



UN CHANGEMENT DE DIMENSION EN VOIE DE REUSSITE

Forte progression de l'activité

La progression de l'activité et des résultats du 1^{er} semestre 2001 reflète les excellentes conditions dans lesquelles s'effectue l'intégration progressive des galeries commerciales acquises auprès de Carrefour .

<u><i>Données part totale</i></u>	30 juin 2001	30 juin 2000	Variation en %
En M €			
Loyers	126,4	71,0	+77,3
EBITDA hors développement	117,5	64,8	+ 81,2
Cash-flow net courant (après IS)	56,6	39,6	+ 42,9
Bénéfice net courant (après IS)	17,9	17,1	+ 4,7

<u><i>Données par action</i></u>	30 juin 2001	30 juin 2000	Variation en %
En €			
Cash-flow net courant (après IS)	3,4 €	2,9 €	+ 16,3
Actif Net Réévalué	138,5 €	120,5 €	+ 14,9
Bénéfice net courant (après IS)	0,9 €	1,3€	- 32,1

INTENSE ACTIVITE D'INVESTISSEMENT

- *Accroissement de 82,9 % sur 6 mois du patrimoine de centres commerciaux, qui atteint avec 2.465 M€ le deuxième rang en Europe continentale.*

Conformément au contrat conclu en juillet 2000, Klépierre a acquis auprès de Carrefour au cours du semestre, 69 galeries en France qui, avec les 47 galeries espagnoles acquises en décembre 2000, représentent un investissement total de 1,4 Md€ Ces acquisitions portent à 70,5 % le taux de réalisation du programme.

Dès le 1^{er} semestre 2001, le rendement triple net des centres acquis a été de 7,1 %.

Outre l'acquisition des galeries Carrefour, Klépierre a poursuivi en 2001 ses développements propres et a ouvert deux nouveaux centres commerciaux de cœur de ville en France, à Annecy (mars) et à Boulogne-Billancourt (juin), et a acquis le 28 février, un centre commercial à Bratislava (Slovaquie).

Sur le semestre, l'accroissement du patrimoine « centres commerciaux » en part totale s'est élevé à 1.117 M€ et à 1.421 M € si on y inclut les galeries espagnoles acquises fin décembre 2000.

- *Intensification de la politique de gestion active des bureaux*

Klépierre a intensifié la politique de gestion active de son parc de bureaux en cédant des actifs dont les baux ont été renouvelés récemment. Sur les neuf premiers mois de l'année, 117 M€ d'immeubles sont cédés ou sous engagement ferme de cession, dont 9 M€ comptabilisés au 30 juin 2001.

La plus value correspondante devrait se monter à 51 M€ dont 2,8 M€ enregistrés dans les comptes du 1^{er} semestre.

Parallèlement, Klépierre a acquis en juillet 93 M€ de bureaux à Paris et dans la proche banlieue offrant un rendement immédiat de 7,2 % et un potentiel significatif de revalorisation locative.

BOUCLAGE DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DES GALERIES CARREFOUR ET OPTIMISATION DE L'EFFET DE LEVIER

Klépierre a également finalisé au cours du semestre le financement intégral des 167 galeries Carrefour par la mise en place en février 2001 d'un crédit syndiqué de 900 M€ auprès d'un syndicat bancaire européen de premier plan et par l'émission d'un emprunt obligataire en juillet 2001 de 600 M€ à 7 ans, dont le coupon de 6,125% reflète la très bonne qualité de sa signature.

Ces deux lignes viennent compléter le crédit subordonné de 225 M€ mis en place en décembre 2000.

A l'issue de ces opérations, l'endettement net s'élève à 1.527 M€ au 30.06.2001 et le ratio

Dette Nette / Patrimoine Réévalué s'établit en part totale à cette date à 40,5 %.

FORTE AUGMENTATION DES LOYERS + 77,3% ET DE L'EBITDA + 81,2 %

Les loyers, à 126,4 M€ progressent de 77,3 % par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent du fait de l'intégration au 1^{er} janvier 2001 de 119 galeries dont 116 acquises auprès de Carrefour.

Du fait des cessions de bureaux réalisées au cours des deux dernières années, les loyers des bureaux enregistrent, pour leur part, une baisse limitée à 2,6 %. Leur progression à périmètre constant est de 6,6% sur le semestre.

L'EBITDA hors développement progresse plus que les loyers, grâce aux économies d'échelle réalisées dans la gestion des galeries acquises.

PROGRESSION DU CASH FLOW NET COURANT PAR ACTION +16,3% ET DE L'ANR +14,9%

Le cash flow net courant (part du groupe) s'élève à 44,1 M€ enregistrant une progression par action de 16,3 % sur un an malgré une très forte hausse des frais financiers (+ 343 %).

Le bénéfice net courant par action diminue de 32 % du fait de la forte hausse des amortissements engendrés par l'acquisition des galeries de Carrefour.

L'Actif Net Réévalué (ANR) par action atteint 138,5 € en augmentation de 14,9 % sur un an et de 7,9% sur 6 mois, reflétant l'appréciation des valeurs de marché des centres commerciaux essentiellement fondée sur les loyers, ainsi que le recours accru à la dette.

UN LEADER EUROPEEN DISPOSANT D'UN IMPORTANT POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

- *Mise en œuvre du potentiel d'amélioration des galeries acquises plus rapide que prévu*

L'intégration réussie des équipes spécialisées de Carrefour au sein de Ségécé, filiale intégrée de gestion des centres commerciaux de Klépierre, lui permettra d'accélérer le processus d'optimisation des galeries acquises, optimisation dont les premiers résultats s'avèrent supérieurs aux anticipations. Sur la base des loyers renégociés à ce jour en France, la revalorisation obtenue est supérieure à 50 %.

- *Poursuite de la politique d'investissement dans les centres commerciaux*

Le programme d'acquisition des galeries Carrefour se poursuivra au cours du second semestre pour dépasser avant la fin de l'année 90% du programme signé. À cette date, Klépierre devrait détenir au total plus de 170 centres commerciaux représentant une valeur supérieure à 2,9 Md€ . Avec plus de 250 centres gérés à cette date, Ségécé occupera le 1^{er} rang en Europe continentale.

À plus long terme, Klépierre devrait rapidement bénéficier d'un potentiel de développement unique, résultant de la combinaison de deux facteurs :

- La taille acquise par le groupe et la notoriété des équipes de Ségécé sur les trois marchés les plus dynamiques en Europe, la France (n°1), l'Espagne (n°3) et l'Italie qui lui permettent d'occuper une position stratégique vis à vis de tous les nouveaux projets développés sur cette zone à fort potentiel.
- Le protocole signé avec Carrefour en juillet 2000 qui en fait son partenaire privilégié pour l'ouverture de tout nouveau centre commercial décidée par le leader de la distribution en Europe. Klépierre bénéficie de ce fait d'un important accélérateur de développement, d'autant plus efficace que le contrat lui garantit pour les nouveaux centres commerciaux un taux de rendement supérieur de 1% (100 points de base) au taux du marché local.

L'activité des centres commerciaux, qui bénéficie d'une remarquable stabilité par rapport aux cycles économiques, devrait assurer à Klépierre une progression régulière et significative de son activité et de ses résultats sur les prochaines années.

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

Pour toute information, contacter :

KLEPIERRE

Jean-Michel GAULT
Directeur Financier
Tel : 01 40 67 40 19
E-mail : jean-michel.gault@klepierre.com

FRI COMMUNICATION

Axel de Chavagnac
Tel : 01 53 75 05 05
E-mail : adechavagnac@fri.fr