



UNE ANNEE CLE DANS LE DEVELOPPEMENT DE KLEPIERRE

	2000 ¹		1999		%
	en millions				
	€	FRF	€	FRF	2000/1999
Loyers (part totale)	148,6	974,9	135,9	891,6	+9,4%

En part du groupe	en millions				Par action
Cash-Flow d'exploitation	122,9	806,2	112,0	734,9	+9,7%
Cash-Flow net	99,7	654,2	91,2	598,0	+ 9,4%
Résultat net	56,1	368,3	50,2	329,5	+ 11,8%

Par action	€	FRF	€	FRF	
Actif Net Réévalué (ANR)	128,4	842,3	107,2	703,2	+19,8%
Dividende net proposé	2,75	18,04	2,5	16,40	+10,0%

¹ Application faite du changement de méthodes comptables consécutif au règlement CRC 99-02 sur la valorisation des impôts différés

Le Conseil de Surveillance de Klépierre, réuni le 5 mars, a examiné l'activité de la société et validé les comptes de l'exercice 2000 arrêtés par le Directoire du 27 février.

UNE ANNEE MARQUEE PAR UNE INTENSE ACTIVITE DE DEVELOPPEMENT DANS LES CENTRES COMMERCIAUX

L'année 2000 illustre le succès de la stratégie de développement initiée par Klépierre dans les centres commerciaux fin 1998.

Elle aura vu notamment l'inauguration de 3 nouveaux centres et extensions développés par le groupe, dont le centre de Val d'Europe en octobre, et la signature d'un accord majeur avec Carrefour, qui font de Klépierre le leader des centres commerciaux en Europe continentale.

Cette intense activité de développement s'est traduite dans les comptes de l'exercice 2000 par un accroissement sensible du coût des activités de promotion pour compte propre et de son financement, alors que les loyers correspondants ne viendront pleinement contribuer à l'activité du groupe qu'à partir de 2001. En dépit de ces coûts non récurrents, les résultats connaissent une progression satisfaisante, conforme aux prévisions.

UN BON NIVEAU D'ACTIVITE

Les loyers s'élèvent à 148,6 M€(974,9 MF) en progression de 9,4% par rapport à l'exercice précédent malgré les cessions de 138 M€de bureaux intervenues en 1999 et en 2000. A périmètre constant, cette progression s'établit à 8,3%.

L'activité de promotion a enregistré un chiffre d'affaires non récurrent de 78,4 M€ (514,1 MF) correspondant au montant de la cession des murs de l'hypermarché et de locaux adjacents à la galerie commerciale du centre commercial de Val d'Europe.

Au total, le chiffre d'affaires du groupe s'établit à 248,3 M€(1.628,5 MF).

RESULTAT NET PAR ACTION : + 11,8%

Le cash flow d'exploitation part du groupe, à 122,9M€(806,2 MF) s'inscrit en croissance de 9,7% par rapport à celui de l'exercice précédent.

La forte augmentation de l'activité de promotion pour compte propre a engendré des frais de lancement liés à des extensions et des ouvertures de centres en 2000 et 2001, frais compensés par la

marge non récurrente dégagée sur l'opération de promotion pour compte de tiers réalisée à Val d'Europe.

Il en est également résulté une augmentation des frais financiers. De ce fait, le cash flow net courant part du groupe ressort à 75,5 M€(495,5 MF) et le résultat net courant part du groupe à 34,3 M€(224,8 MF).

Le résultat net part du groupe s'établit à 56,1 M€(368,3 MF) en hausse de 11,8%. Il comprend des éléments exceptionnels de 21,9 M€ (143,5 MF), incluant notamment les plus values de cession d'immeubles de bureaux et d'entrepôts ainsi qu'une plus value de dilution résultant de l'apport par CNP Assurances et Écureuil Vie de leurs participations dans les galeries de Brescia (Italie) et de Bègles (Bordeaux).

FORTE PROGRESSION DE L'ANR PAR ACTION : + 19.8%

L'actif net réévalué par action au 31 décembre (avant distribution) progresse de 19.8% en un an à 128,4 €

L'acquisition pour 304 M€des 47 galeries commerciales espagnoles auprès de Carrefour en décembre 2000 n'a pas eu d'impact sur ce chiffre.

DIVIDENDE : 2,75 €PAR ACTION PLUS AVOIR FISCAL (+10%)

La progression des résultats et les très bonnes perspectives de développement du groupe amènent le Directoire à proposer à l'Assemblée Générale du 12 avril prochain un dividende net de 35,6 M€ (233,6 MF), soit 2,75 €par action, en hausse de 10% par rapport l'exercice précédent.

KLEPIERRE DEVIENT LEADER DES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE CONTINENTALE

L'accord signé en juillet 2000 avec Carrefour prévoit le rachat et la gestion par Klépierre de 167 galeries en France et en Espagne ainsi que le développement de nouveaux centres en Europe. Klépierre devient ainsi le premier acteur des centres commerciaux en Europe continentale avec 255 centres gérés dont près de 80% détenus en propre.

Le potentiel de revalorisation des loyers et de restructuration des galeries que recèle le portefeuille acquis permet d'anticiper une croissance régulière des loyers dès 2001. Il viendra amplifier l'effet des revenus en année pleine des centres inaugurés en 2000, et notamment de Val d'Europe, ainsi que ceux provenant de l'ouverture en 2001 des centres d'Annecy, Boulogne, Poitiers, et Prague.

Par ailleurs, le leadership acquis par le groupe en Europe continentale devrait augmenter sensiblement son potentiel de croissance tant à partir de projets propres qu'en collaboration avec Carrefour.

LE FINANCEMENT DE LA CROISSANCE EST ASSURE

Cet investissement majeur de 1,6 milliards €est entièrement financé.

Comme annoncé, CNP Assurances et Ecureuil Vie ont participé à hauteur de 17% dans les sociétés entièrement capitalisées dédiées à cette acquisition.

Parallèlement, après une très large sur-souscription, un financement bancaire structuré de 900 M€a été conclu avec un pool bancaire de treize grands établissements européens. Ce concours permet également de refinancer à hauteur d'environ 230 M€la dette existante et couvre également les besoins générés par les autres investissements en cours (160 M€).

Enfin des crédits relais de 825 M€ont été mis en place dans l'attente de la réalisation d'une augmentation de capital et d'une émission obligataire.