



CASH FLOW NET COURANT : +35,1%
BENEFICE NET : +13,9%
ACTIF NET REEVALUE : +12,0%
DIVIDENDE NET : +12,7%

**DE SOLIDES PERSPECTIVES DE CROISSANCE
 DANS LES CENTRES COMMERCIAUX**

Le Conseil de Surveillance de Klépierre, réuni le 8 mars, a examiné l'activité de la société et validé les comptes de l'exercice 2001 arrêtés par le Directoire le 4 mars.

Klépierre a connu une année exceptionnelle résultant de l'important programme de développement dans les centres commerciaux initié en 2001 avec la mise en œuvre de l'accord de reprise des galeries de Carrefour en France et en Espagne, mais aussi de ses développements propres.

Ses principaux indicateurs financiers en sont le reflet.

En part totale	2001	2000	2001/2000
	en millions €		
Loyers	271,4	148,6	+82,6%
Cash-Flow d'exploitation	247,0	132,9	+85,9%

En part du groupe	en millions €		Par action*
Cash-Flow net courant (hors développement)	104,5	77,4	+35,1%
Bénéfice net	65,3	56,1	+13,9%

En € par action			
Actif Net Réévalué (ANR)	144,2	128,4	+12,3 %
Actif Net Réévalué (ANR) pleinement dilué	139,6	124,7	+12,0 %
Dividende net proposé	3,10	2,75	+12,7%

*Données pleinement diluées

UN CHANGEMENT DE DIMENSION REUSSI

Forte progression de l'activité : +82,6%

Dans les centres commerciaux qui enregistrent un triplement des loyers, l'activité a fortement progressé en 2001, première année d'exploitation des galeries acquises auprès de Carrefour, mais aussi année d'ouverture de trois centres développés par le groupe en France. A périmètre constant ces loyers augmentent de 11,3%. Preuve de la capacité de croissance endogène du groupe dans ce métier, cette progression inclut pour 5% l'effet des extensions et pour 6,3% les effets combinés de l'indexation et des revalorisations locatives. Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau très élevé de 98,3%.

Dans les bureaux, l'activité a été également soutenue avec une progression des loyers de 9% à périmètre constant, la qualité du parc immobilier ayant permis une renégociation en progression de 40% des 43 baux renouvelés en 2001. Parallèlement la stratégie d'arbitrage active du portefeuille a été intensifiée avec 141,3 M€ d'acquisitions et 135,6 M€ de cessions dégageant une plus value de 57,1 M€ au cours de l'exercice.

Augmentation de 35,1% du cash flow net courant par action (hors développement)

Le cash flow net courant hors marge de développement atteint 104,5 M€ Cet indicateur clé de la rentabilité du groupe connaît une augmentation par action de 35,1% à 7,6 €, chiffre supérieur aux prévisions annoncées. Il bénéficie à la fois de la très forte progression de l'activité, des économies d'échelle traduites dans le cash-flow d'exploitation qui augmente plus que les loyers et du recours accru au levier de la dette dans un contexte favorable en matière de taux.

Le résultat net part du groupe s'élève à 65,3 M€ en progression de 16,3%, et de 12,3% par action. Il prend en compte l'augmentation très significative des amortissements consécutifs aux acquisitions de l'exercice, partiellement compensée par les plus values enregistrées.

L'Actif Net Réévalué par action au 31 décembre 2001 atteint 144,2 € Sa progression ne prend pas en compte le potentiel d'appréciation du nouveau patrimoine de centres commerciaux.

PERSPECTIVES 2002 : UN NOUVEL EXERCICE DE FORTE CROISSANCE

Avec désormais près de 75% de son activité dans les centres commerciaux, le support économique majeur de Klépierre n'est plus lié à la conjoncture immobilière, mais à l'évolution à long terme de la consommation principalement en France, Espagne et Italie.

La nouvelle dynamique de Klépierre, qui est également le premier gestionnaire de centres commerciaux dans ces pays, est fondée sur une croissance endogène des loyers cumulant l'effet des extensions et des revalorisations. Cette croissance combinée à l'optimisation du levier d'endettement proche de 50%, doit permettre d'atteindre une progression annuelle de 10% du cash flow net courant par action sur moyenne période.

Klépierre bénéficie en outre d'un très fort potentiel de croissance externe, par acquisition ou développement de nouveaux centres, notamment en partenariat avec Carrefour, qui permet de dépasser cette performance récurrente.

Ainsi les 600 M€ d'investissements prévus en 2002, dont la moitié est déjà engagée, devraient permettre à Klépierre d'enregistrer en 2002 un taux de croissance proche de 15% de son cash-flow net courant par action pleinement dilué. Ce programme comporte à la fois la finalisation de la reprise des galeries françaises et espagnoles de Carrefour et des opportunités nouvelles offertes en partie par le partenariat avec Carrefour et qui devraient se concrétiser en cours d'exercice.

Avec une structure financière confortable, renforcée par la transformation fin 2001 de 43 M€ d'obligations convertibles, Klépierre dispose d'une marge de manœuvre suffisante pour financer sa forte croissance tout en respectant les critères de solidité financière qu'elle s'est fixés.

DIVIDENDE NET DE 3,10 € PAR ACTION : +12,7%

Ces bonnes perspectives amènent le Directoire de Klépierre à proposer à l'Assemblée Générale du 11 avril prochain un dividende net de 41,5 M€, soit 3,1 € par action assorti d'un avoir fiscal de 1,55 € par action pour les personnes physiques et de 0,47 € à 1,55 € pour les personnes morales. Ce qui représente une hausse de 12,7 % pour les personnes physiques et de 3,8 % à 12,7 % pour les personnes morales.

**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 35 05

jean-michel.gault@klepierre.com

KLEPIERRE

Soline ROULON

Responsable Communication Financière

Tel. 01 40 67 57 39

soline.roulon@klepierre.com

FRI COMMUNICATION

Axel de CHAVAGNAC

Tel : 01 53 75 05 05

adechavagnac@fri.fr

COMPLEMENT D'INFORMATION AU COMMUNIQUE DE PRESSE DU 11 MARS 2002

FAITS MARQUANTS DE L'ANNEE 2001

Centres commerciaux

Etat d'avancement du protocole Carrefour au cours de l'exercice 2001.

Aux termes de l'accord signé le 17 juillet 2000, 121 galeries sur un objectif de 160 ont été acquises au 31 décembre 2001 et 128 à ce jour, ce qui représente un investissement de 1,43 milliard d'euros pour un montant prévisionnel supérieur à 1,6 milliard d'euros et porte à 87% le pourcentage d'avancement du protocole Carrefour en Europe.

En France, Klépierre et ses partenaires sont devenus propriétaires de 69 galeries en janvier 2001 auxquelles s'ajoute celle de Portet-sur-Garonne en Août 2001 soit un investissement de 933 millions d'euros. L'acquisition de 7 galeries supplémentaires en février 2002, porte à 1,04 milliard d'euros le montant actuellement investi dans ce pays et à 91% le pourcentage de réalisation de l'objectif français. La contribution aux loyers de l'exercice s'élève à 65,8 millions d'euros.

En Espagne, après l'acquisition de 47 galeries fin décembre 2000, 3 galeries supplémentaires ont été acquises en fin d'exercice 2001. Le montant investi s'élève à 351 millions d'euros : 84% de l'objectif sont actuellement réalisés. La contribution aux loyers de l'exercice s'élève à 24,6 millions d'euros.

Par ailleurs au titre du deuxième volet de l'accord Carrefour, Klépierre et ses partenaires se sont portés acquéreurs de 5 galeries nouvelles développées par Carrefour. 77.500 m² de surface commerciale supplémentaire portant sur 3 centres en cours de construction d'une surface unitaire supérieure à 20.000 m² (Alicante, Oviedo et Tenerife) et deux plus petites dans la banlieue de Madrid qui ont ouvert leurs portes en 2001. Le montant global d'investissement est de l'ordre de 210 millions d'euros dont 55,9 millions ont été versés en fin d'exercice 2001.

En Grèce, la galerie du centre commercial de Makedonia à proximité de Thessalonique a été acquise en août 2001, pour 40 millions d'euros environ. Deux galeries supplémentaires et deux galeries à l'étude devraient être acquises en 2002 pour un montant sensiblement équivalent.

Enfin pour les autres pays visés dans l'accord, trois galeries devraient être acquises pour un montant de l'ordre de 60 millions d'euros au Portugal, en Pologne et en République Tchèque.

Ouvertures de trois nouveaux centres commerciaux en 2001

Après l'ouverture en Octobre 2000 de Val d'Europe dont le chiffre d'affaires à surface comparable de Décembre 2001 s'inscrit en progression de plus de 20% par rapport à celui de Décembre 2000, Klépierre et Ségécé ont procédé à trois ouvertures majeures :

- Anancy - Courier (Mars 2001). 19.000 m² de surface commerciale situés en plein centre ville. Un supermarché Inno, une FNAC, cinq moyennes unités, une trentaine de boutiques et restaurants. Propriété de Klépierre à 100%. Un complexe cinématographique de 10 salles complète l'offre de cet ensemble commercial.

- Boulogne- Billancourt - Les Passages (Juin 2001). A proximité de l'Hôtel de Ville, une galerie couverte et des commerces de pied d'immeuble représentant 22.000 m² incluant un supermarché Inno Gourmet, une FNAC, des moyennes unités, 40 boutiques et des restaurants. Propriété 50% Klépierre, 50% AXA. S'y ajoute un multiplex cinématographique.
- Poitiers – Les cordeliers (Octobre 2001). Opération de centre ville d'une surface de 13.000 m² regroupant un Monoprix, une Fnac et une quarantaine de boutiques. A l'achèvement de ce projet, 50% des titres de la société propriétaire ont été cédés au groupe ING en vertu d'un accord datant de 1999.

Ces trois opérations ont rencontré un vif succès commercial dès leur ouverture et ont contribué pour 4,5 millions d'euros aux loyers de l'exercice.

Bureaux

Klépierre, qui entend profiter à plein dans ce segment spécifique de l'immobilier commercial des effets de cycle, a poursuivi sa politique d'arbitrage initiée en 1999 en cédant tout particulièrement des immeubles reloués récemment au prix de marché. Ainsi, 12 actifs du portefeuille ont été vendus au cours de l'exercice représentant 105.331 m² pour un prix total de 135,6 millions d'euros. Parmi les immeubles les plus importants il faut citer le 15 rue de la vanne à Montrouge (21.025 m²) et le 31-35 rue Baudin à Levallois (5.081 m²). Le montant de la plus value brute consolidée s'élève à 57,1 millions d'euros.

Parallèlement à ces cessions, Klépierre s'est porté acquéreur des immeubles suivants :

- Issy Les Moulineaux – Zac Forum Seine – Acquisition d'un terrain et signature d'un contrat de promotion en vue de la réalisation d'un immeuble de 12.388 m². Livraison : 4^{ème} trimestre 2002. Montant de l'investissement : 61 millions d'euros dont 48,3 millions d'euros payés au cours de l'exercice 2001. Rendement attendu : 7%. L'acquisition d'une extension de 4.251 m² est actuellement à l'étude.
- Paris 8^{ème} – 36 rue Marbeuf. 3.356 m² de bureaux entièrement loués. Montant de l'investissement : 19,8 millions d'euros. Rendement immédiat : 6,5%. Cet immeuble complète, sur le plan foncier, l'ensemble Marignan-Marbeuf de 8.518 m², propriété du groupe entièrement restructurée en 1999.
- Un portefeuille de 5 immeubles de bureaux pour un montant de 73,2 millions d'euros procurant un rendement immédiat de 7,4%. Au 31 décembre 2001, 42% des baux de ce portefeuille sont renouvelables d'ici fin 2004 avec un potentiel de revalorisation de l'ordre de 35%.

Désignation de l'immeuble		Surface UP
Paris 15 ^e	1, Bd Victor - Le Barjac	7 315
Paris 17 ^e	141, Avenue de Clichy - Le Brochant	3 449
Boulogne (92)	Le Jardin des Princes	3 761
Issy-les-moulineaux (92)	Le Florentin	1 898
Marne-la-vallée (94)	Maille Nord 4	5 588
TOTAL		22 011

Ces acquisitions ont contribué à hauteur de 3,4 millions d'euros aux loyers de l'exercice.

SUR LE PLAN FINANCIER

Au cours de l'exercice 2001, 211.118 obligations convertibles Klépierre 3% Novembre 1998 ont été présentées à la conversion, entraînant la création de 434.902 actions nouvelles portant jouissance au 1^{er} janvier 2001. Les fonds propres se trouvent renforcés de près de 43 millions d'euros. Ces conversions correspondent à une augmentation de

capital au prix de 95,8 euros par action alors que le cours de bourse est sensiblement supérieur. 756 .486 obligations restent en circulation, leur conversion représenterait 149,3 millions d'euros de fonds propres supplémentaires.

Klépierre a mis en place au cours de l'exercice les concours nécessaires au financement de sa politique de croissance. Signature en février 2001 d'un crédit syndiqué de 900 millions d'euros comportant une tranche de 670 millions à 5 ans entièrement remboursable in fine et une tranche de 230 millions d'euros servant de ligne de « back up » à un programme de billets de trésorerie dont Klépierre est émetteur depuis juillet 2001. A cette même date, Klépierre a réalisé l'émission d'un emprunt obligataire à 7 ans d'un montant de 600 millions d'euros.

Au titre de l'exercice 2001, **le coût moyen de la dette ressort à 5,30%**. Calculé sur la base d'un Euribor 3 mois à 3,50%, soit 20 points de base au dessus du niveau actuel, l'objectif de coût moyen de la dette pour 2002 est de 5,20%. Compte tenu des instruments de couverture de taux mis en place, la sensibilité de Klépierre à une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt à court terme aurait un impact de moins de 40 points de base sur le coût moyen de la dette en 2002.

Principaux ratios financiers

Le ratio d'endettement net sur valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre s'établit à 44,6% en ligne avec l'objectif du groupe de ne pas dépasser 50%. Il laisse une place encore conséquente au financement des acquisitions à venir.

Le ratio de couverture des frais financiers nets par l'excédent brut d'exploitation s'établit à 2,6 à rapprocher de l'objectif du groupe de ne pas descendre en dessous de 2,5.

Enfin, le cash-flow net courant de l'exercice rapporté à l'endettement net du groupe fin de période s'établit à 6,9% , pour un objectif de ne pas être inférieur à 6%

**RESULTAT CONSOLIDE 2001-2000
(PART TOTALE)**

(en M€)	Réalisé 2001	Réalisé 2000	Var. (%)
Produits locatifs	271,4	148,6	82,6%
Honoraires	32,0	19,9	60,5%
Chiffre d'affaires (Hors développement)	303,4	168,6	80,0%
Autres produits d'exploitation	4,7	7,2	-34,0%
PRODUITS D'EXPLOITATION	308,1	175,7	75,4%
Charges sur immeubles	-14,5	-9,6	51,3%
Charges d'exploitation et frais de personnel	-44,9	-33,7	33,3%
CHARGES D'EXPLOITATION	-59,4	-43,3	37,3%
Ventes sur opérations en développement	22,6	79,7	ns
Prix de revient des opérations en développement	-16,9	-70,6	ns
MARGE SUR DEVELOPPEMENT	5,7	9,1	ns
Dotations aux amortissements des immobilisations	-85,3	-44,1	93,5%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-3,6	-1,3	ns
RESULTAT EXPLOITATION	165,6	96,2	72,2%
RESULTAT FINANCIER	-96,8	-22,3	334,3%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	68,9	73,9	-6,8%
Impôt courant	-23,2	-31,6	-26,3%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,3	0,3	nc
RESULTAT NET COURANT	45,9	42,6	7,7%
Produits et charges exceptionnels	62,4	30,1	nc
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-3,3	-3,3	ns
Impôt sur exceptionnels	-22,6	-6,0	ns
RESULTAT NET PART DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	82,4	63,4	29,9%
Part revenant aux intérêts minoritaires	-17,1	-7,3	133,8%
RESULTAT NET PART DU GROUPE	65,3	56,1	16,4%

**RESULTAT CONSOLIDE 2001-2000
(PART GROUPE)**

(en M€)	Réalisé 2001	Réalisé 2000	Var. (%)
Produits locatifs	233,7	133,2	75,4%
Honoraires	20,9	16,9	24,0%
Chiffre d'affaires (Hors développement)	254,6	150,1	69,6%
Autres produits d'exploitation	3,8	4,8	-20,6%
PRODUITS D'EXPLOITATION	258,4	154,9	66,9%
Charges sur immeubles	-12,2	-7,3	67,5%
Charges d'exploitation et frais de personnel	-33,5	-28,3	18,3%
CHARGES D'EXPLOITATION	-45,7	-35,6	28,4%
Ventes sur opérations en développement	22,6	32,4	ns
Prix de revient des opérations en développement	-16,9	-28,8	ns
MARGE SUR DEVELOPPEMENT	5,7	3,6	ns
Dotations aux amortissements des immobilisations	-73,2	-39,7	84,5%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-3,1	-0,8	ns
RESULTAT EXPLOITATION	142,1	82,5	72,3%
RESULTAT FINANCIER	-93,3	-20,8	349,5%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	48,8	61,7	-21,0%
Impôt courant	-19,0	-26,8	-29,3%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,2	0,2	nc
RESULTAT NET COURANT	30,0	35,1	-14,5%
Produits et charges exceptionnels	60,3	30,2	nc
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-2,5	-3,2	ns
Impôt sur exceptionnels	-22,5	-6,0	ns
RESULTAT NET PART DU GROUPE	65,3	56,1	16,3%

DETERMINATION DES CASH FLOWS 2001

En M€	Part totale	Part Groupe
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	68,9	48,8
Dotations aux amortissements des immobilisations	-85,3	-73,2
Quote-part des résultats des SME avant impôts	0,3	0,3
Provision pour retraites	-1,4	-1,0
Amortissement prime de remboursement obligations convertibles	-0,7	-0,7
Cash flow courant avant Impôt	156,6	124,0
Marge sur Développement	5,7	5,7
Cash flow courant avant Impôt (hors dével.)	150,9	118,3
 RESULTAT NET COURANT	 45,9	 30,0
Dotations aux amortissements des immobilisations	-85,3	-73,2
Provision pour retraites	-1,4	-1,0
Amortissement prime de remboursement obligations convertibles	-0,7	-0,7
- Cash flow net courant -	133,3	104,9
Marge nette sur Développement	3,6	3,6
- Cash flow net courant (hors dével.) -	129,6	101,3
 RESULTAT NET	 82,4	 65,3
Dotations aux amortissements des immobilisations	-85,3	-73,2
Provision pour retraites	-1,4	-1,0
Amortissement prime de remboursement obligations convertibles	-0,7	-0,7
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-3,3	-2,5
- Cash flow net -	173,2	142,8
Marge nette sur Développement	3,6	3,6
- Cash flow net (hors dével.) -	169,5	139,2

DETERMINATION DE L'ACTIF NET REEVALUE

	2001		2000	% 2001/2000
	Bilan	Part groupe	Part groupe	Part groupe
Fonds propres consolidés (M€)	1273,4	937,5	864,8	+ 8,4%
Plus values latentes sur patrimoine réévalué (M€)		992,6	798,0	+ 24,4%
Total actif net réévalué (M€)	1273,4	1930,1	1662,8	+ 16,1%
Nombre d'actions (fin de période)		13 383 557	12 948 655	
ANR par action (€)		144,2	128,4	+ 12,3%
Nombre d'actions en cas de conversion emprunt obligataire		14 941 919	14 941 919	
ANR par action entièrement dilué (€)		139,6	124,7	+ 12,0%

CHIFFRE D'AFFAIRES ET CASH-FLOW
Après conversion des obligations convertibles

(en M€)	PART TOTALE			PART GROUPE		
	31/12/01	31/12/00	Var. (%)	31/12/01	31/12/00	Var. (%)
LOYERS	271,4	148,6	+ 82,6%	233,7	133,2	+ 75,4%
CHIFFRE D'AFFAIRES	326,0	248,2	+ 31,4%	277,2	182,5	+ 51,9%
CASH FLOW D'EXPLOITATION COURANT *	247,0	132,9	+ 85,9%	210,9	119,6	+ 76,4%
CASH FLOW y compris DEVELOPPEMENT **	252,7	142,0	+ 77,9%	216,6	123,2	+ 75,8%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT (hors Développement)	156,0	117,0	+ 33,3%	123,3	105,3	+ 17,2%
. par action (en €)				8,3	7,0	+ 17,2%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT	161,7	126,2	+ 28,2%	129,0	108,9	+ 18,5%
. par action (en €)				8,6	7,3	+ 18,5%
CASH FLOW NET COURANT (hors Développement)	132,8	86,4	+ 53,7%	104,5	77,4	+ 35,1%
. par action (en €)				7,0	5,2	+ 35,1%
CASH FLOW NET COURANT	136,5	92,1	+ 48,1%	108,1	79,6	+ 35,8%
. par action (en €)				7,2	5,3	+ 35,8%
CASH-FLOW NET (hors Développement)	172,7	110,6	+ 56,2%	142,4	101,6	+ 40,2%
. par action (en €)				9,5	6,8	+ 40,2%
CASH-FLOW NET	176,4	116,2	+ 51,7%	146,0	103,8	+ 40,7%
. par action (en €)				9,8	6,9	+ 40,7%

Nombre d'actions après conversion des obligations convertibles : 14 941 919

* : excédent brut d'exploitation

** : excédent brut yc développement

BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE

ACTIF			PASSIF		
	2001	2000		2001	2000
(en M€)			(en M€)		
ACTIF IMMOBILISE	3 181,8	1 793,1	CAPITAUX PROPRES	937,5	864,8
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	76,8	21,2	INTERETS MINORITAIRES	335,9	145,7
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 041,6	1 765,6			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	62,9	1,3	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	10,7	7,8
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	0,4	5,0			
IMPOT DIFFERE ACTIF	81,2	5,1	IMPOT DIFFERE PASSIF	89,2	
ACTIF CIRCULANT	200,2	329,9	DETTES	2 226,8	1 293,7
STOCKS OPERATIONS EN DEVELOPPEMENT	2,4	97,3	ENDETTEMENT	1 944,4	1 029,3
CREANCES CLIENTS & COMPTES RATTACHES	20,0	5,5	FOURNISSEURS & COMPTES RATTACHES	21,3	48,8
CREANCES DIVERSES	177,9	227,0	AUTRES DETTES	261,1	215,6
DISPONIBILITES - VMP	130,4	178,7			
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	20,8	29,2	COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	14,4	23,9
TOTAL ACTIF	3 614,3	2 336,0	TOTAL PASSIF	3 614,3	2 336,0