



FORTE CROISSANCE DES RÉSULTATS SEMESTRIELS

Le Conseil de surveillance de Klépierre, réuni le 6 septembre, a examiné l'activité de la société et les comptes du 1^{er} semestre 2002 arrêtés par le Directoire le 2 septembre 2002.

Les bons résultats du 1^{er} semestre 2002 confirment le potentiel et la dynamique du modèle de croissance de Klépierre.

En part totale (en millions €)	30 juin 2002	30 juin 2001	2002/2001
	Loyers	149,6	
Cash flow d'exploitation *	132,8	117,5	+ 13,0%

En € par action (pleinement dilué)			
Cash-flow net courant par action *	3,91	3,07	+ 27,4%
Bénéfice net par action	1,76	1,13	+ 55,6%
Actif Net Réévalué (ANR)	146,6	133,4	+ 9,9%

*hors marge sur activité de développement

DES RÉSULTATS EN FORTE PROGRESSION

Activité soutenue sur les trois marchés clés du groupe : France, Italie, Espagne

Les loyers augmentent de 18,4% dont 8,6% à périmètre constant.

Les loyers des centres commerciaux qui constituent le cœur de l'activité du groupe, atteignent 108,2 M€ en augmentation de 26,8%. Cette forte progression s'explique par :

- les acquisitions de centres commerciaux et les ouvertures réalisées depuis le 1^{er} janvier 2001 qui produisent 14,7 M€ de revenus supplémentaires par rapport au 1^{er} semestre 2001, ces centres ayant généré 12,7 M€ de loyers au cours du deuxième semestre 2001
- une progression à périmètre constant de 9,9%, dont 6% hors indexation provenant principalement du travail de commercialisation et de renouvellements de baux mené sur le patrimoine existant par les équipes de Ségécé et de ses filiales en partenariat avec Carrefour, Ségécar en France, Centros Shopping en Espagne et avec Finim en Italie. Cette croissance s'observe sur les trois principaux marchés du groupe : France, Espagne et Italie¹. Ces deux derniers pays représentent déjà près de 20% des loyers des centres commerciaux de Klépierre avant prise en compte des récentes acquisitions italiennes.

¹ Voir détails en annexes.

Les loyers des bureaux, qui ont connu une augmentation de 0,9% malgré les cessions, ont progressé de 5,4% à périmètre constant, dont 3,5% du fait de l'indexation. Malgré les récentes corrections observées sur le marché, le potentiel de revalorisation locative reste encore élevé et proche de 25%. La stratégie active et opportuniste d'arbitrage adoptée par le groupe a été poursuivie dans un marché en ajustement et concentre le portefeuille sur les immeubles offrant les meilleurs potentiels. La part relative des bureaux dans le patrimoine de Klépierre a été ramenée en deux ans de 62% à 29%.

Forte progression sur 12 mois du cash-flow net courant hors développement : + 27,4%

La forte progression de l'activité s'est traduite par une augmentation de 13% du cash-flow d'exploitation en part totale (132,8 M€) et de 12,6% en part du groupe (112,6 M€).

Le cash-flow net courant hors développement bénéficie de l'effet de levier accentué par la baisse des taux d'intérêt et de l'économie d'impôt générée par l'amortissement des investissements réalisés : il atteint 56,9 M€ pour la part du groupe et s'inscrit en progression de 27,4% par action et pleinement dilué de la conversion des obligations convertibles.

Le résultat net part du groupe s'élève à 24,9 M€ et progresse de 55,6% par action (pleinement dilué).

Il prend en compte des plus values nettes d'impôt de 6,9 M€ dégagées sur la cession de trois immeubles de bureaux d'une valeur de 19 M€

Compte tenu des nouvelles cessions de bureaux en cours ou en négociation, le groupe confirme son objectif annuel de désinvestissement de 150 M€

ANR en hausse de 5% sur 6 mois : 146,6 € par action (pleinement dilué)

La valeur du patrimoine atteint 4.577 M€ au 30 juin, en hausse de 11,0% sur 6 mois, dont 3,3% à périmètre constant, recouvrant une baisse de 1,9% dans les bureaux et une hausse de 5,7% dans les centres commerciaux.

La hausse de l'actif net réévalué par action (pleinement dilué) est de 5,0% sur 6 mois et de 9,9% sur 12 mois.

UN POTENTIEL DE CROISSANCE RENFORCE ET CIBLÉ

Le programme d'investissements pour 2002/03 dans les centres commerciaux a été révisé à la hausse tout en demeurant concentré sur les cibles stratégiques de Klépierre : 400 M€ d'investissements ont été réalisés à ce jour, 800 M€ d'investissements sont prévus d'ici fin 2003, principalement en Espagne et en Italie.² : ces deux pays offrent d'importants potentiels d'extension et de nouveaux développements.

UNE SOLIDE STRUCTURE FINANCIÈRE POUR FINANCER LA CROISSANCE

Cette stratégie de croissance s'appuie sur une politique financière adaptée.

La structure de l'endettement mise en place à ce jour assure une forte visibilité : durée moyenne de la dette de 4 ans et couverture de taux à 80% d'une maturité moyenne de 6 ans.

En cas de conversion totale des obligations convertibles dont le remboursement anticipé a été décidé en juillet dernier, les fonds propres de Klépierre augmenteront de 135 M€ par rapport au 30 juin, ramenant le ratio de Loan To Value à cette date de 46,8% à 43,8%, inférieur au plafond de 50% que s'autorise le groupe. Depuis cette annonce, plus d'un tiers des obligations restant en circulation ont été converties.

Compte tenu de ces hypothèses, des objectifs de cessions et des cash-flows prévisionnels, Klépierre devrait disposer sur les deux prochaines années de plus de 1,3 Md€ pour financer sa croissance tout en respectant ses ratios de solidité financière.

² Voir détails en annexes.

UN OBJECTIF DE CROISSANCE DU CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION SUPÉRIEUR À 15% EN 2002

La mise en œuvre de son programme d'investissements permet à Klépierre d'être confiant dans sa capacité à assurer un taux de croissance de son cash-flow net courant par action supérieur à 10% sur moyenne période.

Un objectif de croissance de 15% du cash-flow net courant par action pleinement dilué avait été annoncé en début d'année du fait du contexte très favorable d'acquisitions et d'indexation des loyers. Les bonnes performances du 1^{er} semestre 2002 permettent de penser que la progression annuelle devrait être légèrement supérieure à cet objectif, étant rappelé que le 2^{ème} semestre 2001 avait déjà bénéficié en partie de ce contexte.

**KLÉPIERRE 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

ANNEXE

DETAILS SUR LE COMMUNIQUE

1. Détail de la progression à périmètre constant dans les centres commerciaux

Elle dépasse 10% en France (10,6% dont 4,3% dus à l'indexation) également en raison de normalisations de facturations réalisées au second semestre 2001. Elle atteint 7% ailleurs : 7,7% en Espagne (dont 2,7% dus à l'indexation), et 6,9% en Italie : (dont 2,6% dus à l'indexation).

2. Détail du programme d'investissements

400 M€ d'investissements déjà réalisés à ce jour

En huit mois, Klépierre a investi plus de 400 M€ (dont deux tiers n'ont encore eu aucun impact dans les revenus du 1^{er} semestre) dans l'acquisition de 29 centres commerciaux (dont 9 en France et 20 en Italie) représentant une surface SCUL de 190.000 m².

Deux acquisitions ont été réalisées en Italie : la première fin juin avec Carrefour a permis l'acquisition à 83% par Klépierre, aux côtés de CNP Assurances et Ecureuil Vie (17%), d'une société propriétaire de 11 centres commerciaux pour un prix de 226 M€. La seconde en juillet a permis pour un prix de 31 M€ l'acquisition de 40% par Klépierre aux côtés de Finiper, de la société IGC, propriétaire de 9 centres commerciaux valorisés à 192 M€.

800 M€ d'investissements prévus d'ici fin 2003

Les perspectives de réalisation de nouveaux centres en Italie permettent au groupe de réviser en hausse de 20% à 1,2 Md€ son objectif d'investissement pour la période 2002/03.

Des acquisitions sélectives

Ces acquisitions s'inscrivent dans un plan d'action précis qui vise à renforcer le leadership de Klépierre sur 3 marchés clés, la France, l'Espagne et l'Italie, aux côtés de partenaires stratégiques de la grande distribution alimentaire, en s'appuyant sur la maîtrise locale de la gestion des centres commerciaux et une croissance durable de la distribution spécialisée qui constitue sa clientèle.

**RESULTAT CONSOLIDE
(PART TOTALE)**

(en M€)	Réalisé juin 2002	Réalisé juin 2001	Var. (%)
Produits locatifs	149,6	126,4	18,4%
Honoraires	15,0	14,5	3,7%
Chiffre d'affaires (Hors développement)	164,6	140,9	16,8%
Autres produits d'exploitation	2,1	3,2	ns
PRODUITS D'EXPLOITATION	166,7	144,1	15,7%
Charges sur immeubles	-7,5	-4,8	56,9%
Charges d'exploitation et Frais de personnel	-25,7	-22,1	16,4%
CHARGES D'EXPLOITATION	-33,1	-26,9	23,3%
Ventes / opérations de développement	0,5	7,9	ns
Prix de revient opérations de développement	-0,5	-7,5	ns
MARGE SUR DEVELOPPEMENT	0,0	0,4	ns
Dotations aux amortissements des immobilisations	-44,1	-37,7	17,0%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-1,3	0,1	ns
RESULTAT D'EXPLOITATION	88,2	80,2	10,1%
RESULTAT FINANCIER	-48,2	-48,5	-0,5%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	39,9	31,7	26,1%
Impôt courant	-12,7	-13,0	-2,5%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,2	0,2	ns
RESULTAT NET COURANT	27,4	18,9	45,9%
Produits et charges exceptionnels	11,1	6,6	nc
Amortissement des écarts acquisition / exceptionnels	-0,9	-2,1	ns
Impôt sur exceptionnels	-4,3	-1,5	ns
RESULTAT NET PART DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	33,4	21,8	53,3%
Part revenant aux intérêts minoritaires	-8,5	-6,9	23,2%
RESULTAT NET PART DU GROUPE	24,9	14,9	67,1%

RESULTAT CONSOLIDE
(PART GROUPE)

(en M€)	Réalisé juin 2002	Réalisé juin 2001	Var. (%)
Produits locatifs	128,3	108,5	18,2%
Honoraires	9,6	9,8	-1,8%
Chiffre d'affaires (Hors développement)	137,9	118,3	16,6%
Autres produits d'exploitation	1,6	2,8	ns
PRODUITS D'EXPLOITATION	139,5	121,1	15,2%
Charges sur immeubles	-7,2	-4,1	53,6%
Charges d'exploitation et Frais de personnel	-18,9	-17,0	11,4%
CHARGES D'EXPLOITATION	-26,1	-21,1	19,5%
Ventes / opérations de développement	0,4	7,9	ns
Prix de revient opérations de développement	-0,4	-7,5	ns
MARGE SUR DEVELOPPEMENT	0,0	0,4	ns
Dotations aux amortissements des immobilisations	-37,6	-32,1	17,2%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-1,1	0,0	ns
RESULTAT D'EXPLOITATION	74,6	68,3	9,3%
RESULTAT FINANCIER	-46,0	-45,5	1,0%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	28,7	22,8	25,8%
Impôt courant	-10,1	-10,8	-6,4%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,1	0,0	ns
RESULTAT NET COURANT	18,7	12,0	55,7%
Produits et charges exceptionnels	11,2	5,6	nc
Amortissemnt écarts acquisition / exceptionnels	-0,8	-1,4	ns
Impôt sur exceptionnels	-4,3	-1,4	ns
RESULTAT NET PART DU GROUPE	24,9	14,9	67,1%

DETERMINATION DES CASH FLOWS 30 JUIN 2002

	Part totale	Part Groupe
En M€		
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	40,0	28,7
Dotations aux amortissements des immobilisations	44,1	37,6
QP des résultats des SME avant impôts	0,2	0,2
Provision pour retraites	0,2	0,2
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	0,5	0,5
- Cash flow courant avant Impôts -	85,0	67,1
Marge sur Développement	0,0	0,0
- Cash flow courant avant Impôts (hors dével.) -	85,0	67,1

RESULTAT NET COURANT	27,4	18,7
Dotations aux amortissements des immobilisations	44,1	37,6
Provision pour retraites	0,2	0,2
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	0,5	0,5
- Cash flow net courant -	72,3	56,9
Marge nette sur Développement	0,0	0,0
- Cash flow net courant (hors dével.) -	72,3	56,9

RESULTAT NET	33,4	24,9
Dotations aux amortissements des immobilisations	44,1	37,6
Provision pour retraites	0,2	0,2
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	0,5	0,5
Amortissem écart acquisition / exceptionnels	2,4	2,2
- Cash flow net -	80,6	65,2
Marge nette sur Développement	0,0	0,0
- Cash flow net (hors dével.) -	80,6	65,2

DETERMINATION DE L'ACTIF NET REEVALUE

	30 juin 2002		31 décembre 2001		% 2002/2001 Part groupe
	Part totale	Part groupe	Part totale	Part groupe	
Fonds propres consolidés (M€)	1 278,7	938,1	1 273,4	937,5	+ 0,1%
Plus values latentes sur patrimoine (M€)		1 114,0		992,6	+ 12,2%
Total actif net réévalué (M€)	1 278,7	2 052,1	1 273,4	1 930,1	+ 6,3%
Nombre d'actions (fin de période)		13 554 070		13 383 557	+ 1,3%
ANR par action (€)		151,4		144,2	+ 5,0%
Nombre d'actions en cas de conversion emprunt obligataire		14 941 919		14 941 919	
ANR par action entièrement dilué (€)		146,6		139,6	+ 5,0%

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

(en M€)	PART TOTALE			PART GROUPE		
	30/06/2002	30/06/2001	Var. (%)	30/06/2002	30/06/2001	Var. (%)
LOYERS	149,6	126,4	+ 18,4%	128,3	108,5	+ 18,2%
CHIFFRE D'AFFAIRES	165,2	148,8	+ 11,0%	138,3	126,2	+ 9,6%
CASH FLOW D'EXPLOITATION COURANT *	132,8	117,5	+ 13,0%	112,6	100,0	+ 12,6%
CASH FLOW YC DEVELOPPEMENT **	132,8	117,9	+ 12,6%	112,6	100,4	+ 12,1%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT (hors Développement) . par action (en €)	87,2	72,2	+ 20,9%	69,3 4,6	57,7 3,9	+ 20,3% + 20,3%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT . par action (en €)	87,2	72,6	+ 20,2%	69,3 4,6	58,1 3,9	+ 19,4% + 19,4%
CASH FLOW NET COURANT (hors Développement) . par action (en €)	73,7	58,4	+ 26,2%	58,4 3,9	45,8 3,1	+ 27,4% + 27,4%
CASH FLOW NET COURANT . par action (en €)	73,7	58,6	+ 25,7%	58,4 3,9	46,2 3,1	+ 26,5% + 26,5%
CASH-FLOW NET (hors Développement) . par action (en €)	82,1	63,5	+ 29,3%	66,7 4,5	50,2 3,4	+ 32,9% + 32,9%
CASH-FLOW NET . par action (en €)	82,1	63,7	+ 28,8%	66,7 4,5	50,4 3,4	+ 32,2% + 32,2%

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

* : Résultat brut d'exploitation

** : Résultat brut d'exploitation yc développement

BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE

ACTIF				PASSIF			
	30/06/2002	31/12/2001	30/06/2001		30/06/2002	31/12/2001	30/06/2001
(en M€)				(en M€)			
ACTIF IMMOBILISE	3 399,3	3 181,8	2 688,9	CAPITAUX PROPRES	938,1	937,5	850,0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	75,8	76,8	21,3	INTERETS MINORITAIRES	340,6	335,9	297,5
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 254,0	3 041,6	2 660,5	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	13,0	10,7	7,3
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	68,9	62,9	2,1	IMPOT DIFFERE PASSIF	87,5	89,2	
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	0,5	0,4	4,9				
IMPOT DIFFERE ACTIF	81,1	81,2	4,6	DETTES	2 513,0	2 226,8	2 112,5
ACTIF CIRCULANT	240,2	200,2	310,9	ENDETTEMENT	2 282,8	1 944,4	1 771,6
STOCKS SUR OPERATIONS EN DEVELOPPEMENT	4,7	2,4	107,9	FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	27,2	21,3	38,9
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	27,7	20,0	8,7	AUTRES DETTES	203,1	261,1	302,0
CREANCES DIVERSES	207,8	177,9	194,3				
DISPONIBILITES - VMP	161,3	130,3	244,9	COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	9,9	14,4	9,2
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	20,3	20,8	27,1				
TOTAL ACTIF	3 902,2	3 614,3	3 276,5	TOTAL PASSIF	3 902,2	3 614,3	3 276,5