



## **KLEPIERRE : CROISSANCE DES RESULTATS SEMESTRIELS, EN AVANCE SUR LES PREVISIONS**

Le Conseil de surveillance de Klépierre, réuni le 5 septembre, a examiné l'activité de la société et les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2003, arrêtés par le Directoire.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2003, Klépierre enregistre une progression sensible de ses principaux indicateurs de performance (loyers, cash-flow net courant et actif net réévalué) en avance sur ce qui avait été annoncé en début d'année.

<b>En part totale (en millions €)</b>	<b>30 juin 2003</b>	<b>30 juin 2002</b>	<b>2003/2002</b>
Loyers	173,5	149,6	+ 16,0 %
Cash flow d'exploitation *	153,3	132,8	+ 15,5 %

<b>En € par action (1)</b>		(1)	
<b>Cash-flow net courant*</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>	<b>+ 16,2 %</b>
Bénéfice net courant	0,50	0,46	+ 9,2 %
Actif Net Réévalué, droits compris (ANR) (2)	51,5	49,4	+ 4,2 %

\*hors marge sur activité de développement

(1) Données retraitées de l'impact de la conversion des obligations convertibles (novembre 2002) et de la division par 3 du nominal du titre (avril 2003).

(2) Y compris réévaluation de Ségécé

### **POURSUITE DE LA PROGRESSION DES LOYERS DANS LES CENTRES COMMERCIAUX : + 24,3 %**

**Centres commerciaux** – Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2003, les centres commerciaux ont généré 134,5 M€ de loyers, en progression de 24,3 % par rapport à la même période de l'exercice précédent. Ils représentent désormais plus de 77 % des loyers perçus contre 72 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2002.

A périmètre constant les loyers augmentent de 6,1 %, soit à un rythme sensiblement supérieur aux taux d'indexation des baux constatés (en France : + 2,5 %, en Espagne : + 4 % et en Italie : + 2,9 %). Cette performance reflète le dynamisme de la gestion et la bonne tenue de l'activité des centres commerciaux dans les trois principales zones d'implantation de Klépierre, la France, l'Espagne et l'Italie où la consommation dans les centres commerciaux dépasse la consommation nationale moyenne. Le taux d'occupation financier passe de 98,6 % à 98,2 % du fait de restructurations commerciales en cours, notamment dans les centres français de Noisy Arcades et Bordeaux Saint Christoly.

Les acquisitions réalisées depuis 12 mois principalement en France, en Espagne et en Italie contribuent fortement à la croissance. Elles génèrent une hausse supplémentaire des loyers de 18,2 % et renforcent la diversification géographique. L'activité menée en Europe continentale (hors France) contribue à hauteur de 44 M€ aux loyers du semestre et représente 25,3 % des loyers totaux contre 15,3 % au 1<sup>er</sup> semestre 2002.

**Bureaux** – Les loyers baissent de 5,8 % du fait des cessions. A périmètre constant, et malgré un contexte de marché toujours difficile, ils enregistrent une progression de 5,4 %, dont 2,2 % au titre de l'indexation.

Dans un marché locatif sélectif, cette performance confirme le potentiel dont dispose encore le patrimoine de Klépierre. 29 baux ont été renouvelés au cours du 1<sup>er</sup> semestre, générant un gain locatif en année pleine de 2M€.

Le taux d'occupation financier s'établit à 97,7 % au 30 juin 2003, contre 99,1 % au 31 décembre 2002.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise reste toujours bien orienté, ce qui a permis à Klépierre de poursuivre son programme de cessions avec 3 actifs cédés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2003 pour un montant de 98 M€. Klépierre entend tirer profit de cet environnement favorable pour porter son objectif de cessions à 180 M€ pour l'année 2003.

### **CASH-FLOW NET COURANT EN AVANCE SUR LA PREVISION ANNUELLE : + 16,2 %**

La progression des revenus supérieure à celle des charges s'est répercutée sur le cash-flow courant, indicateur clé du potentiel de développement de Klépierre.

Le cash-flow d'exploitation hors développement s'établit à 153,3 M€ en part totale, en hausse de 15,5 % par rapport à la même période de l'exercice précédent. En part du groupe, il augmente de 15,8% à 130,4 M€.

Le cash-flow courant avant impôt et hors développement, part du groupe, s'élève à 80,0 M€, en hausse de 19,2 %. Après impôt, il progresse de 19,1 % à 67,8 M€. Calculée par action et pleinement diluée, sa progression sur 12 mois est de 16,2 % , en avance sur l'objectif annuel annoncé début 2003. De ce fait et malgré une croissance structurellement plus faible du cash-flow au 2<sup>nd</sup> semestre, l'objectif de progression de 10 % du cash-flow net courant en moyenne période devrait être dépassé sur l'année 2003.

Le bénéfice net, part du groupe, atteint 54,2 M€, soit 1,21 € par action, en hausse de 118 %. Il intègre notamment 49,0 M€ de plus values avant impôt dégagées sur les cessions d'immeubles de bureaux.

### **UNE STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE**

Avec un endettement net stable de 2.029 M€ au 30 juin 2003, Klépierre présente une structure financière améliorée par les encaissements des cessions et la conversion des obligations convertibles intervenue en novembre 2002. La capacité de financement de son plan d'investissement s'en trouve renforcée avec un ratio de Loan-To-Value<sup>1</sup> de 41,6 % au 30 juin 2003 contre respectivement 42,7 % et 46,8 % à fin décembre et fin juin 2002.

### **ANR EN HAUSSE DE 3,4 % SUR 6 MOIS : 51,5 € PAR ACTION**

Au 30 juin 2003, la valeur du patrimoine atteint 4 883 M€ en part totale, en hausse de 3,7 % sur 6 mois, dont 2,4 % à périmètre constant, résultant d'une baisse de 0,5 % dans les bureaux et d'une hausse de 3,3 % dans les centres commerciaux.

En part groupe, la valeur du patrimoine s'établit à 4 181 M€.

L'Actif Net Réévalué (droit compris) par action s'élève à 51,5 €, en hausse de 3,4 % sur 6 mois et sa valeur hors droits est de 47 ,7 € par action.

Il ne prend pas encore en compte l'impact fiscal de l'entrée dans le régime SIIC.

---

<sup>1</sup> Endettement net/Valeur du patrimoine réévalué droits compris

## **STATUT SIIC : CONVOCATION D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Le Conseil de surveillance a décidé de proposer à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, convoquée le 26 septembre prochain, d'adopter le nouveau statut fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

Ce nouveau régime d'exonération fiscale, en particulier sur les cessions, est favorable à Klépierre dont le financement du programme d'investissement dans des actifs à fort potentiel de valorisation repose notamment sur une politique active d'arbitrages.

Afin de rendre éligible au nouveau statut le périmètre le plus large possible d'actifs, Klépierre a procédé à la restructuration de sa filiale Klécentres au terme de laquelle sa participation est portée de 82,5% à 100% en échange de la cession par Klécentres de participations dans trois filiales : 100% de Center Villepinte (Usine Center), 50% de Bègles Arcins et 11,24 % de Solorec (Créteil Soleil).

Les principales conséquences de l'adoption du nouveau statut seront les suivantes :

- L'impôt global au titre de l'entrée dans le nouveau régime, payable en 4 ans, s'élève à 130 M€. Il pourrait atteindre 139 M€ dans le périmètre le plus large.
- La réévaluation comptable des immobilisations sur la base des valeurs d'expertise hors droits des immeubles au 31 décembre 2002. L'écart de réévaluation s'élève à 867 M€ après prise en compte des cessions intervenues au cours du semestre et des effets de la restructuration de Klécentres. Après impôt, il a pour contrepartie une augmentation des fonds propres en part de groupe de 682 M€. La définition, dans le cadre de la réévaluation, de nouveaux plans d'amortissements devrait avoir pour conséquence d'augmenter légèrement la dotation annuelle.
- La suppression, du fait de la réévaluation, des plus-values dégagées au cours du 1<sup>er</sup> semestre et l'annulation de l'impôt pour les sociétés éligibles au nouveau statut.

La transparence fiscale offerte par le nouveau régime confèrera à Klépierre un profil fiscal comparable à celui des autres grandes foncières européennes de centres commerciaux et renforcera l'attractivité du titre, notamment auprès des investisseurs étrangers.

\*\*\*

Michel CLAIR, Président du Directoire de Klépierre, s'est prononcé sans ambiguïté pour le nouveau statut : "L'adoption du nouveau régime fiscal sera bénéfique pour Klépierre et tous ses actionnaires. La politique active d'arbitrage, dans laquelle nous sommes engagés, sera facilitée . La croissance à moyen terme du cash-flow sera renforcée, soutenant la valorisation du titre. Depuis 5 ans, le dividende a crû de plus de 10% par an en ligne avec l'évolution des principaux indicateurs de performance. Cette politique de distribution sera confortée par l'entrée dans ce nouveau statut".

*Prochaines publications : 29 octobre 2003, chiffre d'affaires 3<sup>ème</sup> trimestre*

### **KLEPIERRE EST LE 1<sup>ER</sup> 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](mailto:jean-michel.gault@klepierre.com)

**KLEPIERRE**  
Soline ROULON  
Responsable Communication Financière  
Tél. : 01 40 67 57 39  
[soline.roulon@klepierre.com](mailto:soline.roulon@klepierre.com)

**KEIMA COMMUNICATION**  
Emmanuel DOVERGNE  
Tél. : 01 56 43 44 63  
[emmanuel.dovergne@keima.fr](mailto:emmanuel.dovergne@keima.fr)

**RESULTAT CONSOLIDE  
(PART TOTALE)**

(en M€)	Réalisé juin 2003	Réalisé juin 2002	Var. (%)
Produits locatifs	173,5	149,6	16,0%
Honoraires	16,1	15,0	7,0%
<b>Chiffre d'affaires (Hors développement)</b>	<b>189,6</b>	<b>164,6</b>	<b>15,1%</b>
Autres produits d'exploitation	2,7	2,1	ns
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>192,3</b>	<b>166,7</b>	<b>15,3%</b>
Charges sur immeubles	-8,6	-7,5	16,0%
Charges d'exploitation et Frais de personnel	-29,7	-25,6	15,8%
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-38,3</b>	<b>-33,1</b>	<b>15,9%</b>
Ventes / opérations de développement	-	0,5	ns
Prix de revient opérations de développement	-	-0,5	ns
<b>MARGE SUR DEVELOPPEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-51,9	-44,1	17,7%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-1,5	-1,3	20,3%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>100,4</b>	<b>88,2</b>	<b>13,9%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-53,5</b>	<b>-48,2</b>	<b>10,8%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>47,0</b>	<b>39,9</b>	<b>17,9%</b>
Impôt courant	-15,1	-12,7	19,2%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,2	0,2	ns
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>32,1</b>	<b>27,3</b>	<b>17,4%</b>
Produits et charges exceptionnels	50,1	11,1	nc
Amortissement des écarts acquisition / exceptionnels	-0,5	-0,9	ns
Impôt sur exceptionnels	-17,4	-4,3	nc
<b>RESULTAT NET PART DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>64,2</b>	<b>33,4</b>	<b>92,1%</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	-10,0	-8,5	17,6%
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>54,2</b>	<b>24,9</b>	<b>117,9%</b>

**RESULTAT CONSOLIDE**  
**(PART GROUPE)**

(en M€)	Réalisé juin 2003	Réalisé juin 2002	Var. (%)
Produits locatifs	149,2	128,3	16,3%
Honoraires	10,0	9,6	4,1%
<b>Chiffre d'affaires (Hors développement)</b>	<b>159,2</b>	<b>137,9</b>	<b>15,5%</b>
Autres produits d'exploitation	2,3	1,6	ns
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>161,5</b>	<b>139,5</b>	<b>15,8%</b>
Charges sur immeubles	-7,1	-6,3	12,6%
Charges d'exploitation et Frais de personnel	-23,3	-19,7	18,5%
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-30,4</b>	<b>-26,0</b>	<b>16,9%</b>
Ventes / opérations de développement	-	-	ns
Prix de revient opérations de développement	-	-	ns
<b>MARGE SUR DEVELOPPEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>ns</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-44,8	-37,6	19,1%
Dotations ou reprises nettes aux provisions	-1,3	-1,1	26,9%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>84,9</b>	<b>74,8</b>	<b>13,5%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-50,7</b>	<b>-46,1</b>	<b>9,8%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>34,3</b>	<b>28,7</b>	<b>19,5%</b>
Impôt courant	-12,1	-10,1	19,7%
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,1	0,1	ns
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>22,3</b>	<b>18,7</b>	<b>19,6%</b>
Produits et charges exceptionnels	49,8	11,2	nc
Amortissement écarts acquisition / exceptionnels	-0,5	-0,8	ns
Impôt sur exceptionnels	-17,5	-4,3	nc
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>54,2</b>	<b>24,9</b>	<b>117,9%</b>

## DETERMINATION DES CASH FLOWS 30 JUIN 2003

	Part totale	Part Groupe
En M€		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>47,0</b>	<b>34,3</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-51,9	-44,8
QP des résultats des SME avant impôts	0,3	0,2
Provision pour retraites	-0,7	-0,5
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	-0,2	-0,2
<b>- Cash flow courant avant Impôts -</b>	<b>100,1</b>	<b>80,0</b>
Marge sur Développement	0,0	0,0
<b>- Cash flow courant avant Impôts (hors dével.) -</b>	<b>100,1</b>	<b>80,0</b>

<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>32,1</b>	<b>22,3</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-51,9	-44,8
Provision pour retraites	-0,7	-0,5
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	-0,2	-0,2
<b>- Cash flow net courant -</b>	<b>84,9</b>	<b>67,8</b>
Marge nette sur Développement	0,0	0,0
<b>- Cash flow net courant (hors dével.) -</b>	<b>84,9</b>	<b>67,8</b>

<b>RESULTAT NET</b>	<b>64,2</b>	<b>54,2</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-51,9	-44,8
Provision pour retraites	-0,7	-0,5
Dot amort prime de rbst obligations convertibles	-0,2	-0,2
Amortissement écarts acquisition / exceptionnels	-0,5	-0,5
<b>- Cash flow net -</b>	<b>117,6</b>	<b>100,2</b>
Marge nette sur Développement	0,0	0,0
<b>- Cash flow net (hors dével.) -</b>	<b>117,6</b>	<b>100,2</b>

## DETERMINATION DE L'ACTIF NET REEVALUE

	30-juin-03	
	Part totale	Part groupe
Fonds propres consolidés (M€)	1 492,2	1 126,6
Plus values latentes sur patrimoine yc réévaluation Ségécé (M€)		1 176,4
<b>Total Actif Net Réévalué (M€)</b>	<b>1 492,2</b>	<b>2 303,0</b>
Nombre d'actions (fin de période)		44 759 763
<b>ANR par action ( € )</b>		<b>51,5</b>
Montant des droits		166,4
<b>Total Actif Net Réévalué hors droits (M€)</b>		<b>2 136,7</b>
<b>ANR hors droits par action ( € )</b>		<b>47,7</b>

**CHIFFRE D'AFFAIRES ET CASH-FLOW**

(en M€)	PART TOTALE					PART GROUPE				
	30/06/03	30/06/2002 (1)	Var. (%)	30/06/2002 Publié	Var. (%)	30/06/03	30/06/2002 (1)	Var. (%)	30/06/2002 Publié	Var. (%)
LOYERS	173,5	149,6	+ 16,0%	149,6	+ 16,0%	149,2	128,3	+ 16,3%	128,3	+ 16,3%
CHIFFRE D'AFFAIRES ( hors Développement )	189,6	164,6	+ 15,1%	164,6	+ 15,1%	159,2	137,9	+ 15,5%	137,9	+ 15,5%
CHIFFRE D'AFFAIRES	189,6	165,2	+ 14,8%	165,2	+ 14,8%	159,3	138,3	+ 15,2%	138,3	+ 15,2%
CASH FLOW D'EXPLOITATION COURANT	153,3	132,8	+ 15,5%	132,8	+ 15,5%	130,4	112,6	+ 15,8%	112,6	+ 15,8%
CASH FLOW YC DEVELOPPEMENT	153,3	132,8	+ 15,5%	132,8	+ 15,5%	130,4	112,6	+ 15,8%	112,6	+ 15,8%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT (hors Développement) . par action * (en €.)	100,1	87,2	+ 14,7%	85,0	+ 17,8%	80,0	69,3	+ 15,3%	67,1	+ 19,2%
						1,8	1,5	+ 15,3%	1,7	
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT . par action * (en €.)	100,1	87,2	+ 14,8%	85,0	+ 17,8%	80,0	69,3	+ 15,4%	67,1	+ 19,2%
						1,8	1,5	+ 15,4%	1,7	
CASH FLOW NET COURANT (hors Développement) . par action * (en €.)	84,9	73,7	+ 15,2%	72,3	+ 17,5%	67,8	58,4	+ 16,2%	56,9	+ 19,1%
						1,5	1,3	+ 16,2%	1,4	
CASH FLOW NET COURANT . par action * (en €.)	84,9	73,7	+ 15,2%	72,3	+ 17,5%	67,8	58,4	+ 16,2%	56,9	+ 19,2%
						1,5	1,3	+ 16,2%	1,4	
CASH-FLOW NET (hors Développement) . par action * (en €.)	117,6	82,1	+ 43,3%	80,6	+ 45,8%	100,2	66,7	+ 50,2%	65,2	+ 53,7%
						2,2	1,5	+ 50,2%	1,6	
CASH-FLOW NET . par action * (en €.)	117,6	82,1	+ 43,3%	80,6	+ 45,8%	100,2	66,7	+ 50,2%	65,2	+ 53,6%
						2,2	1,5	+ 50,2%	1,6	

\* Retraité de la division par 3 du nominal du titre intervenue en avril 2003

(1) Retraité de la conversion des obligations convertibles intervenue en novembre 2002

**BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE**

<b>ACTIF</b>				<b>PASSIF</b>			
(en M€)	<b>30/06/03</b>	<b>2002</b>	<b>30/06/02</b>	(en M€)	<b>30/06/02</b>	<b>2002</b>	<b>30/06/02</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 626,0</b>	<b>3 559,5</b>	<b>3 399,3</b>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 126,6</b>	<b>1 124,1</b>	<b>938,1</b>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	63,8	64,7	75,8	<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	365,6	357,7	340,6
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 490,9	3 416,4	3 254,0	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	16,9	17,2	13,0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	68,6	77,8	68,9	<b>IMPOT DIFFERE PASSIF</b>	<b>104,1</b>	<b>95,6</b>	<b>87,5</b>
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	2,8	0,6	0,5	<b>DETTES</b>	<b>2 361,0</b>	<b>2 349,8</b>	<b>2 513,0</b>
<b>IMPOT DIFFERE ACTIF</b>	<b>39,1</b>	<b>53,2</b>	<b>81,1</b>	ENDETTEMENT	2 099,3	2 104,0	2 282,8
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>209,7</b>	<b>213,4</b>	<b>240,2</b>	FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	26,9	34,2	27,2
STOCKS SUR OPERATIONS EN DEVELOPPEMENT	4,6	3,3	4,7	AUTRES DETTES	234,8	211,7	203,1
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	21,7	16,8	27,7	<b>COMPTES DE REGULARISATION PASSIF</b>	<b>10,9</b>	<b>10,4</b>	<b>9,9</b>
CREANCES DIVERSES	183,4	193,3	207,8				
<b>DISPONIBILITES - VMP</b>	<b>89,4</b>	<b>110,3</b>	<b>161,3</b>				
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF</b>	<b>20,9</b>	<b>18,4</b>	<b>20,3</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 985,2</b>	<b>3 954,8</b>	<b>3 902,2</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 985,2</b>	<b>3 954,8</b>	<b>3 902,2</b>



**Pourcentage d'intérêt direct ou indirect de Klépierre  
après restructuration de Klécentres**

	AVANT	APRES
Sociétés	% d'intérêts	% d'intérêts
<b>Klécentres</b>	<b>82,50%</b>	<b>100,00%</b>
Saint André Pey Berland	82,50%	100,00%
Secmarne	55,68%	61,67%
Centre Jaude Clermont	82,49%	99,99%
Doumer Caen	82,47%	99,96%
Strasbourg la Vigie	82,38%	99,85%
Solorec	87,87%	88,76%
SC Bourse	85,12%	100,00%
Tours Nationale	82,50%	100,00%
Melun Saints Pères	82,48%	99,98%
Bègles Arcins	82,50%	50,00%
Brescia	70,12%	85,00%
Ségécé	70,62%	75,00%
Center Villepinte	82,47%	-