



RÉSULTATS 2002 : CONFIRMATION DE LA CROISSANCE

Le conseil de surveillance de Klépierre, réuni le 21 février 2003, a examiné l'activité de la société et validé les comptes de l'exercice 2002 arrêtés par le Directoire le 17 février.

Dans un contexte économique plus incertain, Klépierre enregistre en 2002 de bonnes performances conformes à ses prévisions initiales.

La qualité et la répartition de ses actifs, optimisées par ses équipes de gestion, lui assurent un flux récurrent de revenus, faiblement sensibles aux cycles immobiliers et à la conjoncture, qui, conjointement à la poursuite de son programme de développement dans les centres commerciaux, lui permettent de prévoir en 2003 une nouvelle progression de plus de 10 % de ses loyers et de son cash flow net courant.

En part totale (en M€)	31 décembre 2002	31 décembre 2001	2002/2001
Loyers	311,9	271,4	+ 14,9 %
Cash flow d'exploitation *	278,5	247,0	+ 12,8 %

En € par action (pleinement dilué)

Cash-flow net courant par action *	8,2	7,0	+ 16,6 %
Bénéfice net par action	5,4	4,6	+ 18,9 %
Actif Net Réévalué (ANR)	148,0	139,6	+ 6,0 %

* hors marge sur activité de développement

FORTE PROGRESSION DES LOYERS DES CENTRES COMMERCIAUX : + 25,1 %

Centres commerciaux - En 2002, les centres commerciaux ont généré 230,7 M€ de loyers, en progression de 25,1 % par rapport à 2001. Ils représentent désormais 74 % des loyers perçus contre 68 % en 2001.

Cette forte progression provient d'abord, d'une croissance interne soutenue, + 7,2 %, grâce à des taux d'indexation favorables et aux performances des équipes de gestion de Ségécé en matière de renouvellement et de re-commercialisation de baux. Ensuite, l'important programme d'acquisitions conduit depuis 2001 principalement en France, en Espagne et en Italie a entraîné l'intégration de 115 nouveaux centres, dont 36 en 2002, et a permis d'enregistrer sur l'exercice une croissance de 17,9 % des loyers.

Ce programme de croissance externe a également renforcé la diversification géographique des risques : le pourcentage des loyers perçus hors de France représentent désormais 25,1 % du total des loyers Centres commerciaux contre 20,9 % en 2001, dont 13,1 % en Espagne et 9,9 % en Italie.

Le taux d'occupation financier se maintient au niveau très élevé de 98,8 % et confirme à la fois l'attractivité des galeries de Klépierre et la qualité de la gestion mise en oeuvre par Ségécé et ses partenaires européens.

Bureaux - A périmètre constant, et malgré un marché qui s'est dégradé en 2002, les loyers enregistrent une progression de 4,2 % dont 3,7 % au titre de l'indexation.

Le taux d'occupation financier, élevé et stable à 99,1 %, témoigne de la résistance du patrimoine bureaux de Klépierre qui provient à la fois de la qualité de ses immeubles et de ses locataires mais également de sa localisation dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris et de l'ouest parisien.

Compte tenu des cessions réalisées dans le cadre de la politique d'arbitrage poursuivie depuis 1998 (430 M€ en 4 ans, 286 M€ depuis 2001 et 150 M€ en 2002), les loyers Bureaux enregistrent une baisse de 6,7 % par rapport à l'exercice précédent.

Au total, le chiffre d'affaires du groupe hors développement progresse de 13,2 % en 2002.

CASH-FLOW NET COURANT EN LIGNE AVEC LES PRÉVISIONS : + 16,6 % PAR ACTION, PLEINEMENT DILUÉ

La progression des revenus s'est répercutée intégralement sur le résultat d'exploitation et sur le cash-flow net courant, indicateur clé du potentiel de développement de Klépierre.

Rapportées aux loyers, les charges sur immeubles sont stables, à 5,3 %. Les frais de gestion sont en hausse de 18,3 % du fait du changement de périmètre d'intégration de certaines sociétés de service (Espagne en année pleine et Italie) alors même que les effectifs ont connu une augmentation de 21,5 % à périmètre courant. A périmètre comparable, la progression des effectifs est limitée à 6,3 %.

Le cash flow d'exploitation hors développement s'établit à 278,5 M€, en hausse de 12,8 % par rapport à 2001. Après déduction des amortissements et provisions (+ 2,4%), le résultat d'exploitation s'établit à 188,6 M€ en progression de 14,0 %.

En part du groupe, le cash-flow courant avant impôt et hors développement s'élève à 143,1 M€, en hausse de 21,0 % sur 2001, avec un résultat financier quasiment stable à - 93,7 M€. Le cash-flow net courant hors développement, progresse de 20,2 % à 121,8 M€. Calculée par action et pleinement diluée, sa progression en 2002 est de 16,6 %, dépassant l'objectif de 15 % annoncé début 2002.

Le bénéfice net, part du groupe, atteint 81,1 M€, soit 5,4 € par action, en hausse de 24,2 %, il intègre notamment les plus values nettes d'impôt dégagées sur la cession de 150,1 M€ d'immeubles de bureaux.

AMÉLIORATION DU PROFIL DE RISQUE

Klépierre a renforcé ses fonds propres de 147 M€ en 2002, principalement à la suite de la conversion anticipée de son emprunt convertible 3 % - janvier 2006 dont 99 % des obligations émises ont été converties.

Le ratio de Loan to Value⁽¹⁾ qui était de 44,6 % fin 2001 se trouve ramené à 42,7 %, augmentant la capacité de Klépierre à financer ses développements en 2003. L'endettement net s'élève à 2 Md€ au 31 décembre 2002 en augmentation de 156 M€. Le ratio de couverture des frais financiers par l'Ebitda s'améliore : 2,8 contre 2,6 au 31 décembre 2001.

Avec une maturité moyenne supérieure à 4 ans et un ratio de couverture à taux fixe de cette dette de l'ordre de 90 % actuellement, Klépierre présente un profil de risque financier solide et peu sensible aux variations de taux d'intérêt.

⁽¹⁾ Endettement net / Valeur du patrimoine réévalué

ANR : + 6,0 % PAR ACTION SUR UN AN

La valeur d'expertise droits compris du patrimoine à fin 2002 s'établit à 4,7 Md€ en part totale, et à 4,0 Md€ en part du groupe. En un an, la part des centres commerciaux est passée de 62 % à 71 %, dont 76 % sont situés en France, 12 % en Espagne et 10 % en Italie.

Avant fiscalité latente, l'Actif Net Réévalué par action et pleinement dilué progresse de 6,0 % à 148,0 €, malgré une baisse des valeurs d'expertise des bureaux de 3,8 % à périmètre constant.

En cas d'option pour le régime SIIC dans le périmètre le plus large à l'étude, l'économie d'impôt latent représenterait jusqu'à 10 € par action pour une « exit tax » estimée à 138 M€.

PROGRESSION DE 12,9 % DU DIVIDENDE ET TRIPLEMENT DU NOMBRE D' ACTIONS

Conformément à la politique de distribution de la société fondée sur la progression du cash flow courant par action, le Conseil de surveillance de Klépierre proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 4 avril 2003 la distribution d'un dividende de 3,50 € (5,25 € avoir fiscal compris), soit une progression de 12,9 % par rapport à 2001.

Il sera également proposé une division du nominal par deux ainsi que l'attribution d'une action gratuite pour deux nouvelles, permettant un triplement du nombre de titres.

PERSPECTIVES 2003 : POURSUITE DE LA CROISSANCE

La qualité du parc de galeries détenues par Klépierre, sa bonne répartition par taille et par implantation géographique et le niveau très raisonnable des taux de prélèvement pour les commerçants assurent au groupe une croissance régulière de ses revenus qui sont relativement bien protégés des aléas de la conjoncture.

La récurrence des revenus et le potentiel de développement de plus de 1 million de m² dont le groupe dispose en Europe permettent à Klépierre de poursuivre sa stratégie de croissance dans les centres commerciaux conformément aux objectifs fixés.

Les acquisitions devraient donc se réaliser à un rythme soutenu en 2003, Klépierre prévoyant d'investir 600 M€ dont les deux tiers en Italie et en Espagne dans la continuité de la montée en puissance de l'activité internationale.

« Klépierre a conforté en 2002 son statut de grande foncière européenne. Son modèle original construit autour du développement, de la détention et de la gestion de centres commerciaux sur des marchés européens à potentiel, lui donne un profil original de foncière de croissance faiblement sensible à la conjoncture » a déclaré Michel Clair, président du Directoire de Klépierre. *« Premier gestionnaire en Europe, n°1 en France et en Italie, n° 2 en Espagne en ce qui concerne la propriété de galeries, nous disposons du potentiel et des ressources financières et humaines pour poursuivre notre développement au cours des prochaines années.*

Sous réserve des textes d'application à paraître, les dispositions actuelles du nouveau régime fiscal des SIIC offrent une opportunité d'harmonisation avec les autres grandes foncières européennes de centres commerciaux. Les actionnaires devraient être les premiers bénéficiaires de cette évolution qui facilitera les comparaisons tout en offrant un taux de distribution plus favorable, notamment aux investisseurs étrangers, S'il était adopté par Klépierre, le nouveau régime, ne réduirait pas notre capacité de développement et pourrait renforcer notre profil original de foncière de croissance avec une visibilité accrue en phase avec notre projet. »

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

Pour toute information, contacter :

KLEPIERRE

Jean-Michel GAULT

Directeur Financier

Tél. : 01 40 67 40 19

jean-michel.gault@klepierre.com

KLEPIERRE

Soline ROULON

Responsable Communication Financière

Tél. : 01 40 67 57 39

soline.roulon@klepierre.com

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE

Tél. : 01 55 27 35 88

emmanuel.dovergne@keimafi.com

RESULTAT CONSOLIDE 2002-2001
(PART TOTALE)

(en M€)	Réalisé 2002	Réalisé 2001	Var. (%)
Produits locatifs	311,9	271,4	14,9%
Honoraires	31,5	32,0	-1,6%
Chiffre d'affaires (Hors développement)	343,4	303,4	13,2%
Autres produits d'exploitation	6,0	4,7	27,1%
PRODUITS D'EXPLOITATION	349,4	308,1	13,4%
Charges sur immeubles	-16,6	-14,5	15,1%
Charges d'exploitation et frais de personnel	-53,2	-45,0	18,3%
CHARGES D'EXPLOITATION	-69,8	-59,5	17,4%
Ventes sur opérations en développement	1,5	22,6	ns
Prix de revient des opérations en développement	-1,3	-16,9	ns
MARGE SUR DEVELOPPEMENT	0,3	5,7	ns
Dotations aux amortissements des immobilisations	-88,5	-85,3	3,8%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-2,5	-3,6	ns
RESULTAT EXPLOITATION	188,8	165,6	14,0%
RESULTAT FINANCIER	-98,5	-96,8	1,8%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	90,3	68,8	31,2%
Impôt courant	-27,6	-23,2	18,9%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,4	0,3	nc
RESULTAT NET COURANT	63,1	45,9	37,3%
Produits et charges exceptionnels	63,2	62,4	nc
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-0,7	-3,3	ns
Impôt sur exceptionnels	-26,9	-22,6	ns
RESULTAT NET PART DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	98,7	82,4	19,8%
Part revenant aux intérêts minoritaires	-17,6	-17,1	2,9%
RESULTAT NET PART DU GROUPE	81,1	65,3	24,0%

RESULTAT CONSOLIDE 2002-2001
(PART GROUPE)

(en M€)	Réalisé 2001	Réalisé 2001	Var. (%)
Produits locatifs	267,8	233,7	14,6%
Honoraires	20,0	20,9	-4,4%
Chiffre d'affaires (Hors développement)	287,8	254,6	13,0%
Autres produits d'exploitation	4,9	3,8	30,2%
PRODUITS D'EXPLOITATION	292,7	258,4	13,3%
Charges sur immeubles	-14,1	-12,2	15,8%
Charges d'exploitation et frais de personnel	-41,5	-33,5	23,9%
CHARGES D'EXPLOITATION	-55,6	-45,7	21,7%
Ventes sur opérations en développement	1,3	22,6	ns
Prix de revient des opérations en développement	-1,1	-16,9	ns
MARGE SUR DEVELOPPEMENT	0,2	5,7	ns
Dotations aux amortissements des immobilisations	-75,5	-73,2	3,1%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-1,8	-3,1	ns
RESULTAT EXPLOITATION	160,0	142,1	12,5%
RESULTAT FINANCIER	-93,7	-93,3	0,4%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	66,2	48,8	35,7%
Impôt courant	-21,3	-19,0	12,0%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,3	0,2	nc
RESULTAT NET COURANT	45,2	30,0	50,5%
Produits et charges exceptionnels	63,4	60,3	nc
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-0,6	-2,5	ns
Impôt sur exceptionnels	-26,9	-22,5	ns
RESULTAT NET PART DU GROUPE	81,1	65,3	24,2%

DETERMINATION DES CASH FLOWS 2002

	Part totale	Part Groupe
En M€		
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	90,3	66,2
Dotations aux amortissements des immobilisations	88,5	75,5
QP des résultats des SME avant impôts	0,5	0,3
Provision pour retraites	1,0	0,8
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	0,5	0,5
- Cash flow courant avant Impôts -	180,7	143,3
Marge sur Développement	0,3	0,3
- Cash flow courant avant Impôts (hors dével.) -	180,4	143,1

RESULTAT NET COURANT	63,1	45,2
Dotations aux amortissements des immobilisations	88,5	75,5
Provision pour retraites	1,0	0,8
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	0,5	0,5
- Cash flow net courant -	152,9	121,9
Marge nette sur Développement	0,3	0,2
- Cash flow net courant (hors dével.) -	152,7	121,8

RESULTAT NET	98,7	81,1
Dotations aux amortissements des immobilisations	88,5	75,5
Provision pour retraites	1,0	0,8
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	0,5	0,5
Dot nettes aux provisions / exceptionnels	4,1	4,0
Amortissement écarts acquisition / exceptionnels	0,7	0,6
- Cash flow net -	193,4	162,5
Marge nette sur Développement	0,3	0,2
- Cash flow net (hors dével.) -	193,2	162,3

CHIFFRE D'AFFAIRES ET CASH-FLOW

(en M€)	PART TOTALE					PART GROUPE				
	31/12/2002	31/12/2001 (1)	Var. (%)	31/12/2001 Publié	Var. (%)	31/12/2002	31/12/2001 (1)	Var. (%)	31/12/2001 Publié	Var. (%)
LOYERS	311,9	271,4	+ 14,9%	271,4	+ 14,9%	267,8	233,7	+ 14,6%	233,7	+ 14,6%
CHIFFRE D'AFFAIRES (hors Développement)	343,4	303,4	+ 13,2%	303,4	+ 13,2%	287,8	254,6	+ 13,0%	254,6	+ 13,0%
CHIFFRE D'AFFAIRES	345,0	326,0	+ 5,8%	326,0	+ 5,8%	289,1	277,2	+ 4,3%	277,2	+ 4,3%
CASH FLOW D'EXPLOITATION (hors Développement)	278,5	247,0	+ 12,8%	247,0	+ 12,8%	236,3	210,9	+ 12,1%	210,9	+ 12,1%
CASH FLOW D'EXPLOITATION YC DEVELOPPEMENT	278,7	252,7	+ 10,3%	252,7	+ 10,3%	236,6	216,6	+ 9,2%	216,6	+ 9,2%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT (hors Développement) . par action (en €.)	180,4	155,9	+ 15,7%	150,9	+ 19,5%	143,1 9,6	123,3 8,3	+ 16,1% + 16,1%	118,3 8,8	+ 21,0% + 8,5%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT . par action (en €.)	180,7	161,6	+ 11,8%	156,6	+ 15,3%	143,3 9,6	129,0 8,6	+ 11,1% + 11,1%	124,0 9,3	+ 15,6% + 3,7%
CASH FLOW NET COURANT (hors Développement) . par action (en €.)	152,7	132,8	+ 15,0%	129,6	+ 17,8%	121,8 8,2	104,4 7,0	+ 16,6% + 16,6%	101,3 7,6	+ 20,2% + 7,9%
CASH FLOW NET COURANT . par action (en €.)	152,9	136,4	+ 12,1%	133,3	+ 14,7%	121,9 8,2	108,1 7,2	+ 12,8% + 12,8%	104,9 7,8	+ 16,2% + 4,3%
CASH-FLOW NET (hors Développement) . par action (en €.)	193,2	172,7	+ 11,9%	169,5	+ 14,0%	162,3 10,9	142,4 9,5	+ 14,0% + 14,0%	139,2 10,4	+ 16,6% + 4,6%
CASH-FLOW NET . par action (en €.)	193,4	176,3	+ 9,7%	173,2	+ 11,7%	162,5 10,9	146,0 9,8	+ 11,3% + 11,3%	142,8 10,7	+ 13,7% + 2,0%

Nombre d'actions après conversion des obligations convertibles :14 919 921

(1) A partir du cash-flow courant, données retraitées de l'impact de la conversion de l'emprunt convertible intervenue en 2002.

BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE

ACTIF			PASSIF		
(en M€)	2002	2001	(en M€)	2002	2001
ACTIF IMMOBILISE	3 559,5	3 181,8	CAPITAUX PROPRES	1 124,1	937,5
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	64,7	76,8	INTERETS MINORITAIRES	357,7	335,9
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 416,4	3 041,6			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	77,8	62,9	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	17,2	10,7
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	0,6	0,4			
			IMPOT DIFFERE PASSIF	95,6	89,2
IMPOT DIFFERE ACTIF	53,2	81,2			
ACTIF CIRCULANT	213,4	200,2	DETTES	2 349,8	2 226,8
STOCKS SUR OPERATIONS EN DEVELOPPEMENT	3,3	2,4	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	2 104,0	1 944,4
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	16,8	20,0	FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	34,2	21,3
CREANCES DIVERSES	193,3	177,9	AUTRES DETTES	211,7	261,1
DISPONIBILITES - VMP	110,3	130,4			
			COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	10,4	14,4
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	18,4	20,8			
TOTAL ACTIF	3 954,8	3 614,3	TOTAL PASSIF	3 954,8	3 614,3