise la commercialisation du centre de Louvain-la-Neuve (ouverture en 2005) dont Klépierre possède déjà le complexe cinématographique.



La création de Sogecaec au Portugal

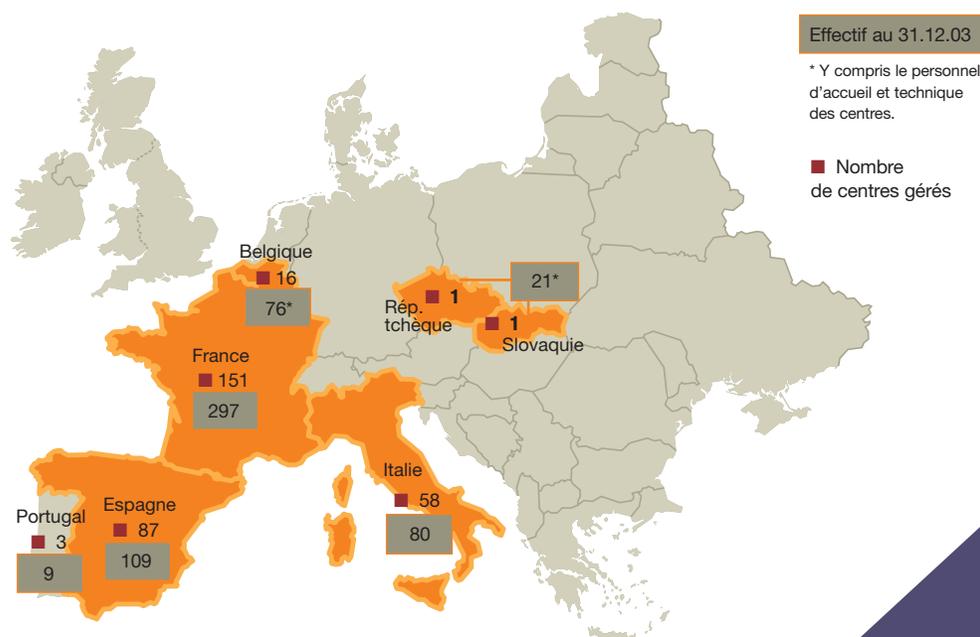
Afin de compléter son réseau européen de gestion, Ségécé a créé, en avril 2003, Sogecaec au Portugal.

Détenue à 100 %, la filiale, qui compte 9 collaborateurs, assurait déjà fin 2003 la gestion de trois centres commerciaux – dont un pour compte de tiers. S'y ajouteront, en 2004, les 2 centres récemment acquis par Klépierre au Portugal.

FMC pour les centres d'Europe centrale

Basée à Prague, First Management Company (FMC), détenue à 75 % par Ségécé et à 25 % par Finim, gère les centres commerciaux Novy Smichov (Prague) et Danubia (Bratislava).

Un réseau de gestion européen





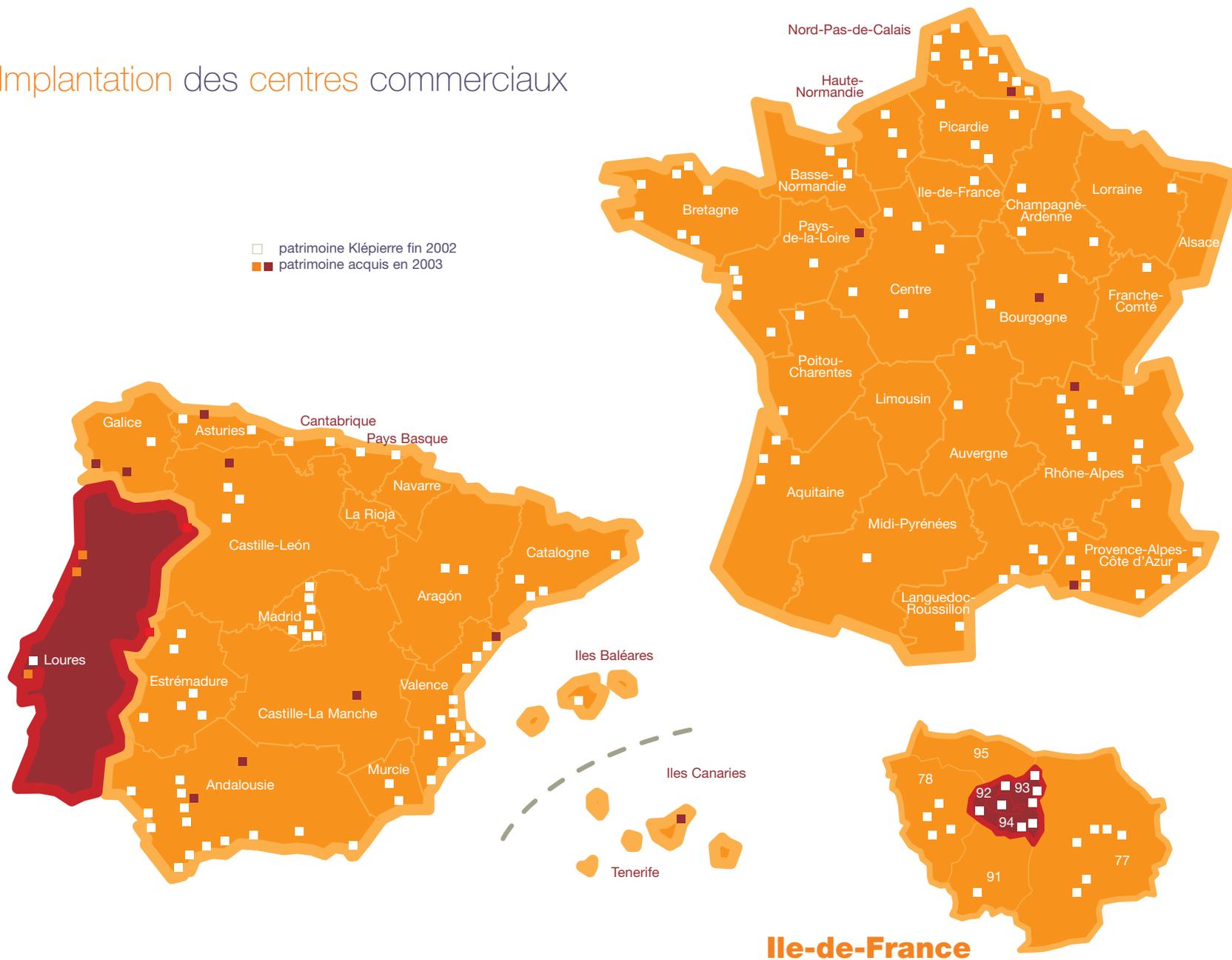
Implantation des centres commerciaux

□ patrimoine Klépierre fin 2002
■ patrimoine acquis en 2003

France
761 734 m²

Espagne
248 526 m²

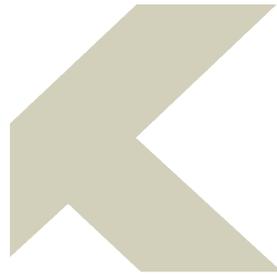
Portugal
80 735 m²



les implantations

Un patrimoine constitué
de centres commerciaux
de différents formats
et réparti sur 8 pays
d'Europe continentale.





France

Paris et région Ile-de-France

PARIS [6°]

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

CHAMPS-SUR-MARNE [77]

Champs-sur-Marne - 1981
Acquis en 2001
Carrefour, 16 unités,
765 places de parking
SCU totale : 14 748 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 : 48 152 m²
SCU locative acquise : 17 078 m²
Participation Klépierre : 83 %

MARNE-LA-VALLÉE [77]

Val d'Europe - 2000
Centre régional ouvert en
octobre 2000, Jardinerie
Delbard, 130 unités,
5 200 places de parking
SCU totale : 64 046 m²
SCU locative : 54 418 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 : 100 %

PONTAULT-COMBAULT [77]

Pontault-Combault - 1978
Extension-rénovation en 1993
Acquis en 2001
Carrefour, 75 unités,
3 250 places de parking
SCU totale : 38 774 m²
SCU locative acquise : 14 836 m²
Participation Klépierre : 83 %

VILLIERS-EN-BIÈRE [77]

Villiers-en-Bière - 1990
Acquis en 2001
Carrefour, 84 unités,
765 places de parking
SCU totale : 65 849 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 %

MONTESSON [78]

Montesson - 1973
Extension et rénovation en 1985
et 1999. Acquis en 2001
Carrefour, 55 unités,
3 000 places de parking
SCU totale : 40 276 m²
SCU locative acquise : 8 468 m²
Participation Klépierre : 83 %

RAMBOUILLET [78]

Rambouillet - 1976
Acquis en 2001
Carrefour, 26 unités,
1 527 places de parking
SCU totale : 19 431 m²
SCU locative acquise : 2 566 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 %

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 : 3 628 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 : 22 996 m²
SCU locative : 22 996 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 : 53 346 m²
SCU locative : 38 710 m²
Participation Klépierre : 55,7 %

SEVRAN [93]

Beau Sevran - 1973
Acquis en 2003
Carrefour, 89 unités,
2 700 places de parking
SCU totale : 39 809 m²
SCU locative : 17 606 m²
Participation Klépierre : 83 %

STAINS [93]

Carrefour - 1972
Acquis en 2001
Carrefour, 22 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 20 120 m²
SCU locative : 1 897 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 : 64 246 m²
Participation Klépierre : 87,9 %

VILLEJUIF [94]

Villejuif - 1988
Acquis en 2001
Carrefour, 21 unités,
700 places de parking
SCU totale : 12 862 m²
SCU locative acquise : 1 534 m²
Participation Klépierre : 83 %

Alsace

ILLZACH (MULHOUSE) [68]

Ile Napoléon - 1973
Extension-rénovation en 1999
Acquis en 2001
Carrefour, 58 unités,
661 places de parking
SCU galerie : 31 852 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 : 16 205 m²
SCU locative : 16 205 m²
Participation Klépierre : 37,5 %

Aquitaine

BÈGLES [33]

Rives d'Arcins - 1995
Centre régional, Carrefour,
82 unités, 3 800 places
de parking
SCU totale : 64 786 m²
SCU locative : 40 748 m²
Participation Klépierre : 50 %

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 : 100 %

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 : 1 835 m²
Participation Klépierre : 83 %

Auvergne

CLERMONT-FERRAND [63]

Jaude - 1980. Rénové
en 1990. Cœur de ville,
C&A, Habitat, Fnac, 75 unités
SCU totale : 23 860 m²
SCU locative : 19 233 m²
Participation Klépierre : 100 %

MOULINS [03]

Moulins - 1978
Acquis en 2001
Carrefour, 19 unités,
849 places de parking
SCU totale : 14 515 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 : 4 666 m²
SCU locative acquise : 4 666 m²
Participation Klépierre : 100 %

CONDÉ-SUR-SARTHE (ALENCON) [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

BEAUNE [21]

Saint-Jacques - 1975
Rénovation-extension en 2000
Acquis en 2003
Champion, 22 unités,
342 places de parking
SCU totale : 9 872 m²
SCU locative acquise : 3 762 m²
Participation Klépierre : 83 %

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 : 7 231 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 - 1978. Acquis en 2001
Carrefour, 19 unités,
849 places de parking
SCU totale : 33 000 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 totale : 11 836 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 : 24 128 m²
SCU locative acquise : 5 116 m²
Participation Klépierre : 83 %

LORIENT [56]

K2 - 1981. Acquis en 2001
Carrefour, 26 unités,
1 042 places de parking
SCU galerie : 17 007 m²
SCU locative acquise : 4 338 m²
Participation Klépierre : 83 %

PAIMPOL [22]

Paimpol - 1964. Acquis en 2001
Carrefour, 6 unités,
670 places de parking
SCU totale : 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 Fourchène - 1978
Acquis en 2002
Carrefour, 34 unités,
1 160 places de parking
SCU totale : 21 834 m²
SCU locative acquise : 11 309 m²
Participation Klépierre : 83 %

Centre

BOURGES [18]

Bourges - 1969
Acquis en 2001
Carrefour, 20 unités,
1 598 places de parking
SCU galerie : 21 834 m²
SCU locative acquise : 1 672 m²
Participation Klépierre : 83 %

CHARTRES [28]

Chartres - 1967
Acquis en 2001
Carrefour, 12 unités,
2 166 places de parking
SCU galerie : 22 170 m²
SCU locative acquise : 6 207 m²
Participation Klépierre : 83 %

CHÂTEAUX [36]

Châteaoux - 1969
Acquis en 2001
Carrefour, 17 unités,
920 places de parking
SCU galerie : 18 900 m²
SCU locative acquise : 3 470 m²
Participation Klépierre : 83 %

SARAN (ORLEANS) [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 : 8 273 m²
SCU locative acquise : 8 273 m²
Participation Klépierre : 75 %

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 : 18 707 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 : 20 853 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 : 18 081 m²
Participation Klépierre : 50 %

ROUEN [76]

Rue de la Champsmeulé - 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 : 2 866 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 : 22 305 m²
SCU locative acquise : 2 843 m²
Participation Klépierre : 83 %

NÎMES [30]

Nîmes sud - 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-VÉDAS (MONTPELLIER) [34]

Saint-Jean-de-Védas - 1980
Acquis en 2002
Carrefour, Eris, 20 unités,
920 places de parking
SCU totale : 16 442 m²
SCU locative : 2 303 m²
Participation Klépierre : 83 %

Lorraine

JEUXEY (ÉPINAL) [88]

Jeuxey - 1983
Acquis en 2001
Carrefour, 16 unités,
1 607 places de parking
SCU totale : 21 209 m²
SCU locative acquise : 1 917 m²

Midi-Pyrénées

PORTET-SUR-GARONNE [31]

Portet-sur-Garonne - 1972
Rénovation-extension en 1990
Carrefour, 108 unités,
4 100 places de parking
SCU totale : 60 611 m²
SCU locative acquise : 22 636 m²
Participation Klépierre : 83 %

Nord-Pas-de-Calais

AIRE-SUR-LA-LYS [62]

Aire-sur-la-Lys - 1977
Acquis en 2001
Carrefour, 20 unités,
386 places de parking
SCU totale : 11 029 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 : 8 681 m²
SCU locative acquise : 1 383 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 : 4 731 m²
Participation Klépierre : 83 %

CALAIS [62]

Calais - 1986. Acquis en 2001
Carrefour, 24 unités,
940 places de parking
SCU totale : 17 576 m²
SCU locative acquise : 4 311 m²
Participation Klépierre : 83 %

DENAIN [59]

Jean Bart - 1979. Acquis en 2003
Carrefour, 22 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 14 037 m²
SCU locative : 345 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 : 6 537 m²
Participation Klépierre : 83 %

FOURMIES [59]

Foumies - 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 : 859 m²
Participation Klépierre : 83 %

LOMME [59]

Lomme - 1984
Acquis en 2001
Carrefour, 36 unités,
2 400 places de parking
SCU totale : 30 204 m²
SCU locative acquise : 7 429 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 : 8 492 m²
SCU locative acquise : 891 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 : 19 319 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 : 28 662 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 : 11 406 m²
SCU locative acquise : 1 933 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 : 9 114 m²
SCU locative acquise : 476 m²
Participation Klépierre : 83 %

LE MANS [72]

Centre Sud - 1968
Rénovation-extension en 2000
Acquis en 2003
Carrefour, 71 unités,
1 800 places de parking
SCU totale : 25 659 m²
SCU locative acquise : 1 924 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 : 20 434 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 : 11 102 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 : 15 136 m²
SCU locative acquise : 3 056 m²
Participation Klépierre : 83 %

VENETTE (COMPIÈGNE) [60]

Venette - 1974. Acquis en 2001
Carrefour, 39 unités,
2 185 places de parking
SCU totale : 28 476 m²
SCU locative acquise : 5 033 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 %

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 : 29 617 m²
SCU locative acquise : 4 713 m²
Participation Klépierre : 83 %

ANTIBES [06]

Antibes - 1973
Acquis en 2001
Carrefour, 32 unités,
2 252 places de parking
SCU totale : 28 949 m²
SCU locative acquise : 4 092 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 : 20 831 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 : 29 245 m²
SCU locative acquise : 17 275 m²
Participation Klépierre : 100 %

MARSEILLE [13]

Le Merlan - 1976. Acquis en 2003
Carrefour, 53 unités, 2 550 places de parking
SCU totale : 28 977 m²
SCU locative : 7 317 m²
Participation Klépierre : 100 %

NICE [06]

Lingostière - 1978. Rénové en 1998. Acquis en 2001
Carrefour, 49 unités, 2 784 places de parking
SCU totale : 37 133 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 : 13 886 m²
SCU locative acquise : 3 728 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 : 15 926 m²
SCU locative acquise : 3 771 m²
Participation Klépierre : 83 %

VITROLLES [13]

Vitrolles - 1970
Acquis en 2001
Carrefour, 76 unités, 4 450 places de parking
SCU totale : 61 111 m²
SCU locative acquise : 21 932 m²
Participation Klépierre : 83 %

Rhône-Alpes

ANNECY - BROGNY [74]

Annecy - 1968
Acquis en 2001
Carrefour, 13 unités, 1 550 places de parking
SCU totale : 18 045 m²
SCU locative acquise : 2 022 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 : 13 581 m²
Participation Klépierre : 100 %

BASSENS (CHAMBÉRY) [73]

Bassens - 1969
Acquis en 2001
Carrefour, 22 unités, 1 096 places de parking
SCU totale : 19 749 m²
SCU locative acquise : 2 451 m²

BOURG-EN-BRESSE [01]

Site de Brou - 1977
Rénovation-extension en 1986 et 1990. Acquis en 2003
Carrefour, 26 unités, 970 places de parking
SCU totale : 15 725 m²
SCU locative acquise : 2 293 m²
Participation Klépierre : 83 %

ÉCHIROLLES (GRENOBLE) [38]

Grand Place - 1975
Acquis en 2001
Carrefour, 34 unités, 1 918 places de parking
SCU totale : 28 025 m²
SCU locative acquise : 3 923 m²
Participation Klépierre : 83 %

ÉCULLY [69]

Grand Ouest - 1972
Extention-rénovation en 1997
Acquis en 2001
Carrefour, 74 unités, 3 400 places de parking
SCU totale : 46 078 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 : 32 528 m²
SCU locative acquise : 14 831 m²
Participation Klépierre : 83 %

MEYLAN (GRENOBLE) [38]

Meylan - 1976. Rénové en 1997. Acquis en 2001
Carrefour, 39 unités, 2 154 places de parking
SCU totale : 19 751 m²
SCU locative acquise : 1 417 m²
Participation Klépierre : 83 %

SAINT-EGRÈVE [38]

Saint-Egrève - 1986
Acquis en 2001
Carrefour, 32 unités, 1 250 places de parking
SCU totale : 19 260 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 : 22 772 m²
SCU locative acquise : 3 730 m²
Participation Klépierre : 83 %

VÉNISSIEUX [69]

Vénissieux - 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 :
761 734 m²

Espagne

Andalousie

ALGECIRAS I

Los Barrios - 1980
Acquis en 2001
Carrefour, 31 unités, 1 300 places de parking
SCU totale : 16 852 m²
SCU locative : 1 746 m²
Participation Klépierre : 83 %

ALMÉRIA

Almería - 1987
Acquis en 2000
Carrefour, 26 unités, 1 200 places de parking
SCU totale : 15 346 m²
SCU locative : 979 m²
Participation Klépierre : 83 %

CORDOUE

Zahira - 1977
Acquis en 2002
Carrefour, 20 unités, 1 400 places de parking
SCU totale : 10 608 m²
SCU locative : 934 m²
Participation Klépierre : 83 %

GRANADA

Granada - 1990
Acquis en 2000
Carrefour, 33 unités acquises, 1 200 places de parking
SCU totale : 19 642 m²
SCU locative : 2 030 m²
Participation Klépierre : 83 %

HUELVA

Huelva - 1985
Acquis en 2000
Carrefour, 24 unités, 1 800 places de parking
SCU totale : 16 490 m²
SCU locative : 1 600 m²
Participation Klépierre : 83 %

JEREZ DE LA FRONTERA

Jerez Norte - 1997
Acquis en 2000
Carrefour, 47 unités, 1 200 places de parking
SCU totale : 23 886 m²
SCU locative : 6 953 m²
Participation Klépierre : 83 %

Jerez Sur - 1989

Acquis en 2000
Carrefour, 35 unités, 1 400 places de parking
SCU totale : 24 169 m²
SCU locative : 3 284 m²
Participation Klépierre : 83 %

LA LINEA DE LA CONCEPTION (NORD DE GIBALTAR)

Gran Sur - 1991
Acquis en 2001
Carrefour, 68 unités, 1 500 places de parking
SCU totale : 31 530 m²
SCU locative : 6 540 m²
Participation Klépierre : 83 %

LUCENA

Lucena - 2002. Acquis en 2003
Carrefour, 9 unités
SCU totale : 10 000 m²
SCU locative : 780 m²
Participation Klépierre : 83 %

MALAGA

Malaga I - Alameda - 1987
Acquis en 2000
Carrefour, 41 unités, 1 000 places de parking
SCU totale : 22 171 m²
SCU locative : 7 459 m²
Participation Klépierre : 83 %

Malaga II - Los Patios - 1975
Acquis en 2001
Carrefour, 57 unités, 1 500 places de parking
SCU totale : 28 302 m²
SCU locative : 4 344 m²
Participation Klépierre : 83 %

SÉVILLE

Séville I - San Pablo - 1979
Acquis en 2000
Carrefour, 35 unités, 1 200 places de parking
SCU totale : 21 180 m²
SCU locative : 2 403 m²
Participation Klépierre : 83 %

Séville II - Aljarafe - 1985

Acquis en 2001
Carrefour, 50 unités, 1 400 places de parking
SCU totale : 16 000 m²
SCU locative : 4 223 m²
Participation Klépierre : 83 %



Séville III - Macarena - 1992
Acquis en 2000
Carrefour, 30 unités,
1 400 places de parking
SCU totale : 18 363 m²
SCU locative : 1 883 m²
Participation Klépierre : 83 %

Séville IV - Dos Hermanas
1993. Acquis en 2001
Carrefour, 23 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 15 744 m²
SCU locative : 1 464 m²
Participation Klépierre : 83 %

Séville V - Montequinto
1999, Acquis en 2003
Carrefour, 15 unités,
1 600 places de parking
SCU totale : 11 000 m²
SCU locative : 1 370 m²
Participation Klépierre : 83 %

Aragon

SARAGOSSE

Saragosse I - Augusta - 1995
Acquis en 2000
Carrefour, 114 unités,
2 750 places de parking
SCU totale : 54 501 m²
SCU locative : 24 427 m²
Participation Klépierre : 83 %

Saragosse II - Actur - 1990
Acquis en 2000
Carrefour, 32 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 27 192 m²
SCU locative : 5 071 m²
Participation Klépierre : 83 %

Asturies

ALBACETE

Los Llanos - 1990
Acquis en 2003
Carrefour, 36 unités,
1 900 places de parking
SCU totale : 19 724 m²
SCU locative : 5 376 m²
Participation Klépierre : 83 %

LUGONES-ASTURIAS

Azabache - 1977
Acquis en 2003
Carrefour, 34 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 16 600 m²
SCU locative : 5 445 m²
Participation Klépierre : 83 %

OVIEDO

Los Prados - 2002
Acquis en 2003
Carrefour, 88 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 39 200 m²
SCU locative : 24 811 m²
Participation Klépierre : 83 %

Baléares

PALMA DE MAJORQUE

Palma II - General Riera - 1977
Acquis en 2000
Carrefour, 26 unités,
1 300 places de parking
SCU totale : 15 134 m²
SCU locative : 595 m²
Participation Klépierre : 83 %

Canaries

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Méridiano - 2003
Acquis en 2003
Carrefour, 119 unités,
2 000 places de parking
SCU totale galerie : 44 650 m²
SCU locative : 27 312 m²
Participation Klépierre : 83 %

Cantabrique

SANTANDER

Peñacastillo - 1982
Acquis en 2001
Carrefour, 60 unités,
1 300 places de parking
SCU totale : 19 000 m²
SCU locative : 10 205 m²
Participation Klépierre : 83 %

Santander II - Torrelavega
1996. Acquis en 2000
Carrefour, 18 unités,
1 000 places de parking
SCU totale : 18 697 m²
SCU locative : 903 m²
Participation Klépierre : 83 %

Castille-Léon

LEON

Leon - 1990
Acquis en 2003
Carrefour, 23 unités,
1 555 places de parking
SCU totale : 13 012 m²
SCU locative : 2 451 m²
Participation Klépierre : 83 %

SALAMANQUE

Salamanque - 1989
Acquis en 2000
Carrefour, 16 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 16 534 m²
SCU locative : 793 m²
Participation Klépierre : 83 %

VALLADOLID

Parquesol - 1981
Acquis en 2002
Carrefour, 35 unités,
1 700 places de parking
SCU totale : 20 200 m²
SCU locative acquise : 3 138 m²
Participation Klépierre : 83 %

Valladolid II - 1995
Acquis en 2000
Carrefour, 22 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 24 133 m²
SCU locative : 3 405 m²
Participation Klépierre : 83 %

Catalogne

CABRERA DEL MAR (NORD BARCELONE)

Cabrera - 1980. Acquis en 2001
Carrefour, 35 unités,
1 360 places de parking
SCU totale : 27 582 m²
SCU locative : 5 911 m²
Participation Klépierre : 83 %

LERIDA

Lerida - 1986. Acquis en 2000
Carrefour, 18 unités,
1 000 places de parking
SCU totale : 12 935 m²
SCU locative : 375 m²
Participation Klépierre : 83 %

REUS (EST TARRAGONE)

Reus - 1991. Acquis en 2000
Carrefour, 30 unités,
1 250 places de parking
SCU totale : 19 315 m²
SCU locative : 2 960 m²
Participation Klépierre : 83 %

TARRAGONE

Tarragone - 1975
Acquis en 2000
Carrefour, 23 unités,
1 700 places de parking
SCU totale : 22 661 m²
SCU locative : 1 059 m²
Participation Klépierre : 83 %

Estrémadure

BADAJOZ

Badajoz I - Carretera de Valverde - 1996
Acquis en 2000
Carrefour, 32 unités,
1 519 places de parking
SCU totale : 17 599 m²
SCU locative : 2 097 m²
Participation Klépierre : 83 %

Badajoz II - La Granadilla
1990. Acquis en 2000
Carrefour, 19 unités,
1 217 places de parking
SCU totale : 19 386 m²
SCU locative : 886 m²
Participation Klépierre : 83 %

CACERES

Caceres - 1993. Acquis en 2000
Carrefour, 17 unités,
1 150 places de parking
SCU totale : 18 967 m²
SCU locative : 1 394 m²
Participation Klépierre : 83 %

MÉERIDA-BADAJOZ

Mérida - 1992. Acquis en 2000
Carrefour, 23 unités,
1 000 places de parking
SCU totale : 13 927 m²
SCU locative : 1 051 m²
Participation Klépierre : 83 %

PLASENCIA-CACERES

Plasencia - 1998. Acquis en 2000
Carrefour, 16 unités,
750 places de parking
SCU totale : 10 979 m²
SCU locative : 822 m²
Participation Klépierre : 83 %

VILLANUEVA DE LA SERENA

Villanueva de la Serena - 1995
Acquis en 2000
Carrefour, 15 unités,
730 places de parking
SCU totale : 9 095 m²
SCU locative : 653 m²
Participation Klépierre : 83 %

Galice

LUGO

Lugo - 1993. Acquis en 2000
Carrefour, 25 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 19 874 m²
SCU locative : 1 412 m²
Participation Klépierre : 83 %

ORENSE

Orense - 1995. Acquis en 2003
Carrefour, 19 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 10 539 m²
SCU locative : 1 508 m²
Participation Klépierre : 83 %

PONTEVEDRA

Pontevedra - 1998
Acquis en 2003
Carrefour, 17 unités,
1 150 places de parking
SCU totale : 10 600 m²
SCU locative : 1 684 m²
Participation Klépierre : 83 %

Madrid

EL PINAR DE LAS ROZAS (NORD-OUEST MADRID)

El Pinar - 1981. Acquis en 2000
Carrefour, 41 unités,
1 370 places de parking
SCU totale : 24 779 m²
SCU locative : 2 177 m²
Participation Klépierre : 83 %

MADRID NORD

San Sebastian de los Reyes
2001. Acquis en 2001
Carrefour, 26 unités
SCU totale : 12 600 m²
SCU locative : 1 453 m²
Participation Klépierre : 83 %

MADRID SUD-OUEST

Alcala de Henares - 2001
Acquis en 2001
Carrefour, 26 unités
SCU totale : 9 600 m²
SCU locative : 1 665 m²
Participation Klépierre : 83 %

MADRID

Alcobendas - 1982
Acquis en 2001
Carrefour, 52 unités,
3 000 places de parking
SCU totale : 25 632 m²
SCU locative : 3 569 m²
Participation Klépierre : 83 %

MOSTOCOLAS (SUD-EST MADRID)

Móstoles - 1992
Acquis en 2000
Carrefour, 36 unités,
2 500 places de parking
SCU totale : 19 552 m²
SCU locative : 2 602 m²
Participation Klépierre : 83 %

POZUELO

Ciudad de la Imagen - 1995
Acquis en 2000
Carrefour, 29 unités,
1 300 places
SCU totale : 20 278 m²
SCU locative : 1 955 m²
Participation Klépierre : 83 %

RIVAS VACIAMADRID

Parque Rivas - 1999. Acquis en 2002
Carrefour, 57 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 31 744 m²
SCU locative : 1 517 m²
Participation Klépierre : 83 %

Murcie

CARTHAGÈNE

Alfonso XIII - 1988. Acquis en 2000
Carrefour, 24 unités,
1 100 places de parking
SCU totale : 25 665 m²
SCU locative : 1 127 m²
Participation Klépierre : 83 %

MURCIA

Murcia II - Zaraiche - 1985
Acquis en 2000
Carrefour, 30 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 22 400 m²
SCU locative : 1 639 m²
Participation Klépierre : 83 %

Pays Basque

RENTERIA (EST SAN SEBASTIAN)

San Sebastian-Oyarzun - 1979
Acquis en 2000
Carrefour, 20 unités,
1 725 places de parking
SCU totale : 19 132 m²
SCU locative : 743 m²
Participation Klépierre : 83 %

SESTAO (NORD OUEST BILBAO)

Bilbao II - Sestaõ - 1994
Acquis en 2000
Carrefour, 26 unités,
1 900 places de parking
SCU totale : 24 738 m²
SCU locative : 1 321 m²
Participation Klépierre : 83 %

Valence

ALICANTE

Puerta de Alicante - 2002
Acquis en 2002
Carrefour, 83 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 34 500 m²
SCU locative : 20 828 m²
Participation Klépierre : 83 %

ALZIRA (SUD VALENCE)

Alzira - 1991. Acquis en 2000
Carrefour, 28 unités,
1 800 places de parking
SCU totale : 30 232 m²
SCU locative : 1 022 m²
Participation Klépierre : 83 %

BENIDORM - COSTA BLANCA

Benidorm - 1989
Acquis en 2000
Carrefour, 25 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 17 979 m²
SCU locative : 1 632 m²
Participation Klépierre : 83 %

CASTELLON

Castellon - 1985
Acquis en 2000
Carrefour, 26 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 15 356 m²
SCU locative : 820 m²
Participation Klépierre : 83 %

ELCHE

Elche - 1983. Acquis en 2000
Carrefour, 21 unités,
1 550 places de parking
SCU totale : 14 167 m²
SCU locative : 795 m²
Participation Klépierre : 83 %

ELDA PETRER

Petrer - 1989. Acquis en 2001
Carrefour, 36 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 13 000 m²
SCU locative : 3 427 m²
Participation Klépierre : 83 %

GANDIA-VALENCIA

Gandia - 1994. Acquis en 2000
Carrefour, 27 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 17 594 m²
SCU locative : 1 461 m²
Participation Klépierre : 83 %

SAGUNTO

Sagunto Continente - 1989
Acquis en 2000
Carrefour, 15 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 12 130 m²
SCU locative : 980 m²
Participation Klépierre : 83 %

TORREVIEJA

Torrevieja - 1994. Acquis en 2000
Carrefour, 23 unités,
1 550 places de parking
SCU totale : 16 129 m²
SCU locative : 1 091 m²
Participation Klépierre : 83 %

VALENCE

Paterna-Valencia III - 1979
Acquis en 2002, extensions-
rénovation en 92 et 97
Carrefour, 22 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 11 486 m²
SCU locative : 1 672 m²
Participation Klépierre : 83 %

Valence I - Alfafar - 1989

Acquis en 2000
Carrefour, 40 unités,
1 976 places de parking
SCU totale : 32 070 m²
SCU locative : 7 025 m²
Participation Klépierre : 83 %

Valence II - Campanar - 1987

Acquis en 2000
Carrefour, 36 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 23 979 m²
SCU locative : 2 500 m²
Participation Klépierre : 83 %

VILLARREAL (OUEST CASTELLON DE LA PLANA)

Villarreal - 1995
Acquis en 2000
Carrefour, 18 unités,
800 places de parking
SCU totale : 14 800 m²
SCU locative : 905 m²
Participation Klépierre : 83 %

VINAROZ

Vinaroz - 2003. Acquis en 2003
Carrefour, 12 unités,
670 places de parking
SCU totale : 10 000 m²
SCU locative : 864 m²
Participation Klépierre : 100 %

total Espagne :

248 526 m²

Italie

Abruzzes

PESCARA

Pescara Nord - 1995
Acquis en 2002
Iper, 41 unités,
2 200 places de parking
SCU totale galerie : 26 000 m²
SCU locative acquise : 9 948 m²
Participation Klépierre : 83 %

Basilicate

MATERA

Matera Carrefour - 1999
Acquis en 2003
Carrefour, 8 unités,
920 places de parking
SCU totale : 10 600 m²
SCU locative : 9 948 m²
Participation Klépierre : 100 %

Campanie

CASERTA

Caserta - I Giardini de I Solé
1992. Acquis en 2002
Carrefour, 21 unités,
1 200 places de parking
SCU totale galerie : 22 000 m²
SCU locative acquise : 6 046 m²
Participation Klépierre : 83 %

Emilie-Romagne

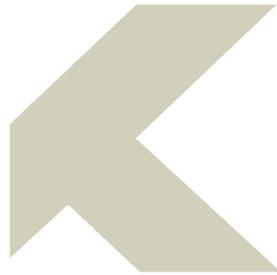
SAVIGNANO

Romagna Center - 1992
Acquis en 2002
Iper, 57 unités,
4 500 places de parking
SCU totale : 32 000 m²
SCU locative acquise : 12 342 m²
Participation Klépierre : 40 %

Latium

ROME

La Romanina - 1992
Acquis en 2002
Carrefour, 89 unités,
1 800 places de parking
SCU totale : 32 700 m²
SCU locative : 13 683 m²
Participation Klépierre : 83 %



Lombardie

BREMBATE

Brembate - 1977
Acquis en 2002
Iper, 15 unités,
2 170 places de parking
SCU totale : 12 000 m²
SCU locative acquise : 2 226 m²
Participation Klépierre : 40 %

BRESCIA

Le Rondinelle - 1996
Acquis en 1998
Auchan, 77 unités,
3 500 places de parking
SCU totale : 34 000 m²
SCU locative : 13 644 m²
Participation Klépierre : 85 %

CRÉMONE

Cremona 2 - 1985
Acquis en 2002
Iper, 59 unités,
2 200 places de parking
SCU totale : 24 000 m²
SCU locative acquise : 6 421 m²
Participation Klépierre : 40 %

GIUSSANO

Giussano - 1997
Acquis en 2002
Carrefour, 26 unités,
1 860 places de parking
SCU totale : 17 600 m²
SCU locative acquise : 2 846 m²
Participation Klépierre : 83 %

GRANDATE

Grandate - 1999
Acquis en 2002
Iper, 14 unités,
800 places de parking
SCU totale : 14 600 m²
SCU locative acquise : 2 207 m²
Participation Klépierre : 40 %

MONTEBELLO

Montebello - 1974
Extension-rénovation en 2000
Acquis en 2002
Iper, 32 unités,
2 600 places de parking
SCU totale : 24 000 m²
SCU locative acquise : 8 079 m²
Participation Klépierre : 40 %

NOVATE

Metropoli - 1999. Acquis en 1999
Coop, 79 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 31 000 m²
SCU locative : 16 612 m²
Participation Klépierre : 85 %

PADERNO

Brianza - 1975
Extension-rénovation en 1995
Acquis en 2002
Carrefour, 66 unités,
2 760 places de parking
SCU totale : 39 000 m²
SCU locative acquise : 12 825 m²
Participation Klépierre : 83 %

SERIATE

Seriata- Alle Valli - 1990
Extension-rénovation en 2001
Acquis en 2002
Iper, 38 unités,
2 800 places de parking
SCU totale : 21 900 m²
SCU locative acquise : 7 398 m²
Participation Klépierre : 40 %

SETTIMO

Settimo - 1995. Acquis en 1999
Coop, 30 unités,
500 places de parking
SCU totale : 11 266 m²
SCU locative : 9 727 m²
Participation Klépierre : 85 %

SOLBIATE

Le Betulle - 2002. Acquis en 2003
Iper, 21 unités,
1 250 places de parking
SCU totale : 17 200 m²
SCU locative : 4 800 m²
Participation Klépierre : 100 %

VARESE

Varese - 1988. Acquis en 2002
Iper, 20 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 24 800 m²
SCU locative acquise : 4 789 m²
Participation Klépierre : 40 %

VIGNATE

Acquario center - 2002
Acquis en 2003
Ipercoop, Media World, Brico,
Benetton, 56 unités,
2 300 places de parking
SCU totale galerie : 32 400 m²
SCU totale : 20 030 m²
Participation Klépierre : 85 %

Marches

PESARO

Rossini Center - 2000
Acquis en 2002
Iper, 34 unités,
2 700 places de parking
SCU totale : 19 800 m²
SCU locative : 8 597 m²
Participation Klépierre : 40 %

VAL VIBRATA

Val Vibrata - 2000
Acquis en 2002
Iper, 34 unités,
1 550 places de parking
SCU totale : 30 000 m²
SCU locative acquise : 15 653 m²
Participation Klépierre : 40 %

Piémont

BUROLO

Burolo - 1995. Acquis en 2002
Carrefour, 13 unités,
1 500 places de parking
SCU totale : 10 800 m²
SCU locative acquise : 954 m²
Participation Klépierre : 83 %

COLLEGNO (TURIN)

Collegno - 2003
Acquis en 2003
Carrefour, 42 unités,
1 900 places de parking
SCU totale : 20 900 m²
SCU locative : 6 800 m²
Participation Klépierre : 100 %

MONCALIERI

Moncalieri - 1998
Extension-rénovation en 2000
Acquis en 2002
Carrefour, 25 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 11 885 m²
SCU locative acquise : 5 948 m²
Participation Klépierre : 83 %

TURIN

Montecucco - 1980
Acquis en 2002
Carrefour, 11 unités,
800 places de parking
SCU totale : 7 611 m²
SCU locative acquise : 1 132 m²
Participation Klépierre : 83 %

VERCELLI

Carrefour Vercelli - 1987
Acquis en 2002
Carrefour, 23 unités,
1 050 places de parking
SCU totale : 12 700 m²
SCU locative : 1 738 m²
Participation Klépierre : 83 %

Pouilles

BARI

Bari Carrefour - 1997
Acquis en 2003
Carrefour, 22 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 17 500 m²
SCU locative : 2 823 m²
Participation Klépierre : 100 %

Toscane

MASSA

Massa - 1995
Acquis en 2002
Carrefour, 38 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 19 521 m²
SCU locative acquise : 7 236 m²
Participation Klépierre : 83 %

Vénétie

THIENE

Thiene - 1993
Acquis en 2002
Carrefour, 38 unités,
1 370 places de parking
SCU totale : 21 800 m²
SCU locative acquise : 5 660 m²
Participation Klépierre : 83 %

total Italie :

211 700 m²

Grèce

MAKÉDONIA

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 totale : 29 000 m²
SCU locative galerie +
centre de loisirs : 11 867 m²
Participation Klépierre : 83 %

EFKARPIA

Efkarpia - 1995
Acquis en 2003
Carrefour, 16 unités,
900 places de parking
SCU totale : 12 200 m²
SCU locative : 813 m²
Participation Klépierre : 83 %

PATRAS

Patras - 2002
Acquis en 2003
Carrefour, 28 unités,
1 200 places de parking
SCU totale : 16 400 m²
SCU locative : 8 000 m²
Participation Klépierre : 83 %

ATHÈNES

Athion - 2002
Acquis en 2003
Carrefour, 14 unités,
800 places de parking
SCU totale : 13 600 m²
SCU locative : 1 600 m²
Participation Klépierre : 83 %

total Grèce :

22 280 m²

Portugal

LOURES

Loures - 2002
Acquis en 2002
Carrefour, 71 unités
2 150 places de parking
SCU totale : 36 000 m²
SCU locative : 17 368 m²
Participation Klépierre : 100 %

GONDOMAR

Parque Nascente - 2003
Acquis en 2003
Jumbo, 150 unités,
3 400 places de parking
SCU totale : 63 500 m²
SCU locative : 47 000 m²
Participation Klépierre : 50 %

TEILHEIRAS

Teilheiras Carrefour - 1990
Acquis en 2003
Carrefour, 34 unités,
1 950 places de parking
SCU totale : 40 900 m²
SCU locative : 11 145 m²
Participation Klépierre : 100 %

VILLA NOVA DE GAÏA

Villa nova de Gaia - 1990
Acquis en 2003
Carrefour, 31 unités,
1 300 places de parking
SCU totale : 24 600 m²
SCU locative : 5 221 m²
Participation Klépierre : 100 %

total Portugal :

80 735 m²

EUROPE CENTRALE

République tchèque

PRAGUE

Novy Smichov - 2001
Acquis en 2003
Carrefour, Palace cinémas,
C&A, Drapa Sport, H&M,
Datart, La Halle aux
Vêtements, 154 unités,
2 000 places de parking
SCU totale : 60 000 m²
SCU locative : 38 077 m²
Participation Klépierre : 100 %

total République
tchèque :

38 077 m²

Slovaquie

BRATISLAVA

Danubia - 2000
Acquis en 2001
Carrefour, 40 unités,
1 300 places de parking
SCU totale : 30 000 m²
SCU locative : 12 312 m²
Participation Klépierre : 100 %

total Slovaquie :

12 312 m²

ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX DIVERS

Belgique

LOUVAIN

Louvain-la-Neuve
Cinémas
SCU totale : 14 633 m²
SCU locative : 14 633 m²
Participation Klépierre : 100 %

France

BORDEAUX [33]

Mérignac
3 unités
SCU totale : 7 591 m²
SCU locative : 7 591 m²
Participation Klépierre : 83 %

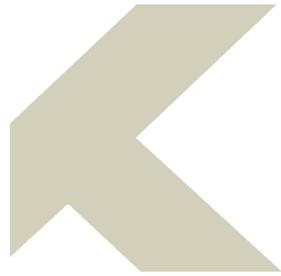
PARIS [13°]

Truffaut
SCU totale : 3 606 m²
SCU locative : 3 606 m²
Participation Klépierre : 100 %

PARIS [19°]

BHV - Rue des Flandres
SCU totale : 7 725 m²
SCU locative : 7 725 m²
Participation Klépierre : 100 %





Implantation des centres commerciaux



Italie

211 700 m²

autres Europe

72 669 m²

SURFACE TOTALE ⁽¹⁾ :

1 375 364 m² SCUL

au 31.12.2003

(1) hors équipements commerciaux divers.





les bureaux



Abordé depuis 1998 par Klépierre sous l'angle d'une politique active d'arbitrage en phase avec le cycle immobilier, le secteur des bureaux, essentiellement parisiens, s'est surtout traduit au cours des dernières années par d'importantes cessions générant de confortables plus-values. 2^e activité stratégique du Groupe, elle restera cependant mineure, les actifs Bureaux ne devant pas dépasser le tiers du patrimoine, et ce même en phase « acheteur ». Klépierre privilégie les immeubles de bureaux de qualité et bien situés offrant capacité de résistance et potentiel de revalorisation locative.





Une veille active en vue
de nouvelles acquisitions
à la faveur d'un retournement
de cycle

Une stratégie opportuniste dans les bureaux en phase avec le cycle immobilier

Grâce à une gestion dynamique et avisée de son patrimoine de bureaux, Klépierre a montré, depuis 1998, sa capacité à créer de la valeur. Ainsi, le taux de rendement interne des actifs cédés au cours des cinq dernières années (596 millions d'euros) s'est élevé à 12,6 %, la rentabilité des fonds propres engagés atteignant, quant à elle, 19 %.

Valorisé à un milliard d'euros fin 2003, le portefeuille représente environ le cinquième des actifs de Klépierre. Il est composé de 34 immeubles de bureaux, concentrés sur les quartiers d'affaires de Paris et de l'Ouest parisien.

À l'avenir, le Groupe entend continuer à tirer parti de cette classe d'actifs, en accompagnant de manière opportune le cycle immobilier. Ainsi, en haut de cycle, le produit des cessions – facilitées par le régime SIIC – trouve-t-il un réemploi stratégique dans les investissements en centres commerciaux.

En 2004, les cessions seront poursuivies, mais à un rythme plus modéré. Les enjeux majeurs de Klépierre, pour cette même année 2004, seront centrés sur les renouvellements et les re-commercialisations, bases des performances futures.

Par ailleurs, dans la perspective de nouvelles acquisitions, le Groupe veillera à anticiper les évolutions des marchés locatif et de l'investissement.

Claude Lobjoie
Membre du Directoire en charge des Bureaux



98,0 %
de taux d'occupation
financier annuel moyen

le marché

La bonne résistance du marché parisien

En 2003, dans un contexte économique difficile, le marché immobilier locatif en région parisienne s'est mieux comporté que prévu. Le marché de l'investissement est quant à lui resté très dynamique. La demande placée s'est élevée à 1 708 600 m², en hausse de 11 % par rapport à 2002, soit un niveau proche de celui atteint en 2001. Cette bonne performance est due à un regain d'activité au dernier trimestre où plus de 500 000 m² ont trouvé preneur. Le réajustement des loyers et la qualité de l'offre disponible ont

favorisé le retour des utilisateurs vers les secteurs traditionnels des principaux quartiers d'affaires. Les surfaces supérieures à 3000 m² ont représenté 53 % de la demande placée.

Le stock a enregistré une hausse modérée

Fin 2003, l'offre immédiatement disponible s'élevait à 2 960 000 m² environ, soit une hausse de 12 % par rapport à 2002. Le taux de vacance atteignait 5,5 % à Paris Centre Ouest, et 6,5 % en moyenne sur l'Île-de-France (contre 5 % fin 2002). En revanche, l'offre future est

en net recul, les besoins prévisionnels de programmes neufs structurés pour 2004 et 2005 atteignant tout juste le niveau de la seule année 2003 (environ 1 million de m²).

L'ajustement des valeurs locatives s'est poursuivi

Les valeurs « prime » ont baissé d'environ 7 % à Paris QCA (675 € m²) et de 10 % à La Défense (450 € m²). Toutefois, les franchises consenties par les bailleurs et leur participation aux travaux se sont développées.

Le marché de l'investissement est resté dynamique

Avec 9,5 milliards d'euros investis, le marché est demeuré dynamique. Cette bonne activité s'explique par l'abondance des liquidités, mais aussi par les politiques d'arbitrage des institutionnels français et des fonds américains. Une fois encore, les investisseurs allemands ont été les plus entreprenants. Par ailleurs, la gamme des taux de rendement s'est sensiblement élargie, avec une très légère baisse pour les actifs les plus recherchés.

Source :
CB Richard
Ellis Bourdais



175,9
millions d'euros
de cessions
effectuées en 2003

la politique d'arbitrage

94 %
des immeubles
sont situés à Paris
et sa première
couronne

Les objectifs d'arbitrage atteints

En 2003, Klépierre a poursuivi sa politique d'arbitrage en vendant en priorité les immeubles reloués récemment au prix du marché. Six lignes, d'une surface totale de 44 544 m² UP⁽¹⁾, ont ainsi été cédées pour un montant de 175,9 millions d'euros (contre 150,1 millions d'euros en 2002), soit à un prix moyen supérieur de 6 % aux valeurs d'expertises et à un taux moyen investisseur de 6,9 %. Parallèlement, Klépierre a investi 12,9 millions d'euros dans l'extension de l'immeuble Camille Desmoulins, à Issy-les-Moulineaux.

Cette extension de 4 665 m² UP sera livrée en juin 2004, pour un prix de revient de 22,3 millions d'euros. Elle générera un complément de loyers de 0,8 million d'euros en 2004, et de 1,6 million d'euros en année pleine.

La politique d'arbitrage se poursuivra en 2004, mais à un rythme plus modéré.

Un patrimoine de qualité et bien localisé

Klépierre dispose de deux atouts majeurs : plus des deux tiers de ses immeubles ont été construits au cours des quinze dernières années, essentiellement dans

Paris intra-muros et sa première couronne (plus de 94 %).

Grâce à la qualité de son patrimoine et à sa localisation, Klépierre a des locataires de renom : Alstom, Stéria, Hachette Livre, Linklater's & Paines, EDF, Lever, Société Générale, Arts & Technique du Progrès, Juris Classeur, ministère des Finances. À eux seuls, ces 10 locataires acquittent près de 46 % des loyers (les cinq premiers contribuant à plus de 30 % des loyers).

Les 10 premiers immeubles du patrimoine de Klépierre (36 immeubles au total) contribuent à plus de 60 % des loyers. 6 d'entre

eux sont situés dans Paris intra-muros et représentent plus de 54 % des loyers.

Compte tenu du bon état du patrimoine, les travaux en 2003 se sont limités à des travaux courants pour un montant global de 2,1 millions d'euros, dont plus de 72 % ont été refacturés aux locataires.

Une bonne revalorisation des loyers

Malgré un contexte économique difficile, Klégestion a pu poursuivre une politique active de revalorisation des loyers, grâce à la qualité du patrimoine. En 2003, 38 baux ont été signés (dont 18 nouveaux)



35 %
des loyers
à renouveler
en 2004

Klégestion en 2003

Société spécialisée dans la gestion immobilière et locative de bureaux, Klégestion est une filiale à 100 % de Klépierre.

En 2003, la mobilisation des équipes a permis de dépasser les objectifs d'arbitrage (+ 17 %) et d'optimiser la gestion locative dans un contexte économique difficile.

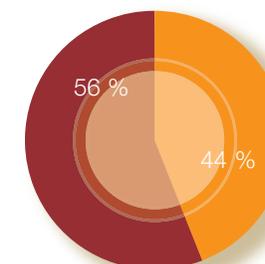
Le chiffre d'affaires s'est élevé à 4,6 millions d'euros, soit une baisse de 24 % par rapport à l'année précédente, due à une réduction du périmètre géré.

Les honoraires de gestion se sont élevés à 2,6 millions d'euros et les honoraires de ventes et d'acquisitions à 2 millions d'euros. Les honoraires de ventes, nets des honoraires versés à l'extérieur, sont identiques à ceux de 2002, soit 1,8 million d'euros.

Le montant global des frais de personnel était de 1,2 million d'euros en 2003, pour un effectif de 16 salariés.

Le résultat net :
1,8 million d'euros.

**Honoraires de gestion
Honoraires sur ventes
et/ou acquisitions**



pour une surface de 62 382 m² UP. L'ensemble a généré 14,8 millions d'euros.

Avec 9,7 millions d'euros à périmètre constant, la hausse par rapport aux anciens loyers s'élève à 13 %. Au 31 décembre 2003, la durée moyenne pondérée ferme des nouveaux baux sur le périmètre est de 4,1 années.

Comparé au taux du marché, le taux d'occupation financier des bureaux de Klépierre est demeuré à un niveau élevé : au 31 décembre 2003, il s'établissait à 97,3 % contre 99,1 % en 2002. Il a été en moyenne sur l'année de 98 % contre 98,9 % en 2002.

Un portefeuille encore sous-valorisé

Globalement, le portefeuille de loyers présente un potentiel de revalorisation de plus de 5 %, mais cette capacité de revalorisation est en baisse par rapport à l'année précédente. À cela, deux raisons : l'augmentation des loyers facturés par le jeu de l'indice ICC⁽²⁾ (+ 2,5 % au total en 2003) et la baisse des loyers de marché (supérieure à 4 % en 2003).

Plus de 42 % des loyers (soit 83 baux) sont renouvelables sur la base des échéances contractuelles (www) d'ici à fin 2006 – dont plus de 35 % en 2004. Ils

38
baux signés
en 2003
dégageant
près de 2 M€
de plus-values
locatives

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



+3,1 %
de progression
des loyers à périmètre
constant

représentent une capacité de progression de près de 14 %, soit un potentiel d'évolution, hors cessions, de plus de 5 % des loyers totaux.

Des loyers en hausse, à périmètre constant

En 2003, à périmètre constant, les loyers affichent une hausse de 3,1 % par rapport à 2002 (+ 3,6 % pour les bureaux hors entrepôts). À périmètre courant, ils enregistrent une baisse de 8,7 %. En effet, si l'on tient compte des cessions intervenues en 2002 et 2003, ils enregistrent globalement une baisse

de 12,4 millions d'euros. Cette baisse a été partiellement compensée par l'acquisition de l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux (+ 3,5 millions d'euros). Viennent s'y ajouter les relocations (+ 1 million d'euros), les indexations (+ 1,5 million d'euros) et l'augmentation du taux de vacance (- 0,6 million d'euros). Le taux d'impayés au 31 décembre 2003 est resté faible, 1,1 %, témoignant

de la qualité des locataires et de l'efficacité du recouvrement. En 2003, le cash-flow immobilier⁽³⁾ a accusé une baisse de 8,3 % par rapport à 2002, passant de 77,1 millions d'euros à 70,8 millions d'euros. Cette baisse est la conséquence des ventes réalisées en 2002 et 2003. À périmètre constant, le cash-flow est en hausse de 3,3 % (dont 5,5 % pour les bureaux hors entrepôts).

(1) UP = Utile pondéré. 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. (2) ICC = Indice Insee du Coût de la Construction. (3) 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.

les implantations

Un patrimoine de qualité
concentré sur les quartiers
d'affaires de Paris
et de l'Ouest parisien





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. Totalement 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 parking). 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]

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

autres Paris

PARIS [4e]

10, impasse Guéméné
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]

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]

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

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

STRASBOURG [67]

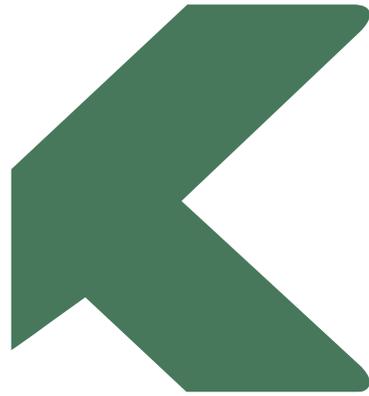
rue du Rheinfeld
15 600 m²

total bureaux : 196 633 m²

total entrepôts : 33 027 m²

total : 229 660 m²

les bureaux

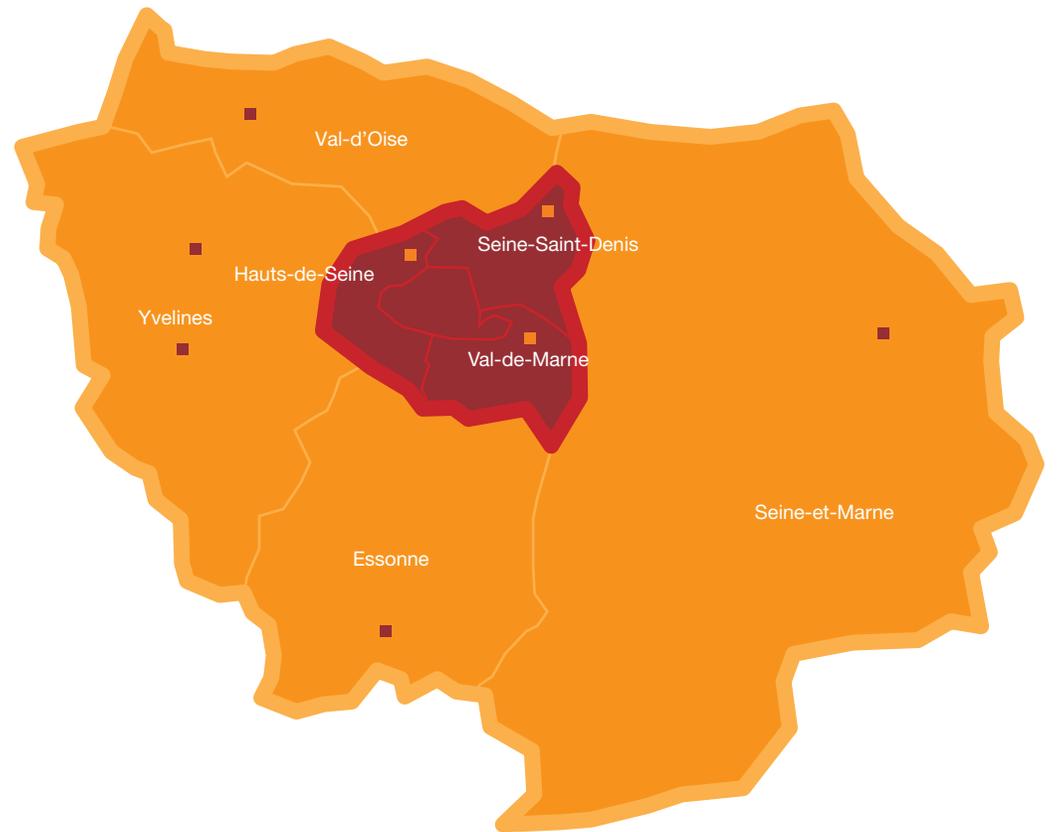


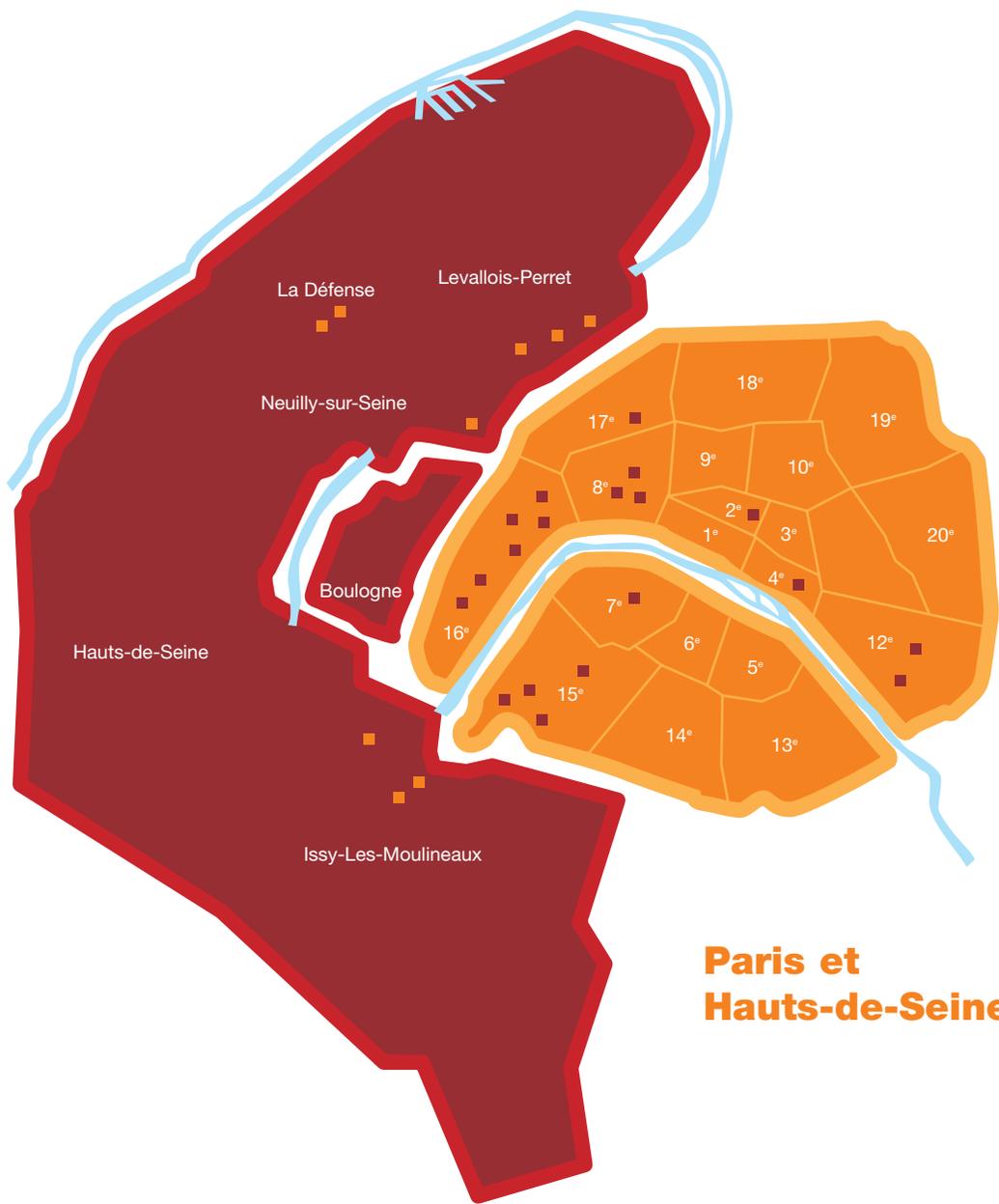
implantation des bureaux Klépierre

Région parisienne
bureaux : 26 861 m²

**Paris et
Hauts-de-Seine**
169 772 m²

SURFACE TOTALE :
196 633 m²
au 31.12.2003





**Paris et
Hauts-de-Seine**







rapport de gestion

65

le rapport de gestion du directoire

conseil de surveillance du 13 février 2004 portant sur l'exercice 2003

A – Analyse et commentaires de l'activité

I – Pôle centres commerciaux

Point sur la consommation

2003 restera dans les annales comme un cru maussade pour l'Europe et plus particulièrement en France avec une croissance économique inférieure aux prévisions. De fait, la croissance hexagonale est l'une des plus faibles depuis la dernière guerre et s'établit à 0,1 % seulement. La consommation finale des ménages a cependant été, tout au long de l'année, le moteur de l'économie. Au total, elle progresse de 1,6 % sauf pour l'Équipement de la personne (- 3,5 %).

Dans le reste de l'Europe les performances de l'économie sont variables en 2003 avec des résultats bons en Grèce (+ 4 %), Espagne (+ 2,3 %), Slovaquie et République tchèque, supérieurs à la moyenne de la zone euro en Belgique (+ 0,7 %), inférieur à celle-ci en Italie (+ 0,5 %). Ayant adopté des mesures d'austérité pour réduire le déficit budgétaire, le Portugal enregistre un PIB en repli de 0,8 %.

En 2004, l'Europe devrait enfin profiter de la reprise observée

notamment aux États-Unis. Les prévisions de croissance s'élèvent ainsi à 2 % pour la France, 2,9 % en Espagne, 4,1 % en Grèce, 1,6 % en Italie, 1,9 % en Belgique et 1,5 % au Portugal. Pour la République tchèque et la Slovaquie, ces chiffres sont respectivement de 2,9 % et 4,2 %.

Évolution des chiffres d'affaires des centres Klépierre

Dans un contexte économique général atone, le chiffre d'affaires des centres français de Klépierre progresse en 2003 de 0,6 %. Cette progression est portée à 1,5 % après neutralisation de l'impact de l'importante restructuration menée à Bordeaux Saint-Christoly. Le secteur Beauté/Santé (+ 5,6 %) et celui des Cadeaux/Loisirs (+ 3,5 %) ont enregistré des performances satisfaisantes alors que l'Équipement de la personne, seule performance négative à - 0,4 %, a pesé sur l'ensemble de l'activité.

En 2003, les centres de centre-ville (+ 5,8 %) ont connu une forte activité grâce aux bonnes performances des Passages à Boulogne-Billancourt, Courier à Annecy, Cordeliers à Poitiers et au dynamisme de leurs locomotives (Fnac, H & M, Zara, Gap...). Les galeries des centres com-

merciaux régionaux (+ 0,7 %) et des centres intercommunaux (+ 0,6 %) résistent bien à la stagnation de chiffres des hypermarchés.

Sur la base des informations disponibles à ce jour, les chiffres d'affaires espagnols ont progressé de 5,9 % sur les 11 premiers mois de l'année avec des performances particulièrement soutenues dans le secteur Culture/Loisirs (+ 4,8 %) et Équipement de la personne (+ 3,2 %). Les galeries de taille moyenne se sont encore mieux comportées avec une progression de 6,4 %. En Italie, sur les 10 premiers mois de l'année, les chiffres d'affaires ont connu une moindre progression (+ 0,6 %). L'Équipement de la personne affiche une baisse de 2,5 % alors que les secteurs Culture/Loisirs et Beauté/Santé ont progressé respectivement de 1,2 % et 1,3 %. Le regain d'intérêt constaté au niveau national pour la culture et l'augmentation constante de la fréquentation des centres commerciaux expliquent ces hausses.

La présence encore limitée de Klépierre dans les autres pays d'Europe ne permet que de donner des tendances. L'Europe centrale montre une évolution contrastée : + 7,2 % pour Novy

Smichov à Prague alors que le centre de Danubia en Slovaquie affichait un net repli (- 12,9 %). En phase de lancement, le centre de Lourès et celui de Porto Gondomar ont une activité satisfaisante. Quant au centre de Makédonia en Grèce, il bénéficie d'un fort engouement avec une progression supérieure à 20 %.

Activité locative

L'activité de gestion locative en Europe évolue favorablement : les loyers s'élèvent à 279 millions d'euros (230,7 millions d'euros en 2002), en hausse de 21 %. Sur ce total, les loyers variables représentent 12,3 millions d'euros (+ 12 %). À périmètre constant, la progression des loyers est de 4,8 %.

France

Les loyers s'élèvent à 179,2 millions d'euros (dont 9,5 millions d'euros de loyers variables), en progression de 3,7 % (et 4,8 % à périmètre comparable). Cette augmentation résulte principalement de :

– l'évolution de l'indice Insee du coût de la construction (ICC) : + 2,1 % pour les 1^{er} et 2^e trimestres, impactant respectivement 72 % et 25 % des loyers garantis du périmètre.

-168 opérations de recommercialisation, 205 renouvellements de baux (respectivement + 30 % et + 19 % par rapport aux conditions précédentes) et 9 commercialisations de locaux vacants. Les créances non recouvrées représentent à peine 1,1 % de la facturation et le taux d'occupation financier s'établit à 98,2 % au lieu de 99,3 % en 2002, en raison de deux restructurations commerciales en cours à Bordeaux Saint-Christoly et Noisy-le-Grand.

La concentration des loyers reste faible, contribuant ainsi à une bonne dispersion du risque locatif. La Fnac représente 3,0 %, suivie du groupe Auchan hors hypermarchés (3 %), Etam (2,7 %), Go Sport (2,4 %), Camaieu (1,8 %), Vivarte (1,8 %), Eram, Afflelou, Celio et Carrefour se situent entre 1,3 et 1,6 %.

◀ Italie

Les loyers facturés en 2003 s'élèvent à 41,1 millions d'euros, en augmentation de 79,3 % par rapport à 2002 du fait de la prise en compte en 2003 d'une année complète de loyers pour les galeries acquises en juillet 2002 et de l'achat en 2003 de Milan-Vignate. Sur l'ensemble du patrimoine, l'impact moyen de l'in-

dexation a été de +2,9 % en 2003.

115 modifications locatives sont intervenues en 2003, dont 11 commercialisations de locaux vacants générant 0,6 million d'euros de loyers supplémentaires. Les recommercialisations et renouvellements ont généré un gain locatif de 1 million d'euros, soit une augmentation de 25,3 % par rapport aux anciennes conditions. Le taux d'occupation financier s'élève à 97,8 % et le taux d'impayés à 4,2 %. Bien qu'en diminution par rapport à 2002, ce taux reste élevé du fait des difficultés rencontrées par deux enseignes présentes dans plusieurs centres.

◀ Espagne

Les loyers nets de charges facturés en 2003 sur le patrimoine espagnol s'élèvent à 39,9 millions d'euros en progression de 32,5 % par rapport à 2002. À périmètre comparable, cette progression est de 5 %.

152 renouvellements de baux sont intervenus (+ 8 % de progression), 101 opérations de recommercialisation (+ 4,5 % par rapport à l'ancien loyer) et 39 commercialisations de locaux vacants générant 0,7 million d'euros de loyers.

L'incidence de l'évolution de l'indice IPC, base de l'indexation des loyers garantis, s'élève à 4 %.

Les créances non recouvrées représentent 1,3 % et le taux d'occupation financier s'élève à 96,8 %.

◀ Grèce

Les loyers facturés pour la galerie de Makédonia ont augmenté de 6 % en 2003 par rapport à 2002, compte tenu de l'indexation (+ 3,9 %) et des modifications locatives.

◀ Portugal

Les galeries de Lourès et Gondomar représentent 4,6 millions d'euros de loyers facturés (facturation depuis mi-septembre pour Gondomar). Le taux d'occupation financier de ces deux centres est de 99,5 %. Les commercialisations et recommercialisations intervenues sur le centre de Lourès ont permis une amélioration du revenu locatif de 4,1 %.

◀ Europe centrale

L'acquisition du centre Novy Smichov à Prague en juin avec effet sur tout l'exercice 2003 a généré 8,4 millions d'euros de loyers supplémentaires. L'indexation s'est élevée à 1,3 %. Après prise en compte du centre

Danubia à Bratislava, le total des loyers est de 9,8 millions d'euros en 2003. Les commercialisations ont engendré un gain locatif de 0,3 million d'euros en année pleine. Les taux d'occupation financiers de Novy Smichov et Danubia sont respectivement de 97,8 % et 96,8 %.

◀ Belgique

Les loyers facturés depuis juillet 2003 pour l'ensemble cinémas-restaurants, partie du futur centre commercial L'Esplanade à Louvain-la-Neuve, s'élèvent à 0,6 million d'euros.

Investissements réalisés en 2003

Klépierre a acquis 28 centres commerciaux dont 7 représentent 70 % du montant investi et dépassent les 10 000 m² de surface commerciale utile.

Les nouvelles acquisitions renforcent l'internationalisation du patrimoine de Klépierre : 22 des 28 centres acquis sont situés hors de France, soit plus de 50 % du portefeuille en nombre de centres et 44 % de la surface commerciale utile.

Conformément à sa stratégie, Klépierre a concentré ses investissements sur les pays d'Europe du Sud. L'important potentiel de

croissance décelé en Italie se concrétise et la position de leader de Klépierre s'y renforce. En Espagne, la poursuite du partenariat avec Carrefour continue à porter ses fruits. La percée réalisée au Portugal à la fin de l'année précédente par l'achat du centre commercial de Lourès a été confortée par trois nouvelles acquisitions. Klépierre a saisi également une opportunité d'étendre son patrimoine en Grèce.

En France, l'année 2003 a permis de finaliser l'acquisition des galeries inscrites au protocole signé en 2000 avec Carrefour.

La poursuite du partenariat avec Carrefour se traduit non seulement par des acquisitions inscrites dans l'accord-cadre en France et en Espagne, mais aussi par trois nouvelles acquisitions en Italie. De plus, des accords portant sur des projets en construction, centres nouveaux ou extensions, en France, en Espagne et en Grèce ont été conclus.

Autres partenaires de Klépierre en Italie, les groupes Finim et Finiper, sont chacun à l'origine d'une acquisition en 2003.

Au Portugal, le centre de Gondomar à Porto a été acquis auprès d'Eiffage en partenariat avec Prédica. Situé au cœur de

Prague, le centre Novy Smichov réalisé par Nexity, est maintenant propriété de Klépierre. Enfin, l'accord passé en 2001 avec le promoteur belge Wilhelm & Co a permis l'acquisition du plus important projet belge qui ouvrira fin 2005 à Louvain-la-Neuve.

Les nombreux accords sur des projets en cours de construction à l'étranger, la réalisation d'extensions de centres existants et la poursuite des opérations de développement pilotées en France par Ségécé promettent de bonnes perspectives pour 2004.

Par ailleurs, Klépierre a cédé le Centre International des Arts de la Table situé dans le 10^e arrondissement de Paris pour un montant de 0,2 million d'euros.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2003 (montants décaissés et engagés)

	Superficie en m ²	Prix d'achat en M€	Dont acomptes versés avant 01.01.2003 en M€	Décaissements 2003 en M€	Décaissements futurs en M€
ACQUISITIONS AVEC JOUISSANCE IMMÉDIATE ET OUVERTURES DE CENTRES RÉALISÉS PAR SÉGÉCÉ					
France	48 187	89,8	3,2	86,6	
<i>Beaune (3 738 m²), Bourg-en-Bresse (2 293 m²), Le Mans (1 872 m²), Denain (387 m²), Marseille Le Merlan (7 190 m²), Noisy cinémas UGC, Sevran (14 137 m²), Val d'Europe-Jardinerie (5 990 m²), autres (12 580 m²)</i>					
Belgique	14 663	19,5	0,0	19,5	
<i>Louvain-la-Neuve - cinémas</i>					
Espagne	70 476	178,4	56,1	122,3	
<i>Oviedo (24 693 m²), Lucena (781 m²), Meridiano (27 032 m²), Albacete Los Llanos (5 400 m²), Leon (2 500 m²), Pontevedra (1 700 m²), Orense (1 500 m²), Sevilla V (1 400 m²), Azabache (4 400 m²), Vinaroz (800 m²)</i>					
Italie	35 941	131,6	0,0	125,8	5,9
<i>Acquario Vignate (17 671 m²), Matera (1 554 m²), Bari (2 833 m²), Collegno (6 779 m²), Solbiate (4 831 m²), autres (2 273 m²)</i>					
Grèce	10 493	16,4	0,0	16,4	
<i>Efkarpia (813 m²), Patras (8 049 m²), Athinon (1 631 m²)</i>					
Portugal	52 676	91,6	0,0	91,6	
<i>Porto Gondomar (50 %) (36 349 m²), Lisbonne Teilheiras (11 145 m²), Villa Nova de Gaia (5 182 m²)</i>					
République tchèque	39 000	77,4	20,4	57,0	
<i>Novy Smichov (Prague) (39 000 m²)</i>					
Sous total	271 436	604,8	79,8	519,1	5,9
ACQUISITIONS AVEC JOUISSANCE DIFFÉRÉE					
			acomptes		
France	11 600	37,9		0,6	37,3
<i>Quétingny (11 600 m²)</i>					
Belgique	37 348	107,5		21,9	85,6
<i>Louvain-la-Neuve (37 348 m²)</i>					
Espagne	14 507	23,4		17,5	5,9
<i>Santander II (14 507 m²)</i>					
Italie	41 535	198,7		9,9	188,8
<i>Milan Assago (25 000 m²), Settimo extension (2 315 m²), Valle Aurelia (14 220 m²)</i>					
Grèce	20 987	74,1		0,0	74,1
<i>City Gate (ouverture 2004) (20 987 m²)</i>					
Autres		1,6			1,6
Sous total	125 977	443,2	0,0	49,9	393,3
Dépenses liées aux opérations en cours de montage ou de réalisation en 2003					
		16,1		16,1	
Total général	397 413	1 064,1	79,8	585,1	399,2

Développement

Fortes de leurs partenariats noués avec des distributeurs et des développeurs mais également de leur position d'acteur majeur dans les centres commerciaux en Europe continentale, Klépierre et Ségécé bénéficient d'un gisement de croissance de plus de 1 million de m² après deux années d'investissements soutenus. À ce jour, les opérations identifiées représentent plus de 2,3 milliards d'euros d'investissements en quote-part Klépierre d'ici à fin 2009.

Les acquisitions de centres existants, en France et dans une moindre mesure en Espagne, viendront clore la 1^{re} phase de l'accord Carrefour et représentent désormais une part très réduite des investissements à venir. Le patrimoine de Klépierre s'enrichira dorénavant surtout de nouveaux projets.

En France, le développement viendra pour l'essentiel de projets neufs comme Aubervilliers, Besançon, Nancy, gare Saint-Lazare et Valenciennes ou de projets d'extensions comme Caen Paul-Doumer, Clermont-Jaude, Marseille Bourse, Melun-Boissénart, Pontault-Combault ou Val d'Europe menés par Ségécé. En effet, l'année 2003 a

été fructueuse en lancement de projets. Ainsi, Ségécé a été retenue par les municipalités de Valenciennes, Angoulême et Vannes pour des projets de cœur de ville qui à l'horizon de 2006-2007 représenteront près de 45 000 m² de surface commerciale utile (SCU). Le projet de « Cité du meuble » à Cesson qui s'étendra sur 35 000 m² SCU a également été sélectionné pour une ouverture en 2007.

L'important potentiel d'extensions des galeries acquises auprès de Carrefour est d'ores et déjà lancé avec le distributeur. La 1^{re} réalisation en France, mise en œuvre par Carrefour, sera l'extension de 8 500 m² SCU de la galerie de Quétigny près de Dijon qui ouvrira en 2005 et 6 autres extensions sont aujourd'hui autorisées en CDEC. Les extensions en Espagne porteront sur près de 150 000 m² SCU réalisés dans les 3 ans à venir. Les extensions italiennes, réparties sur les trois partenaires de Klépierre, sont encore peu significatives car portant sur un parc italien plus réduit et souvent récent.

Enfin, les projets de nouveaux centres représentent près de la moitié de l'enveloppe d'investissements. L'Espagne devrait

compter pour environ 320 millions. Klépierre s'appuiera principalement sur son partenariat avec Carrefour portant sur les nouveaux centres développés. L'Italie comprend plus d'une dizaine de projets pour un montant proche de 600 millions d'euros qui verront le jour majoritairement en 2005 et 2006. Carrefour et Finiper en seront les premiers pourvoyeurs.

Enfin, Klépierre poursuivra son développement en Belgique avec l'ouverture du centre de Louvain-la-Neuve fin 2005 et dans une moindre mesure en Grèce, où le projet de City Gate signé en 2003 ouvrira ses portes dès la fin de 2004. De nouvelles acquisitions devraient également voir le jour en Europe centrale et au Portugal.

Activité des sociétés de services

☛ Ségécé : 1^{er} groupe de gestion de centres commerciaux en Europe continentale

Du fait du rachat par Klépierre des minoritaires de Klécentres, la détention du Groupe sur Ségécé a été portée de 70,6 à 75 %.

Ségécé a poursuivi au cours de l'exercice son déploiement européen par le relais de filiales. Au 31 décembre 2003, le patrimoine

géré par le groupe Ségécé compte 317 centres en Europe dont 200 centres font partie du patrimoine Klépierre.

Le groupe Ségécé compte 592 collaborateurs répartis dans 8 pays d'Europe continentale. En 2003, le périmètre d'implantation s'est élargi par la création d'une nouvelle filiale au Portugal : Sogecaec.

En 2003, Ségécé, société mère, a apporté un soutien à ses filiales pour la mise en commun des meilleures pratiques : procédures, adaptation de l'organisation aux objectifs fixés par les mandants, évolution des outils informatiques pour améliorer le reporting.

☛ Consolidation de la position de Ségécé en France

Ségécé : l'activité de gestion patrimoniale a été stable entre 2002 et 2003, avec plus de 32 millions d'euros d'honoraires. Depuis le 1^{er} juillet 2003, le centre commercial Le Havre René-Coty est venu compléter le parc géré. Avec 8,2 millions d'euros d'honoraires facturés, 2003 a été une année exceptionnelle pour l'activité de développement, principalement du fait de la concrétisation de grandes opérations initiées les années précédentes. Certaines sont en cours de

construction (Valenciennes, Louvain-la-Neuve), d'autres en exploitation (Novy Smichov).

En fin d'année, Ségécé a acquis auprès de Carrefour 50 % de sa filiale Ségécar. À l'issue de cette opération, Ségécé devient l'actionnaire unique de Ségécar et renforce ainsi son rôle d'acteur majeur de la gestion patrimoniale en France.

Galaé a été créée en janvier 2001 pour apporter aux centres commerciaux du Groupe les technologies de l'Internet et du multimédia. Dans cette philosophie, Galaé avait installé fin 2003 plus de 1 000 écrans plasma dans 65 centres commerciaux français. Galaé a étendu ses activités en dehors de la France en élaborant le site Internet du centre commercial de Gondomar.

☛ PSG : poursuite du développement

PSG est une filiale détenue à 50/50 par Ségécé et le groupe Finim. PSG assure désormais la gestion locative et immobilière de 55 centres commerciaux. PSG s'est dotée du système informatique de gestion utilisé par Ségécé en France. Pour suivre des partenaires fidèles, PSG a créé une structure légère en Croatie, SCM (Shopping Center Management),

pour assurer la gestion de 3 centres commerciaux.

Centros Shopping Gestion en Espagne

Créée en juillet 2001, Centros Shopping Gestion, détenue à 50/50 par Ségécé et Carrefour, assure en 2003 la gestion locative et immobilière de 87 centres (dont 67 pour Klépierre), représentant 1,8 million de m² de surface commerciale totale. Au 31 décembre 2003, 109 collaborateurs travaillent pour le compte de CSG.

Devimo en Belgique

Devimo, filiale à 35 % de Ségécé, est le 1^{er} gestionnaire de centres commerciaux en Belgique. Elle a obtenu de nouveaux mandats de gestion en 2003, notamment pour le centre commercial de City 2 (numéro 2 en Belgique), de Waasland et les cinémas du centre de Louvain-la-Neuve (propriété de Klépierre). Devimo réalise la commercialisation du centre de Louvain-la-Neuve (ouverture en 2005).

FMC en Europe centrale

Basée à Prague, First Management Company gère les centres commerciaux Novy Smichov (Prague) et Danubia (Bratislava).

LE GROUPE SÉGÉCÉ EN CHIFFRES

Sociétés par pays	Effectifs	Honoraires (M€)	Résultat net (M€)	Nb. centres gérés	Nb. baux	% contrôle
France						
- Ségécé	197	40,7	9,2	151	5 160	75 %
- Ségécar	87	8,9	0,3	-	-	100 %
- Galaé	12	⁽¹⁾ -	- 1,2	-	-	100 %
- Ségécé LT	1	0,5	0,1	-	-	100 %
Portugal						
- Sogecaec	9	0,5	0,1	3	230	100 %
Espagne						
- Centros Shopping Gestion	109	10,2	2,6	87	3 024	50 %
Italie						
- PSG	80	8,5	1,0	⁽²⁾ 58	1 400	50 %
République tchèque & Slovaquie						
- FMC	21	1,1	- 0,3	2	193	75 %
Belgique						
- Devimo	76	6,6	1,1	⁽³⁾ 16	960	35 %
TOTAL	592	77,0	12,9	317	10 967	

(1) CA hors horaires = 0,3 M€. • (2) dont 3 centres en Croatie. • (3) hors Louvain-la-Neuve.

Note : Nombre de centres en gestion au 31.12.2003. Il n'est pas compris les centres acquis au 31.12.2003, dont la gestion est reprise à partir du 01.01.2004 (au nombre de 5).

Implantation au Portugal

Sogecaec, filiale portugaise de Ségécé détenue à 100 %, a été créée en 2003 afin de compléter le réseau européen de gestion. Comptant 9 collaborateurs, elle assurait déjà en 2003 la gestion de 3 centres commerciaux, dont 1 pour compte de tiers, s'y ajouteront en 2004 les 2 centres récemment acquis par Klépierre.

II – Pôle bureaux

Point marché

En 2003, dans un contexte économique difficile, le marché immobilier locatif en région parisienne s'est mieux comporté que prévu. Le marché de l'investissement est quant à lui resté très dynamique. La demande placée s'est élevée à 1 708 600 m², en hausse de 11 % par rapport à 2002, soit un niveau proche de celui atteint en 2001. Cette bonne performance est due à un regain d'activité au

dernier trimestre où plus de 500 000 m² ont trouvé preneur. Le réajustement des loyers et la qualité de l'offre disponible ont favorisé le retour des utilisateurs vers les secteurs traditionnels des principaux quartiers d'affaires. Les surfaces supérieures à 3 000 m² ont représenté 53 % de la demande placée. Fin 2003, l'offre immédiatement disponible s'élevait à 2 960 000 m² environ, soit une hausse de 12 % par rapport à 2002. Le taux de vacance atteignait 5,5 % à

Paris Centre-Ouest, et 6,5 % en moyenne sur l'Île-de-France (contre 5 % fin 2002). En revanche, l'offre future est en net recul, les besoins prévisionnels de programmes neufs structurés pour 2004 et 2005 atteignant tout juste le niveau de la seule année 2003 (environ 1 million de m²). Les valeurs « prime » ont baissé d'environ 7 % à Paris QCA (675 euros/m²) et de 10 % à la Défense (450 euros/m²). Toutefois, les franchises consen-

ties par les bailleurs et leur participation aux travaux se sont développées.

Avec 9,5 milliards d'euros, le marché de l'investissement est demeuré dynamique. Cette bonne activité s'explique par l'abondance des liquidités, mais aussi par les politiques d'arbitrage des institutionnels français et des fonds américains. Une fois encore, les investisseurs allemands ont été les plus entreprenants.

Par ailleurs, la gamme des taux de rendement s'est sensiblement élargie, avec une très légère baisse pour les actifs les plus recherchés.

Source CB Richard Ellis Bourdais.

Activité 2003 : politique d'arbitrage

En 2003, Klépierre a poursuivi sa politique d'arbitrage en vendant en priorité les immeubles reloués récemment au prix du marché. Six

lignes, d'une surface totale de 44 544 m² UP, ont ainsi été cédées pour un montant de 175,9 millions d'euros (contre 150,1 millions d'euros en 2002). Soit un prix moyen supérieur de 6 % aux valeurs d'expertises et un taux moyen investisseur de 6,9 %.

Parallèlement, Klépierre a investi 12,9 millions d'euros dans l'extension de l'immeuble Camille Desmoulins, à Issy-les-Moulineaux. Cette extension de 4 665 m² UP sera livrée en juin 2004, pour un prix de revient de 22,3 millions d'euros. Elle générera un complément de loyers de 0,8 million d'euros en 2004, et de 1,6 million d'euros en année pleine.

La politique d'arbitrage se poursuivra en 2004, mais à un rythme plus modéré.

Au 1^{er} janvier 2004, plus des deux tiers des immeubles de Klépierre ont moins de quinze ans et plus de 94 % sont situés dans Paris intra-

muros et sa première couronne.

Le patrimoine de Klépierre bénéficie de locataires de renom : Alstom, Stéria, Hachette Livre, Linklater's & Paines, EDF, Lever, Société Générale, Arts & Technique du Progrès, Juris Classeur, ministère des Finances. À eux seuls, ces 10 locataires acquittent près de 46 % des loyers (les cinq premiers contribuant à plus de 30 % des loyers).

Les 10 premiers immeubles du patrimoine de Klépierre (36 immeubles au total) contribuent à plus de 60 % des loyers. Sur ces 10 immeubles, 6 sont situés dans Paris intra-muros et représentent plus de 54 % des loyers. Compte tenu du bon état du patrimoine, les travaux en 2003 se sont limités à des travaux courants pour un montant global de 2,1 millions d'euros – dont plus de 72 % ont été refacturés aux locataires.

Activité locative

En 2003, à périmètre constant, les loyers affichent une hausse de 3,1 % par rapport à 2002 (+ 3,6 % pour les bureaux hors entrepôts). À périmètre constant, ils enregistrent une baisse de 8,7 %.

En effet, si l'on tient compte des cessions intervenues en 2002 et 2003, ils enregistrent globa-

lement une baisse de 12,4 millions d'euros. Cette baisse a été partiellement compensée par l'acquisition de l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux (+ 3,5 millions d'euros). Viennent s'y ajouter les relocations (+ 1 million d'euros), les indexations (+ 1,5 million d'euros) et l'augmentation du taux de vacance (- 0,6 million d'euros).

Le taux d'impayés au 31 décembre 2003 est resté faible, 1,1 %, témoignant de la qualité des locataires et de l'efficacité du recouvrement.

Le cash-flow immobilier a accusé une baisse de 8,3 % par rapport à 2002 – passant de 77,1 millions d'euros à 70,8 millions d'euros. Cette baisse est la conséquence des ventes réalisées en 2002 et 2003.

À périmètre constant, le cash-flow est en hausse de 3,3 % (dont 5,5 % pour les bureaux hors entrepôts).

Au cours de l'exercice, 38 baux ont été signés (dont 18 nouveaux) pour une surface de 62 382 m² UP. L'ensemble a généré 14,8 millions d'euros de loyers. Avec 9,7 millions d'euros à périmètre constant, la hausse par rapport aux anciens loyers s'élève à 13 %.

Au 31 décembre 2003, la durée moyenne pondérée ferme des nouveaux baux sur le périmètre

est de 4,1 années.

Comparé au taux du marché, le taux d'occupation financier des bureaux de Klépierre est demeuré à un niveau élevé : au 31 décembre 2003, il s'établissait à 97,3 % (contre 99,1 % en 2002). Le taux annuel moyen s'est élevé à 98 % en 2003 (contre 98,9 % en 2002).

Potentiel de revalorisation locative

Globalement, le portefeuille de loyers présente un potentiel de revalorisation de plus de 5 % ; mais cette capacité de revalorisation est en baisse par rapport à l'année précédente. À cela deux raisons : l'augmentation des loyers facturés par le jeu de l'indice ICC (+ 2,5 % au total en 2003) et la baisse des loyers de marché (supérieure à 4 % en 2003). Plus de 42 % des loyers (soit 83 baux) sont renouvelables sur la base des échéances contractuelles d'ici à fin 2006 – dont plus de 35 % en 2004. Ils représentent une capacité de progression de près de 14 %, soit un potentiel d'évolution, hors cessions, de plus de 5 % des loyers totaux.

Activité de service

Filiale à 100 % de Klépierre, Klégestion est une société spé-

CESSIONS RÉALISÉES EN 2003

	Surface en m ²
Boulogne-Billancourt 92 – 127, rue d'Auguesseau	4 082
Saint-Denis 93 – 103, rue Charles Michels	12 364
Paris 15 ^e – 100/102, avenue de Suffren	10 010
Rueil-Malmaison 92-20, rue Jacques Daguerre	3 237
Levallois-Perret 92 – Le Sémaphore	11 402
Paris 17 ^e – 141, rue de Clichy	3 449

6 actifs cédés pour un total de 176 millions d'euros

cialisée dans la gestion immobilière et locative de bureaux. En 2003, la mobilisation des équipes a permis de dépasser les objectifs d'arbitrage (+ 17 %) et d'optimiser la gestion locative dans un contexte économique difficile.

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 4,6 millions d'euros, soit une baisse de 24 % par rapport à l'année précédente, due à une réduction du périmètre géré. Les honoraires de gestion se sont élevés à 2,6 millions d'euros et les honoraires de vente et d'acquisition à 2 millions d'euros. Les honoraires de vente, nets des honoraires versés à l'extérieur, sont identiques à ceux de 2002, soit 1,8 million d'euros.

Le montant global des frais de personnel s'est élevé à 1,2 million d'euros en 2003, pour un effectif de 16 salariés.

Le résultat net est de 1,8 million d'euros.

III – Résultat et cash-flow courant

COMPTE DE RÉSULTAT, CASH-FLOWS ET RATIOS

	2003	2002	%	2001
Produits d'exploitation	390,9	350,9	11,40 %	330,7
Frais de personnel	- 39,3	- 32,7	20,30 %	- 28,3
Autres charges d'exploitation	- 40,8	- 38,4	6,20 %	- 48,1
Excédent brut d'exploitation	310,8	279,8	11,10 %	254,4
Dotations aux amortissements	- 96,6	- 88,5	9,20 %	- 85,3
Dotations aux provisions	- 0,2	- 2,5	- 91,50 %	- 3,6
Résultat financier	- 110,5	- 98,5	12,20 %	- 96,8
Résultat courant avant impôts	103,4	90,3	14,50 %	68,9
Résultat exceptionnel	31,2	63,2	- 50,70 %	62,4
Amortissements des écarts d'acquisition	- 0,5	- 0,7	- 24,80 %	- 3,3
Impôts sur les sociétés	- 26,8	- 54,5	- 50,70 %	- 45,9
Quote-part résultat SME	0,4	0,4	11,20 %	0,3
Résultat net	107,7	98,7	9,10 %	82,4
Part des minoritaires	- 19,4	- 17,6	9,90 %	- 17,1
Résultat net part du groupe	88,3	81,1	8,90 %	65,3
Cash-flow courant avant impôts ⁽¹⁾	201,1	180,4	11,50 %	161,6
Résultat courant avant impôt, part du groupe ⁽¹⁾	79,3	66,2	19,70 %	53,4
Cash-flow courant avant impôts, part du groupe ⁽¹⁾	164,6	143,1	15,10 %	129
Cash-flow courant après impôts, part du groupe ⁽¹⁾	147,6	121,8	21,20 %	108,1
Ratios par actions⁽¹⁾				
Nombre d'actions (millions)	44 759 763	44 759 763		44 759 763
Résultat net/action (euro)	2	1,8		1,5
Progression période N/N-1	8,90 %	18,90 %		13,90 %
Résultat courant avant impôts/action (euro)	1,8	1,5		1,2
Progression période N/N-1	19,70 %	24,00 %		- 21,00 %
Cash-flow courant avant impôts/action (euro)	3,7	3,2		2,9
Progression période N/N-1	15,00 %	11,10 %		17,10 %
Cash-flow courant après impôts/action (euro)	3,3	2,7		2,4
Progression période N/N-1	23,00 %	12,80 %		34,40 %

(1) Pour 2001, données retraitées de l'impact de la conversion de l'emprunt convertible intervenue en 2002.

en millions d'euros

Commentaires sur le compte de résultat

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'établit à 386,2 millions d'euros en progression de 11,9 % par rapport à l'exercice précédent. Les produits locatifs sont de 353,2 millions d'euros et se répartissent en 279 millions d'euros pour les centres commerciaux et 74,2 millions d'euros pour les bureaux. Par rapport à 2002, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 21 % à champ courant et de 4,8 % à périmètre constant alors que les loyers des bureaux enregistrent une baisse de 8,7 % à champ courant du fait des cessions et une hausse de 3,1 % à périmètre constant.

Le chiffre d'affaires réalisé à l'étranger représente 27,6 % du chiffre d'affaires total. Les autres produits d'exploitation correspondent à des refacturations de travaux aux locataires, des droits d'entrée reçus et des produits divers.

Les frais de personnel s'élèvent à 39,3 millions d'euros à comparer à 32,7 millions d'euros pour l'année précédente. L'intégration en année pleine de PSG, les recrutements réalisés en 2002 et 2003 et l'augmentation générale des salaires expliquent en grande partie cette évolution.

Les autres charges d'exploitation sont constituées de charges sur immeubles et de frais généraux. Les charges sur immeubles s'élèvent à 20,3 millions d'euros en progression de 21,2 % alors qu'elles baissent dans le secteur Bureaux (-10,5%), elles augmentent fortement dans le secteur Centres commerciaux (+36,9%). Cette évolution provient principalement des acquisitions et d'un effet de base minorée en 2002. L'ensemble des charges rapportées aux produits d'exploitation donne un coefficient d'exploitation de 20 % stable sur les deux années.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 310,8 millions d'euros en progression de 11,1 % par rapport à 2002.

La dotation aux amortissements au titre de l'exercice est de 96,6 millions d'euros en augmentation de 9,2 %. Cette évolution ne reflète pas entièrement l'accroissement du patrimoine dans la mesure où la réévaluation des actifs au 1^{er} janvier 2003 a eu pour principale conséquence d'augmenter la part des terrains ce qui a provoqué une baisse de la dotation aux amortissements des constructions et agence-

ments 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 coût global de la dette pour 2003 ressort à 5,5 %. La politique financière de Klépierre est plus amplement détaillée ci-après.

Le résultat courant avant impôts s'élève à 103,4 millions d'euros en progression de 14,5 % par rapport à 2002.

Le résultat exceptionnel est de 31,2 millions d'euros. Ce poste enregistre 11,5 millions d'euros de plus-values dégagées sur la vente pour 176 millions d'euros de 6 immeubles de bureaux. Par rapport à 2002, la réévaluation est venue réduire sensiblement l'impact en résultat exceptionnel du programme d'arbitrage, hors réévaluation ces plus-values auraient atteint 85 millions d'euros. Par ailleurs, la restructuration de Klécentres génère 12,9 millions d'euros de plus-values en grande partie neutralisées dans le poste « impôts ». Enfin la cession de 11,24 % de Solorec (Créteil Soleil) dans le cadre de cette restructuration conduit à la reconnaissance d'un résultat de cession interne antérieurement neutralisé pour 7,6 mil-

lions d'euros.

L'option au régime SIIC modifie de façon sensible le poste « impôt sur les sociétés ». Klépierre distingue désormais trois secteurs d'impôts : – le secteur SIIC exonéré comprenant Klépierre et les sociétés foncières françaises éligibles. Certaines de ces sociétés conservent un secteur imposable au taux de droit commun ; – les sociétés françaises non éligibles imposables selon le régime de droit commun ; – les sociétés étrangères.

◀ Impôt comptabilisé en 2003

En 2003, ces secteurs ont enregistré une charge d'impôt de :

- 1,4 million d'euros pour le secteur SIIC. Ce chiffre comprend : – une charge de 5,1 millions d'euros correspondant aux impôts liés à l'adoption du régime SIIC (part de l'impôt de sortie correspondant aux différences entre valeurs comptables et valeurs fiscales, impôt de cessation d'activité, annulation des provisions pour impôts différés à l'ouverture de l'exercice et coût de sortie de l'intégration fiscale) ; – une charge de 4 millions d'euros liée notamment aux restructurations préalables menées par Klépierre en vue de l'adoption du

régime SIIC ;

– une charge de 1,9 million d'euros d'impôts divers ;
– un produit de 9,9 millions d'euros correspondant à un carry-back de même montant, 5,3 millions d'euros au titre du déficit 2002 et 4,6 millions d'euros au titre du déficit 2003 du secteur imposable de Klépierre.

• 12,9 millions d'euros pour les sociétés de droits communs France.

• 12,5 millions d'euros pour les sociétés étrangères dont 7,4 millions d'euros de charges d'impôts différés, 4,2 millions d'euros provenant des dotations aux amortissements des constructions et agencements réévalués ainsi qu'aux amortissements des frais d'acquisition.

◀ Impôt dû

L'impôt de sortie dû par le Groupe pour adopter le nouveau statut s'élève à 119,8 millions d'euros dont 29,9 millions d'euros ont été mis en paiement le 15 décembre 2003. De façon plus générale, l'impôt effectivement dû au titre de l'exercice 2003 s'élève à 130,1 millions d'euros dont :

– 112,8 millions d'euros pour le

secteur SIIC. Ce montant correspond à l'impôt de sortie (119,8 millions d'euros) auquel s'ajoutent l'impôt de cessation d'activité pour les sociétés optant pour le nouveau régime fiscal et l'impôt sur le secteur taxable (1,3 million d'euros) ainsi que l'impôt sur la cession de titres Center Villepinte (4 millions d'euros) après déduction des créances de carry-back enregistrées en 2003 (9,9 millions d'euros) et 2002 (2,3 millions d'euros) ; -12,1 millions d'euros pour les sociétés de droits communs France dont 7,3 millions d'euros proviennent de Ségécé et Klécar Europe Sud avant transformation en société en commandite par action ; -5,2 millions d'euros pour les sociétés étrangères.

Le résultat net consolidé 2003 s'élève à 107,7 millions d'euros contre 98,7 millions d'euros en 2002. Du fait du changement de statut fiscal et de la réévaluation qui l'a suivi, il est toutefois assez peu comparable à celui de 2002. La part des minoritaires est de 19,4 millions d'euros et provient exclusivement du secteur Centres commerciaux, ce qui porte le résultat net part du groupe à 88,3 millions d'euros.

Évolution du cash-flow courant

Le cash-flow courant avant impôts atteint 201,2 millions d'euros en 2003 en progression de 11,4 % par rapport à 2002. En part du groupe, le cash-flow courant avant impôt s'élève à 164,7 millions d'euros, soit 3,7 euros par action, sa progression sur un an est de 14,9 %.

Calculé après impôt, le cash-flow net courant global ressort à 179,2 millions d'euros. En part du groupe, il atteint 147,6 millions d'euros, soit 3,3 euros par action. En augmentation de 21,1 %, il reflète l'impact du nouveau statut fiscal.

Passage aux normes IFRS

Depuis 2002, Klépierre a entrepris le chantier du passage aux normes IFRS. Une mission annexe à la mission d'audit a été confiée à l'un des commissaires aux comptes du Groupe. Une première étape a consisté en une présentation détaillée des normes et une première analyse d'impacts pour Klépierre. Il en est ressorti que le Groupe était principalement concerné par les normes suivantes :

1. IAS 40 « immeubles de placement » et sa principale alternative comptabilisation en juste

valeur ou méthode du coût,

2. IAS 39 « instruments financiers »,
3. IAS 17 « contrats de location »,
4. IAS 19 « engagements sociaux ».

En 2003, une seconde étape a consisté en une analyse chiffrée des principaux impacts aux termes de laquelle il est apparu que la mise en œuvre des normes 40 et 39 aurait un impact sensible sur le bilan et le compte de résultat, alors que la norme 17 pose plus de difficultés en termes d'adaptation des systèmes d'information. Concernant la norme 19, le chiffrage d'impact sera effectué en 2004. Sous un autre aspect, il est apparu également que l'application de la norme 39 pourrait inciter Klépierre à modifier une partie de sa couverture de taux d'intérêt, de façon à la rendre plus efficace par rapport à l'évolution de ses instruments de dette sous-jacents et donc de limiter les impacts en résultat. Les résultats de ses travaux ont fait l'objet de points réguliers en comité d'audit.

En 2004, Klépierre appliquera, sans en publier le résultat, les normes IFRS afin de se constituer la base requise de comparables, à l'exception de la norme 39 pour laquelle les instances déci-

sionnaires de l'IFRS ont admis que ce comparable n'était pas requis.

B – Option au régime fiscal 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 suivant celle où ils ont été constatés et 100 % des dividendes qui leur 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 même jour. 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 Gonesse 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 (TUP) 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 (SCS), 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 des Passages à Boulogne (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 aux 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'expertise 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 disposi-

tions de l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Conseil National de la Comptabilité, l'écart de réévaluation dégagé sur les actifs éligibles a été enregistré, à l'ouverture de l'exercice pour un montant brut de 784,6 millions d'euros sur lequel a été imputé un impôt libératoire de 119,4 millions d'euros. Les actifs non éligibles ont fait l'objet d'une réévaluation dans le bilan consolidé. L'écart de réévaluation correspondant a été également inscrit en fonds propres pour un montant net d'impôts différés de 130,6 millions d'euros.

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 » du 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.

BILAN D'OUVERTURE

ACTIF	31.12.2002 publié			PASSIF	31.12.2002 publié		
	SIIC et réévaluation	01.01.2003 retraité			SIIC et réévaluation	01.01.2003 retraité	
Actif immobilisé	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
Actif circulant	213,3		213,3	Intérêts minoritaires	357,7	104,6	462,3
Disponibilités - VMP	110,3		110,3				
Impôt différé actif	53,2	- 45,3	7,9	Provisions pour risques et charges	17,2		17,2
Comptes de régularisation actif	18,4		18,4	Impôt différé passif	95,6	5,3	100,9
				Dettes	2 349,8	119,7	2 469,5
				Comptes de régularisation passif	10,4		10,4
Total actif	3 954,8	924,1	4 878,8	Total passif	3 954,8	924,1	4 878,8

en millions d'euros

⚡ **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 ci-dessus.

⚡ **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 recalculées. À titre de comparaison, elles sont dans les

comptes au 31 décembre 2003 de 96,6 millions d'euros, elles auraient été de 102,9 millions d'euros 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. À titre de comparai-

son, les plus-values dégagées après réévaluation en 2003 s'élèvent à 11,4 millions d'euros, elles auraient été de 85 millions d'euros en l'absence de réévaluation.

C – Actif net réévalué

L'exercice 2003 montre une progression de 12 % de l'actif net réévalué par action hors droit et après fiscalité sur les plus-values latentes, qui s'établit à 46,9 euros contre 41,9 euros au 31 décembre 2002.

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. Appréciée à périmètre constant, la valorisation des actifs au cours

de l'année 2003 est en baisse de 0,2 % dans le secteur Bureaux et en hausse de 5,9 % dans le secteur Centres commerciaux.

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 ». La métho-

dologie employée fait l'objet d'une note annexe.

Résultat des expertises

Au 31 décembre 2003, le patrimoine de Klépierre englobe tout ou partie de 255 immeubles : 219 ensembles commerciaux, 34 immeubles de bureaux et 2 entrepôts. La valeur totale « droits compris » de ce patrimoine s'établit à 5 225,2 millions d'euros et 4 569,5 millions d'euros en part du groupe.

La valeur du portefeuille de centres commerciaux s'élève à 4 214,7 millions d'euros (3 559,4 millions d'euros en part du groupe). 12 ont une valeur unitaire supérieure à 75 millions d'euros et représentent 36 % de la valeur estimée de ce portefeuille, 50 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros, 157 ont une valeur inférieure à 15 millions d'euros.

La valeur du portefeuille de bureaux, propriété intégrale de Klépierre, s'élève à 1 009,2 millions d'euros. 4 ont une valeur unitaire estimée supérieure à 75 millions d'euros et représentent 33,9 % du total des valeurs estimées de ce secteur ; 18 ont une valeur comprise entre 75 et 15 millions d'euros ; 12 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 2003 s'inscrit en progression de 12 %

Sur la base des évaluations « droits compris », l'actif net réévalué de Klépierre avant distribution 2003, s'élève à 2307,8 millions d'euros soit 51,6 euros par action. L'actif net réévalué « hors droits » est de 2123,8 millions d'euros, soit 47,4 euros par action.

L'actif net réévalué « hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes » s'élève à 2101,1 millions d'euros, soit 46,9 euros par action. L'adoption par Klépierre du statut SIIC et l'impôt libérateur qui en résulte ont pour conséquence de ne pas rendre comparable les progressions d'ANR droits compris et hors droits au 31 décembre 2002 et au 31 décembre 2003. En effet, la réévaluation pratiquée dans les comptes consolidés au 1^{er} janvier 2003 sur la base des expertises « hors droits » au 31 décembre 2002 s'est accompagnée notamment de la comptabilisation de la charge de l'impôt de sortie (lequel correspond à la taxation au taux de 16,5 % des différences entre valeurs fiscales avant réévalua-

tion et valeurs d'expertises « hors droits » au 31 décembre 2002). Pour cette année, la progression de l'ANR ne peut donc s'apprécier que sur la base de l'ANR hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes, sous réserve d'établir ce calcul au 31 décembre 2002 puisque tel n'était pas le cas auparavant, ce qui a été fait, dans la pratique, sur la base du bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2003 après réévaluation.

À la lumière de ce calcul, qui arrête à 41,9 euros par action l'actif net réévalué « hors droits après fiscalité latente » au 1^{er} janvier 2003, la progression sur un an s'élève à 12 %.

D – Politique financière

Une politique financière prudente

En 2003, Klépierre a mené une politique financière conforme aux objectifs qu'elle suit depuis plusieurs années : renforcement de la structure financière, maîtrise des coûts, pérennité des ressources. Les besoins de financement du Groupe se sont élevés à environ 330 millions d'euros, compte tenu du cash-flow libre dégagé par l'activité, les investissements

et les cessions d'actifs. Ce montant est proche de celui de 2002. Le renforcement de la structure financière s'est traduit par une consolidation des principaux ratios, à des niveaux inférieurs aux limites que Klépierre s'est fixées. Ainsi, la dette s'est élevée à 44,7 % de la valeur vénale des immeubles (objectif : maximum 50 %) ; l'EBE a couvert 2,8 fois les frais financiers (objectif : entre 2,5 et 3 fois) ; le cash-flow net courant a représenté 7,8 % de la dette (objectif : minimum 6 %).

Structure de la dette

Les nouveaux emprunts ont été structurés de façon à diversifier les contreparties, les types de financement (emprunts bancaires, hypothécaires, syndiqués) et les échéances de dette du Groupe.

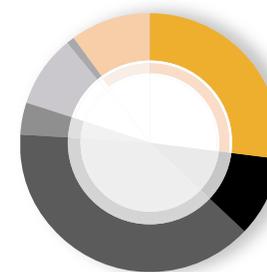
Début 2003, un crédit syndiqué de 770 millions d'euros a été mis en place, afin de refinancer des lignes existantes, et de financer les nouveaux investissements. Syndiqué auprès de 6 banques, il comprend une ligne de back-up, du programme de billets de trésorerie, portée à 270 millions d'euros et un crédit à moyen terme de 500 millions d'euros – amortissable par moitié en 2007 et 2009.

Quatre financements ont été levés par les filiales étrangères du Groupe, en Italie, au Portugal et en Belgique, pour un total d'environ 200 millions d'euros. L'emprunt Klecar Italia (emprunt à 12 ans) est le plus important

(126 millions d'euros au 31 décembre 2003).

Environ 450 millions d'euros de lignes de crédit étaient disponibles au 31 décembre 2003. La durée moyenne de la dette a été portée de 4,1 ans à 4,4 ans.

DES RESSOURCES FINANCIÈRES DIVERSIFIÉES UTILISATIONS AU 31.12.2003



- 27 % Marché obligataire
- 10 % Crédit relais
- 39 % Crédits syndiqués
- 4 % Crédits bilatéraux classiques
- 9 % Crédits hypothécaires
- 1 % Crédits-baux
- 10 % Billets de trésorerie

CARACTÉRISTIQUES DES PRINCIPAUX FINANCEMENTS

Autorisations au 31 décembre 2003 en millions d'euros

Titres émis et principaux emprunts contractés

	Type de taux	Montant global autorisé en M€	Échéance	Existence ou non de couvertures
Obligations	fixe	600	juil-08	⁽¹⁾ oui
Crédit relais BNP Paribas	variable	225	févr-07	oui
Crédit syndiqué 1	variable	670	janv-06	oui
Crédit syndiqué 2	variable	500	mars-09	oui
Crédit hypothécaire Italie	variable	126	juin-15	oui
Back-up billets de trésorerie	variable	270	⁽²⁾ mars-04	oui
Découverts	variable	68	revolving	non

(1) Taux fixé par anticipation en 2000, emprunt swapé en variable à l'émission en 2001.

(2) Renouvelable 1 an.

Couverture de taux

Klépierre a profité de la baisse des taux au 1^{er} semestre 2003 pour optimiser la couverture de sa dette. Tout en conservant un taux de couverture élevé (90 %) et une durée supérieure à celle des emprunts (5,4 ans), le taux moyen de la couverture à taux fixe est passé de 4,7 % à 4,4 %, lorsque l'Euribor est inférieur à 6 %.

Le portefeuille de swaps se répartit entre 1 294 millions d'euros de swaps purs, 440 millions d'euros de tunnels et 824 millions d'euros de swaps à barrière désactivante. Pour ces derniers, le taux fixe payé par Klépierre est remplacé par Euribor moins 60 points de base lorsque l'Euribor est supérieur à 6 %. Cette structure est jugée adaptée à l'activité de Klépierre : en effet, par le passé, un niveau de taux courts durablement supérieurs à 6,6 % a généralement coïncidé avec des périodes d'in-

flation élevée – cette inflation étant largement répercutée par l'indexation des loyers facturés.

Coût global de la dette

Le coût global de la dette calculé sur 2003 (rapport des frais financiers aux encours moyens de dette) est de 5,5 % (contre 5,6 % en 2002).

Le coût de la dette, projeté sur la base de la structure financière et des taux, au 31 décembre 2003, ressort à environ 5,25 %. Grâce à la couverture de taux, la sensibilité de ce coût aux variations est réduite : ainsi, une hausse des taux de 100 points de base entraînerait une hausse de 0,07 % du coût global de la dette – soit un impact négatif sur le cash-flow courant avant impôt de 1,6 million d'euros.

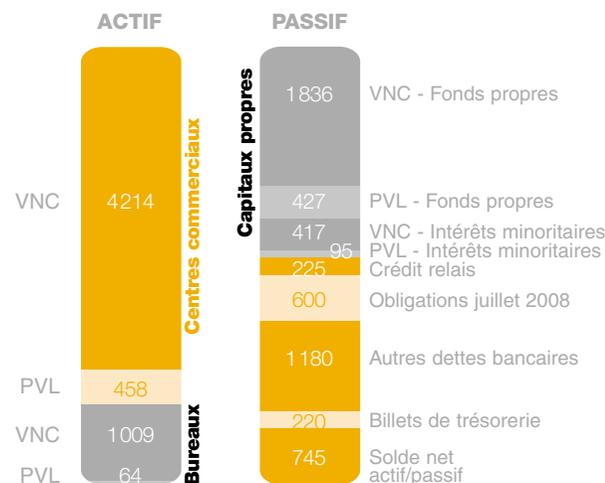
Notation financière

Les notations attribuées à Klépierre par l'agence Standard and Poor's sont les suivantes :

NOTATION FINANCIÈRE

Court terme	Long terme	Perspective
A-2	BBB+	stable

BILAN CONSOLIDÉ RÉÉVALUÉ AU 31.12.2003



VNC : Valeur Nette Comptable ; PVL : Plus-value latente

E – Ressources humaines

Klépierre fonde sa politique de ressources humaines sur trois valeurs : la créativité, l'engagement et la réactivité. 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, elles inspirent également la démarche de développement durable du

Groupe, dont la gestion des ressources humaines fait partie intégrante.

Les effectifs du Groupe se répartissent entre plusieurs filiales. En France : Ségécé, Klégestion, et CB Pierre qui ont outre les personnels qui leur sont propres, mis en commun des effectifs dans le cadre d'un GIE de moyens : Klépierre Services. S'y ajoutent également les effectifs de Galaé, filiale commune à

Klépierre et Ségécé dédiée au multimédia.

À l'étranger, principalement à travers les filiales de Ségécé : Centros Shopping Gestion, PSG, Devimo, FMC et Sogecaec.

TABLEAU DES EFFECTIFS

Au 31 décembre 2003

Ségécé - Ségécar	284
Ségécé Loisirs & Transactions	1
Galaé	12
Centros Shopping Gestion	109
PSG	80
SARL Effe Kappa	6
Sogecaec	9
FMC	21
Devimo	76
SAS Klégestion	16
SAS CB Pierre	3
GIE - Klépierre Services	90
Groupe Klépierre	707

Secteur Bureaux	38
Secteur Centres commerciaux	669
Groupe Klépierre	707

Secteur France	406
Secteur International	301
Groupe Klépierre	707

Au cours de l'année 2003, le groupe Klépierre a accueilli en France 32 nouveaux collaborateurs ; parmi ces nouveaux collaborateurs 13 sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur ; par ailleurs, Ségécé a intégré à ses équipes basées à Paris 29 collaborateurs de Ségécar jusqu'alors installés en banlieue parisienne à Évry. Un programme

de rapprochement des méthodes et des outils a été mis en place pour assurer, dans les meilleurs délais, l'unicité des traitements de gestion locative et immobilière des centres commerciaux, qu'ils proviennent du patrimoine de l'Immobilier Carrefour ou de celui de Ségécé. L'intégration, en parallèle, des deux « réseaux » de centres commer-

ciaux suscitant, de même que la création de quatre directions régionales d'exploitation, un nombre accru de changements de responsabilités et d'affectations pour les directeurs de centres, la politique d'accompagnement de la mobilité géographique des collaborateurs a été complétée.

Répartition hommes/femmes

Klépierre respecte le principe de l'égalité des droits entre les femmes et les hommes en matière d'accès à l'emploi, de rémunération, de formation professionnelle, de qualification, de promotion, de mobilité et, de façon générale, en ce qui concerne l'ensemble des aspects de la vie professionnelle. En 2003, la parité hommes/femmes était pratiquement respectée, en revanche la part des hommes à des postes de cadres reste de l'ordre de 64 %.

Recours au personnel intérimaire

Klépierre a eu recours de façon modérée au personnel intérimaire : 1 326 jours contre 786 en 2002, soit un équivalent temps plein de 6 personnes.

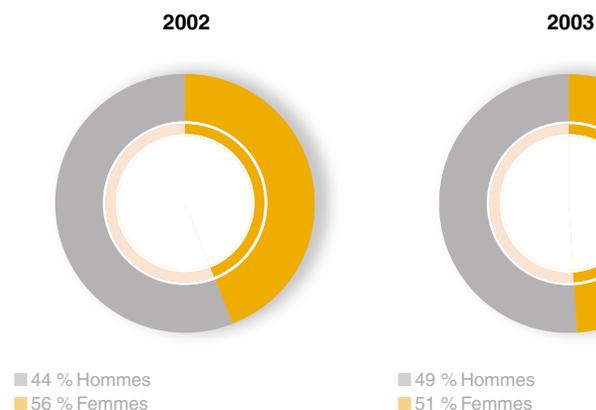
Formation

En France, 224 collaborateurs ont bénéficié de 3 450 heures de formation et le « taux d'accès à la formation » s'est établi à 56 % pour un effectif moyen de 403 personnes.

Les filiales étrangères, dont l'effectif est passé (après intégration, au 1^{er} janvier 2003, d'Eurocenter et Effe Kappa en Italie) de 237 à 301 (du fait, en particulier, de la croissance des effectifs de Devimo en Belgique, et de la création de Sogecaec, au Portugal) ont bénéficié de l'appui des équipes parisiennes pour leur formation aux progiciels utilisés en gestion locative. Un programme de visites sur place du responsable des ressources humaines du groupe Klépierre a été initié, tandis que les principaux cadres des filiales participaient au séminaire annuel de Ségécé.

Après une année 2002 riche en événements dans le domaine du dialogue social (mise en place des instances représentatives du per-

RÉPARTITION HOMMES/FEMMES EN FRANCE



sonnel, négociation d'accords d'intéressement et de réduction du temps de travail), 2003 a été une année de transition et de consolidation : une charte d'utilisation des moyens informatiques a été mise en place et les règlements intérieurs et accords de réduction du temps de travail ont été mis en harmonie entre les différentes composantes du groupe Klépierre pour en affirmer l'identité.

Politique de rémunération

Klépierre met en œuvre une politique de rémunération motivante, fondée sur la juste reconnaissance des compétences, de l'implication et de la participation à l'activité et aux résultats de l'entreprise ; dans ce contexte, Ségécé a renouvelé son système de commissionnement en l'articulant, dans le cadre des Plans Annuels, sur la contribution personnelle aux résultats des centres commerciaux, objectif fédérateur des diverses équipes concourant à leur développement.

Relations sociales

Les institutions représentatives du personnel sont les suivantes :
– pour Ségécé : comité d'entreprise, délégation du personnel et CHSCT,
– pour Klépierre Service, Kléges-

tion et CB Pierre : délégation unique et CHSCT.

F – Perspectives

En 2004 et pour les prochaines années, l'objectif de Klépierre reste de poursuivre son développement dans le secteur des centres commerciaux en Europe continentale. Le Groupe est engagé depuis 2002 dans un programme d'investissements de 2 à 2,5 milliards d'euros sur la base d'un volume annuel moyen de l'ordre de 500 millions d'euros. Ces investissements sont d'ores et déjà identifiés, ils proviennent principalement des partenariats établis avec Carrefour, mais aussi Finiper et Finim en Italie, ils sont également pour une part significative le fruit de l'activité de développement conduite par Ségécé en France. À cette importante croissance externe s'ajoute le potentiel d'extension dont dispose le portefeuille existant, les projets les plus avancés concernent principalement la France et l'Espagne. Klépierre pourra dans les prochaines années accroître ses investissements dans certains pays de l'Europe centrale, à condition toutefois que les projets étudiés satisfassent ses critères d'investissement notamment en termes

de niveau des loyers et d'exposition à la concurrence. En tout état de cause, Klépierre ne souhaite pas voir la part de ses investissements dans cette zone excéder 10 % de la valeur de son portefeuille.

En parallèle, le Groupe entend bien développer son expertise dans la gestion des centres commerciaux. Les différents métiers qu'il exerce au travers de Ségécé et de ses filiales, qui portent sur la conception de nouveaux projets, leur commercialisation, l'adaptation permanente du merchandising aux attentes des consommateurs, la gestion locative et la gestion d'actifs sont les éléments clés de la réussite du Groupe. L'europeanisation de ce savoir-faire est le moteur de sa croissance future. L'intégration de ces différents métiers couplée à une politique d'investisseur à long terme sont les éléments qui positionnent Klépierre au cœur d'une stratégie de développement durable respectueuse de l'environnement, du rôle des centres commerciaux dans la société, de l'accomplissement de ses salariés et des attentes de ses actionnaires.

Dans le secteur des bureaux, le Groupe poursuivra la stratégie opportuniste adaptée à la nature

cyclique de ce segment d'investissement qui l'avait conduit dans les dernières années à céder une part significative de son portefeuille dans un marché investisseur très favorablement orienté. La baisse constatée des valeurs locatives et dans une moindre mesure des valeurs d'immeubles conduira en 2004 à un ralentissement du programme de cessions. Klépierre n'exclut pas à l'avenir de se repositionner à l'achat dans ce secteur si le Groupe y rencontre de réelles opportunités d'investissements et dans une mesure qui bien évidemment ne dénaturerait pas son profil à dominante centres commerciaux. Sur le plan financier, Klépierre entend bien conserver une politique prudente notamment en termes de ratios d'endettement et de couverture de taux. Le plan de financement de ses investissements repose sur son cash-flow libre, les liquidités dégagées par les cessions et un recours limité à l'endettement. Si sur la base du plan de croissance actuelle, un renforcement significatif des fonds propres n'apparaît pas nécessaire à court terme, à moyen terme il apparaît cohérent avec les volumes d'investissements mentionnés ci-avant. Klépierre pourra étudier

toutes alternatives financières permettant un renforcement des fonds propres à terme, en cohérence avec son plan de croissance dont le supplément de revenus attendu apparaît comme étant le plus à même de neutraliser les effets dilutifs.

Enfin, le Groupe reste confiant sur sa capacité à faire progresser ses principaux indicateurs de performance et renouvelle pour 2004 un objectif de croissance à deux chiffres de son cash-flow net courant par action.

Les renseignements juridiques et généraux (pages 149 à 170) font parties du rapport de gestion.

les résultats des cinq derniers exercices

KLÉPIERRE SA

	2003	2002	2001	2000	1999
Capital en fin d'exercice					
A) Capital social	179 039 052	119 359 368	107 068 456	98 700 486	98 678 305
B) Nombre des actions ordinaires existantes	⁽¹⁾ 44 759 763	14 919 921	13 383 557	12 948 655	12 945 745
Opérations et résultats des exercices					
A) Chiffre d'affaires hors taxes	19 307 053	21 366 600	19 723 678	18 628 880	18 476 514
B) Résultat avant impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements et provisions	308 448 916	57 603 109	58 980 051	42 686 711	71 965 087
C) Impôts sur les bénéfices	- 5 961 605	- 3 531 913	- 7 219 508	5 344 860	15 600 704
D) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	305 275 354	51 799 156	64 956 994	28 040 477	46 401 648
E) Résultat distribué	89 519 526	52 219 724	41 489 027	35 608 801	32 364 362
Résultats par action					
A) Résultat après impôts, participation des salariés et avant dotations aux amortissements et provisions	⁽¹⁾ 7,02	4,10	4,95	2,88	4,35
B) Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	⁽¹⁾ 6,82	3,47	4,85	2,17	3,58
C) Dividende net attribué à chaque action	⁽¹⁾ 2,00	3,50	3,10	2,75	2,50
Personnel⁽²⁾					
A) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
B) Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	15 245	15 245
C) Montant des avantages sociaux	0	0	0	0	56

en euro

(1) Triplement du nombre d'actions par la division par 2 du nominal et attribution d'une action gratuite pour 2 actions intervenue le 24 avril 2003.

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



le rapport du conseil de surveillance

Rapport du Conseil de surveillance à l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce, nous devons vous présenter nos observations sur le rapport du Directoire, dont lecture vient de vous être donnée, ainsi que sur les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Le Conseil de surveillance a été régulièrement tenu informé par le Directoire de l'activité du Groupe et a procédé, dans le cadre de sa mission, aux vérifications et contrôles nécessaires.

Le Conseil s'est appuyé, dans le cadre de sa mission, sur les comités spécialisés – Comité des investissements, Comité d'audit, Comité des rémunérations.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque particulière à formuler sur le rapport du Directoire et les résultats de l'exercice 2003 et vous invite, par

conséquent, à approuver les comptes ainsi que les résolutions proposées à l'exception de la vingt-deuxième résolution.

Le Conseil de surveillance exprime ses remerciements au Directoire et à l'ensemble du personnel pour le travail et les efforts réalisés en 2003.

Le Conseil de surveillance

le rapport du président du conseil de surveillance

Rapport du Président du Conseil de surveillance à l'assemblée générale (article L.225-68 du Code de commerce)

En application de l'article 117 de la loi de Sécurité financière du 1^{er} août 2003, il est rendu compte d'une part des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance, d'autre part des procédures de contrôle interne dans le Groupe Klépierre.

1. Préparation et organisation des travaux du Conseil

Le Conseil de surveillance a pour mission première d'exercer un contrôle permanent de la gestion du Directoire. Dans ce cadre, il opère les vérifications et contrôles et demande les informations qu'il juge nécessaires. Le Directoire doit lui faire rapport de sa gestion une fois par trimestre au moins et lui présenter les comptes pour vérification et contrôle.

Le fonctionnement du Conseil fait l'objet d'un règlement intérieur.

Pour exercer ses missions, le Conseil, dont trois membres sur sept sont indépendants, a constitué des comités spécialisés :

- un Comité des investissements,
- un Comité d'audit,
- un Comité des rémunérations.

La composition, la mission et le fonctionnement de ces comités sont développés dans le chapitre « Gouvernement d'entreprise » du rapport annuel.

Les travaux du Conseil et des comités spécialisés sont préparés et organisés par leurs présidents respectifs, qui sont selon le cas le Président ou le Vice-Président du Conseil, assistés du Secrétaire du Conseil ou du comité.

Au titre de l'exercice 2003, le Conseil et les comités se sont réunis avec la fréquence suivante :

- Conseil de surveillance : 8 fois,
- Comité des investissements : 6 fois,
- Comité d'audit : 5 fois,
- Comité des rémunérations : 1 fois.

2. Le contrôle interne

La structure juridique de société à Directoire et Conseil de surveillance de Klépierre et la présence comme actionnaire majoritaire d'un groupe bancaire de premier plan donnent à son dispositif de contrôle interne un relief particulier.

a) Les procédures de contrôle interne ont pour objet :

- d'une part de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des collaborateurs s'inscrivent dans les orientations données par les organes sociaux, les lois et règlements applicables et les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme

tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Les principaux risques opérationnels et financiers auxquels le Groupe Klépierre doit faire face sont décrits dans le rapport annuel, partie « Renseignements juridiques et généraux ». Le Conseil de surveillance attache par ailleurs une attention particulière aux risques déontologiques et de réputation.

b) Une caractéristique essentielle de l'organisation du dispositif de contrôle interne du Groupe est la séparation au niveau des organes sociaux de la société de tête, entre la fonction de contrôle assurée par le Conseil de surveillance et la gestion assurée par le Directoire. La mission de contrôle du Conseil et son mode de fonctionnement ont été rappelés au paragraphe 1 ci-dessus.

Seconde caractéristique, le groupe Klépierre est soumis au respect des réglementations bancaires, du fait du statut de banque de son actionnaire majoritaire BNP Paribas, et doit par conséquent se plier aux règles particulières aux grands établissements ban-

caires internationaux en matière de contrôle interne. Ces règles sont assises sur les recommandations du Comité de Bâle et le règlement 97-02 modifié du Comité de la Réglementation Bancaire. Pour satisfaire à cette contrainte, Klépierre a adapté ces principes de contrôle à son propre cas :

- ☛ l'indissociabilité des responsabilités du contrôle interne et de l'activité, afin d'en assurer la maîtrise. À ce titre, et conformément à son intérêt social, le Groupe Klépierre est doté de son propre dispositif de contrôle interne, placé sous la responsabilité de ses organes dirigeants ;
- ☛ le principe de délégation, pour assurer une mise en œuvre cohérente des politiques, et la répartition des fonctions, notamment entre opérateurs et validateurs : ces deux principes sont appliqués dans l'organisation du Groupe ;
- ☛ un référentiel de procédures applicables à l'ensemble des entités du Groupe.

Une charte de l'audit interne, à laquelle le Groupe Klépierre adhère, définit trois niveaux de contrôle pour assurer la sécurité du dispositif :

- ☛ le premier niveau est exercé

par chaque collaborateur sur les opérations qu'il traite, par référence aux procédures en vigueur ;

☛ le deuxième niveau est exercé par la hiérarchie qui veille à l'application des procédures et à la bonne adéquation de celles-ci, à l'évolution des métiers et de la législation.

☛ le troisième niveau est exercé par les auditeurs : le Groupe Klépierre est doté de sa propre fonction d'audit interne, indépendante des opérations, qui a pour mission de donner aux organes dirigeants une assurance sur le degré de maîtrise des opérations, et de lui recommander des améliorations ; l'audit interne intervient en fonction d'un plan d'audit, qui a pour objet de contrôler périodiquement les principales zones de risques et l'efficacité des dispositifs. Les auditeurs exercent également des contrôles organisés sous la forme de fonctions spécialisées et indépendantes : tel est le cas pour le Groupe Klépierre de la fonction « Éthique et Déontologie » et de la fonction « Gestion du Risque Opérationnel ». Il rend compte directement au Directoire et au Comité d'audit de ses travaux, qui font l'objet de rapports, de recommandations et de plans de mise en œuvre.

En 2004, pour se rapprocher des meilleures normes en matière d'audit interne, et pour suivre un développement rapide en Europe, le Groupe entreprendra de renforcer les effectifs dédiés au contrôle de troisième niveau.

Par ailleurs, Klépierre peut faire périodiquement appel pour un contrôle de son organisation et de ses procédures à l'Inspection Générale du Groupe BNP Paribas. Ainsi, une mission a-t-elle eu lieu au printemps 2003. Ses conclusions et recommandations ont été communiquées au Conseil de surveillance, qui en suit la mise en œuvre.

c) La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables sont l'objet de la surveillance exercée par le Comité d'audit de la Société, en liaison avec ses commissaires aux comptes.

L'élaboration des comptes sociaux et consolidés de Klépierre est assurée par le service comptabilité et le service consolidation sous la responsabilité du Directeur Financier.

Les travaux comptables des sociétés françaises sont centra-

lisés au siège de Klépierre sur un système informatique commun. Le service consolidation s'assure de la correcte reprise des éléments des comptabilités sociales françaises et étrangères, justifie et analyse l'ensemble des retraitements de consolidation selon les règles du CRC 99-02.

Un comité comptable se réunit plusieurs fois par an afin de définir les règles Groupe à appliquer à l'ensemble des sociétés. Klépierre s'appuie également sur des conseils externes essentiellement pour les aspects fiscaux.

Un poste de « Responsable des procédures et contrôle comptable France et Étranger » a été créé en février 2003 afin de mettre en place et actualiser les procédures de contrôle comptable. De nouvelles procédures de formalisation des dossiers de travail et de justification des comptes ont été appliquées à la clôture des comptes 2003.

Un contrôle de deuxième niveau valide l'existence, l'exhaustivité et la qualité des justificatifs des dossiers d'arrêtés comptables et notamment sur les postes loyers, amortissement des immobilisa-

tions, charges et produits financiers, intérêts courus non échus sur emprunts, comptes courants et instruments de couverture de taux d'intérêt.

Le contrôle de gestion procède à des contrôles de cohérence et de vraisemblance sur les états financiers et les situations intermédiaires assurant ainsi un contrôle de troisième niveau :

☛ les soldes des comptes de résultat sont comparés par rapport à la période précédente et aux prévisions budgétaires ;

☛ les loyers et les charges locatives font l'objet d'analyses approfondies ;

☛ les évolutions des comptes autres produits, charges de personnel, frais généraux, autres charges sont examinés avec une attention particulière. En cas d'évolutions jugées anormales, les explications doivent être apportées par les services opérationnels.

d) Un chantier de mise à jour ou rédaction des procédures a été entrepris. À la clôture de l'exercice, 53 % des procédures étaient validées et diffusées.

Enfin, dans le cadre d'une démarche structurée et conforme aux normes en vigueur, est poursui-

vie la mise en place d'outils de suivi des risques, destinés à améliorer le contrôle : il s'agit de l'établissement de cartographies précises des risques, de la mise en place dans leur prolongement, de points de surveillance fondamentaux (PSF), de la mise en œuvre de meilleurs outils d'analyse de incidents opérationnels et de la mise en œuvre des recommandations de l'audit interne.

En conclusion, l'effort d'amélioration du dispositif de contrôle interne du Groupe produit des effets tangibles et sera poursuivi en 2004.

Le 9 mars 2004

Vivien Lévy-Garboua
Président du Conseil
de surveillance



rapport des commissaires aux comptes

sur le rapport du président du conseil de surveillance

Exercice clos le 31 décembre 2003

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application du dernier alinéa de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Klépierre, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Mesdames,
Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klépierre et en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Sous la responsabilité du Conseil de surveillance, il revient à la direction de définir et de mettre en œuvre des procédures de contrôle interne adéquates et efficaces. Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer, les observations qu'appellent de notre part les informations et déclarations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons, conformément à la doctrine professionnelle applicable en France, pris connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'in-

formation comptable et financière, présentés dans le rapport du Président.

S'agissant du premier exercice d'application des dispositions introduites par la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003, et en l'absence de pratiques reconnues quant au contenu du rapport établi par le Président, celui-ci ne comporte pas d'appréciation sur l'adéquation et l'efficacité des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Par conséquent, cette même limitation s'applique également à l'étendue de nos diligences et au contenu de notre propre rapport.

Au-delà de la limite mentionnée ci-dessus, et sur la base des travaux ainsi réalisés, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations et les déclarations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans

le rapport du Président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Le 9 mars 2004

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





les comptes

les comptes consolidés



- ◀ Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2003 – p. 89
- ◀ Bilan consolidé au 31 décembre 2003 – p. 90
- ◀ Tableau des flux de trésorerie consolidée au 31 décembre 2003 – p. 92
- ◀ Compte d'exploitation par activité au 31 décembre 2003 – p. 93
 - ◀ Annexe aux comptes consolidés – p. 94
- ◀ Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés – p. 124

le compte de résultat consolidé

AU 31 DÉCEMBRE

	2003	2002	2001
Produits locatifs	353 193	311 891	271 403
Produits de gestion et d'administration	32 637	31 541	32 013
Produits des ventes sur opérations en développement	335	1 529	22 597
Autres produits d'exploitation	4 736	5 961	4 712
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (note 18)	390 901	350 922	330 725
Prix de revient des opérations en développement	- 285	- 1 276	- 16 895
Autres charges d'exploitation (note 19)	- 39 577	- 36 212	- 30 119
Impôts et taxes	- 934	- 926	- 1 043
Charges de personnel (note 24)	- 36 829	- 30 670	- 26 741
Participation et intéressement	- 2 514	- 2 025	- 1 512
Dotations aux amortissements (note 19)	- 96 598	- 88 456	- 85 250
Dotations ou reprises nettes aux provisions	- 213	- 2 511	- 3 552
Résultat d'exploitation	213 951	188 846	165 613
Produits financiers	94 522	92 754	81 424
Charges financières	- 205 024	- 191 269	- 178 182
Résultat financier (note 20)	- 110 502	- 98 515	- 96 758
Résultat courant avant impôt	103 449	90 331	68 855
Résultat exceptionnel (note 21)	31 191	63 248	62 414
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition (note 21)	- 539	- 717	- 3 292
Impôts sur les bénéfices (note 22)	- 26 844	- 54 500	- 45 888
Résultat net des entreprises intégrées	107 257	98 362	82 089
Quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence	396	356	312
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	107 653	98 718	82 401
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 19 358	- 17 619	- 17 106
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	88 295	81 099	65 295
		<i>en milliers d'euros</i>	
Résultat par action			
Nombre d'actions non dilué	* 44 759 763	14 919 921	13 383 557
Résultat net part du groupe en milliers d'euros	88 295	81 099	65 295
Résultat net part du groupe par action en euros	2,0	5,4	4,9

* Triplement du nombre d'actions en 2003 à la suite d'une division par 2 du nominal puis de l'attribution d'une action gratuite pour 2 actions.

en euros

le bilan consolidé

ACTIF AU 31 DÉCEMBRE

	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
	2003			2002	2001
Actif immobilisé	4 968 084	1 184 417	4 849 667	3 559 486	3 181 795
Immobilisations incorporelles (notes 2.2 à 2.4)	48 806	11 078	37 728	52 278	48 659
Écarts d'acquisition (note 2.1)	20 061	6 283	13 778	12 396	28 156
Immobilisations corporelles (notes 2.2 à 2.4)	4 809 958	100 285	4 709 673	3 416 362	3 041 638
Terrains	2 265 912		2 265 912	1 544 316	1 201 506
Constructions et aménagements	2 541 305	99 401	2 441 904	1 869 897	1 838 105
Autres immobilisations corporelles	2 741	884	1 857	2 149	2 027
Immobilisations financières (note 2.5)	87 357	771	86 586	77 808	62 935
Titres mis en équivalence (note 2.6)	1 902		1 902	642	411
Actif circulant	312 903	4 218	308 685	323 743	330 578
Stocks sur opérations en développement (note 3)	3 837		3 837	3 302	2 380
Créances clients et comptes rattachés (note 4)	23 293	4 110	19 183	16 827	19 950
Créances diverses (note 5)	176 932	108	176 824	193 310	177 864
Valeurs mobilières de placement (note 6)	43 191		43 191	65 802	80 810
Disponibilités	65 650		65 650	44 502	49 574
Impôts différés actif (note 10)	7 305		7 305	53 178	81 193
Comptes de régularisation actif (note 7)	20 695		20 695	18 431	20 782
TOTAL DE L'ACTIF	5 308 987	1 222 635	5 186 352	3 954 838	3 614 348

en milliers d'euros

PASSIF AU 31 DÉCEMBRE

	2003	2002	2001
Capitaux propres (note 8)	1 839 126	1 124 141	937 517
Capital	179 040	119 360	107 053
Primes	680 124	680 107	545 214
Réserve légale	12 513	11 284	10 447
Réserves consolidées	879 154	232 291	209 507
Résultat de l'exercice	88 295	81 099	65 296
Intérêts minoritaires (note 9)	416 677	357 670	335 850
Impôts différés passif (note 10)	110 652	95 566	89 188
Provisions pour risques et charges (note 11)	14 705	17 241	10 655
Dettes	2 793 469	2 349 822	2 226 753
Emprunts et dettes financières (note 12)	2 427 426	2 103 950	1 944 391
Fournisseurs et comptes rattachés (note 13)	33 498	34 187	21 302
Autres dettes (note 14)	332 545	211 685	261 060
Comptes de régularisation passif (note 15)	11 723	10 398	14 386
TOTAL DU PASSIF	5 186 352	3 954 838	3 614 348

en milliers d'euros

le tableau des flux de trésorerie consolidée

AU 31 DÉCEMBRE

	2003	2002	2001
Flux de trésorerie des activités d'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées	107 653	98 718	82 089
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Amortissements et provisions	105 448	101 085	94 759
- Plus et moins-values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés	- 17 350	- 55 948	- 63 411
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	195 743	143 855	113 437
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation ⁽¹⁾	- 58 523	- 13 185	146 835
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	137 220	130 670	260 272
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations et incidence des variations de périmètre	- 399 347	- 275 342	- 1 320 572
Cessions d'immobilisations	282 951	182 359	144 598
Incidence des variations de périmètre	- 61 912	- 349 557	- 63 466
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	- 178 308	- 442 940	- 1 239 440
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 51 507	- 40 858	- 35 178
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 13 107	- 17 083	- 14 523
Variation de la situation nette	32 266	147 200	42 551
Nouveaux emprunts et dettes financières	189 002	338 572	1 161 574
Remboursements d'emprunts et dettes financières	- 379 765	- 187 646	- 224 608
Incidence des variations de périmètre	249 605	23 375	177 611
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	26 494	263 560	1 107 427
VARIATION DE TRÉSORERIE	- 14 594	- 48 710	128 259
Trésorerie à l'ouverture	46 367	95 077	- 33 182
Trésorerie à la clôture	31 773	46 367	95 077

(1) Le besoin en fonds de roulement comprend le 1^{er} quart de l'impôt de sortie de 119,8 M€.

en milliers d'euros

le compte d'exploitation par activité

AU 31 DÉCEMBRE

	2003				2002				2001				2003				2002				2001			
	Bureaux				Centres commerciaux				Centres commerciaux				Centres commerciaux				Centres commerciaux				Centres commerciaux			
	Activités propriétaire et gestionnaire				Activités développement				Activités propriétaire et gestionnaire		Total secteur Centres commerciaux				Centres commerciaux				Centres commerciaux				Centres commerciaux	
Produits locatifs	74 198	81 230	87 056	- 8,7 %		3 333	2 450	- 100,0 %	278 995	227 328	181 897	22,7 %	278 995	230 661	184 347	21,0 %								
Produits de gestion et d'administration	156	1 139	2 005	- 86,3 %		1		- 100,0 %	32 481	30 401	30 008	6,8 %	32 481	30 402	30 008	6,8 %								
Produits des ventes sur opérations en développement	-	-	-	-	263	654	22 590	- 59,8 %	72	875	7	- 91,8 %	335	1 529	22 597	- 78,1 %								
Autres produits d'exploitation	790	190	185	315,8 %	79	10	22	690,0 %	3 867	5 761	4 514	- 32,9 %	3 946	5 771	4 536	- 31,6 %								
Total produits d'exploitation	75 144	82 559	89 246	- 9,0 %	342	3 998	25 062	- 91,4 %	315 415	264 365	216 426	19,3 %	315 757	268 363	241 488	17,7 %								
Prix de revient des opérations en développement	-	-	-	-	- 232	- 617	- 16 895	- 62,4 %	- 53	- 659	-	- 92,0 %	- 285	- 1 276	- 16 895	- 77,7 %								
Autres charges d'exploitation	- 6 068	- 6 766	- 7 791	- 10,3 %	- 908	- 1 452	- 1 418	- 37,5 %	- 32 601	- 27 994	- 20 919	16,5 %	- 33 509	- 29 446	- 22 337	13,8 %								
Impôts et taxes	- 125	- 185	- 347	- 32,4 %	- 8	- 12	- 2	- 33,3 %	- 801	- 729	- 694	9,9 %	- 809	- 741	- 696	9,2 %								
Charges de personnel	- 2 610	- 3 088	- 2 647	- 15,5 %		- 23	- 27	- 100,0 %	- 34 219	- 27 559	- 24 066	24,2 %	- 34 219	- 27 582	- 24 093	24,1 %								
Participation et intéressement	- 210	- 222	- 325	- 5,4 %	-	- 1	-	- 100,0 %	- 2 304	- 1 802	- 1 187	27,9 %	- 2 304	- 1 803	- 1 187	27,8 %								
Dotations aux amortissements immobilisations	- 21 648	- 21 381	- 23 871	1,2 %	- 788	- 852	- 748	- 7,5 %	- 74 162	- 66 223	- 60 631	12,0 %	- 74 950	- 67 075	- 61 379	11,7 %								
Dotations ou reprises nettes aux provisions	1 246	2 860	- 530	-	- 1 323	457	- 1 043	- 389,5 %	- 136	- 5 828	- 1 979	- 97,7 %	- 1 459	- 5 371	- 3 022	- 72,8 %								
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	45 729	53 777	53 735	- 15,0 %	- 2 917	1 498	4 929	- 294,7 %	171 139	133 571	106 950	28,1 %	168 222	135 069	111 879	24,5 %								

en milliers d'euros

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

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

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

annexe aux comptes consolidés

1 – Éléments significatifs de l'exercice 2003 et des deux exercices précédents

Exercice 2003

1.1 – Option au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

↳ Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

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

de distribuer 85 % de leurs résultats de location, 50 % de leurs résultats de cession et 100 % des dividendes qui leur 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.

Les modalités de calcul de l'impôt de sortie sont présentées au paragraphe 3.10.

↳ 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.

↳ Conséquences comptables 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 119,4 millions d'euros. Les actifs non éligibles ont fait l'objet d'une réévaluation dans le bilan consolidé. L'écart de réévaluation correspondant a été également inscrit en fonds propres pour un montant net d'impôts différés de 130,6 millions d'euros.

Les modalités de calcul de l'écart de réévaluation et l'incidence de la réévaluation sur les postes immobilisations et amortissements des immobilisations sont présentées au paragraphe 3.1.

• Comptabilisation de l'impôt de sortie
L'impôt de sortie a été enregistré :
– en diminution de l'écart de réévaluation constaté dans les capitaux propres à hauteur de la plus-value calculée sur la diffé-

rence entre valeur d'expertise et valeur nette comptable consolidée ;

– dans le poste impôts au compte de résultat à hauteur 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 ci-contre.

BILAN D'OUVERTURE

ACTIF	31.12.2002 publié SIIC et réévaluation			01.01.2003 retraité	PASSIF	31.12.2002 publié SIIC et réévaluation			01.01.2003 retraité
	31.12.2002 publié	SIIC et réévaluation	01.01.2003 retraité			31.12.2002 publié	SIIC et réévaluation	01.01.2003 retraité	
Actif immobilisé	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	
Actif circulant	213,3		213,3		Intérêts minoritaires	357,7	104,6	462,3	
Disponibilités - VMP	110,3		110,3						
Impôt différé actif	53,2	- 45,3	7,9		Provisions pour risques et charges	17,2		17,2	
Comptes de régularisation actif	18,4		18,4		Impôt différé passif	95,6	5,3	100,9	
					Dettes	2 349,8	119,8	2 469,5	
					Comptes de régularisation passif	10,4		10,4	
Total actif	3 954,8	924,1	4 878,8		Total passif	3 954,8	924,1	4 878,8	

en millions d'euros

◀ Restructuration dans le cadre du 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 %, en échange de l'attribution aux minoritaires sortants de 100 % de Gonesse Usine Center (Center Villepinte), 50 % de Bègles Arcins propriétaire du centre Rives d'Arcins et 11,24 % de Solorec, propriétaire du centre Créteil Soleil.

La société Klécentres a fait l'objet en septembre 2003 d'une transmission universelle de patrimoine ainsi que la société Klébureaux également détenue à 100 % par Klépierre.

1.2 – Évolution du patrimoine du groupe Klépierre

En 2003, le patrimoine du Groupe s'est enrichi de 28 galeries en exploitation dont 21 sont situées à l'étranger.

◀ France

Six galeries auxquelles s'ajoutent 3 unités à Mérignac, ont été acquises en France pour une valeur de 71,1 millions d'euros.
– Beaune, Bourg-en-Bresse, Le Mans, Denain et Sevran cédées par Carrefour à Klécar France et à SNC KC20.
– Marseille Le Merlan acquise fin décembre par la SAS Marseille Le Merlan.

◀ Italie

Quatre galeries ont été acquises en Italie.
– Le groupe Klépierre a racheté 85 % des titres de Vignate, par l'intermédiaire de la société Novate. La galerie est située à Milan.
– La galerie de Collegno à Turin reprise par la société de droit italien CG Collegno Srl.
– Bari et Matera respectivement acquises par Kléfin Italia et Novate. La valeur des immeubles s'élève à 117,1 millions d'euros. S'y ajoute Solbiate pour laquelle un acompte a été versé dans le cadre d'une promesse synallagmatique sous conditions suspensives d'achat de titres.

◀ Espagne

– La galerie commerciale de Tenerife inaugurée en juin 2003, ainsi que les galeries d'Oviedo, Azabache, Albacete et Leon entrent dans le patrimoine de Klécar Foncier España.
– Les galeries de Lucena, Pontevedra, Orense et Sevilla V sont reprises par Klécar Foncier Iberica.
– Enfin, la société espagnole Vinaza, filiale à 100 % de Klépierre, devient propriétaire du centre de Vinaroz.
Les dix galeries espagnoles représentent un investissement de 113,2 millions d'euros.

◀ Portugal

Trois galeries ont été acquises au Portugal pour un montant total de 91,6 millions d'euros.
– Gondomar : inauguré à Porto en septembre 2003, ce centre comprend une galerie commerciale et un magasin de bricolage Leroy-Merlin.
– Villa Nova de Gaia et Lisbonne Telheiras.
Ces deux galeries figurent dans le protocole Carrefour.

◀ Grèce

Trois galeries entrent dans le patrimoine de Klépierre en décembre 2003 : Efkarpia, Patras et Athinon pour un prix d'acquisition total de 16,4 millions d'euros.

◀ Europe de l'Est

Capucines BV détenue à 100 % par Klépierre SA a acquis 99 % des titres de la société tchèque Delcis CR, propriétaire de la galerie commerciale Novy Smichov inaugurée à Prague en septembre 2001. La valeur de la galerie s'élève à 85,8 millions d'euros.

◀ Projets en construction

– Louvain-la-Neuve en Belgique : le projet, réalisé par le promoteur belge Wilhem & Co et valorisé à 130 millions d'euros, est porté par la société belge Coimbra détenue à 100 % par le groupe Klépierre. Le centre devrait être inauguré en 2005. Un complexe de cinémas déjà en exploitation a été acquis avec la galerie.

– Valenciennes : le projet, réalisé par Ségécé et valorisé à 50 millions d'euros, est porté par la société Sodevac ; il comprend une galerie commerciale située en plein cœur de la ville de Valenciennes dont l'ouverture est prévue en 2006.

◀ Arbitrage d'immeubles de bureaux

Six immeubles de bureaux situés à Paris et dans la première couronne ont été cédés, dégageant une plus-value avant impôts de 11,4 millions d'euros.

1.3 – Triplement du nombre d'actions constituant le capital de Klépierre

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

– Division par 2 du nominal : la valeur nominale des 14919921 actions représentant le capital social a été divisée par 2, ramenant ainsi la valeur nominale de 8 euros à 4 euros. Cette opération a été réalisée par l'échange des actions anciennes à raison de 2 actions nouvelles de 4 euros portant jouissance le 1^{er} janvier 2003 pour une action ancienne de 8 euros.

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

Le montant du capital social de Klépierre s'élève à 179039052 euros divisé en 44759763 actions de 4 euros de nominal entièrement libérées.

Exercice 2002

◀ Acquisition de 9 galeries en France

9 galeries 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. Les 11 galeries sont la propriété de la société italienne Klecar Italia, filiale directe à 100 % de Klécar Participations Italie. Klécar Participations 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

En 2002, 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 Lourès (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, 745763 obligations ont été converties en 2002, donnant lieu à la création de 1536364 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 déga-

geant une plus-value avant impôt de 67,5 millions d'euros

Exercice 2001

◀ Poursuite du programme d'achat de galeries Carrefour selon le protocole signé en juillet 2000

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.

2 – Principes et méthodes de consolidation

2.1 – Référentiel

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

2.2 – Périmètre et méthodes de consolidation

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

Les sociétés contrôlées exclusivement sont consolidées par

intégration globale, quelle que soit leur activité ou leur forme juridique.

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.

2.3 – Date d'arrêté des comptes

Toutes les sociétés consolidées ont arrêté leurs comptes au 31 décembre 2003.

2.4 – Opérations réciproques

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

de promotion et enregistrés dans leurs stocks.

2.5 – 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 et amortis sur 15 ans.

2.6 – Méthodes de conversion des sociétés étrangères

Les actifs et passifs, monétaires et non monétaires, des sociétés étrangères exprimés en devises sont convertis au cours de change en vigueur à la date de clôture de l'exercice. L'écart résultant de la différence entre l'évaluation des éléments de résultat au cours moyen de la période et celle résultant de l'application au cours de clôture est

porté en écart de conversion dans les capitaux propres consolidés.

2.7 – Actions propres détenues par la société

Les actions émises et détenues par Klépierre dans la perspective d'une attribution aux salariés sont inscrites dans la catégorie des titres de placement pour leur prix d'acquisition. La différence entre le prix d'acquisition et le prix d'exercice de l'option d'achat par les salariés fait l'objet, le cas échéant, d'une provision pour dépréciation.

Les actions détenues en vue de la régularisation du cours de bourse sont inscrites en valeurs mobilières de placement à leur prix d'acquisition. Une provision est constituée lorsque la valeur de marché est inférieure à la valeur d'acquisition.

3 – Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 – Immobilisations corporelles et financières

☛ **Réévaluation des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003**

• Méthodologie de la réévaluation
Les conséquences comptables

résultant de l'application du nouveau régime fiscal SIIC sont définies dans l'avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du Conseil National de la Comptabilité. Usant des dispositions offertes aux sociétés optant pour le régime fiscal SIIC, Klépierre a procédé à la réévaluation des immobilisations corporelles et financières dans son bilan consolidé et a imputé l'écart de réévaluation net de l'impôt libératoire dans les fonds propres.

Klépierre a réévalué chaque ensemble immobilier inscrit au bilan consolidé sur la base de sa valeur d'expertise hors droits au 1^{er} janvier 2003.

Les valeurs d'expertise sont celles communiquées, droits compris, par les experts évaluateurs pour le calcul de l'actif net réévalué. Les droits comprennent principalement les droits de mutation et les frais de notaire ; il a été tenu compte des spécificités propres à chaque pays pour établir les valeurs hors droits.

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

–sur la base des taux terrains pour les immeubles de bureaux ;
–selon le coût de reconstruction pour les centres commerciaux.

Un coefficient de vétusté a été appliqué aux coûts de reconstruction à neuf majorés des frais de reconstruction. Enfin, les plans d'amortissement des constructions ont été recalculés sur la base des valeurs réévaluées. Les nouvelles durées d'amortissement ont été fixées par les experts en fonction de la nature des constructions et de leur durée de vie résiduelle. Celles-ci s'établissent à environ 40 ans pour les immeubles de bureaux et de 20 à 30 ans pour les centres commerciaux.

En ce qui concerne les baux à construction, s'agissant d'éléments incorporels, la quote-part de valeur affectée au bail à construction n'a pas été réévaluée.

• **Ajustement des valeurs réévaluées à la clôture du premier exercice suivant l'option**

Les baisses de valeur constatées sur les actifs éligibles peuvent être imputées sur l'écart de réévaluation initialement comptabilisé jusqu'à la clôture du premier exercice suivant l'option, conformément aux dispositions de l'avis n° 2003-C du Comité d'urgence.

• **Immobilisations acquises après le 1^{er} janvier 2003**

Les immobilisations acquises après le 1^{er} janvier 2003 ainsi que les extensions et aménagements portant sur les immobilisations réévaluées sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition et sont amortis sur des durées allant de 25 à 40 ans.

• **Provisions pour dépréciation des actifs immobiliers**

Des provisions sont constatées sur les actifs immobiliers dès lors qu'un écart significatif existe de manière durable entre la valeur d'expertise droits compris et la valeur nette comptable. Un écart est jugé significatif lorsqu'il excède 10 % de la valeur nette comptable. Par ailleurs, la valeur d'expertise est retenue « hors droits » lorsque l'actif immobilier fait l'objet d'un projet de cession à court terme.

3.2 – Changements de réglementation

◀ **CRC 2002.10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs**

Les dispositions transitoires du règlement n° 2002.10 du Comité de la réglementation comptable précisent que les entreprises doivent constituer des provisions

pour grosses réparations ou adopter l'approche par composants pour les dépenses de remplacement ou de gros entretien pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2003 et jusqu'au 31 décembre 2004.

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

– s'agissant des dépenses de première catégorie, c'est-à-dire des dépenses qui ont pour objet de remplacer tout ou partie des actifs, les entreprises qui ne constataient pas déjà de provisions pour gros entretiens ou grandes révisions ne doivent pas en constituer ; dans tous les cas, les entreprises peuvent opter pour la méthode des composants ;
– s'agissant des dépenses de deuxième catégorie, c'est-à-dire des dépenses qui font l'objet de programmes pluriannuels de gros entretiens ou de grandes réparations, les entreprises doivent à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2003, soit constituer des provisions pour gros entretiens ou grandes révisions soit appliquer la méthode de comptabilisation des actifs par composants.

Au 1^{er} janvier 2003, Klépierre a pratiqué dans les comptes consolidés une réévaluation des immeubles sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2002 en tenant compte de la vétusté propre à chaque immeuble. Il n'est donc pas nécessaire de constituer de provisions complémentaires. Par ailleurs, en ce qui concerne les centres commerciaux, il est généralement prévu dans les baux de répercuter aux locataires les dépenses d'entretien et de réparation. Sur une longue période, il apparaît que le solde à la charge du propriétaire ne constitue pas un montant significatif.

◀ **Avis n° 2004.A relatif au traitement comptable des modifications du montant des engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière**

L'avis en date du 21 janvier 2004 du Comité d'urgence du CNC a défini les modalités de traitement des conséquences de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites modifiant les conditions de départ à la retraite des salariés. Seuls sont désormais autorisés avant 65 ans les départs à la retraite à l'initiative du salarié, les indemnités de fin de carrière versées dans ce

cadre étant dès lors soumises à des cotisations sociales. Ces modifications ont pour conséquence la révision de certaines hypothèses actuarielles et ont donné lieu à la constatation d'une provision complémentaire de 0,8 million d'euros dans le résultat exceptionnel de l'exercice.

3.3 – Stocks sur opérations en développement

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

Ce coût intègre le prix et les frais d'acquisition des terrains ainsi que les coûts de construction, les frais financiers et les honoraires à l'exception des honoraires de première commercialisation sur locaux loués qui sont étalés sur les trois premières années du bail (cf. paragraphe 3.8).

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.

3.4 – Frais de constitution et d'apport, d'acquisition des immobilisations et d'émission d'emprunts

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

Les frais supportés par Klépierre à l'occasion des opérations de fusions et d'apports sont imputés sur les primes.

Les frais d'acquisition des titres et des immeubles figurent en immobilisations. Les frais d'acquisition des immeubles sont étalés en fonction de la durée d'amortissement des immeubles.

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

3.5 – Engagements de retraites

• En France

Les engagements sociaux du groupe Klépierre comprennent principalement les indemnités de fin de carrière, les régimes de retraites complémentaires, les régimes de préretraite, et la prévoyance santé des actifs et des retraités.

La recommandation CNC 2003

R 01 du 1^{er} avril 2003 sur les engagements de retraites précise notamment les méthodes détaillées de calcul à retenir. Cette recommandation est applicable à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2004, avec une possibilité d'application dès 2003. Le groupe Klépierre n'a pas retenu cette possibilité d'application anticipée et a en conséquence maintenu les traitements antérieurs : le provisionnement intégral des engagements sur les régimes à prestations définies, calculés selon la méthode des unités de crédit projetées ; la comptabilisation en résultat de toutes les variations d'engagement annuelles, y compris liées aux écarts actuariels ; la comptabilisation des provisions pour engagement nettes des couvertures.

Par ailleurs, la loi 2003-775 du 21 août 2003 dite loi Fillon a modifié les conditions de départ à la retraite, de telle sorte que la mise à la retraite effective d'un salarié de la part de l'employeur avant 65 ans s'assimile soit à un licenciement, soit à un départ volontaire, et provoque l'assujettissement de l'indemnité de fin de carrière au paiement de cotisations sociales. Le groupe Klépierre a choisi de ne pas rete-

nir la méthode préférentielle de comptabilisation prévue par le Comité d'urgence du 21 janvier 2004, mais a opté pour la méthode de comptabilisation dérogatoire et a comptabilisé en résultat de l'exercice une charge de 0,8 million d'euros au titre du changement de régime.

• À l'étranger – Italie

En Italie, la société comptabilise une dette vis-à-vis du collaborateur, augmentée chaque année de 1/13,5° de sa rémunération annuelle brute. Cette dette est certaine, elle est réglée à la rupture du contrat de travail, quel qu'en soit le motif.

– Espagne

En Espagne, une provision pour engagements sociaux peut être constituée en cas de disposition particulière dans la convention collective, mais l'effectif des filiales espagnoles du groupe Klépierre n'est pas concerné.

3.6 – Emprunt obligataire convertible

À la suite de l'offre de remboursement anticipée faite par Klépierre en juillet 2002, l'emprunt obligataire convertible émis en novembre 1998 était intégralement

converti en actions à la clôture de l'exercice 2002.

3.7 – Droits d'entrée et indemnités

Les droits d'entrée perçus, qui s'analysent comme des compléments de loyers, sont enregistrés en produits constatés d'avance et répartis sur la durée du bail.

Les indemnités d'éviction versées aux locataires sont enregistrées en charges différées et amorties sur trois ans.

Les indemnités de résiliation perçues des locataires sont appréhendées directement en résultat.

3.8 – 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 trois ans, *prorata temporis* à compter de la date d'ouverture du centre ou de l'extension.

Les honoraires de re-commercialisation et de renouvellement sont inscrits en charges à répartir et amortis, *prorata temporis*, sur la première période ferme à compter de la date d'effet du bail. La durée d'amortissement ne peut excéder trois ans.

3.9 – Charges et produits exceptionnels

Les éléments portés en charges et produits exceptionnels traduisent l'effet d'événements ne relevant pas de l'activité courante et dont la présentation aurait conduit à une moindre comparabilité des opérations de l'exercice avec celles réalisées durant les exercices de référence.

Sont rattachées au résultat exceptionnel de Klépierre :

– les plus-values de cession d'immeubles nettes de frais de cession,

– les plus-values de cession de titres de participation et actions propres.

3.10 – Impôt sur les résultats

◀ Régime fiscal pour les sociétés d'investissements immobiliers cotées

• 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'impôt sociétés ; les sociétés fiscalement transparentes qui n'avaient pas opté pour l'impôt sociétés sont intégrées au périmètre par l'intermédiaire de leurs mères qui ont opté pour le

régime SIIC et sont redevables de l'impôt de sortie calculé sur la plus-value sur les parts de SCI et de SNC qu'elles détiennent.

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

Les valeurs vénales hors droits ont été déterminées à partir des valeurs d'expertise 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 4,80 % 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.

◀ Impôt sur les bénéficiaires des sociétés non éligibles au régime SIIC

L'impôt sur les bénéficiaires pour les sociétés exclues du régime SIIC est calculé selon les conditions de droit commun.

◀ Intégration fiscale

3 conventions d'intégration fiscale étaient appliquées au 31 décembre 2002 :

- entre Klépierre et ses filiales détenues à 95 % au moins,
- entre la société Klécentres et ses filiales détenues à 95 % au moins,
- entre Ségécé et sa filiale Ségécé Loisirs et Transactions.

L'adoption du régime SIIC par les sociétés mères des groupes a entraîné la dissolution des groupes d'intégration fiscale de Klépierre et Klécentres.

Le groupe fiscal Ségécé a été dissout au cours de l'exercice à la suite de la transformation de Ségécé en Société en Commandite Simple.

◀ Impôts différés

- Régime SIIC

Conformément à l'avis N° 2003-C du Conseil National de la Comptabilité, les provisions pour impôts différés constatées au 31 décem-

bre 2002 au titre des actifs éligibles ont été reprises par le compte de résultat.

- Régime de droit commun

Les différences constatées entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales ainsi que les différences temporaires et les reports déficitaires ont donné lieu à la comptabilisation d'un impôt différé selon la méthode du report variable.

Les actifs d'impôts différés sont généralement 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 33 % 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.

L'impôt n'est pas calculé pour trois sociétés :

– IGC et Vignate en Italie parce qu'il est probable que la cession ne portera pas sur des immeubles mais sur des titres de participation ;

– SGM Gondomar au Portugal car le Groupe s'est engagé à détenir les titres pendant trois ans et qu'une exonération d'impôt de cession est prévue en cas de cession à l'expiration de ce délai.

3.11 – Instruments financiers à terme

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Concernant les instruments financiers à terme (swaps) conclus dans le cadre de la couverture des risques de taux ou de change du Groupe, les charges et les produits sont inscrits *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.

4 - Périmètre de consolidation

NOTE 1

Sociétés	N° de siren	Méthodes 2003 ⁽¹⁾	% d'intérêt		% de contrôle	
			2003	2002	2003	2002
SA Klépierre	780 152 914	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BUREAUX						
SAS Baudot Massy	398 963 850	IG	100,00 %	82,50 %	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 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 Desmoulin	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 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 Oise Cergy	398 965 111	IG	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS 43 Grenelle	393 438 742	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 43 Kléber	398 966 812	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 46 Notre Dame des Victoires	392 655 395	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS 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 %	100,00 %	99,99 %	99,99 %
SCI Antin Vendôme	313 781 668	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI Chaptal Alun	428 295 521	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI 8 rue du Sentier	352 503 403	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Barjac Victor	390 123 057	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC CB Pierre	343 146 932	IG	100,00 %	100,00 %	99,00 %	99,00 %
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 %
SNC Maille Nord	349 572 891	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

NOTE 1 (suite)

Sociétés	N° de siren	Méthodes 2003 ⁽¹⁾	2003		2002	
			% d'intérêt	% de contrôle	% d'intérêt	% de contrôle
CENTRES COMMERCIAUX - FRANCE						
SAS Bègles Arcins	404 357 535	IP	50,00 %	82,50 %	50,00 %	100,00 %
SAS Brescia	419 297 163	IG	100,00 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
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	99,96 %	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	100,00 %	99,99 %	100,00 %	100,00 %
SAS Jaude Clermont	398 960 963	IG	99,99 %	82,49 %	99,99 %	99,99 %
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 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
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 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS Klécar Europe Sud	428 864 268	IG	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
SAS Klécar Participations Italie	442 229 175	IG	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
Holding Gondomar 1	438 568 545	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Holding Gondomar 3	438 570 129	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
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 Melun Saints-Pères	402 668 792	IG	99,98 %	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	100,00 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SAS Secmarne	309 660 504	IG	61,67 %	55,68 %	61,67 %	61,67 %
SAS Soaval	419 620 075	IP	37,50 %	35,31 %	50,00 %	49,92 %
SAS Socoseine	389 287 871	IG	93,75 %	92,65 %	100,00 %	100,00 %
SAS Strasbourg La Vigie	399 181 635	IG	99,85 %	82,38 %	99,85 %	99,85 %
SAS Tours Nationale	393 439 062	IG	100,00 %	82,50 %	100,00 %	100,00 %
SC Centre Bourse	300 985 462	IG	100,00 %	85,12 %	100,00 %	100,00 %
SC Solorec	320 217 391	IG	88,76 %	87,87 %	88,76 %	100,00 %
SCI du Bassin Nord	422 733 402	IP	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %

NOTE 1 (suite)

Sociétés	N° de siren	Méthodes 2003 ⁽¹⁾	2003		2002	
			% d'intérêt	% de contrôle	2003	2002
SCI Sécovalde	405362682	IG	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
SNC Soccendre	319814075	IG	75,25 %	70,74 %	100,00 %	100,00 %
SNC Foncière Saint-Germain	378668875	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC1	433816501	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC2	433816444	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC3	433816725	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC4	433816774	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC5	433817269	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC6	433842549	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC7	433842515	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC8	433842564	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC9	433816246	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC10	433816220	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC11	433894243	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC12	433894102	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC KC20	449054949	IG	83,00 %	-	100,00 %	-
SNC Kléber La Pérouse	388724361	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC Klécar France	433496965	IG	83,00 %	83,00 %	83,00 %	83,00 %
SNC Sodevac	388233298	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SCI Tour Marcel Brot	428810287	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SAS Marseille Le Merlan	451355861	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
PRESTATAIRES DE SERVICES - FRANCE						
GIE Klépierre Services	435194725	IG	87,75 %	87,75 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klégestion	398058149	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Klépierre Conseil	398967000	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Ségécar	434290599	IG	75,00 %	35,31 %	100,00 %	50,00 %
SCS Ségécé	562100214	IG	75,00 %	70,62 %	75,00 %	74,99 %
SAS Ségécé Loisirs et Transactions	421220252	IG	75,00 %	67,23 %	100,00 %	95,12 %
SNC Galaé	433909165	IG	87,25 %	85,02 %	100,00 %	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 %

NOTE 1 (suite)

Sociétés	N° de siren	Méthodes 2003 ^m	% d'intérêt		% de contrôle	
			2003	2002	2003	2002
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 %
Coimbra	Belgique	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Foncière Louvain-la-Neuve	Belgique	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Delcis Cr	République tchèque	IG	99,00 %	-	99,00 %	-
Cinéma de l'Esplanade Louvain	Belgique	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
I.C.D. SPA	Italie	IG	85,00 %	70,12 %	85,00 %	85,00 %
IGC	Italie	IP	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
Immobiliare Magnolia SRL	Italie	IG	85,00 %	85,00 %	85,00 %	85,00 %
KFM Makédonia	Grèce	IG	83,01 %	83,01 %	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 %
Klecar Italia Spa	Italie	IG	83,00 %	83,00 %	100,00 %	100,00 %
Klefin Italia	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klelou SA	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Portugal SA SGPS	Portugal	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Novate SRL	Italie	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Vignate	Italie	IG	85,00 %	-	85,00 %	-
Zobel Investment BV	Pays Bas	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Klépierre Vinaza	Espagne	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Klépierre Peribola Patras AE	Grèce	IG	83,00 %	-	100,00 %	-
Klépierre Nea Efkarpia	Grèce	IG	83,00 %	-	100,00 %	-
Klépierre Athinon AE	Grèce	IG	83,00 %	-	100,00 %	-
CG Collegno	Italie	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Klénord Imobiliaria	Portugal	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
Klétel-Imobiliaria	Portugal	IG	100,00 %	-	100,00 %	-
SGM Gondomar	Portugal	IP	50,00 %	-	50,00 %	-
SGS Gondomar	Portugal	IP	50,00 %	-	50,00 %	-
PRESTATAIRES DE SERVICES - ÉTRANGER						
Centros Shopping Gestion	Espagne	IP	37,50 %	35,31 %	50,00 %	50,00 %
Devimo Consult	Belgique	ME	26,25 %	24,72 %	35,00 %	35,00 %
FMC	République tchèque	IG	56,25 %	52,96 %	75,00 %	75,00 %
PSG	Italie	IP	37,50 %	35,31 %	50,00 %	50,00 %

NOTE 1 (fin)

Sociétés	N° de siren	Méthodes 2003 ⁽¹⁾	2003		2002	
			% d'intérêt	% de contrôle		
Sogecaec	Portugal	IG	75,00 %	-	100,00 %	-

SOCIÉTÉS DÉCONSOLIDÉES DANS L'EXERCICE

Belga Sept SA	Belgique	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SC Cecocord	417 522 485	NC	-	99,97 %	-	100,00 %
SCI Boulogne d'Aguesseau	394 798 375	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SCI Étoile Quinzième	350 455 481	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SCI Les Ellipses	381 199 975	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SCI Levallois Anatole France	394 383 376	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SCI Rueil Hermès	394 798 482	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SCI Villepinte le Tropical	394 797 872	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SNC Couperin Foncière	349 263 400	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SNC Godefroy n° 8 Puteaux	377 548 052	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SNC 86 rue Anatole France	380 728 261	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Klécentres	400 392 793	NC	-	82,50 %	-	82,50 %
SAS Klébureaux	410 244 024	NC	-	100,00 %	-	100,00 %
SAS Center Villepinte	398 961 235	NC	-	82,47 %	-	99,97 %
SAS Daumesnil Reuilly	403 085 574	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 2003, la consolidation du Groupe comprend 124 sociétés contre 118 au 31 décembre 2002.

➤ **21 sociétés entrent au sein du périmètre de consolidation**

- 9 entrées sont consécutives à des achats de participations
- Delcis Cr, propriétaire de la galerie commerciale de Novy Smichov à Prague et détenue à 99,00 % par Capucines BV.
- Vignate, propriétaire de la gale-

rie commerciale de Vignate à Milan et détenue à 85 % par Novate Srl.

– Foncière de Louvain-la-Neuve détenue à 100 % par Klépierre et détentrice de 100 % des titres de Coimbra et de 100 % des titres de Cinéma de L'esplanade.

– Klépierre a pris une participation de 50 % dans les sociétés portugaises SGM Gondomar et SGS Gondomar, respectivement propriétaire d'une galerie commerciale et d'un magasin de bri-

colage. La participation s'exerce par l'intermédiaire de 2 sociétés holdings françaises détenues à 100 %, Holding Gondomar 1 détentrice de 50 % de SGM et Holding Gondomar 3 détentrice de 50 % de SGS.

Ces opérations ont dégagé les écarts de première consolidation suivants :

- Delcis Cr : 8,5 millions d'euros affectés à l'ensemble immobilier pour 12,4 millions d'euros et en

compte d'impôt différé passif pour 3,8 millions d'euros ;

- Vignate : 23,6 millions d'euros intégralement affectés à l'ensemble immobilier. Aucun impôt différé n'a été calculé 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 ;
- Coimbra : 7,2 millions d'euros affectés en immobilisations en cours pour 10,9 millions d'euros

et en compte d'impôt différé passif pour 3,7 millions d'euros ;

– Gondomar : 8,5 millions d'euros affectés à l'ensemble immobilier.

• 12 sociétés ont été constituées par le groupe Klépierre

- SAS Marseille Le Merlan (galerie Le Merlan à Marseille), SCI Tour Marcel Brot (Immeuble à usage de bureaux à Nancy) et SNC Sodevac (galerie cœur de ville à Valenciennes), filiales directes et à 100 % de Klépierre.
- Klépierre Vinaza, société de

droit espagnol, propriétaire de la galerie de Vinaroz et détenue à 100 % par Klépierre.

– SNC KC20, propriétaire de la galerie de Sevran et filiale à 83 % de Klécar France.

– Imobiliaria Klénord et Imobiliaria Klétel, filiales à 100 % de Klépierre Portugal et propriétaires des galeries de Villa Nova de Gaia et Telheiras.

– Klépierre Nea Efkarpia, Klépierre Peribola Patras AE et Klépierre Athinon AE, sociétés de droit grec filiales à 100 % de Klépierre Europe Sud.

– CG Collegno, filiale italienne et à 100 % de Klefin Italia.

– Sogecaec, société de gestion portugaise dont Ségécé détient 100 % des titres.

SGM Gondomar et SGS Gondomar sont intégrées proportionnellement. Les 19 autres sociétés entrantes sont consolidées par intégration globale.

Sorties du périmètre de consolidation

10 sociétés, dont Klécentres et Klébureaux, disparaissent à la suite d'une transmission universelle de patrimoine ou d'une liquidation, 4 sociétés sans activité depuis la cession de leur actif sont déconsolidées. Une société,

Center Villepinte (Gonesse Usine Center), est cédée à l'extérieur du Groupe.

Autres modifications des pourcentages d'intérêt

En septembre 2003, Klépierre a porté sa participation dans Klécentres de 82,5 % à 100 % en échange de l'attribution aux minoritaires sortants de 100 % de Center Villepinte (Gonesse Usine Center), 50 % de Bègles Arcins (Centres Rives d'Arcins à Bordeaux) et 11,24 % de Solorec (Créteil Soleil). Compte tenu de la réévaluation des immeubles pratiquée dans le cadre de l'option SIIC, l'opération de réduction inégalitaire n'a dégagé ni écart d'acquisition ni plus-value après impôts significatifs. En revanche, la cession partielle hors Groupe de titres de participation de Créteil Soleil a conduit à extérioriser une plus-value de 7,6 millions d'euros annulée en 1995. En décembre 2003, Ségécé a acquis 50 % des titres de Ségécar, portant sa participation de 50 % à 100 %.

Changement de méthode de consolidation

La cession de 50 % des titres de Bègles Arcins entraîne un changement de méthode de consolidation de cette société qui était

intégrée globalement au 31 décembre précédent et est intégrée proportionnellement à compter du 31 juillet 2003.

5 – Notes annexes : bilan et hors bilan

5.1 – Notes sur l'actif du bilan consolidé

NOTE 2.1

Note 2.1 – Écarts d'acquisition

Le total brut des écarts d'acquisition s'élève à 20,1 millions d'euros contre 19,9 millions d'euros au 31 décembre 2002. Cette situation résulte de l'enregistrement d'un écart de 2,5 millions d'euros provenant du rachat de 50 % de Ségécar par Ségécé, et de l'annulation de l'écart d'acquisition sur Klécentres.

	2002	Augmentations	Changement de présentation	Affectations et diminutions	2003
Écarts d'acquisition bruts	19942	2478	-	- 2359	20061
Ségécé	11 334				11 334
ICD (Brescia)	1 137				1 137
Klécentres	2 312			- 2 312	0
Devimo	2 169				2 169
Arcol	993				993
PSG	1 002				1 002
Ségécar		2 478			2 478
Autres écarts	996			- 47	949
Amortissements	- 7 546	- 1 096	-	2 359	- 6 283
Ségécé	- 3 943	- 756			- 4 699
ICD (Brescia)	- 152	- 76			- 228
Klécentres	- 2 312			2 312	0
Devimo	- 435	- 145			- 580
Arcol	- 406				- 406
PSG	- 33	- 67			- 100
Autres écarts	- 265	- 52		47	- 270
ÉCARTS D'ACQUISITION NETS	12 396	1 382	-	-	13 778

en milliers d'euros

Note 2.2 – Immobilisations incorporelles et corporelles nettes

NOTE 2.2

	2002	Réévaluation 2003		Ouverture		Ajustements		Variations de périmètre		Acquisitions, créations et apports		Diminutions par cessions, mises hors service		Autres mouvements, virements de poste		2003
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES																
Bail à construction	47 959										- 6	- 29 040				18 913
Fonds commercial	1 037								11 307							12 344
Logiciels	7 188								134				577			7 899
Autres immobilisations incorporelles	5 792							2 135	2 114		- 10	- 381				9 650
Total	61 976		-					2 135	13 555		- 16	- 28 844				48 806
IMMOBILISATIONS CORPORELLES																
Terrains																
– Crédit-bail	303															303
– Location simple	1 544 013	712 096	- 13 328	3 966	88 517	- 79 953	10 298									2 265 609
Constructions et aménagements																-
– Crédit-bail	2 730	- 327														2 403
– Location simple	2 004 927	30 188	- 2 039	137 720	188 418	- 85 954	81 104									2 354 364
Agencements	95 638	- 51 319		6 288	21 327	- 216	- 18 679									53 039
Constructions en cours	45 391			43 530	84 994	- 264	- 44 606									129 045
Mobilier et matériel	5 332	- 3 182		39	614	- 135	7									2 675
Total	3 698 335	687 456	- 15 367	191 543	383 870	- 166 522	28 124									4 807 438
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	3 760 311	687 456	- 15 367	193 678	397 425	- 166 538	- 720									4 856 244

en milliers d'euros

La variation des immobilisations incorporelles et corporelles nettes s'élève à 1 278,8 millions d'euros et résulte essentiellement :

De la réévaluation des immobilisations corporelles pour 954,1 millions d'euros

L'impact de la réévaluation des actifs immobilisés à l'ouverture

de l'exercice est de 969,5 millions d'euros ; les ajustements de valeurs comptabilisés en diminution de l'écart de réévaluation des actifs éligibles s'établissent à 15,4 millions d'euros.

Des variations de périmètre pour un montant net de 187,2 millions d'euros

– Entrées de périmètre : galerie de Novy Smichov (85,8 millions d'euros), galerie de Vignate (61,1 millions d'euros), centre commercial de Louvain-la-Neuve et Cinéma de l'Esplanade (59,6 millions d'euros), galerie commer-

ciale de Gondomar (50,8 millions d'euros).

– Sorties de périmètre et changement de méthode de consolidation : Gonesse Usines Center (31,4 millions d'euros) et Rives d'Arcins (39,8 millions d'euros).

Des acquisitions directes de galeries commerciales et des projets en cours pour un montant brut de 397,4 millions d'euros

• En France : galeries de Sevrans (25,1 millions d'euros), Marseille Le Merlan (26,2 millions d'euros), et Valenciennes (38,1 millions d'euros), tour Marcel Brot (6,8 millions d'euros) et extension sur l'ensemble Camille-Desmoulins à Issy-les-Moulineaux (12,9 millions d'euros).

• En Italie : galeries de Bari, Matera et Collegno pour un montant global de 55,9 millions d'euros.

• Au Portugal : galeries de Villa Nova de Gaia et Telheiras pour des montants respectifs de 12,4 millions d'euros et 28,5 millions d'euros.

• En Espagne :
– galeries de Lucena, Pontevedra, Orense et Sevilla V acquises par Klécar Foncier Iberica pour un montant global de 10,5 millions d'euros ;
– galeries d'Azabache, Albacete, Leon et Tenerife repris par Klécar

NOTE 2.2 (suite)

	2002	Ouverture	Ajustements	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2003
		Réévaluation 2003					
AMORTISSEMENTS IMMO. INCORPORELLES							
Bail à construction	3 868			257	- 2 908		1 217
Logiciels	2 874			1 303	55		4 232
Autres immobilisations incorporelles	2 959			387	2 212	71	5 629
Total	9 701			387	3 772	- 2 782	11 078
AMORTISSEMENTS IMMO. CORPORELLES							
Constructions et aménagements	227 471	- 227 471	5 573	83 506	- 1 592		87 487
Agencements	51 319	- 51 319	525	9 078	- 143		9 460
Mobilier et matériel	3 183	- 3 182	33	850	- 66		818
Total	281 973	- 281 972	-	6 131	93 434	- 1 801	97 765
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	291 674	- 281 972	-	6 518	97 206	- 4 583	108 843
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	3 468 639	969 428	- 15 367	187 160	300 219	- 162 675	4 747 401
Écarts d'acquisition nets (cf. note 2.1)	12 396					1 382	13 778
Immobilisations financières (cf. note 2.5)	77 808			14 068	16 805	- 22 095	86 586
Titres mis en équivalence (cf. note 2.6)	642			1 291	11	- 42	1 902
ACTIF IMMOBILISÉ	3 559 486						4 849 667

en milliers d'euros

Foncier España pour un montant global de 79,7 millions d'euros ;
-acompte sur la galerie de Santander pour un montant de 17,5 millions d'euros.

•En Grèce : galeries d'Efkarpia, Patras et Athinon pour un montant global de 16,4 millions d'euros.

•Versement de prix et de compléments de prix d'acquisition sur plusieurs galeries appartene-

nant à Klécar France pour un montant total brut de 24,2 millions d'euros.

⚡ Des cessions d'immeubles de bureaux pour 164,4 millions d'euros

Les cessions ont porté sur les immeubles suivants :

- 127, rue d'Aguesseau à Boulogne,
- 103, rue Charles-Michel à Saint-Denis,
- 100/102, avenue de Suffren à Paris 15^e,
- 20, rue Jacques-Daguerre à Reuil-Malmaison,
- Le Sémaphore à Levallois-Perret,
- 141, rue de Clichy à Paris 17^e.

⚡ Des dotations aux amortissements pour 97,2 millions d'euros

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

NOTE 2.3

	2002	Réévaluation 2003		Ouverture	Ajustements	Variations de périmètre	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Autres mouvements, virements de poste	2003
Bureaux	813706	306077	- 11886			13087	- 166198	- 2		954783
Centres commerciaux	2936264	383351	- 3481	193678	382859	- 297	- 901			3891473
Activités de services	10341	- 1972			1479	- 43	183			9988
Total immobilisations brutes	3760311	687456	- 15367	193678	397425	- 166538	- 720			4856244

en milliers d'euros

	2002	Réévaluation 2003		Ouverture	Ajustements	Variations de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	2003
Bureaux	87296	- 87291				21237	- 1801	-		19441
Centres commerciaux	199740	- 192709		6518	74282	- 10	- 2827			84994
Activités de services	4638	- 1972			1687	-	55			4408
Total amortissements	291674	- 281972	-	6518	97206	- 1811	- 2772			108843
IMMOBILISATIONS NETTES	3468637	969428	- 15367	187160	300219	- 164727	2052			4747401

en milliers d'euros

Note 2.4 – Ventilation des immobilisations incorporelles et corporelles par secteur d'activité

Les immobilisations incorporelles et corporelles se décomposent ainsi pour les secteurs bureaux, centres commerciaux et activités de services :

NOTE 2.4

	Immobilisations incorporelles	Terrains	Constructions et aménagements	Constructions en cours et agencements	Mobilier et matériel	Total immobilisations incorporelles et corporelles
Bureaux	22	489 836	431 056	33 300	569	954 783
Centres commerciaux	40 493	1 776 076	1 925 711	148 707	486	3 891 473
Activités de services	8 291			77	1 620	9 988
IMMOBILISATIONS BRUTES	48 806	2 265 912	2 356 767	182 084	2 675	4 856 244
Bureaux			15 677	3 662	102	19 441
Centres commerciaux	7 261		71 810	5 790	132	84 993
Activités de services	3 817			8	584	4 409
Amortissements	11 078	-	87 487	9 460	818	108 843
IMMOBILISATIONS NETTES	37 728	2 265 912	2 269 280	172 624	1 857	4 747 401

en milliers d'euros

Note 2.5 – Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent principalement les avances et les prêts aux sociétés non consolidées – 8,5 millions d'euros – ou intégrées proportionnellement – 60,9 millions d'euros.

L'augmentation des autres immobilisations financières correspond principalement au versement d'un acompte pour l'achat d'une participation dans la société possédant la galerie de Solbiate en Italie.

NOTE 2.5

	2002	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2003
Titres de participation (A)	1 789	62	612	- 238	2 225
Avances aux sociétés non consolidées ou intégrées proportionnellement (B)	49 928	14 004	5 127	- 18 404	50 655
Prêts	20 512		1 360	- 3 348	18 524
Autres titres immobilisés	179				179
Dépôts de garantie	3 845	2	1 701	- 125	5 423
Autres immobilisations financières	2 126		8 225		10 351
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	78 379	14 068	17 025	- 22 115	87 357
Provisions pour dépréciation	571		220	- 20	771
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	77 808	14 068	16 805	- 22 095	86 586

en milliers d'euros

Le poste « titres de participation non consolidés » est constitué par les valeurs suivantes :

NOTE 2.5 (A)

	Capitaux propres au 31.12.2003	Résultat de la période	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres
Principales valeurs				1 700	1 353
GC Assago	2 000	-	30,00 %	600	600
SAS Sovaly	383	- 32	100,00 %	572	429
SKF Spa	En liquidation		50,00 %	246	42
SAS Kléfi Participations	123	- 2	100,00 %	130	130
SAS Nancy Bonsecours	- 347	- 39	99,96 %	76	76
SAS Pasteur	- 20	- 16	99,96 %	76	76
Autres titres de participation				525	464
TOTAL				2 225	1 817

en milliers d'euros

Les principales avances sont accordées à :

NOTE 2.5 (B)

	2002	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions et autres mouvements	2003
SCI Antin Vendôme	6 622		523	- 850	6 295
SCI du Bassin Nord	2 922		237	- 38	3 121
SAS Cecobil	17 625			- 1 393	16 232
SGM Gondomar		12 991	1 338		14 329
SGS Gondomar		1 622			1 622
Autres avances	22 759	-609	3 029	- 16 123	9 056
TOTAL	49 928	14 004	5 127	- 18 404	50 655

en milliers d'euros

Note 2.6 – Variation des titres mis en équivalence

L'incidence de la déconsolidation des sociétés sans activité est de 1,2 million d'euros.

NOTE 2.6

Titres mis en équivalence au 31 décembre 2002	642
Mouvements résultant des variations du périmètre de consolidation	1 291
Quote-part dans le résultat 2003 des entreprises mises en équivalence	396
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	- 385
Autres mouvements	- 42
Titres mis en équivalence au 31 décembre 2003	1 902

en milliers d'euros



Note 3 – Stocks sur opérations en développement

Au 31 décembre 2003, les stocks sont principalement constitués de dépenses concernant des projets à l'étude et de locaux commerciaux destinés à la revente.

NOTE 3

	2003	2002	2001
Part du groupe	3 053	2 555	2 004
Part des associés extérieurs	784	747	376
Total	3 837	3 302	2 380

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 2003	Total 2002
Clients	3 187	16 763	3 344	23 293	19 517
Provisions	- 1 166	- 2 885	- 59	- 4 110	- 2 690
Total	2 021	13 877	3 285	19 183	16 827

en milliers d'euros

Note 5 – Créances diverses

Un produit de 4,6 millions d'euros au titre du report en arrière des déficits 2003 est enregistré dans le poste « impôt sociétés ». Le poste « TVA » comprend les taxes en attente de remboursement portant sur les acquisitions des galeries commerciales – Portugal pour 7,2 millions d'euros, Italie pour 5,7 millions d'euros, Espagne pour 13,8 millions d'euros et Valenciennes pour 7,8 millions d'euros.

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

– créances liées à la gestion du patrimoine au titre des appels de fonds effectués auprès des propriétaires pour un montant de 66,8 millions d'euros ;
– intérêts courus sur swaps de taux pour un montant de 26,7 millions d'euros ;

– acomptes versés sur les extensions de galeries et immeubles pour 7,9 millions d'euros.

NOTE 5

	2003	2002	2001
État			
– Impôt société	9 882	18 221	485
– TVA	51 049	32 722	54 180
Débiteurs divers	115 893	142 367	123 199
Total	176 824	193 310	177 864

en milliers d'euros

Note 6 – Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement comprennent un stock de 503 865 actions propres pour une valeur d'acquisition de 16,5 millions d'euros soit 1,13 % du nombre de titres émis.

L'affectation de ce stock est la suivante :

– 300 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe Klépierre tel qu'arrêté par le Directoire du 14 juin 1999 et dont 211 800 ont été attribuées ;

– 203 865 actions au titre de la régularisation du cours de Bourse.

364 241 actions ont été cédées au cours de l'exercice dégageant une plus-value brute de 1,1 million d'euros.

Les autres valeurs mobilières sont :

– des OPCVM monétaires pour 23,4 millions d'euros,
– des bons du Trésor (Espagne) pour 3,2 millions d'euros.

Note 7 – Comptes de régularisation actif

Les charges à répartir sont des honoraires de commercialisation.

5.2 – Notes sur le passif du bilan consolidé

Note 8 – Variation des capitaux propres du Groupe

À la suite de la décision prise par l'assemblée générale du 4 avril 2003, Klépierre a divisé par deux le nominal des actions composant son capital puis, sur cette base, a procédé à l'attribution gratuite d'une action nouvelle pour deux actions existantes. Ainsi, le capital social de Klépierre a été augmenté de 59,7 millions d'euros par incorporation de réserves pour être porté à 179,0 millions d'euros. Cette augmentation a été réalisée par création de 14919921 actions nouvelles d'une valeur nominale de 4 euros qui ont été attribuées gratuitement.

L'impact de la réévaluation des immobilisations sur les capitaux propres du Groupe est de 840,9 millions d'euros. Le montant de l'impôt attaché à cette réévaluation est de 155,5 millions d'euros.

NOTE 7

	2003	2002	2001
Prime de remboursement de l'EOC		-	2 097
Prime d'émission de l'emprunt obligataire	2 073	2 531	2 989
Frais d'émission et commissions d'emprunts	5 931	4 112	7 898
Charges étalées et à répartir	10 353	10 308	6 924
Charges constatées d'avance	2 338	1 480	874
Total	20 695	18 431	20 782

en milliers d'euros

NOTE 8

	Capital	Primes et réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres réserves consolidées		Engagements sociaux	Total autres	Capitaux propres totaux
					CRC 99-02				
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	
Variation de capital de l'entreprise consolidante	59 680		- 59 680				-	-	
Acquisition cession de titres d'autocontrôle							-	-	
Incidence des réévaluations							-	-	
Résultat consolidé de l'exercice				88 295			-	88 295	
Distributions de l'entreprise consolidante		1 246	28 346	- 81 099			-	- 51 507	
Variation des écarts de conversion			- 174				-	- 174	
Réévaluation 2003 nette d'impôt			685 404				-	685 404	
Changements de méthodes comptables							-	-	
Variation de périmètre et de % d'intérêt			- 7 597				-	- 7 597	
Autres mouvements			564				-	564	
Décembre 2003	179 040	692 637	841 807	88 295	39 457	- 2 109	37 348	1 839 126	

en milliers d'euros

Note 9 – Variation des intérêts minoritaires

L'impact de la réévaluation des immobilisations sur les réserves

des minoritaires est de 113,2 millions d'euros. Le montant de l'impôt attaché à cette réévaluation est de 8,5 millions d'euros.

NOTE 9

Décembre 2001	335 850
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 17 083
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	
– Klécar France	6 681
– Klécar Participations Italie	16 694
– SC Centre Bourse	- 2 382
– Autres variations de périmètre	115
Incidence des changements de réglementation	
Autres retraitements	176
Résultat de l'exercice	17 619
Décembre 2002	357 670
Acomptes sur dividendes et dividendes versés aux minoritaires	- 13 107
Incidence des modifications de périmètre sur les minoritaires	
– Klécar Europe Sud	22 015
– Delcis	269
– Vignate	4 774
– Restructuration Klécentres et divers	- 78 927
Réévaluation 2003 nette d'impôt	104 626
Incidence des changements de réglementation	
Résultat de l'exercice	19 357
Décembre 2003	416 677

en milliers d'euros

Note 10 – Impôts différés

Les impôts différés étaient jusqu'à présent ventilés au bilan par groupes fiscaux ; on distingue désormais pour l'analyse de ce poste :

- le secteur SIIC,
- le secteur non SIIC France,
- le secteur non SIIC étranger.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas compensés.

◀ Sociétés ayant opté pour le régime fiscal SIIC

L'adoption du régime SIIC entraîne une reprise de 45,3 millions d'euros pour les impôts différés actifs et de 48,9 millions d'euros pour les impôts différés passifs. Ces provisions portaient sur les immeubles.

◀ Autres sociétés françaises et étrangères

Les impôts différés passifs augmentent de 54,2 millions d'euros avec la fiscalisation des écarts de réévaluation des immobilisations. Les autres mouvements en impôts différés passifs correspondent essentiellement à l'entrée de Delcis (3,8 millions d'euros) et de Coimbra (3,7 millions d'euros).

NOTE 10

	2002	Impact des sociétés SIIC	Impact de la réévaluation des sociétés non SIIC	Variation résultat	Autres variations	2003
Immeubles	- 97 281	48 866	- 54 170	- 2 019	- 6 335	- 110 939
Dettes	-					-
Autres éléments	1 715			- 3 273	1 845	287
Total impôts différés passifs	-95 566	48 866	-54 170	-5 292	-4 490	-110 652
dont						
- Sociétés SIIC	- 51 892	48 866			3 026	-
- Sociétés non SIIC France	- 16 376		- 30 689	598		- 46 467
- Sociétés non SIIC Étranger	- 27 298		- 23 481	- 5 892	- 7 514	- 64 185
Immeubles	43 410	- 45 302		1 892	1 808	1 808
Dettes	14			- 14		-
Autres éléments	9 754			- 4 273	16	5 497
Total impôts différés actifs	53 178	-45 302	-	-2 395	1 824	7 305
dont						
- Sociétés SIIC	48 263	- 45 302		- 2 020	1 824	2 765
- Sociétés non SIIC France	4 708			- 1 254		3 454
- Sociétés non SIIC Étranger	207			879		1 086
POSITIONS NETTES	-42 388	3 564	-54 170	-7 687	-2 666	-103 347

en milliers d'euros

Note 11 – Provisions pour risques et charges

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

Note 12 – Emprunts et dettes financières

Sur l'année 2003, l'augmentation des emprunts et dettes financières est de 323 millions d'euros, portant l'encours global à 2 427 millions d'euros au 31 décembre 2003. Les principales lignes de financement sont les suivantes :

- un emprunt obligataire de 600 millions d'euros émis en juillet 2001, dont le coupon s'élève à 6,125 % ;
- deux crédits syndiqués, mis en place respectivement en 2001 et 2003 ; le premier crédit est intégralement tiré pour 670 millions d'euros contre 500 millions au 31 décembre 2002. Le second crédit est tiré à hauteur de 180 millions d'euros sur une enveloppe de 500 millions d'euros ;
- un crédit relais de 225 millions d'euros, anciennement relais « equity », restructuré début 2003 en un crédit de même rang que les autres dettes du Groupe ;
- des emprunts de taille plus modestes sur les filiales italiennes (194 millions d'euros dont

NOTE 11

	2002	Augmentations	Reprises	Virement de rubriques	Variations de périmètre	2003
Retraites	7 050	1 459	- 628	- 22		7 859
Charges de syndic	806	337	- 600			543
Garanties données aux clients	337				- 337	
Autres provisions pour risques et charges	8 463	789	- 2 661	- 627	- 246	5 718
Écarts d'acquisition nets passifs	585					585
Total	17 241	2 585	- 3 889	- 649	- 583	14 705

en milliers d'euros

126 millions sur Klecar Italia), belges (14 millions d'euros) ou portugaises (61 millions d'euros) ;

- des billets de trésorerie pour 220 millions d'euros contre 171 millions d'euros au 31 décembre 2002. Standard and Poor's a attribué à Klépierre la notation BBB+ perspective stable. Le maintien de ce niveau de notation requiert le respect des ratios suivants :
 - Ebitda/frais financiers nets compris entre 2,5 et 3 ;
 - endettement net/valeur réévaluée du patrimoine (loan to value) ≤ 50 % ;
 - marge brute d'autofinancement/endettement net ≥ 6 %.

Par ailleurs, les principaux contrats de crédit de Klépierre sont assortis des contraintes suivantes, dont le non-respect constituerait un cas d'exigibilité anticipée du financement concerné.

NOTE 12

	2003	2002	2001
Emprunt obligataire convertible	-	-	157 561
- Dette principale			153 080
- Intérêts courus			4 481
Autres emprunts obligataires	617 620	617 620	617 619
- Dette principale	600 000	600 000	600 000
- Intérêts courus	17 620	17 620	17 619
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 626 893	1 139 591	857 738
- Dettes principales emprunts	1 344 602	923 409	637 185
- Billets de trésorerie	220 000	171 000	170 000
- Intérêts courus	1 754	1 467	15 246
- Découverts bancaires	60 537	43 715	35 307
Emprunts et dettes financières divers	182 913	346 739	311 473
- Titres participatifs		153 298	167 596
- Autres emprunts	40 634	44 609	
- Avances groupe et associés	142 279	148 832	143 877
Total	2 427 426	2 103 950	1 944 391

en milliers d'euros

Pour l'emprunt obligataire :
– changement de mains d'un tiers des droits de vote ayant pour conséquence une dégrada-

tion de la notation attribuée par Standard and Poor's en dessous de BBB- ;

– plafonnement des actifs donnés en garantie à des tiers à 50 % de l'actif net réévalué.

Pour les crédits syndiqués :
 – Ebitda/frais financiers nets $\geq 2,5$;
 – endettement net/fonds propres consolidés (gearing) ≤ 125 % ;
 – endettement net/valeur réévaluée du patrimoine (loan to value) ≤ 52 %.

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

**DETTES FINANCIÈRES
 AU 31 DÉCEMBRE 2003 PAR ÉCHÉANCE**

	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	1 626 893	298 676	949 908	378 309
- Dettes principales emprunts	1 344 602	16 385	949 908	378 309
- Billets de trésorerie	220 000	220 000		
- Intérêts courus	1 754	1 754		
- Découverts bancaires	60 537	60 537		
Emprunts et dettes financières divers	182 913	-	-	182 913
- Titres participatifs	-			
- Autres emprunts	40 634			40 634
- Avances groupe et associés	142 279			142 279
Total	2 427 426	316 296	1 549 908	561 222

en milliers d'euros

Note 13 – Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste « fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 33,5 millions d'euros contre 34,2 millions d'euros au 31 décembre 2002.

Note 14 – Autres dettes

Les autres dettes progressent de façon significative entre décembre 2002 et décembre 2003. Cette progression trouve principalement son origine dans l'augmentation du poste « état impôt société » qui résulte de l'étalement du paiement de l'impôt de sortie sur 4 ans (le 15 décembre de l'année de l'option et des trois années suivantes). Le solde restant à régler représente un montant de 89,8 millions d'euros.

NOTE 14

	2003	2002	2001
Personnel et comptes rattachés	7 209	6 966	7 673
Sécurité sociale et autres organismes	3 655	2 371	1 037
État			
- Impôt société	98 483	5 458	20 295
- TVA	8 980	4 722	14 637
Autres impôts et taxes	787	1 223	1 184
Clients créditeurs	120 699	116 136	85 747
Dettes sur immobilisations	48 515	41 027	88 784
Autres dettes	44 217	33 782	41 703
Total	332 545	211 685	261 060

en milliers d'euros

D'autre part, sous l'effet du volume d'activité croissant dans le secteur des centres commerciaux, les dépôts et cautionnements reçus passent de 57 millions d'euros au 31 décembre 2002 à 60,7 millions d'euros au 31 décembre 2003.

Les intérêts courus sur swaps de taux sont enregistrés en « autres dettes » pour un montant de 24,4 millions d'euros.

Note 15 – Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance sont essentiellement constitués par la soule sur swaps – 3,3 millions d'euros.

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

NOTE 15

	2003	2002	2001
Produits constatés d'avance	5 904	4 901	9 217
Autres comptes de régularisation passif	5 819	5 497	5 169
Total	11 723	10 398	14 386

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 2003, Klépierre détient le portefeuille de swaps détaillé ci-dessous. Ce portefeuille est destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, compte tenu du besoin global et de la durée prévisible des financements dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

La moins-value latente nette sur le portefeuille ressort à 66,7 millions d'euros au 31 décembre 2003. Il est rappelé que les pertes et gains latents ne sont pas provisionnés dans la mesure où le portefeuille est destiné à couvrir le risque de taux du groupe Klépierre.

NOTE 16 – OPÉRATIONS FERMES

	2003	2002	2001
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas	1 968	1 768	944
Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	600	600	752
Payeur du taux fixe Klecar Italia Spa - Payeur du taux variable BNP Paribas	90	90	-

en millions d'euros

NOTE 16 – INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT (capital de référence de 1 à 10 ans)

	Produits	Charges
	2003	
Payeur du taux fixe Klépierre - Payeur du taux variable BNP Paribas	44	84
Payeur du taux fixe BNP Paribas - Payeur du taux variable Klépierre	37	22
Payeur du taux fixe Klecar Italia Spa - Payeur du taux variable BNP Paribas	2	2

en millions d'euros

NOTE 16 – ÉCHÉANCE DES SWAPS À FIN DÉCEMBRE 2003

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Klépierre payeur taux fixe	46		100	524	252	1136	
Klépierre payeur taux variable				600			

en millions d'euros

Note 17 – Engagements reçus et donnés

◀ Pacte d'actionnaires portant sur les sociétés 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 :

NOTE 17

	2003	2002	2001
Engagements donnés			
- Cautions sur prêts consentis au personnel	4 854	4 683	NC
- Prime de remboursement de l'emprunt obligataire convertible	-	-	7 255
- Garanties, cautions et hypothèques	618 759	229 338	166 722
- Engagements d'achat	138 468	412 661	513 087
Total	762 081	646 682	687 064
Engagements reçus			
- Cautions bancaires reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transactions	182 966	89 206	52 473
- Cautions reçues des locataires	19 672	18 332	NC
- Engagements de financement reçus des établissements de crédit	412 133	439 134	573 851
- Cautions reçues en garantie de sommes versées	-	-	-
Total	614 771	546 672	626 324

en milliers d'euros

–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 ;
 –l'autre en faveur de Klépierre : une obligation de sortie des minoritaires conjointement à Klépierre et à sa demande.

☛ **Pacte conclu avec Axa France Vie en cas de cession des parts sociales constituant le capital de Ségécé**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux cessions de parts qui ne seraient pas considérées comme des cessions libres et prévoient en faveur d'Axa France Vie :
 –l'obligation pour Klépierre de racheter à Axa France Vie la totalité des parts sociales qu'elle détient dans Ségécé dès lors qu'une cession proposée par Axa France Vie ne serait pas agréée conformément à l'article 8 des statuts de Ségécé ;
 –une indemnisation du montant des droits d'enregistrement au taux de 4,80 % qu'Axa France Vie pourrait être amenée à acquitter en cas de cession de ses parts sociales.

☛ **Options sur le capital de la société IGC**

Ces options, définies en juillet 2002 avec Finiper, actionnaire majoritaire d'IGC, prévoient :
 –pour Klépierre : le droit d'acquérir, au cours de la 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.

☛ **Engagements reçus et donnés**

–Les engagements d'achats correspondent aux achats de galeries dans le cadre du protocole Carrefour (38 millions d'euros), au paiement de la galerie de Valenciennes (36 millions d'euros) et du cinéma multiplex de Créteil Soleil (22 millions d'euros). Enfin, le Groupe a pris l'engagement d'acheter 70 % des titres de participation de la société GC Assago, porteuse d'un projet de promotion dans la périphérie de Milan évalué à 142 millions d'euros. L'acquisition des titres devrait intervenir à l'achèvement du projet fin 2004.
 –L'augmentation du montant des garanties, cautions et hypothèques est expliquée par la mise en place d'une hypothèque

de 331,5 millions d'euros chez Klecar Italia. Le montant initial du prêt bancaire est de 128 millions d'euros et, comme il est d'usage en Italie, l'hypothèque représente environ trois fois le montant emprunté.

☛ **Nantissement des actifs**

En règle générale, le Groupe finance son patrimoine par fonds propres ou dettes contractées par la société mère sans nantissement de ses actifs ; il existe par ailleurs, pour certaines de ces dettes, les limites décrites en note 12.

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	37 828	
Sur immobilisations corporelles			278 428	4 709 673	5,9 %
Cienneo	16-avr-99	15-déc-13	25 116		
Immobiliare Magnolia	08-sep-99	15-juil-11			
	18-oct-02	15-juil-11	13 463		
ICD	30-juin-96	11-mai-11	23 977		
Klecar Italia	25-juin-03	25-juin-15	212 686		
IGC	3-avr-97	31-déc-06	795		
Coimbra	17-juil-03	31-mai-06	2 391		
Sur immobilisations financières			néant	86 586	
TOTAL DE BILAN			278 428	5 186 352	5,4 %

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.

NOTE 18 – VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

	Produits locatifs et des ventes	Produits de gestion	Total
France	253 765	25 988	279 753
Europe du Sud	89 436	6 375	95 811
- Autres	8 398	337	8 735
- Italie	41 100	2 610	43 710
- Espagne	39 938	3 428	43 366
Europe Centrale	10 327	274	10 601
Total	353 528	32 637	386 165

en milliers d'euros

Au 31 décembre 2003, le chiffre d'affaires s'établit à 386,2 millions d'euros en progression de 11,9 % par rapport au 31 décembre précédent.

Les produits locatifs sont de 353,2 millions d'euros dont 279,0 millions pour les centres commerciaux et 74,2 millions pour les bureaux. Par rapport à la période précédente, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 21,0 %. À périmètre constant, l'augmentation est de 4,8 % pour les centres commerciaux et de 3,1 % pour les bureaux.

Le chiffre d'affaires réalisé à l'étranger représente, tous secteurs confondus, 27,6 % du chiffre d'affaires total.

Notes 19 – Autres charges d'exploitation et dotations aux amortissements

Les charges des immeubles figurent nettes de refacturations aux locataires et ne comprennent que les sommes restant à la charge du propriétaire ainsi que les charges sur les locaux non loués.

Les frais généraux des sociétés de gestion figurent également en « autres charges d'exploitation ».

Les dotations des charges à répartir sont enregistrées dans le poste « autres charges d'exploitation », à l'exception des dotations sur frais d'acquisition des immobilisations, qui sont comprises dans les dotations aux amortissements des constructions.

Les dotations aux amortissements augmentent de 8,1 millions d'euros.

Cette variation résulte essentiellement :

- de la réévaluation des immobilisations et la refonte des plans d'amortissement qui ont pour conséquence de diminuer la dotation aux amortissements de 6,3 millions d'euros. Cette situation a pour origine le rallongement des durées d'amortissements ;

NOTE 19 – AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

	2003	2002	2001
Charges sur immeubles	22 544	16 752	13 163
- Activités Bureaux	4 986	5 572	5 055
- Activités Centres commerciaux	17 558	11 180	8 108
Frais généraux	17 033	19 460	16 956
- Activités Bureaux	1 082	1 194	- 406
- Activités Centres commerciaux	15 951	18 266	17 362
Total	39 577	36 212	30 119

en milliers d'euros

NOTE 19 – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

	2003	2002	2001
Immobilisations incorporelles	3 770	4 149	2 984
Crédit-bail immobilier	255	109	103
Immobilisations corporelles	87 508	80 038	78 684
- Activités Bureaux	20 750	20 758	23 784
- Activités Centres commerciaux	66 758	59 280	54 900
Frais d'acquisition des immobilisations	5 065	4 160	3 625
Total	96 598	88 456	85 396

en milliers d'euros

- des variations de périmètre, par acquisition de sociétés et acquisition directe de galeries par des sociétés existantes, qui entraînent une augmentation des dotations de 18 millions d'euros ;
- de l'incidence des cessions d'immeubles réalisées en 2002 et 2003 qui réduisent la charge d'amortissements de 3,6 millions d'euros.

Note 20 – Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2003 est une perte de 110,5 millions d'euros contre une perte de 98,5 millions d'euros au 31 décembre 2002.

Les produits et les charges financiers sont constitués par les éléments suivants :

L'augmentation nette des charges financières de 12 millions d'euros s'explique par les éléments suivants :

- Évolution des taux d'intérêts
- Les intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit et les autres intérêts bancaires ont diminué de 10,2 mil-

lions d'euros grâce à la baisse significative des taux d'intérêts. –Cette baisse a eu un impact opposé sur le coût de portage de la couverture de taux, correspondant à la charge nette d'intérêts sur swaps : Klépierre étant receveur du taux variable sur la majorité de ses couvertures, ce coût a augmenté de 15,9 millions d'euros. Cette augmentation est plus importante que la diminution des intérêts sur emprunts car Klépierre a profité des taux historiquement bas en 2003 pour souscrire des contrats de swaps supplémentaires.

- La diminution du volume des avances a permis de réduire les intérêts sur avances de 2,3 millions d'euros.

•L'augmentation de 4,1 millions d'euros des autres charges financières s'explique par les frais de mise en place et de non-utilisation d'un nouveau crédit syndiqué, tiré partiellement en fin d'année, et par des commissions et frais d'émission d'emprunts hypothécaires sur les filiales.

Ces frais sont en grande partie portés en compte de régularisa-

tion pour être étalés sur la durée de vie de l'emprunt, ce qui explique la forte hausse du poste transfert de charges financières.

Note 21 – Résultat exceptionnel et amortissements des écarts d'acquisition

Le résultat exceptionnel prend en compte le résultat des cessions d'actifs consolidés. Il enregistre également les éléments de résultat à caractère extraordinaire.

La plus-value de cession sur actifs corporels porte sur six immeubles de bureaux. En l'absence de réévaluation, cette plus-value se serait élevée à 84,6 millions d'euros.

La plus-value de cession sur titres de participation au titre de l'opération de réduction inégalitaire réalisée dans le groupe Klécentres en septembre 2003 comprend : –d'une part, une plus-value de 12,9 millions d'euros provenant directement de la cession des titres de Gonesse Usine Center, Bègles Rives d'Arcins et Créteil Soleil. Cette plus-value brute est totalement neutralisée par les impôts de cession comptabilisés en « impôt sur les sociétés » ; –d'autre part, l'extériorisation d'une plus-value sur titres de Créteil Soleil de 7,6 millions d'euros et qui avait été annulée en 1995.

Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition s'élèvent à 0,6 million d'euros.

NOTE 20

	2003	2002	2001
Produits de cession de valeurs mobilières	611	1 729	2 231
Produits d'intérêt sur swaps	83 666	80 822	65 618
Intérêts des avances associés	4 057	3 013	2 770
Intérêts reçus divers	3 912	6 515	4 793
Autres revenus et produits financiers	1 010	489	762
Produits de change	1 246	186	20
Reprise de provisions financières	20	-	-
Total des produits financiers	94 522	92 754	76 194
Intérêts des emprunts obligataires	36 750	36 789	22 100
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	37 466	41 781	59 714
Autres intérêts bancaires	3 770	9 656	11 066
Charges d'intérêt sur swaps	108 496	89 326	70 283
Intérêts des avances associés	11 927	8 561	5 877
Autres charges financières	6 839	2 758	6 124
Transfert de charges financières	- 3 924	- 77	- 5 230
Pertes de change	1 712	22	-
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	1 310	1 822	2 133
Dotations aux provisions financières	678	631	885
Total des charges financières	205 024	191 269	172 952

en milliers d'euros

NOTE 21

	2003	2002	2001
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels	11 666	67 523	57 664
Plus et moins-values de cession sur titres de participation	20 486	99	5 357
Autres produits et charges exceptionnels	- 115	- 273	- 476
Dotations nettes de reprises de provisions	- 846	- 4 100	- 131
Total	31 191	63 249	62 414

en milliers d'euros

Note 22 – Impôt sur les sociétés

NOTE 22

	2003	2002	2001
Impôt exigible	12 631	30 718	45 903
Impôt différé	14 213	23 782	- 15
Total	26 844	54 500	45 888

en milliers d'euros

L'option au régime SIIC modifie de façon sensible le poste « impôt sur les sociétés ». Klépierre distingue désormais trois secteurs d'impôt :

- le secteur SIIC comprenant Klépierre et les sociétés foncières françaises éligibles. Certaines de ces sociétés conservent un secteur imposable au taux de droit commun ;
- les sociétés de droit commun France ;
- les sociétés étrangères.

En 2003, ces secteurs ont enregistré une charge d'impôt de 26,8 millions d'euros dont :

◀ 1,4 million d'euros pour le secteur SIIC se décomposant en :

- une charge de 5,1 millions d'euros liée à l'adoption du régime SIIC (impôt de sortie, impôt de cessation d'activité, annulation des provisions pour impôts différés passifs à l'ouverture de l'exercice et coût de sortie de l'intégration fiscale) ;
- une charge d'impôt de 4 millions liée notamment aux restructurations préalables menées par Klépierre en vue de l'adoption du régime SIIC,
- une charge de 1,9 million d'euros d'impôts divers,

– un produit de 9,9 millions d'euros correspondant à deux créances de « report en arrière des déficits », la première de 5,3 millions enregistrée en 2003 au titre de l'exercice 2002, la seconde de 4,6 millions d'euros sur le déficit du secteur imposable 2003 de Klépierre SA.

◀ 25,4 millions d'euros pour le secteur non SIIC avec :

- 12,9 millions d'euros pour les sociétés de droit commun France dont 7 millions d'euros encourus par les sociétés Ségécé et Klécar Europe Sud préalablement à leur transformation en Société en Commandite Simple ;
- 12,5 millions d'euros pour les sociétés étrangères dont 4,2 millions d'euros sont des charges d'impôts différés calculées sur les dotations aux amortissements réévaluées et aux amortissements des frais d'acquisition.

L'impôt effectivement dû au titre de l'exercice 2003 s'élève à 130,1 millions d'euros dont :

- 112,8 millions d'euros pour le secteur SIIC. Ce montant correspond aux impôts de sortie (119,8 millions d'euros), de cessation d'activité et sur le secteur imposable (1,3 million d'euros), augmentés de l'impôt sur les

cessions de titres de Center Villepinte (4 millions d'euros) et diminués des produits de report en arrière des déficits enregistrés en 2003 (9,9 millions d'euros) et 2002 (2,3 millions d'euros) ;

- 12,1 millions d'euros pour les sociétés de droit commun France ;
- 5,2 millions d'euros pour les sociétés étrangères.

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

La charge d'impôt courant des secteurs non SIIC, France et étranger, ressort à 24,5 millions d'euros. La charge d'impôts différés exceptionnels est constituée pour 3 millions d'euros par l'annulation du stock de provisions du secteur SIIC.

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 vérification de la charge d'impôt.

VENTILATION DÉCEMBRE 2003

	Impôt courant	Impôt exceptionnel	Total
Impôt exigible	14 201	- 1 574	12 627
Impôt différé	7 469	6 748	14 217
Total	21 670	5 174	26 844

en milliers d'euros

VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT
À FIN DÉCEMBRE 2003

	Résultat exonéré	Résultat taxable	Total	Secteur non SIIC France	Secteur non SIIC Étranger	Total
	Secteur SIIC					
Résultat intégré avant impôt	101 439	- 34 569	66 870	35 380	31 851	134 101
Charge d'impôt théorique à 35,43 %	- 35 940	12 248	- 23 692	- 12 535	- 11 285	- 47 512
Secteur exonéré						
Impôts de sortie et annulation des provisions pour impôt différé	- 5 147		- 5 147			- 5 147
Effet des décalages permanents	35 940		35 940			35 940
Autres	5 066		5 066			5 066
Secteur taxable						
Effet des décalages permanents		- 3 541	- 3 541	- 386		- 3 927
Retraitements de consolidations non taxés		- 2 975	- 2 975	- 268		- 3 243
Effets des déficits non activés		- 2 788	- 2 788	- 1 030		- 3 818
Impôts des commanditaires				1 854		1 854
Autres		- 150	- 150	- 573	- 1 257	- 1 980
Charge d'impôt effective a 35,43 %	- 81	2 794	2 713	- 12 938	- 12 542	- 22 729
Charge d'impôt à taux réduit		4 075	- 4 075			- 4 075
Charge d'impôt totale	- 81	- 1 281	- 1 362	- 12 938	- 12 542	- 26 844

en milliers d'euros

Note 23 – Tableau de passage
du résultat social au résultat consolidé

NOTE 23

	Bureaux	Centres commerciaux	Services	Total
Résultats sociaux	337948	97068	13410	448426
Annulations de reprises de provisions pour dépréciation	- 5243	2326		- 2917
Réévaluation				-
- Cessions	- 3537			- 3537
- Amortissements	- 407	11521		11114
Impôts différés, prélèvement libératoire	19528	25406	- 64	44870
Plus-value de cession de titres & TUP	- 194677	- 1029		- 195706
Dividendes du groupe	- 182082	- 27861	- 354	- 210297
Amortissements des écarts d'acquisition		284	- 791	- 507
Restructuration Klécentres (rachat de résultat, gw, RCI)	1755	-		1755
Autres retraitements	- 2481	16449	88	14056
Résultat net des entreprises intégrées	- 29 196	124 164	12 289	107 257
Résultat des sociétés mises en équivalence			396	396
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 29 196	124 164	12 685	107 653
<i>Dont résultat du groupe</i>	<i>- 29 259</i>	<i>107 540</i>	<i>10 014</i>	<i>88 295</i>
<i>Dont résultat des minoritaires</i>	<i>63</i>	<i>16 624</i>	<i>2 671</i>	<i>19 358</i>

en milliers d'euros

Note 24 – Effectifs
et charges de personnel

L'effectif des sociétés intégrées proportionnellement – Centros Shopping Gestion – est retenu au pourcentage d'intégration. L'effectif des sociétés mises en équivalence n'est pas pris en compte.

NOTE 24 – EFFECTIFS

	2003	2002	2001
Activités Bureaux	33	40	51
Activités Centres commerciaux	497	455	356
Total	530	495	407

NOTE 24 – CHARGES DE PERSONNEL

	2003	2002	2001
Activités Bureaux	2610	3088	3806
Activités Centres commerciaux	34219	27582	22935
Total	36829	30670	26741

en milliers d'euros

Note 25 – Rémunération
des membres des organes
de direction

Le montant des jetons de présence versés à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance ainsi que les rémunérations reçues par les membres du Directoire en 2003 s'élèvent à :

NOTE 25

	Salaires bruts	Jetons de présence	Total rémunérations
Mandataires sociaux			
Directoire	1 277 000	12 200	1 289 200
Michel CLAIR	367990	3050	371040
Claude LOBJOIE	244440	3050	247490
Éric RANJARD	349580	3050	352630
Jean-Paul SABET	314990	3050	318040
Conseil de surveillance		85 371	85 371
Vivien LÉVY-GARBOUA		13377	13377
Bertrand de FEYDEAU		13377	13377
Philippe DULAC		3294	3294
Bertrand JACQUILLAT		11488	11488
Bertrand LETAMENDIA		11365	11365
Christian MANSET		12519	12519
Jean NUNEZ		9476	9476
Laurent TRECA		10475	10475

en euros

Note 26 – Identité
de la société consolidante

Au 31 décembre 2003, Klépierre est consolidée par le groupe BNP Paribas selon la méthode de l'intégration globale. BNP Paribas détient 53,1 % du capital de Klépierre.

Note 27 – Cotation

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

rapport des commissaires aux comptes

sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames,
Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Klépierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2003, 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.

Opinion sur les comptes consolidés

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.

Observations et justifications de nos appréciations

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

⚡ Comme indiqué dans les notes 1.1 et 3.1 de l'annexe,

dans le cadre de l'option au nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, Klépierre a procédé à une réévaluation libre de ses immobilisations corporelles et financières dans ses comptes consolidés. Nous nous sommes assurés du correct traitement de ces opérations dans les comptes au regard des règles et principes comptables français, des dispositions spécifiques prévues par le Comité d'Urgence du CNC en date du 11 juin 2003, des évaluations réalisées par les experts indépendants et des positions fiscales retenues par la société.

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

⚡ Dans le cadre de l'application des dispositions transitoires du règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation la méthode des composants et n'a pas constitué de provision

pour gros entretien pour les raisons exposées dans la note 3.2 de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la pertinence des raisons exposées dans ladite note.

Vérification spécifique

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.

Le 9 mars 2004

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guérard :

Odile Coulaud

Ernst & Young Audit :

Patrice Coslin



les comptes sociaux



- ⚡ Compte de résultat au 31 décembre 2003 – p. 127
- ⚡ Bilan au 31 décembre 2003 – p. 128
- ⚡ Annexe simplifiée aux comptes sociaux – p. 130
- ⚡ Rapport général des commissaires aux comptes – p. 136
 - ⚡ Rapport spécial des commissaires aux comptes – p. 137
 - ⚡ Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction de capital – p. 138
 - ⚡ Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission des valeurs mobilières – p. 138
 - ⚡ Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital – p. 139

le compte de résultat

AU 31 DÉCEMBRE

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

en milliers d'euros

le bilan

ACTIF AU 31 DÉCEMBRE

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

en milliers d'euros

en milliers d'euros

PASSIF AU 31 DÉCEMBRE

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

annexe simplifiée

1 – Éléments significatifs de l'exercice 2003

◀ Triplement du nombre d'actions

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

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

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

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

◀ Option SIIC

Le 26 septembre 2003, Klépierre SA a opté avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2003 pour le nouveau statut fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées

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

L'adoption de ce régime a conduit Klépierre à taxer ses plus-values latentes existant au 31 décembre 2002 au taux de 16,5 %. La société n'ayant pas opté pour la réévaluation de ses actifs, l'exit tax a été constatée dans son compte de résultat.

Ceci étant, Klépierre SA a conservé un secteur taxable du fait de ses détentions dans des sociétés étrangères et dans des sociétés non éligibles au régime SIIC.

◀ Cessation du groupe d'intégration fiscale

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

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

◀ Transmission universelle de patrimoine (TUP)

Klépierre SA a décidé la dissolution simplifiée sans liquidation avec effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2003 des sociétés suivantes :

- Klécentres SAS, société holding de centres commerciaux (décision du 29 septembre 2003) ;

- Klébureaux SAS, société holding de bureaux (décision du 30 octobre 2003), laquelle avait préalablement décidé la dissolution de Daumesnil Reuilly SAS le 29 octobre 2003 ;

- Cécotoul SAS (décision du 14 novembre 2003) ;

- LP3 SCI (décision 14 novembre 2003) ;

- Klécar Europe Est SAS (décision 14 novembre 2003).

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

Préalablement à la TUP, les sociétés Klécentres SAS et Klébureaux SAS avaient opté avec effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier

2003 pour le régime SIIC. À cette occasion, Klécentres SAS a choisi de réévaluer ses immobilisations corporelles et financières.

2 – Principes comptables et méthodes d'évaluation

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

Les principes comptables appliqués au titre de cet exercice sont identiques à ceux retenus dans les exercices antérieurs à l'exception des points suivants :

◀ Charges à répartir

Désormais, le seuil d'étalement des indemnités d'éviction et des honoraires de commercialisation est de 15 000 euros.

◀ Impôt sur les résultats

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

- distribution à hauteur de 85 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeu-

bles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- distribution à hauteur de 50 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

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

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

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

◀ Provisions pour grosses réparations

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

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

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

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

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

**3 – Notes annexes :
actif du bilan**

3.1 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

**Informations financières filiales
et participations**

1. Filiales détenues à plus de 50 %

	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital	Résultat détenu en % à la clôture	Résultat comptable	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
192 Charles de Gaulle SAS	30566	44971	100	3929	5426	50665	50665				
21 Kléber SAS	305	7485	100	336	751	6146	6146	2348			
21 La Pérouse SAS	3011	9060	100	942	1497	7411	7411	3604			
23 Marignan SAS	21190	26073	100	2474	5898	37629	37629	32111			
43 Grenelle SAS	17722	41039	100	2033	4433	41229	41229				
43 Kléber SAS	6822	13325	100	857	1440	17527	17527				
46 Notre Dame des Victoires SAS	25993	25840	100	- 4 031	3315	36578	36578				
5 Turin SAS	3468	7841	100	310	799	6936	6936			305	
8 rue du Sentier SCI	33132	- 35865	100	- 152	0	9147	0	2885			
Baudot Massy SAS	3891	5295	100	- 452	1109	7612	7612				
Brescia SAS	9033	7253	100	1021	0	39741	39741				
Capucine BV	2400	4739	100	- 2071	0	7200	7200	91533			
CB Pierre SAS	48000	1820	100	23990	15413	22389	22389	16534			
Cécoville SAS	38	11293	100	746	3657	143	143	27678			
Chaptal Alun SCI	16577	16463	100	1192	0	33153	33039				
Clermont Jaude SAS	21686	9585	100	- 1480	6772	83804	83804				
Concorde Puteaux SAS	8292	8197	100	359	1420	10856	10856				
Doumer Caen SAS	4993	9024	100	524	1225	15110	15110				
Espace Dumont d'Urville SAS	1138	2742	100	163	1584	2076	2076	18730			
Espace Kléber SAS	2716	8010	100	435	5443	6076	6076	70568			
H1 SAS	37	- 101	100	- 1 165	0	8766	8766	40322			
H3 SAS	37	- 18	100	- 175	0	0	0	5090			
Immobiliare Magnolia SRL	520	311	85	255	1595	4904	4904	2741	160		
Issy Desmoulin SAS	2020	- 17	100	- 1483	3806	4040	4040	77312			
Kléber La Pérouse SNC	4118	15	100	- 2013	0	11471	11471	86849	3511		
Kléber La Pérouse Bis SNC	2	- 2	100	- 1	0	2	2	5			
Kléber Levallois SAS	8409	8426	100	529	896	13020	13020				
Klécar Europe Sud SCS	301960	303413	83	3158	0	501169	501169	55247	5522		
Klécar France SNC	500881	469380	83	42890	43300	831462	831462	9972			
Klécar Participations Italie SAS	49100	48689	83	- 760	0	81506	81506	1063			
Kléfi Participations SAS	65	65	100	- 2	0	130	130				
Kléfin Italia SPA	4250	8399	100	- 1785	0	13625	13625	98945			

3.1 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (suite)

Informations financières filiales et participations

	Capital	Capitaux propres autres que capital & 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
Klégestion SAS	640	84	100	1 767	4 666	876	876		1 593	
Klépierre Conseil SAS	38	31	100	40	7 207	1 391	109	4 411		
Klépierre Finance SAS	38	4	100	124	0	38	38		440	
Klépierre Portugal SA	250	5 858	100	- 105	0	6 250	6 250	61 300	12 369	
Klépierre Transactions SAS	38	42	100	- 3 312	185	76	76	63 061	1 208	
Le Havre Capelet SAS	229	- 18	100	- 18	0	267	267		43	
Le Havre Tourneville SAS	229	- 115	100	- 477	0	267	267		1 347	
Leblanc Paris 15 SAS	2 324	2 348	100	197	294	3 824	3 824			
Louis David SAS	11 586	- 1 701	100	306	0	6 098	6 098			
LP 7 SAS	38	- 53	100	- 46	0	38	0		53	
Marseille Le Merlan SAS	37	37	100	- 38	0	74	74	28 012		
Melun Saint Pères SAS	8 080	14 615	100	1 565	1 978	23 102	23 102			
Nancy Bonsecours SAS	38	- 346	100	- 39	0	76	76		415	
Novate SRL	4 264	7 586	100	- 1 702	0	13 644	13 644		65 573	
Odysseum Place de Venise SAS	38	- 46	70	- 14	0	27	27		28	
Odysseum Place de France SAS	38	- 154	70	- 43	56	27	27	4 218	849	
Odysseum Place d'Alexandrie SAS	38	- 114	100	- 41	0	74	74		584	
Pasteur SAS	38	- 42	100	- 16	0	76	76		17	
Poitiers Aliénor SAS	229	9	100	- 5	0	267	267			
Saint André Pey Berland SAS	10 671	7 365	100	663	1 609	19 491	15 804		2 725	
Secmarne SAS	2 594	- 3 040	67	4 599	10 334	45 478	45 478		10 091	1 210
Ségécé SCS	1 600	7 377	75	10 826	52 053	28 428	28 428			5 250
Solorec SC	4 869	2 768	58	14 744	21 657	146 161	146 161		15 460	
Sovaly SAS	448	- 33	100	- 35	0	571	383		443	
Strasbourg La Vigie SAS	1 309	2 527	100	278	542	4 467	4 467			
Suffren Paris XV SAS	6 075	4 191	100	1 149	265	7 790	7 790			
Tours Nationale SAS	6 728	10 890	100	576	1 567	18 325	18 325			
Zobel Investments B.V.	305	- 4 796	100	5 095	0	315	0			4 397
Divers	8 044	0		6 433	13 179	53 369	51 052	36 002	174 081	
TOTAL I				103 169	225 371	2 292 410	2 275 322	101 520	1 023 099	23 595

3.1 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (fin)

Informations financières filiales et participations

2. Participations détenues entre 10 et 50 %

	Capital	Capitaux propres autres que capital & 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
Bègles d'Arcins SCS	26 678	21 479	50	1 449	2 746	41 837	41 837			1 178
Effe Kappa SRL	12	4	50	30	677	6	6	-		
Galaé SNC	330	1	49	- 1 181	320	490	162	-	491	
Oise Cergy SAS	2 170	1 915	50	125	0	2 320	2 043			
Socoseine SAS	38	203	25	-93	0	99	99	-	258	
Sviluppo Klépierre Finim SPA	104	-50	50	-92	0	245	42	-		
Divers	17	0		- 1 441	3 115	8	8	-	18 831	
TOTAL II				- 1 203	6 858	45 005	44 197	0	19 580	1 178

3. Divers

TOTAL III				0	0	0	0	0	86	0
------------------	--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------

TOTAL GÉNÉRAL I + II + III

101 966 232 229 2 337 415 2 319 519 101 520 1 042 765 24 773

en milliers d'euros

3.2 – Valeurs mobilières de placement

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

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 300 000 actions au titre du plan de stock-options mis en place en faveur de salariés du groupe Klépierre tel qu'arrêté par le

Directoire en date du 14 juin 1999 ;
 • 203 865 actions au titre de la régularisation du cours de Bourse de son action.

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

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

4 – Notes annexes : passif du bilan

4.1 – Provisions pour risques et charges

La baisse du poste provision pour risques et charges s'explique principalement par la cessation du groupe fiscal du fait de l'option. En effet, le compte d'attente lié à l'intégration fiscale correspondant à des opérations en sursis d'imposition et aux économies d'impôts procurées par les filiales déficitaires a été

soldé par un compte de produit d'intégration fiscale pour un montant de 40,6 millions d'euros.

4.2 – Emprunts et dettes financières

L'emprunt bancaire de 110 millions d'euros a été remboursé durant le 1^{er} semestre 2003. Ce prêt était un relais à un crédit hypothécaire qui a été mis en place dans une filiale du groupe (Klecar Italia).

Un crédit syndiqué a été ouvert en 2003 et tiré à hauteur de

180 millions d'euros (contrat maximum autorisé 500 millions d'euros). Le crédit syndiqué ouvert en 2001 a été tiré à hauteur de 670 millions d'euros contre 500 millions d'euros au 31 décembre 2002.

4.3 – Dettes fiscales et sociales

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

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

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

4.4 – Autres dettes

Les autres dettes sont constituées principalement par des avances de trésorerie consenties par des filiales de Klépierre pour un montant de 87,4 millions d'euros, par l'acompte sur quote-part de résultat bénéficiaire versé par Klécar France SNC pour 26,1 millions d'euros et par les intérêts courus sur swaps de taux pour 24,4 millions d'euros.

5 – Notes annexes : comptes de résultat

5.1 – Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 227,5 millions d'euros comprend notamment le boni sur transmission universelle de patrimoine de :

- Klécentres SAS pour 197 millions d'euros,
- Klébureaux SAS pour 23,7 millions d'euros.

5.2 – Impôt sur les sociétés

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

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

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

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

Le poste impôt sur les sociétés de 6 millions d'euros se décompose de la façon suivante :

- - 34,8 millions d'euros d'exit tax,

- - 0,5 million d'euros d'impôt de cessation d'activité,
- - 4 millions d'euros d'impôt au taux réduit correspondant à l'imposition des plus-values long terme réalisées lors de la cession des titres Villepinte et provenant de la TUP Klécentres SAS.
- 35,4 millions d'euros de produit net d'intégration fiscale,
- 9,9 millions d'euros de « report en arrière des déficits » dont 5,3 millions d'euros se rapportant à l'exercice 2002.

6 – Information sur la consolidation

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

 La version complète de l'annexe aux comptes sociaux est disponible sur le site internet, rubrique Publications/Rapports.

rapport général des commissaires aux comptes

sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames,
Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne

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

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

Observations et justifications de nos appréciations

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

tant sur les comptes pris dans leur ensemble :

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

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

« Dans le cadre de l'application des dispositions transitoires du règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation la méthode des composants et n'a pas constitué de provision pour gros entretien pour

les raisons exposées dans la note 2.9 de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la pertinence des raisons exposées dans ladite note.

Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

Le 9 mars 2004

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

rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames,
Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

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

Nature et objet

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

Modalités

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

2. Avec des membres du Directoire

Membres

du Directoire concernés

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

Nature et objet

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

Modalités

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

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

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

Nature, objet et modalités

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

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

Nature, objet et modalités

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

Klépierre a appelé en garantie Ségécé sur l'exercice.

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

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

Il nous appartient, sur la base

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

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

Nature, objet et modalités

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

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

Le 9 mars 2004

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

rapport des commissaires aux comptes

sur la réduction de capital par annulation d'actions achetées

Assemblée générale mixte du 8 avril 2004

Mesdames,
Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Klépierre, et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 4, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rap-

port destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée au titre de la dix-neuvième résolution.

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

Cette opération s'inscrit dans le

cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209, al. 4, du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale au titre de la dix-huitième résolution et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer, pour une période

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assem-

blée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions prévues à la dix-huitième résolution.

Le 9 mars 2004

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

rapport des commissaires aux comptes

sur l'émission de valeurs mobilières

Assemblée générale mixte du 8 avril 2004

Mesdames,
Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par l'article L.225-135, L. 228-92 et L. 228-95 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet

d'émission de valeurs mobilières, avec et sans droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer respectivement au titre des vingtième et vingt et unième résolutions.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une période de vingt-six mois le soin d'arrêter les modalités de ces opérations et le cas échéant de renoncer à votre

droit préférentiel de souscription au titre de la vingt et unième résolution. Ces autorisations annuleraient toute autorisation antérieure de même nature.

L'augmentation de capital maximale qui résulterait de ces émissions s'élèverait à M€ 60. Dans le cas où des créances seraient émises, l'endettement qui en résulterait s'élèverait à un montant nominal maximal de M€ 950.

Nous avons effectué nos travaux

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

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

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



rapport des commissaires aux comptes

sur l'augmentation de capital

Assemblée générale mixte du 8 avril 2004

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

Mesdames,
Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 9 mars 2004

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guérard :

Odile Coulaud

Ernst & Young Audit :

Patrice Coslin

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

Le 9 mars 2004

Les commissaires aux comptes

Mazars & Guérard :

Odile Coulaud

Ernst & Young Audit :

Patrice Coslin

le projet de résolutions

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Cette résolution a pour objet d'approuver les comptes annuels de l'exercice 2003.

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 2003, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice de 305 275 353,54 euros.

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 2003.

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2003, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 107 653 000 euros.

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, après avoir pris acte du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées conformément aux dispositions de l'article L. 225-88 dudit Code.

Quatrième résolution

Cette résolution a pour objet d'affecter le bénéfice de l'exercice 2003 et de fixer à 2 euros le dividende net par action, dont 1,40 euro assorti d'un avoir fiscal de 0,70 euro et 0,60 euro sans avoir fiscal – régime SIIC.

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 305 275 353,54 euros :

- ☛ Bénéfice de l'exercice
305 275 353,54 euros
- ☛ Dotation à la réserve légale
5 967 968,40 euros
- ☛ Dotation à la réserve des plus-values long terme
17 769 088,80 euros

- ☛ Solde 281 538 296,34 euros
- ☛ Auquel s'ajoute le report à nouveau
29 368 875,36 euros
- ☛ Formant un bénéfice distribuable de
310 907 171,70 euros
- ☛ À titre de dividende aux actionnaires
89 519 526,00 euros
(correspondant à une distribution de 2 euros par action dont 1,40 euro assorti d'un avoir fiscal de 0,70 euro, et, 0,60 euro sans avoir fiscal [régime SIIC]).
- ☛ Solde en compte report à nouveau
221 387 645,70 euros

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 du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé seront affectés au compte « report à nouveau ».

Il est rappelé que le revenu global par action au titre des trois derniers exercices exprimé en euros, s'établissait ainsi (avant division du nominal par 2 et attribution gratuite d'une action pour deux anciennes intervenue en avril 2003) :

- ☛ Au titre de l'exercice 2000 : 2,75 euros, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,37 euro, soit au total 4,12 euros.
- ☛ Au titre de l'exercice 2001 : 3,10 euros, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,55 euro, soit au total 4,65 euros.
- ☛ Au titre de l'exercice 2002 : 3,50 euros, plus un avoir fiscal à 50 % de 1,75 euro, soit au total 5,25 euros.

Cinquième résolution

Cette résolution a pour objet de donner à l'actionnaire le choix de percevoir le dividende en numéraire ou en actions.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide que le dividende sera détaché de l'action le 16 avril 2004.

Conformément aux dispositions de l'article L. 232-18 du Code de commerce et à la faculté laissée par l'article 31-4 des statuts, l'assemblée générale décide que le dividende pourra, au choix de l'actionnaire, être perçu soit en numéraire, soit en actions, à concurrence de 2 euros par action.

À cet effet, chaque actionnaire pourra, pendant une période commençant le 16 avril 2004 et se terminant le 30 avril 2004 inclus, opter pour le paiement en actions en faisant la demande auprès des établissements payeurs, et ce pour la totalité du dividende lui revenant.

Le paiement du dividende en espèces sera effectué le 6 mai 2004, après l'expiration de la période d'option pour le réinvestissement du dividende en actions.

En application des dispositions de l'article L. 232-19 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que le prix de l'action qui sera remise en paiement du dividende sera égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur le Premier marché lors

des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision de mise en distribution diminuée du montant net du dividende.

Si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant à la date où il exercera son option, la différence en numéraire ou, à l'inverse, recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actions ainsi remises en paiement du dividende porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2004.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire à l'effet de prendre les dispositions nécessaires à l'application et à l'exécution de la présente résolution, de constater l'augmentation de capital qui résultera de la présente décision et de modifier en conséquence les statuts de la société.

Sixième et septième résolutions

Ces résolutions ont pour objet de renouveler le mandat de deux membres du Conseil de surveillance pour une durée d'une année.

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de Monsieur Jean NUNEZ vient à expiration ce jour et sous condition suspensive de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le renouvelle pour une durée d'un an qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2005 sur les comptes de l'exercice 2004. À défaut d'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le mandat de Monsieur Jean NUNEZ sera renouvelé pour une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Jean NUNEZ a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de Monsieur Laurent TRECA vient à expiration ce jour et sous condition suspensive de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le renouvelle pour une durée d'un an qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2005 sur les comptes de l'exercice 2004. À défaut d'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le mandat de Monsieur Laurent TRECA sera renouvelé pour une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Laurent TRECA a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Huitième à dixième résolution

Ces résolutions ont pour objet de renouveler le mandat de trois membres du Conseil de surveillance pour une durée de deux années.

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de Monsieur Bertrand LETAMENDIA vient à expiration ce jour et sous condition suspensive de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le renouvelle pour une durée de deux ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2006 sur les comptes de l'exercice 2005. À défaut d'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le mandat de Monsieur Bertrand LETAMENDIA sera renouvelé pour une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Bertrand LETAMENDIA a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de Monsieur Bertrand JACQUILLAT vient à expiration ce jour et sous condition suspensive de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le renouvelle pour une durée de deux ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2006 sur les comptes de l'exercice 2005. À défaut d'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le mandat de Monsieur Bertrand JACQUILLAT sera renouvelé pour une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Bertrand JACQUILLAT a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Dixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de Monsieur Christian MANSET vient à expiration ce jour et sous condition suspensive de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le renouvelle pour une durée de deux ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2006 sur les comptes de l'exercice 2005. À défaut d'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le mandat de Monsieur Christian MANSET sera renouvelé pour une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Christian MANSET a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Onzième et douzième résolutions

Ces résolutions ont pour objet de renouveler le mandat de deux membres du Conseil de surveillance pour une durée de trois années.

Onzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de Monsieur Vivien LÉVY-GARBOUA vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Vivien LÉVY-GARBOUA a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Douzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat de membre du Conseil de Monsieur Bertrand DE FEYDEAU vient à expiration ce jour, le renouvelle pour une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Bertrand DE FEYDEAU a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Treizième résolution

Cette résolution a pour objet la nomination d'un membre supplémentaire au Conseil de surveillance pour une durée d'une année.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sous condition suspensive de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, nomme

en qualité de membre du Conseil Monsieur Jérôme BEDIER et ce pour une durée d'un an qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2005 sur les comptes de l'exercice 2004. À défaut d'adoption par l'assemblée générale extraordinaire de la vingt-troisième résolution ci-après, le mandat de Monsieur Jérôme BEDIER sera d'une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Jérôme BEDIER a fait savoir qu'il acceptait ce mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Quatorzième résolution

Cette résolution a pour objet la nomination d'un membre supplémentaire au Conseil de surveillance pour une durée de trois années.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, nomme en qualité de membre du Conseil Monsieur Dominique HOENN et ce

pour une durée de trois ans qui prendra dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2007 sur les comptes de l'exercice 2006.

Monsieur Dominique HOENN a fait savoir qu'il acceptait ce mandat et qu'il n'exerçait aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptibles de lui en interdire l'exercice.

Quinzième et seizième résolutions

Ces résolutions ont pour objet de renouveler les mandats des commissaires aux comptes titulaires et de nommer de nouveaux commissaires aux comptes suppléants.

Quinzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil de surveillance, renouvelle le mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Mazars & Guérard et nomme commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur José MARETTE, Monsieur Patrick DE CAMBOURG, pour une durée de six exercices.

Ces mandats prendront dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2010 sur les comptes de l'exercice 2009.

Les commissaires aux comptes ont fait connaître par avance à la Société qu'ils accepteraient ces mandats.

Seizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil de surveillance, renouvelle le mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young Audit et nomme commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Jean-Marc MONTSERRAT, Monsieur Christian MOUILLON, pour une durée de six exercices.

Ces mandats prendront dès lors fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2010 sur les comptes de l'exercice 2009.

Les commissaires aux comptes ont fait connaître par avance à la Société qu'ils accepteraient ces mandats.

Dix-septième résolution

Cette résolution a pour objet de fixer le montant de la rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à la somme de 150000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil de surveillance pour un exercice social.

Cette somme sera maintenue jusqu'à décision contraire pour les exercices suivants.

Dix-huitième résolution

Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire à opérer sur les actions de la Société.

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 l'Autorité des Marchés Financiers, constate que la Société a acquis 78044 de ses propres titres au cours de l'exercice 2003, 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 en vertu de la dix-neuvième résolution de la présente assemblée.

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 4 euros, le prix maximum d'achat à 65 euros et le prix minimum de vente à 38 euros et le nombre d'actions pouvant être acquises à dix pour cent au plus du capital social, soit 4475976

actions pour un montant maximum de 290 938 440 euros.

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 cinquième résolution de l'assemblée générale du 4 avril 2003. Tous pouvoirs sont conférés au Directoire, avec faculté de délégation à son Président, pour mettre en œuvre cette autorisation.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Dix-neuvième résolution

Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire à réduire le capital par annulation d'actions.

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 vingt-quatre mois :

✦ à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la Société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la dix-huitième résolution de la présente assemblée statuant sur la partie ordinaire, 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.

Vingtième résolution

Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, à augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 60 000 000 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission d'actions, assorties ou non de bons de souscription d'actions, par incorporation au capital de bénéfices, réserves, primes d'émission et distribution d'actions gratuites ou élévation du nominal, par l'émission de bons de souscription d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital. Ces valeurs mobilières pourront être émises à concurrence d'un montant nominal de 950 000 000 euros ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires.

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, en application des dispositions de l'article L. 225-129 du Code de commerce, et sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de sur-

veillance en application de l'article 16-3 des statuts :

1. Délègue au Directoire le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social d'un montant nominal maximum de 60 000 000 euros, étant précisé que sur ce montant s'imputera le montant de toute augmentation de capital susceptible d'être réalisée, directement ou non, en vertu de la vingt et unième résolution de la présente assemblée :
 - a) 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 ;
 - b) par voie d'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes d'émission et par distribution d'actions gratuites ou élévation du nominal des actions existantes ;
 - c) 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 prendre toutes formes compatibles avec les lois en vigueur et, notamment l'une des formes visées aux articles L. 225-150 à L. 225-176 ou à l'article L. 228-91 du Code de commerce.

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 950 000 000 euros ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminée au jour de la décision de procéder à leur émission, étant précisé (i) que ce montant est indépendant du montant des obligations et autres titres de créances susceptibles d'être émis en application de la cinquième résolution de l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 11 avril 2002 et (ii) que sur ce montant s'imputera le montant des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la vingt et unième résolution de la présente assemblée.

- d) par l'émission de bons de souscription d'actions à souscrire contre espèces, ou attribués gratuitement, étant précisé que ces bons pourront être émis seuls ou attachés à des valeurs mobilières visées au paragraphe (c) ci-dessus émises simultanément ;
- e) soit par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

2. Décide que les propriétaires d'actions éventuellement existantes lors de l'émission contre espèces des actions, valeurs mobilières et bons visés au paragraphe 1) auront, à titre irréductible et proportionnellement aux nombres d'actions alors possédées par eux, un droit préférentiel de souscription à ces valeurs mobilières.

La délégation donnée au paragraphe 1) comporte, au profit des propriétaires des valeurs mobilières et des bons, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels l'émission desdites valeurs mobilières et bons donnera droit, immédiatement ou à terme.

Le Directoire fixera, lors de chaque émission, les condi-

tions et les limites dans lesquelles les actionnaires pourront exercer leur droit de souscrire à titre irréductible en se conformant aux dispositions légales en vigueur. Il pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement à leurs droits et dans la limite de leurs demandes.

Il pourra, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission des actions et valeurs mobilières, au choix :

- limiter, dans les conditions légales, l'émission au montant des souscriptions recueillies ;
- ou répartir librement les actions ou les valeurs mobilières et les bons non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ;
- ou encore les offrir au public, totalement ou partiellement.

3. Décide :

- qu'au montant de 60 000 000 euros fixé au paragraphe 1) alinéa 1^{er}, s'ajoutera le montant des augmentations de capital supplémentaires, destinées à la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières et/ou de bons donnant droit,

d'une manière quelconque, à l'attribution d'actions de la Société ;

- qu'en cas d'incorporation de bénéfices, réserves ou de primes au capital, le montant de 60 000 000 euros fixé au paragraphe 1) alinéa 1^{er}, sera augmenté de façon à représenter après l'incorporation le même pourcentage du capital social qu'avant celle-ci ;
- qu'en cas de distribution d'actions gratuites les droits formants rompus ne seront pas négociables et les actions correspondantes seront vendues ;

tous pouvoirs sont conférés au Directoire pour procéder à cette vente dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

4. Donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président dans les conditions fixées par la loi :

a) pour mettre en œuvre, en une ou plusieurs fois, la délégation donnée au paragraphe 1) à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ;
- arrêter les prix et taux d'intérêt ;
- fixer les montants à émettre et la forme des valeurs mobilières à créer, leur date de jouissance,

même rétroactive, les conditions de conversion, échange, remboursement et/ou rachat ;

- procéder à tous ajustements requis ;

- apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de la présente délégation ;

- et, plus généralement, prendre toutes les dispositions et mesures utiles et conclure tous accords et conventions pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, le tout conformément aux lois et règlements en vigueur ;

b) en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions sur présentation d'un bon, pour acheter en bourse ces bons, en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales ;

c) pour prélever sur le montant des primes afférentes à des augmentations de capital, les frais de ces opérations et les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital.

5. Décide que la présente délégation, qui annule et remplace pour la partie non utilisée, toute autorisation antérieure de même nature, est valable

pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

Vingt et unième résolution

Cette résolution a pour objet d'autoriser le Directoire, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, à augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 60 000 000 euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par l'émission d'actions, assorties ou non de bons de souscription d'actions, et par l'émission de bons de souscription d'actions ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital. Ces valeurs mobilières pourront être émises à concurrence d'un montant nominal de 950 000 000 euros ou de sa contre-valeur en toutes monnaies ou unités monétaires. Un droit de priorité pourrait être accordé aux actionnaires pour les émissions sur le marché français.

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, en application des dispositions de l'article L. 225-129 du Code de

commerce, sous réserve de l'autorisation préalable du Conseil de surveillance en application de l'article 16-3 des statuts :

1. Délègue au Directoire le pouvoir d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social d'un montant nominal maximum de 60 000 000 euros étant précisé que sur ce montant s'imputera le montant de toute augmentation de capital susceptible d'être réalisée, directement ou non, en vertu de la vingtième résolution de la présente assemblée :

- a) 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 ;
- b) 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 prendre toutes formes compatibles avec les lois en vigueur et, notamment

l'une des formes visées aux articles L. 225-150 à L. 225-176 ou à l'article L. 228-91 du Code de commerce.

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 950 000 000 euros ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires établies par référence à plusieurs monnaies déterminée au jour de la décision de procéder à leur émission, étant précisé (i) que ce montant est indépendant du montant des obligations et autres titres de créances susceptibles d'être émis en application de la cinquième résolution de l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 11 avril 2002 et (ii) que sur ce montant s'imputera le montant des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la vingtième résolution de la présente assemblée.

- c) 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 (b) ci-dessus émises simultanément ;

- d) soit par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

2. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre en vertu de la délégation donnée au paragraphe 1) ci-dessus.

Il est précisé que les émissions visées au paragraphe 1) ci-dessus, pourront, le cas échéant, être réalisées totalement ou partiellement sur le marché international.

Pour les émissions effectuées sur le marché français, le Directoire pourra éventuellement conférer aux actionnaires pendant une durée et selon les modalités qu'il fixera, un délai de priorité pour souscrire les actions, valeurs mobilières et bons de souscription d'actions émis sans donner lieu à création de droits négociables et cessibles. Les actions, valeurs mobilières et bons non souscrits à l'issue du délai de priorité feront l'objet d'un placement public.

La délégation donnée au paragraphe 1) comporte, au profit des propriétaires des valeurs

mobilières et des bons, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles l'émission desdites valeurs mobilières et bons donnera droit, immédiatement ou à terme.

3. Décide que la somme revenant immédiatement ou à terme à la Société, pour chaque action, valeur mobilière et bon émis en vertu de la délégation donnée au paragraphe 1) ci-dessus, devra être au moins égale à la moyenne des premiers cours des actions anciennes de la Société constatée pendant dix jours de bourse consécutifs choisis parmi les vingt précédant le jour du début de l'émission des actions, valeurs mobilières et bons ; cette moyenne sera éventuellement corrigée pour tenir compte de la différence de date de jouissance ; il est précisé que le prix d'émission des bons émis seuls devra, par action à créer, être tel que la somme de ce prix et du prix d'exercice de chaque bon soit au moins égale à 105 % de cette moyenne.

4. Donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président dans les conditions fixées par la loi :

a) pour mettre en œuvre, en une ou plusieurs fois, la délégation donnée au paragraphe 1) à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions,
 - arrêter les prix et taux d'intérêt,
 - fixer les montants à émettre et la forme des valeurs mobilières à créer, leur date de jouissance, même rétroactive, les conditions de leur conversion, échange, remboursement et/ou rachat,
 - procéder à tous ajustements requis,
 - apporter aux statuts les modifications rendues nécessaires par l'utilisation de la présente délégation,
 - et, plus généralement, prendre toutes les dispositions et mesures utiles et conclure tous accords et conventions pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, le tout conformément aux lois et règlements en vigueur.
- b) en cas d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions sur présentation d'un bon, pour acheter en bourse ces bons, en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales.
- c) pour prélever sur le montant des primes afférentes à des

augmentations de capital, les frais de ces opérations et les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital.

5. Autorise le Directoire à faire usage, en tout ou en partie, dans le cadre des dispositions légales, de la délégation donnée au paragraphe 1) ci-dessus, pour rémunérer des titres qui seraient apportés à votre 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.
6. Décide qu'au montant de 60000000 euros fixé au paragraphe 1) alinéa 1^{er}, s'ajoutera le montant des augmentations de capital supplémentaires, destinées à la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières et/ou de bons donnant droit, d'une manière quelconque, à l'attribution de titres de capital de votre Société.
7. Décide que la présente autorisation est également valable au cas où une société dont votre Société détient directement ou indirectement plus de

la moitié du capital social émettrait des titres donnant accès au capital.

8. Décide que la présente délégation, qui annule et remplace pour la partie non utilisée, toute autorisation antérieure de même nature, est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

Vingt-deuxième 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 2800000 euros, 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'auto-

risation 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 2800000 euros, 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 capi-

tal, 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.

Vingt-troisième résolution

Cette résolution a pour objet d'aménager l'article 11 des statuts afin de permettre un renouvellement échelonné des fonctions de membre du Conseil de surveillance.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide, afin de permettre un renouvellement échelonné des fonctions de membre du Conseil de surveillance, de modifier l'article 11

des statuts ainsi qu'il suit :

« Article 11 Durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance - renouvellement - cooptation

Alinéa 1 modifié de la façon suivante : La durée des fonctions de membre du Conseil est de trois années, sous réserve des nécessités liées au renouvellement par roulement annuel.

Alinéa 3 modifié de la façon suivante : Le Conseil se renouvelle, partiellement à chaque assemblée générale annuelle, suivant le nombre des membres en fonction, de façon à permettre un renouvellement aussi régulier que possible et complet au bout d'une période de trois années. Pour les premières applications de cette disposition, le Conseil détermine par voie de tirage au sort les membres à nommer pour une durée inférieure à trois ans. Une fois le roulement établi, le renouvellement a lieu par ancienneté de nomination et la durée des fonctions de chaque membre est fixée conformément à l'alinéa 1 ci-dessus ».

Vingt-quatrième résolution

Cette résolution a pour objet d'adapter les statuts de la Société pour tenir compte des dispositions de la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003 de sécurité financière.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide d'adapter les statuts de la Société pour tenir compte des dispositions de la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003 de sécurité financière et d'arrêter comme suit le texte de ces articles qui annule et remplace celui antérieur :

« Article 7 Forme et transmission des actions

Alinéa 5 modifié de la façon suivante : 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 cinq jours de Bourse à compter du

franchissement de chacun de ces seuils. »

« Article 23 Convention entre la société et l'un des membres du Conseil de surveillance ou du Directoire ou un actionnaire

Toute convention, intervenant directement ou par personne interposée, entre la société et l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant, de même que les autres conventions prévues à l'article L. 225-86 du Code de commerce, sont soumises aux dispositions de cet article et des articles L. 225-87 à L. 225-90 du Code de commerce. »

Vingt-cinquième 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.

les renseignements juridiques et généraux

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 2003, la réalisation du protocole a dépassé 95 % avec l'acquisition complémentaire de 11 galeries en France et 4 en Espagne en 2002 et 5 galeries en France, 5 en Espagne, 2 en Grèce et 2 au Portugal en 2003.

Par ailleurs, le 2^e 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.

L'année 2003 a vu le renforcement des positions existantes dans le secteur des centres commerciaux en France (6 acquisitions), en Espagne (9 acquisitions), en Italie (5 acquisitions) mais aussi en Grèce (2 acquisitions) et au Portugal : Klépierre y a réalisé 3 acquisitions dont celle du centre de Porto Gondomar acheté à Eiffage à 50/50 avec Prédica, atteignant ainsi une taille critique avec 4 centres en propriété. Klépierre a également réalisé son 1^{er} investissement en République tchèque avec la galerie Novy Smichov à Prague.

Le réseau des filiales de gestion s'est étendu avec la création de Sogecaec au Portugal. 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 avec, à fin décembre 2003, 208 galeries commerciales en propriété et 316 en gestion.

Renseignements de caractère général

Dénomination

Klépierre

Siège social

21, avenue Kléber – 75116 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

La société a pour objet :

- ☛ 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 détention directe ou indirecte de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts et plus généralement 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 152914 RCS PARIS
NAF 702 C

Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

21, avenue Kléber
75116 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 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 cinq jours de bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils (AG du 11 avril 2002). 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.

Régime fiscal

Conformément à la deuxième résolution de l'assemblée générale à caractère ordinaire et extraordinaire du 26 septembre 2003, Klépierre a opté pour le bénéfice du régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208-C du Code général des impôts. À ce titre Klépierre bénéficie, dès l'exercice 2003, d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 85 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le nouveau régime fiscal, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués au cours

de l'exercice suivant celui de leur perception.

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.

Renseignements de caractère général concernant le capital

Capital social

Forme des actions

Au 31 décembre 2003, le capital s'élève à 179 039 052 euros, divisé en 44 759 763 actions de 4 euros nominal, entièrement libérées. Les actions sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur.

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 en cours de validité :

☛ 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 maintien 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 voie d'incorporation au capital de bénéfices, réserves ou primes d'émission et par distribution d'actions gratuites ou élévation du nominal, (III) 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 ; (IV) 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 (III) ci-dessus émises simultanément ; ou (V) par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

☛ 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 déterminée 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

AUTORISATION D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Autorisations

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 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 VM donnant accès au capital, sans DPS	56 000 000 euros	AGE 11/04/2002 ⁽¹⁾	26 mois

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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL DEPUIS 5 ANS

Dates	Nature de l'augmentation	Nombre d'actions émises	Montant des primes	Montant du capital
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 €	
4 avril 2003	Réduction de la valeur de l'action de 8 € à 4 €	14 919 921	119 359 368 €	
4 avril 2003	Augmentation de capital par incorporation de réserves	14 919 921	179 039 052 €	

(2) Emprunt convertible en actions - novembre 1998 - représenté par 970 681 obligations de 1 295 F nominal.

DIVIDENDES

Année de distribution	1999	2000	2001	2002	2003
Nombre d'actions	12 945 536	12 945 745	12 948 655	13 383 557	14 919 921
Dividende net	15,00 F	2,50 €	2,75 €	3,10 €	3,50 €
Avoir fiscal	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⁾	1,75 € ⁽¹⁾ 0,35 € ⁽⁶⁾
Revenu global	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⁾	5,25 € ⁽¹⁾ 3,85 € ⁽⁶⁾
Montant net distribué	194 183 040 F	32 364 362,50 €	35 608 801,25 €	41 489 026,70 €	52 219 723,50 €

(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 % • (6) Avoir fiscal à 10 %

(II) ci-dessus émises simultanément ; ou (IV) par mise en œuvre simultanée de plusieurs de ces procédés.

Dividendes

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués ont été les suivants : voir tableau ci-contre.

Il n'a pas été procédé au cours de cette période au versement d'acomptes sur dividendes et 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.

Le Directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 8 avril 2004, le paiement du dividende en actions ou en numéraire.

Capital et droits de vote

Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social est composé de 44 759 763 actions de valeur nominale de 4 euros 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.

Le nombre des droits de vote au 31 décembre 2003 est de 67 977 387 dont 23 721 489 de droits de vote double.

Au 31 décembre 2003, pour un nombre d'actions à cette date de

44 759 763, les principaux actionnaires étaient :

Au 31 décembre 2003, la société détenait 503 865 de ses propres actions, représentant 1,1 % du capital.

Les membres du Conseil de surveillance et du Directoire détiennent, à la connaissance de la société, directement ou au travers du Groupe auquel ils appartiennent 53,1 % du capital et 69,7 % 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 4 avril 2003 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'intervention 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 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 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 FONCIÈRE	5 938 074	11 876 148	0	5 938 074	13,27 %	17,47 %
DE LA COMPAGNIE BANCAIRE	8 014 344	16 028 688	0	8 014 344	17,91 %	23,58 %
SAS KLÉFINANCES	3 047 094	6 094 188	0	3 047 094	6,81 %	8,97 %
BNP PARIBAS	3 780 969	7 561 269	669	3 780 300	8,45 %	11,12 %
CARDIF	102	204	0	102	NS	NS
FINANCIÈRE MARCHÉ ST HONORÉ	1 884	3 768	0	1 884	NS	0,01 %
COMPAGNIE FINANCIÈRE OTTOMANE	2 850 000	5 700 000	0	2 850 000	6,37 %	8,39 %
SETIC	99 594	99 594	99 594	0	0,22 %	0,15 %
UCB BAIL	420	840	0	420	NS	NS
CEIC	6	12	0	6	NS	NS
SGCF	22 854	23 022	22 686	168	0,05 %	0,03 %
Total groupe BNP Paribas	23 755 341	47 387 733	122 949	23 632 392	53,07 %	69,71 %
Flottant	20 500 557	20 589 654	20 411 460	89 097	45,80 %	30,29 %
- dont FFB	76 806	153 612	-	76 806	0,17 %	0,23 %
- dont ABP	2 200 413	2 200 413	2 200 413	-	4,92 %	3,24 %
Autocontrôle	503 865	-	-	-	1,13 %	0,00 %
Total	44 759 763	67 977 387	205 344 09	23 721 489	100 %	100 %

RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES DEUX DERNIÈRES ANNÉES

Actionnariat	Situation au 31.12.2001		Situation au 31.12.2002	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Total groupe BNP Paribas	7 918 447	61,15 %	7 918 447	53,07 %
Flottant	4 781 641	36,93 %	6 810 971	45,65 %
Autocontrôle	248 567	1,92 %	-	-

La décision intervenue en juillet 2002 de rembourser par anticipation l'emprunt obligataire convertible émis en novembre

1998, s'est traduite par la conversion au cours de l'exercice de 78 % de cet emprunt ce qui a eu pour conséquence de

réduire la participation de BNP Paribas de 61,1 % à 53,1 %.

Le nombre maximum d'actions que la société peut détenir est fixé à 10 % au plus du nombre de titres représentant le capital social.

Le prix maximum d'achat a été fixé à 60 euros et le prix minimum de vente à 33 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 de l'autorisation d'achat 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 18 mars 2003 sous le numéro 03-170.

Au 31 décembre 2003, un total de 503 865 actions avaient été rachetées par la société soit 1,13 % du capital social. Sur ce total, 300 000 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 8 avril 2004, 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 65 euros et du prix minimum de vente qui sera fixé à 38 euros pour une action d'une valeur nominale de 4 euros.

Cette autorisation fera l'objet d'une nouvelle note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Options de souscription ou d'achat d'actions

L'assemblée générale du 28 avril 1999 a autorisé le Directoire, pour une durée de quatre ans, à consentir, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvel-

les 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 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.

À la clôture de l'exercice 2003, 70 600 options donnant droit à un nombre d'actions inférieur à 3 % du capital avaient été attribuées par décisions du Directoire et du Comité de Rémunérations en date du 24 juin 1999. Compte tenu de la division du nominal des actions par 2 et de l'attribution gratuite d'une action pour deux anciennes intervenue en avril 2003, ces options donnent droit à 211 800 actions.

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie ou levée au cours de l'exercice 2003.

L'autorisation donnée au Directoire a expiré le 28 avril 2003.

OPTIONS D'ACHAT D'ACTIONS

Date de l'assemblée générale extraordinaire

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 sous d'achat d'actions
28 avril 1999	70 600	0	29 400
dont Directoire	24 000	0	

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 sous d'achat d'actions

Capital et bourse

Toutes les actions de capital sont cotées au Service à Règlement Différé du Premier marché d'Euronext.

ACTIONS

	1999	2000	2001	2002	2003
Capitalisation boursière (en M€) ⁽¹⁾	1 243	1 297	1 436	1 927	2 135
Nombre de titres échangés					
- Moyenne quotidienne	21 213	24 153	24 444	35 187	44 853
Cours de l'action - Le plus haut	34,0	34,7	37,0	44,9	48,9
- Le plus bas	26,0	30,0	31,7	36,1	38,3
- Le dernier	32,0	33,4	35,8	43,0	47,7

(1) Dernière cotation de l'année.

Volume des transactions depuis 12 mois (en titres et en capitaux).

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	44,10	40,03	771 264	32,5
Février	41,33	38,33	709 632	28,6
Mars	41,30	39,00	573 744	22,9
Avril	42,73	39,00	3 419 746	139,0
Mai	43,64	40,51	875 242	37,3
Juin	44,00	41,90	882 657	37,7
Juillet	44,28	42,50	794 743	34,6
Août	45,25	44,00	526 464	23,4
Septembre	46,90	44,02	978 362	45,0
Octobre	48,00	45,30	795 990	37,4
Novembre	48,40	46,15	599 299	28,4
Décembre	48,90	46,50	544 414	26,1

Obligations 07.2008

Note d'émission du 9 juillet 2001 disponible auprès de la société.

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

Les principaux concurrents de Klépierre

	Klépierre ⁽¹⁾	Unibail ⁽¹⁾	Corio ⁽²⁾	Rodamco Europe ⁽³⁾	Eurocommercial ⁽⁴⁾
Capitalisation boursière au 31 décembre 2003 (en M€)	2 135	3 391	2 065	4 139	610
Valeur du patrimoine (en M€)	5 225	7 513	3 703	6 628	1 110
Coefficient de flottant EPRA	40 %	100 %	100 %	70 %	100 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS CONSOLIDÉS

	Klépierre ⁽⁴⁾	Unibail ⁽⁴⁾	Corio ⁽⁵⁾	Rodamco Europe ⁽⁵⁾	Eurocommercial ⁽⁶⁾
France	253	537	69	76	32
Espagne	40	-	22	75	-
Italie	41	-	24	-	34
Pays-Bas	-	-	177	183	8
Autres	19	-	1	142	5
Loyers consolidés totaux	353	537	292	476	80
Autres revenus	33	9	-	-	-
Chiffre d'affaires consolidé	386	546	292	476	80

en milliers d'euros

RÉPARTITION DES LOYERS CONSOLIDÉS PAR ACTIVITÉ

	Klépierre ⁽⁴⁾	Unibail ⁽⁴⁾	Corio ⁽⁵⁾	Rodamco Europe ⁽⁵⁾	Eurocommercial ⁽⁶⁾
Centres commerciaux et magasins	279	176	198	372	67
Bureaux	74	266	94	78	9
Autres	-	95	-	26	4
Total	353	537	292	476	80
Autres revenus	33	9	-	-	-
Chiffre d'affaires consolidé	386	546	292	476	80

(1) Valeur du portefeuille au 31 décembre 2003. • (2) Valeur du portefeuille au 30 septembre 2003. • (3) Valeur du portefeuille au 30 juin 2003.

(4) Chiffres 2003. • (5) Chiffres 2002. • (6) Chiffres 2003 (clôture 30 juin).

en milliers d'euros

Source : Goldman Sachs, février 2004.

le conseil de surveillance

Vivien LÉVY-GARBOUA

Président du Conseil ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ – Détient : 600 actions
Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.
Fin de mandat : assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

Christian MANSET ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

Vice-Président du Conseil – Détient : 412 actions
Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.
Fin de mandat : assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2005.

Bertrand de FEYDEAU ⁽²⁾⁽³⁾

Membre du Conseil – Détient : 300 actions
Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.
Fin de mandat : assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

Bertrand JACQUILLAT ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Membre du Conseil – Détient : 600 actions
Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.
Fin de mandat : assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2005.

Bertrand LETAMENDIA ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Membre du Conseil – Détient : 300 actions
Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.
Fin de mandat : assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2005.

Jean NUNEZ ⁽¹⁾⁽⁴⁾

Membre du Conseil – Détient : 346 actions
Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.
Fin de mandat : assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Laurent TRECA ⁽⁴⁾

Membre du Conseil – Détient : 60 actions
Proposé au renouvellement par l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.
Fin de mandat : assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2004.

Le directoire proposera aux actionnaires, lors de l'assemblée générale du 8 avril 2004, de nommer deux membres supplémentaires au Conseil : Monsieur Jérôme BÉDIER⁽⁴⁾, Président de la Fédération des Entreprises du Commerce et de la Distribution, pour une durée d'une année et Monsieur Dominique HOENN, Senior Adviser de BNP Paribas, pour une durée de trois années.

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence versés en 2003 à l'ensemble des membres du Conseil de surveillance a été de 85 371 euros.

Réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil s'est réuni huit fois en 2003.

Directoire

Président : Michel CLAIR⁽⁴⁾ – Détient : 9 141 actions
Vice-Président : Éric RANJARD⁽⁴⁾ – Détient : 621 actions
Membre : Claude LOBJOIE⁽⁴⁾ – Détient : 600 actions

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 à titre personnel sur les titres de Klépierre pendant les périodes suivantes :

- pour chaque trimestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du trimestre et le jour de la publication du chiffre d'affaires consolidé de la société Klépierre devant intervenir au cours du trimestre considéré ;
- pour chaque semestre civil, pendant la période comprise entre le premier jour du semestre et le jour de la publication des comptes consolidés annuels ou semestriels de la société Klépierre devant intervenir au cours du semestre considéré ;
- pendant la période comprise entre la date à laquelle Klépierre a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une influence significative sur le cours des titres et la date à laquelle cette information est rendue publique.

Cette procédure a été étendue aux collaborateurs en position d'initié permanent.

Les modalités pratiques d'application sont définies dans une note de procédure interne, régulièrement actualisée par la fonction déontologique du groupe Klépierre.

(1) Membre du Comité d'audit. • (2) Membre du Comité des rémunérations. • (3) Membre du Comité des investissements.

(4) En cas de rejet de la 23^e résolution, ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice.

méthodologie de détermination de l'actif net réévalué

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.

Les immeubles sont d'abord pris pour leur valeur « droits 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.

En 2003, la sortie des minoritaires de Klécentres a nécessité une nouvelle évaluation de Ségécé, selon la même méthode que celle qui avait servi à fixer les conditions de son acquisition. Cette

méthode repose sur l'application de multiples sur les résultats enregistrés lors des deux derniers exercices et sur les résultats prévisionnels de l'année en cours et des deux suivantes. En 2003, c'est la valorisation obtenue à la suite de cette méthode qui a été utilisée dans le calcul de l'actif net réévalué. Par contre, les participations dans les filiales de Ségécé ainsi que Klégestion, n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation, elles figurent dans l'actif net réévalué pour leurs prix d'acquisition historiques, déduction faite des amortissements des écarts d'acquisition. L'endettement consolidé du Groupe et les instruments de couverture de taux n'ont pas été réévalués.

Ce premier calcul aboutit à la détermination d'un actif net réévalué « droits compris et avant fiscalité sur les plus-values latentes ».

ANR « hors droits »

Un second calcul permet d'établir l'actif net réévalué hors droits. En ce qui concerne les droits, pour les immeubles de bureaux, le calcul est effectué immeuble par immeuble en utilisant les taux tels que précisés plus bas. Pour les centres commerciaux, les droits sont établis

soit immeuble par immeuble s'il s'agit d'une société détenant plusieurs immeubles, soit sur la base des titres réévalués si une société ne détient qu'un seul actif. Cette approche est apparue d'autant plus pertinente que les investisseurs acquièrent plus facilement les titres de sociétés propriétaires de centres commerciaux et que Klépierre ouvre plus facilement le tour de table de ses opérations qu'il ne cède entièrement des centres. Pour la détermination des droits, la fiscalité propre à chaque pays est naturellement prise en compte.

ANR « hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes »

Un troisième calcul aboutit enfin à la détermination de l'actif net réévalué hors droits et après fiscalité sur les plus-values latentes. Il consiste à calculer selon les mêmes modalités que celles utilisées pour la détermination de la valeur hors droits et selon les taux d'impôt propres à chacun des pays, l'imposition latente sur les écarts entre valeurs d'expertise hors droits et valeurs nettes comptables.

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, supérieure à cette valeur ou inférieure.

Dans la première hypothèse, le loyer retenu est le loyer constaté, dans la seconde hypothèse le loyer retenu est le loyer de marché avec prise en compte d'une plus-value financière résultant

de l'actualisation du différentiel de loyer constaté/loyer de marché jusqu'à la première possibilité de résiliation offerte au preneur.

Dans la dernière hypothèse, 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 2006 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 escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides. Ce calcul s'entend après déduc-

tion de la valeur actuelle nette de tout abattement concernant les loyers minimums garantis progressifs ainsi que de la valeur actuelle nette de toute charge 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 déduction 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, sauf exception dûment motivée.

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.

valeurs d'expertises et plus-values latentes

PART DU GROUPE SITUATION AU 31.12.2003

	VNC y compris frais d'acquisition		Valeur d'expertise droits compris		Plus-value latente	
		%		%		%
Part du groupe						
Bureaux et entrepôts	932 777	22,63 %	1 009 172	22,08 %	76 395	17,10 %
Paris QCA	493 426	11,97 %	532 844	11,66 %	39 418	8,82 %
Autres Paris	60 418	1,47 %	67 098	1,47 %	6 680	1,50 %
1 ^{er} couronne	328 137	7,96 %	353 759	7,74 %	25 622	5,73 %
2 ^e couronne	40 559	0,98 %	44 361	0,97 %	3 802	0,85 %
Total Province	23	0,00 %	23	0,00 %	-	0,00 %
Total Entrepôts	10 214	0,25 %	11 088	0,24 %	874	0,20 %
Centres commerciaux	3 188 930	77,37 %	3 559 345	77,89 %	370 415	82,90 %
France	1 846 411	44,80 %	2 108 868	46,15 %	262 457	58,74 %
Italie	497 431	12,07 %	525 892	11,51 %	28 462	6,37 %
Espagne	522 157	12,67 %	585 939	12,82 %	63 783	14,28 %
Autres	322 932	7,83 %	338 645	7,41 %	15 713	3,52 %
Total Bureaux et Centres commerciaux	4 121 707	100,00 %	4 568 517	99,98 %	446 811	100,00 %
Activité de services	1 017		1 017	0,02 %	0	
Total actifs Klépierre	4 122 723		4 569 534	100,00 %	446 811	

en milliers d'euros

PART TOTALE SITUATION AU 31.12.2003

	Part totale		Part totale		Part totale	
		%		%		%
Bureaux et entrepôts	932 777	19,93 %	1 009 172	19,31 %	76 395	14,05 %
Paris QCA	493 426	10,54 %	532 844	10,20 %	39 418	7,25 %
Autres Paris	60 418	1,29 %	67 098	1,28 %	6 680	1,23 %
1 ^{er} couronne	328 137	7,01 %	353 759	6,77 %	25 622	4,71 %
2 ^e couronne	40 559	0,87 %	44 361	0,85 %	3 802	0,70 %
Total Province	23	0,00 %	23	0,00 %	-	0,00 %
Total Entrepôts	10 214	0,22 %	11 088	0,21 %	874	0,16 %
Centres commerciaux	3 747 218	80,07 %	4 214 666	80,66 %	467 448	85,95 %
France	2 216 364	47,36 %	2 556 847	48,93 %	340 483	62,61 %
Italie	569 405	12,17 %	602 499	11,53 %	33 094	6,09 %
Espagne	628 718	13,43 %	705 565	13,50 %	76 847	14,13 %
Autres	332 732	7,11 %	349 756	6,69 %	17 025	3,13 %
Total Bureaux et Centres commerciaux	4 679 995	100,00 %	5 223 838	99,97 %	543 843	100,00 %
Activité de services	1 311		1 311	0,03 %	0	
Total actifs Klépierre	4 681 306		5 225 150	100,00 %	543 843	

en milliers d'euros

la 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 2003, le portefeuille de Klépierre est constitué à près de 80 % de centres commerciaux et pour la part restante de 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'environ 45 % des loyers et le 1^{er} moins de 10 %. Le taux d'impayés pour l'exercice 2003 est faible (1,1 %), alors même que les dépôts de garantie, numéraire ou caution, représentent 3 mois 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 à 1 mois, bien qu'en augmentation sous l'effet de la masse des baux, reste limité représentant 1,7 % des loyers facturés à fin décembre 2003. L'ensemble des locataires a versé un dépôt de garantie représentant au moins 3 mois de loyer, qui a pu dans le cas de grandes enseignes internationales être remplacé par une caution bancaire.

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 70 % de son endettement global, niveau en rapport avec le profil de ses actifs. Une hausse des taux de 100 points de base entraînerait une hausse du coût global de la dette de 0,07 %, soit

un impact négatif sur le cash-flow avant impôt de 1,6 million d'euros. 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 sur l'indice du coût de la construction (ICC).

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 (tant en France qu'à l'étranger) bénéficie de polices 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.

À l'occasion du renouvellement annuel effectué fin 2003, nous avons constaté une stabilisation des taux de prime. Les primes d'assurance multirisques – dommages (hors perte de loyers) et responsabilité civile – sont refacturées aux locataires dans les

charges de fonctionnement. Enfin, pour couvrir les risques présentés par les sites classés (station-service, centre auto etc.), une assurance civile pollution Assurpol a été contractée. 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 3 ans). Les immeubles détenus en copropriété bénéficient d'un contrat venant le cas échéant compléter l'assurance souscrite par la copropriété.

La revalorisation des primes constatée en 2003 est en moyenne de 20 % sur les bureaux et de 24 % sur les entrepôts. Ces primes sont entièrement refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement.

Klépierre peut occasionnellement souscrire une assurance dommages-ouvrages pour les gros travaux de rénovation qu'elle peut être amenée à réaliser. Klégestion quant à elle a

souscrit une assurance 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.

Rémunérations et avantages des membres des organes de direction

PERÇUS AU TITRE DE L'EXERCICE 2003

	Salaires bruts	Jetons de présence	Total rémunérations
Mandataires sociaux			
Directoire	1 277 000	12 200	1 289 200
Michel CLAIR	367 990	3 050	371 040
Claude LOBJOIE	244 440	3 050	247 490
Éric RANJARD	349 580	3 050	352 630
Jean-Paul SABET	314 990	3 050	318 040
Conseil de surveillance			
	85 371	85 371	
Vivien LEVY GARBOUA		13 377	13 377
Bertrand de FEYDEAU		13 377	13 377
Philippe DULAC		3 294	3 294
Bertrand JACQUILLAT		11 488	11 488
Bertrand LETAMENDIA		11 365	11 365
Christian MANSET		12 519	12 519
Jean NUNEZ		9 476	9 476
Laurent TRECA		10 475	10 475

en euros

Honoraires des commissaires aux comptes

PERÇUS AU TITRE DE L'EXERCICE 2002 ET 2003

	2003		2002		2003		2002	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit⁽¹⁾	Ernst & Young		Mazars & Guérard		Ernst & Young		Mazars & Guérard	
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	402	42,41 %	404	36,56 %	315	56,60 %	322	35,10 %
- Missions accessoires	546	57,59 %	701	63,44 %	242	43,40 %	595	64,90 %
Sous-total	948	100,00 %	1 105	100,00 %	557	100,00 %	917	100,00 %
Autres prestations								
Sous-total								
TOTAL	948	100,00 %	1 105	100,00 %	557	100,00 %	917	100,00 %

(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

la liste des mandats et fonctions

exercés dans Klépierre par les mandataires sociaux de la société au 31.12.2003

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

DIRECTOIRE

Michel CLAIR

- ✦ Président du Directoire de Klépierre
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de la SCS Ségécé
- ✦ Président de SAS Valéry Développement
- Administrateur :
 - ✦ Régie Immobilière de la Ville de Paris
 - ✦ SA HLM
 - ✦ Les Trois Vallées
- Gérant :
 - ✦ SNC Kléber la Pérouse
 - ✦ SARL Société de Recherches et de Développement Immobilier

Éric RANJARD

- ✦ Vice-Président du Directoire de Klépierre
- ✦ Gérant de la SCS Ségécé
- ✦ Président du Conseil National des Centres Commerciaux
- ✦ Président de la SAS Ségécar
- ✦ Président de la SAS Soaval
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de la SCS Ségécé
- ✦ Président du Conseil d'administration de la SA Les Cinémas de l'Esplanade (Belgique)
- ✦ Président du Conseil d'administration de la SA Coimbra (Belgique)
- ✦ Président de Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Athinon (Grèce)
- ✦ Président de Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Nea Efkarpia (Grèce)
- ✦ Président de Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Perivola Patras (Grèce)
- ✦ Président de Klépierre Makédonia Société Anonyme Foncière (Grèce)
- ✦ Président de Spa Klecar Italia (Italie)
- ✦ Président de Spa Klefin Italia (Italie)

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- ✦ Président de Belarcol (Belgique)
- ✦ Président Srl Novate (Italie)
- ✦ Président de SA Klélou-Imobiliaria (Portugal)
- ✦ Président de SA Klénord Imobiliaria (Portugal)
- ✦ Président de SA Klépierre Portugal SGPS (Portugal)
- ✦ Président de SA Klétel-Imobiliaria (Portugal)
- ✦ Président de SA Sogecaec (Portugal)
- ✦ Président de Galeria Parque Nascente - Exploração de Espaços Comerciais SA (Portugal)
- ✦ Président de Gondobrico-SA Klélou-Imobiliaria, SA (Portugal)
- ✦ Président de Klépierre Makédonia Société Anonyme Foncière (Grèce)
- ✦ Vice-Président Centros Shopping Gestion SL (Espagne)
- ✦ Vice-Président de Srl Cienneo (Italie)
- ✦ Vice-Président de Spa Immobiliare Gallerie Commerciali Spa (Italie)
- ✦ Vice-Président de Spa Immobiliare Commerciale Dodicesima (Italie)
- ✦ Vice-Président de Spa SKF (Italie)
- ✦ Vice-Président de Srl Immobiliare Magnolia (Italie)
- ✦ Vice-Président de Srl Vignate (Italie)
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de Arcol (Slovaquie)
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de Amac Sro (Slovaquie)
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de AMC Prague Sro (Tchèque)
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de Delcis CR (Tchèque)
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de FMC Central Europe Sro (Tchèque)
- Administrateur :
 - ✦ SID ETP
 - ✦ SAS Ségécar
 - ✦ SA Belarcol (Belgique)
 - ✦ SA Belga Sept (Belgique)
 - ✦ SA Les Cinémas de l'Esplanade (Belgique)
 - ✦ SA Coimbra (Belgique)

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- ✦ SA Foncière Cinéma de Louvain-la-Neuve (Belgique)
- ✦ SA Foncière de Louvain-la-Neuve (Belgique)
- ✦ Klépierre Makédonia Société Anonyme Foncière (Grèce)
- ✦ Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Athinon (Grèce)
- ✦ Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Nea Efkarpia (Grèce)
- ✦ Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Perivola Patras (Grèce)
- ✦ Spa Immobiliare Commerciale Dodicesima (Italie)
- ✦ Spa Immobiliare Gallerie Commerciali Spa (Italie)
- ✦ Spa Klecar Italia (Italie)
- ✦ Spa Klefin Italia (Italie)
- ✦ Spa SKF (Italie)
- ✦ Srl Cienneo (Italie)
- ✦ Srl Novate (Italie)
- ✦ Srl Immobiliare Magnolia (Italie)
- ✦ Srl Effe Kappa (Italie)
- ✦ Srl GFK (Italie)
- ✦ Srl PSG (Italie)
- ✦ Centros Shopping Gestion SL (Espagne)
- ✦ Zobel Investment BV (Pays-Bas)
- ✦ SA Klélou-Imobiliaria (Portugal)
- ✦ SA Klépierre Portugal SGPS (Portugal)
- ✦ SA de Klétel Imobiliaria (Portugal)
- ✦ SA Klénord Imobiliaria (Portugal)
- ✦ SA Sogecaec (Portugal)
- Gérant :
 - ✦ SC Centre Bourse
 - ✦ SC Solorec
- Claude LOBJOIE
 - ✦ Membre du Directoire de Klépierre
 - ✦ Gérant de la SNC Klégestion
 - ✦ Administrateur unique du GIE Klépierre Services
 - ✦ Président de la SAS CB Pierre

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- ☛ Membre du Conseil de surveillance de la SCS Ségécé
- Censeur :
- ☛ SAS Comadim
- Jean-Paul SABET**
- ☛ Membre du Directoire de Klépierre
- ☛ Membre du Conseil de surveillance de SCS Ségécé
- ☛ Membre du Conseil de surveillance de SA EPRA (Pays-Bas)
- ☛ Président de SASU Société Parisienne du Marais
- ☛ Présidente de SASU Parisienne des Capucines
- ☛ Président du Conseil d'administration de SA Foncière Cinéma de Louvain-la-Neuve (Belgique)
- ☛ Président du Conseil d'administration de SA Foncière de Louvain-la-Neuve (Belgique)
- ☛ Président de SA Belga 7 (Belgique)
- ☛ Président de SAS Marais Participations
- ☛ Vice-Président du Conseil d'administration de Klépierre Makédonia Société Anonyme Foncière (Grèce)
- ☛ Vice-Président du Conseil d'administration de Srl Novate (Italie)
- ☛ Membre du Conseil de surveillance de SA LDC
- ☛ Membre du Conseil de surveillance d'Arcol (Slovaquie)
- ☛ Membre du Conseil de surveillance de Delcis CR (Tchèque)
- ☛ Directeur Général Délégué de SA Société Centrale d'Investissements
- ☛ Directeur Général Délégué de SA Société de Participations Mobilières
- Administrateur :
- ☛ SA RIVP
- ☛ SA Belarcol (Belgique)
- ☛ SA Belga Sept (Belgique)
- ☛ SA Les Cinémas de l'Esplanade (Belgique)
- ☛ SA Coimbra (Belgique)
- ☛ Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Athinon (Grèce)
- ☛ Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Nea Efkarpia (Grèce)

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- ☛ Klépierre Société Anonyme Foncière d'Exploitation du Centre Commercial Perivola Patras (Grèce)
- ☛ Immobiliare Commerciale Dodicesima SPA (Italie)
- ☛ SA Foncière Cinéma de Louvain-la-Neuve (Belgique)
- ☛ SA Foncière de Louvain-la-Neuve (Belgique)
- ☛ Immobiliare Gallerie Commerciali Spa (Italie)
- ☛ Spa Klefin Italia (Italie)
- ☛ Spa SKF (Italie)
- ☛ Srl Cienneo (Italie)
- ☛ Srl Immobiliare Magnolia (Italie)
- ☛ Srl Vignate (Italie)
- ☛ Zobel Investment BV(Pays-Bas)
- ☛ SA Klélou-Imobiliaria SA (Portugal)
- ☛ SA Klénord Imobiliaria (Portugal)
- ☛ Klépierre Portugal SGPS SA (Portugal)
- ☛ SA Klétel-Imobiliaria (Portugal)
- ☛ Southern Star (USA)
- ☛ Klépierre Makédonia Société Anonyme Foncière (Grèce)
- ☛ Srl Novate (Italie)
- Gérant :
- ☛ SNC KLP Bis
- Vivien LÉVY-GARBOUA**
- ☛ Président du Conseil de surveillance de Klépierre
- ☛ Membre du Comité exécutif BNP Paribas
- ☛ Responsable de Banque Privée Gestion d'Actifs de BNP Paribas
- ☛ Président de BNP Paribas Bank, Paris
- ☛ Président du Conseil de surveillance de SAS Meunier Promotion
- ☛ Vice-Président du Conseil de surveillance de BNP Paribas Securities Services
- ☛ Membre du Conseil de surveillance des Presses Universitaires de France
- ☛ Membre du Conseil d'administration de Coficem
- ☛ Président de BNP Paribas (Luxembourg) SA

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- ☛ Président de UEB (Switzerland) Genève
- Administrateur :
- ☛ Cortal Consors
- ☛ BNP Paribas (UK) (Londres)
- ☛ BNP Paribas (Suisse) SA
- ☛ Fischer Francis Trees & Watts (New York)
- Censeur :
- ☛ Cardiff
- ☛ Natio Vie
- Christian MANSET**
- ☛ Vice Président du Conseil de surveillance de Klépierre
- ☛ Président de la Compagnie Ottomane Financière (Luxembourg)
- Administrateur :
- ☛ Finaxa
- ☛ Compagnie Financière de Paris
- ☛ ERBE SA (Belgique)
- Bertrand LETAMENDIA**
- ☛ Membre du Conseil de surveillance de Klépierre
- ☛ Directeur immobilier du groupe AGF
- ☛ Président de SAS AGF Saint-Marc
- ☛ Président de SAS Établissements Painvoine
- ☛ Président de SAS Étoile Foncière et Immobilière
- ☛ Président de Financière Cogedim Laennec
- ☛ Président de SAS Kléber Lamartine
- ☛ Président de SAS Madeleine Opéra
- ☛ Président de SAS Kléber Passy
- ☛ Président de SAS 48 Notre Dame des Victoires
- ☛ Président de SAS Société Commerciale Vernet
- ☛ Président de SAS Société Foncière Européenne et Mobilières Maleville « SONIMM »
- ☛ Président de Vernon SAS
- Administrateur :
- ☛ Gecina

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- ✦ Sophia
 - ✦ Sogeprom
 - Gérant :
 - ✦ SNC AIP
 - ✦ SNC Kléber Mirabeau
 - ✦ SNC Allianz Bercy
 - ✦ Allianz France SARL
 - ✦ Allianz Immo 3 EURL
 - ✦ EURL 20-22, rue Le Pelletier
 - ✦ SCI Centre et Paris
 - ✦ SCI Civilassur
 - ✦ SCI 25, rue Clapeyron
 - ✦ SCI Clichassur
 - ✦ SCI Corepassur
 - ✦ SCI 40, avenue Duquesne
 - ✦ SCI 16-18, avenue George V
 - ✦ SCCV 48-50, Henri Barbusse
 - ✦ SCI Ingrassur
 - ✦ SCCV 33, rue La Fayette
 - ✦ SCI 2, rue Largillière
 - ✦ SCI Martinassur
 - ✦ Société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers
 - ✦ SCI Mozartassur
 - ✦ SCI 30, rue Pergolèse
 - ✦ SCI 12, rue de Rambouillet
 - ✦ SCI Remaupin
 - ✦ SCI 10, rue de Richelieu
 - ✦ SCI 3, route de la Wantzenau « Les Portes de l'Europe »
 - ✦ SCI Sogefo
 - ✦ SC Prelloyd Immobilier
 - ✦ SCI Via Jaurès
 - ✦ SCI Via Pierre I
 - ✦ SCI du 18, rue Vivienne
-

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- Bertrand de FEYDEAU**
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de Klépierre
 - ✦ Directeur Général des Affaires Économiques de l'Association Diocésaine
 - ✦ Président et Directeur Général d'AXA Aedificandi « Cœur Défense » (sicav)
 - ✦ Président et Directeur Général d'AXA Immobilier SAS
 - ✦ Président et Directeur Général d'Immoconcept (filiale d'AXA Immobilier SA)
 - ✦ Président de l'Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier (AFSMI)
 - ✦ Membre du Royal Institution of Chartered Surveyors (Royaume-Uni)
 - ✦ Délégué des vieilles Maisons Françaises pour le Département de la Vienne
- Administrateur :**
- ✦ Bail Investissement
 - ✦ Gecina
 - ✦ Fondation du Patrimoine
 - ✦ SIMCO
 - ✦ Société Beaujon
 - ✦ Affine-Sefri-Cime
 - ✦ SITC
 - ✦ Ahorro Familiar
- Représentant permanent de :**
- ✦ AXA Immobilier SAS
 - ✦ AXA Conseil Vie Assurance Mutuelle
 - ✦ AXA Conseil Vie Logement Français
 - ✦ SNC Transacxim
-
- 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
-

Mandataires sociaux, mandats et fonctions

- Laurent TRECA**
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de Klépierre
 - ✦ Membre du Comité Directeur du Pôle SFDI du groupe BNP Paribas
 - ✦ Membre du Conseil de surveillance de Cetelem SA
 - ✦ Président et Directeur Général de Arval Service Lease SA
 - ✦ Président de Arius SA
 - ✦ Président de Truck Management Artegy SA
 - ✦ Président de Gestion et Location Holding SAS
 - ✦ Président de Arval PHH Holding SAS
 - ✦ Président de BNP Paribas Fleet Holdings Ltd (Royaume-Uni)
 - ✦ Président de Arval PHH Holdings (UK) Ltd (Royaume-Uni)
 - ✦ Président de Arval PHH Holdings Limited (Royaume-Uni)
 - ✦ Président de Arval PHH Ltd (Royaume-Uni)
 - ✦ Président de PHH Holdings Ltd (Royaume-Uni)
 - ✦ Président de Arval PHH Business Solutions Ltd (Royaume-Uni)
 - ✦ Vice-Président de Arval Service Lease Italia Spa (Italie)
- Administrateur :**
- ✦ Cortal Consors SA
 - ✦ UCI SA (Union de Credits Immobiliarios) (Espagne)
 - ✦ Consors Discount Broker AG (Allemagne)
 - ✦ Arval Belgium (Belgique)
-
- Bertrand JACQUILLIAT**
- ✦ Membre du Conseil de surveillance de Klépierre
 - ✦ Président du CA d'Associés en Finance
- Administrateur :**
- ✦ Total Fina ELF
-

Stock-options

Sans objet au titre de l'exercice 2003.

le tableau matriciel des prestations intra-groupe

	Prestataire Bénéficiaire	Klépierre	GIE Klépierre Services	Ségécé	Ségécar	Klécar France et filiales	Galaé	CSG	- Klécar Europe Sud - Klécar Foncier Iberica - Klécar Foncier España	EFFE KAPPA*	PSG	Klecar Italia	IGC	Klécar Europe Sud	Sogecaec	Klépierre Portugal	FMC	Arcol	Devimo	Coimbra	Klégestion	CB Pierre	Autres/ externe		
France	Klépierre		Financement	Financement		Financement	Financement		Financement			Financement		Financement		Financement		Financement		Financement	Financement				
	GIE Klépierre Services	FS GAS GF GC		GRH GC FS	GRH FS	GAS GF GC	GRH GC FS		GAS GF							GAS GF		GAS GF			GAS GF	GRH GC FS	GAS GF GC FS		
	Ségécé	DVPT MCAA GLI			Financement MADP	GL MCAA	Financement	Financement MADP	GLI MCAA		Financement MADP	MCAA	MCAA		Financement MADP	MCAA	Financement MADP			Financement				GLI DVPT MCAA	
	Ségécar					GI																		GI	
	Klécar France	Foncière																						Foncière	
	Galaé	Multimédia																							CSI Multimédia
	CSG								GLI MCAA																GLI MCAA
Espagne	- Klécar Europe Sud - Klécar Foncier Iberica - Klécar Foncier España	Foncière																						Foncière	
	EFFE KAPPA*											GAS GF GC													
	PSG											GLI MCAA	GLI MCAA											GLI MCAA	
Italie	- Klecar Italia - IGC	Foncière																						Foncière	
	Klécar Europe Sud	Foncière																							
	Sogecaec																							GCI MCAA	
	Klépierre Portugal	Foncière																							
Portugal	FMC																							GLI	
	Arcol	Foncière																							
	Devimo	MCAA																						GLI MCAA	
	Coimbra	Foncière																							
Belgique	Klégestion	GLI MCAA																						GLI MCAA	
	CB Pierre	Foncière																						GI	

CSI = Conception de Sites Internet
 GL = Gestion Locative
 DVPT = Développement
 GLI = Gestion Locative et Immobilière
 FS = Fonction Support
 GRH = Gestion Ressources Humaines
 GAS = Gestion Administrative des Sociétés
 MADP = Mise à Disposition de Personnel
 GC = Gestion Comptable
 MCAA = Missions de Conseil et Assistance liées aux Acquisitions
 GF = Gestion Financière
 GI = Gestion Immobilière

*EFFE KAPPA est une société détenue à 50/50 par Klépierre et Finim.

le responsable du document

Attestation du responsable du document de référence relatif à l'exercice 2003

À notre connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la

réalité. Elles comprennent toutes 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'omission de nature à en altérer la portée.

Le 9 mars 2004

Michel Clair
Président du Directoire

les 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^{re} nomination : AGO 4.11.1968 – Renouvelé : AGO 20.03.1998

Fin de mandat : exercice 2003

Renouvellement du mandat proposé à l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.

MAZARS & GUÉRARD

Le Vinci – 4, allée de l'Arche – 92075 Paris La Défense Cedex

Odile COULAUD

1^{re} nomination : AGO 4.11.1968 – Renouvelé : AGO 20.03.1998

Fin de mandat : exercice 2003

Renouvellement du mandat proposé à l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004.

Commissaires aux comptes suppléants :

Jean-Marc MONTSERRAT

Affilié au réseau Ernst & Young

Tour Ernst & Young – 92037 Paris La Défense Cedex

1^{re} nomination : AGO 4.11.1968 – Renouvelé : AGO 20.03.1998

Fin de mandat : exercice 2003

Nomination de Christian MOUILLON, affilié au réseau Ernst & Young, proposée à l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004 en remplacement de Jean-Marc MONTSERRAT.

José MARETTE

Affilié au réseau Mazars & Guérard

Le Vinci – 4, allée de l'Arche – 92075 Paris La Défense Cedex

1^{re} nomination : AGO 4.11.1968 – Renouvelé : AGO 20.03.1998

Fin de mandat : exercice 2003

Nomination de Patrick DE CAMBOURG, affilié au réseau Mazars & Guérard, proposée à l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2004 en remplacement de José MARETTE.

Responsable de l'information financière

Jean-Michel GAULT

Directeur Financier

Tél. : 01 40 67 35 05



l'avis des commissaires aux comptes

sur le document de référence

Exercice clos le 31 décembre 2003

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 données 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 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 ni observation.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2003 arrêtés par le Directoire, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France. Ils ont été certifiés sans réserve. En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, qui s'appliquent pour

la première fois à cet exercice, nous avons mentionné dans nos rapports les observations et la justification de nos appréciations suivantes, qui contribuent à l'opinion exprimée sur les comptes pris dans leur ensemble :

Au titre des comptes annuels

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

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

☛ Dans le cadre de l'application des dispositions transitoires du règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la déprécia-

tion des actifs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation la méthode des composants et n'a pas constitué de provision pour gros entretien pour les raisons exposées dans la note 2.9 de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la pertinence des raisons exposées dans ladite note.

Au titre des comptes consolidés

☛ Comme indiqué dans les notes 1.1 et 3.1 de l'annexe, dans le cadre de l'option au nouveau régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, Klépierre a procédé à une réévaluation libre de ses immobilisations corporelles et financières dans ses comptes consolidés. Nous nous sommes assurés du correct traitement de ces opérations dans les comptes au regard des règles et principes comptables français, des dispositions spécifiques prévues par le Comité d'Urgence du CNC en date du 11 juin 2003, des évaluations réalisées par les experts indépendants et des positions fiscales retenues par la société.

☛ Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. Nous nous som-

mes assurés que le niveau des provisions constituées était suffisant sur la base des principes comptables du Groupe au regard de ces expertises externes.

☛ Dans le cadre de l'application des dispositions transitoires du règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, le Groupe a choisi de ne pas appliquer par anticipation la méthode des composants et n'a pas constitué de provision pour gros entretien pour les raisons exposées dans la note 3.2 de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la pertinence des raisons exposées dans ladite note.

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 9 mars 2004

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

le document de référence

Tableau correspondance AMF

Ce rapport financier a été déposé comme document de référence en date du 9 mars 2004.

Chapitre II – Responsable du document et responsables du contrôle des comptes	
Responsable du document	page 168
Attestation	page 168
Responsables du contrôle des comptes	page 168
Avis des commissaires aux comptes	page 169
Informations financières	page 168
Chapitre III – Renseignements concernant l'émetteur et son capital	
Renseignements de caractère général	pages 149 et 150
Renseignements concernant le capital	pages 151 à 154
Répartition du capital	page 153
Marché des titres	pages 16 - 17 - 155
Dividendes	pages 19 - 37 - 81 - 140 - 152
Chapitre IV – Renseignements concernant l'activité de l'émetteur	
Présentation de la Société et du Groupe	pages 2 - 8 et 9 - 36 et 37 - 166
Litiges	page 151
Effectifs	pages 26 - 37 - 52 et 53 - 61 - 70 - 79 - 123
Politique d'investissement	pages 10 et 11 - 34 et 35 - 45 à 47 - 58 - 60 - 67 à 69 - 71 - 80 - 83 et 84 - 161 et 162
Gestion des risques	pages 83 et 84 - 161 et 162
Chapitre V – Renseignements concernant le patrimoine, la situation financière, les résultats de l'émetteur	
Comptes de l'émetteur	pages 72 à 76 - 87 à 139
Patrimoine	pages 20 et 21 - 36 et 37 - 45 - 54 et 55 - 60 et 61 - 63 - 67 et 68 - 71 - 76 et 77 - 158 à 160
Chapitre VI – Gouvernement d'entreprise	
Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur	page 157
Rémunérations	page 162
Mandats et fonctions	pages 163 à 165
Stock-options	page 165
Chapitre VII – Renseignements concernant l'évolution récente et les perspectives d'avenir	
Évolution récente	pages 12 et 13 - 20 et 21 - 42 à 53 - 59 à 62 - 66 à 80 - 160
Perspectives d'avenir	Pages 2 - 10 et 11 - 46 et 47 - 58 - 61 - 80



« Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 9 mars 2004, conformément au règlement COB 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 l'Autorité des Marchés Financiers. »



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