



**RESULTATS 2004 : CASH FLOW NET COURANT PAR ACTION : +16,8 %  
KLEPIERRE CONFIRME SON PROFIL DE FONCIERE DE CROISSANCE**

*Le Conseil de surveillance de Klépierre, réuni le 11 février 2005, a examiné l'activité de la société et validé les comptes de l'exercice 2004 arrêtés par le Directoire le 7 février.*

En part totale (en millions €)	31 décembre 2004	31 décembre 2003	2004/2003
Loyers	397,5	353,2	+12,6 %
Cash flow d'exploitation	348,7	311,2	+12,1 %

**En € par action**

Cash-flow net courant	3,9	<sup>(1)</sup> 3,3	+16,8 %
Actif Net Réévalué (ANR) <sup>(2)</sup>	57,6	51,1	+12,7 %
Dividende proposé	2,3	2,0	+15,0 %

<sup>(1)</sup> retraité de la division par 3 du titre intervenue en avril 2003.

<sup>(2)</sup> droits compris et après fiscalité sur les plus-values latentes

Au cours de l'exercice 2004, Klépierre a enregistré une progression à deux chiffres de ses indicateurs de référence. Cette forte progression, la quatrième consécutive depuis la réorientation stratégique vers les centres commerciaux mise en œuvre en juillet 2000, confirme clairement la solidité sur moyenne période d'un modèle de croissance axé sur les centres commerciaux.

D'une part, Klépierre bénéficie incontestablement de l'attraction croissante des consommateurs en Europe pour les galeries commerciales, en particulier dans les pays où le groupe est implanté. Ce phénomène structurel conduit un nombre croissant d'enseignes à rechercher ce type d'implantation. La diversité des formats, la qualité et la bonne répartition géographique de son portefeuille permettent à Klépierre non seulement de profiter des meilleures tendances de consommation mais également d'être peu sensible aux baisses de conjoncture.

D'autre part, sa forte présence européenne, sa notoriété croissante et ses partenariats lui assurent un réservoir de croissance externe qui s'élargit et se diversifie.

## **FORTE PROGRESSION DES LOYERS CENTRES COMMERCIAUX : +19,4 %**

### **Centres commerciaux : 43 % du chiffre d'affaires réalisés hors de France**

Les loyers des centres commerciaux de Klépierre ont atteint 333,1 millions d'euros, en hausse de 19,4 % par rapport à l'exercice précédent.

L'activité menée hors de France représente désormais 43 % des loyers Centres commerciaux (35,8 % un an plus tôt) et 36 % des loyers totaux (28,2 % un an plus tôt). Le 1<sup>er</sup> contributeur demeure l'Espagne devant l'Italie, représentant respectivement 15,4 % et 14,7 % des loyers Centres commerciaux. Consolidée sur 6 mois, la Hongrie compte pour 4,2 % et devient le 3<sup>ème</sup> contributeur.

L'augmentation de 19,4 % des loyers Centres commerciaux résulte à hauteur de 15 % de la croissance externe, soit 44,1 millions d'euros. La France y contribue pour 5 millions d'euros avec 3 acquisitions en 2003 et 3 en 2004 alors que la part de l'étranger représente 88,6 %. A périmètre constant, les loyers centres commerciaux progressent de 4,4 %.

Les loyers variables représentent 11,1 millions d'euros, soit 3,3 % des loyers centres commerciaux contre 4,2 % un an plus tôt. La baisse, tant en relatif qu'en valeur absolue, provient de la France essentiellement (-1,5 million d'euros).

Le taux d'occupation financier demeure à un niveau élevé de 98,4 % contre 97,9 % un an plus tôt.

### **Bureaux**

Dans un marché locatif de bas de cycle, les immeubles de bureaux ont généré 64,5 millions d'euros de loyers. Ils sont en baisse de 13,1 % par rapport au 31 décembre 2003 sous l'effet des cessions intervenues en 2003 et 2004, réduisant ainsi la masse locative de 10 millions d'euros. A périmètre constant, les loyers sont stables (+0,6 %). L'impact de l'indexation (+2,9 %) et des renégociations (+2,1 %) a plus que compensé celui de la vacance (-4,4 %).

Conséquences d'un contexte économique difficile et d'une politique consistant à céder les immeubles récemment reloués, le taux d'occupation financier est en baisse à 93,4 % contre 97,3 % au 31 décembre 2003.

## **CASH FLOW NET COURANT PAR ACTION : +16,8 %**

Le cash flow d'exploitation progresse de 12,1 % pour atteindre 348,7 millions d'euros. Il confirme la maîtrise des dépenses dans un contexte de croissance forte.

La charge financière du groupe s'accroît de 12,4 % du fait de l'augmentation de l'endettement de près de 500 millions d'euros principalement au 2<sup>nd</sup> semestre. Cette évolution ne laisse pas encore apparaître l'effet positif en année pleine des importantes restructurations de dettes et d'instruments de couverture de taux intervenues en 2004. En effet alors que le coût moyen de la dette en 2004 s'est élevé à 5,3 %, il est, calculé au 1<sup>er</sup> janvier 2005, de 4,2 %. Par ailleurs, le ratio dettes/patrimoine réévalué au 31.12.2004 s'établit à 46,9 %, en ligne avec la notation BBB + perspective stable attribuée par Standard and Poor's.

En données part du groupe, le cash flow courant avant impôt est de 188,7 millions d'euros, en progression de 14,5 % et le cash flow net courant de 175,8 millions d'euros, en hausse de 19,1 %. Par action, ce dernier indicateur progresse de 16,8 %, un pourcentage assez sensiblement supérieur à l'objectif annuel de plus de 10 %.

Après un résultat exceptionnel de 15,5 millions d'euros, constitué notamment par 15,8 millions d'euros de plus-values sur cessions (Bureaux 65,6 M€ et Centres commerciaux 75 M€), le résultat net global atteint 122,6 millions d'euros. En part du groupe, il s'élève à 102,1 millions d'euros, en progression de 15,6 %.

## **ACTIF NET REEVALUE PAR ACTION : 57,6 EUROS, +12,7 %**

Des expertises au 31 décembre 2004, il ressort que la valeur du patrimoine « droits compris » s'élève à 6 milliards d'euros en part totale et à 5,3 milliards d'euros en part du groupe. Les centres commerciaux représentent 84 % contre 81 % un an plus tôt. Le patrimoine situé hors de France, composé uniquement de centres commerciaux, représente 36,3 % du total (45,5 % des seuls centres commerciaux) : Espagne 13,7 %, Italie 11,8 % et Hongrie 4,6 %.

Appréciée à périmètre constant, la valorisation des actifs au cours de l'année 2004 est en hausse de 6,9 % pour les centres commerciaux et de 1,3 % pour les bureaux.

L'actif net réévalué (ANR) après fiscalité sur les plus-values latentes est « droits compris » de 57,6 euros par action en hausse de 12,7 % et de 53,0 euros « hors droits ». La prise en compte immédiate – alors qu'il est comptablement étalé - du coût d'annulation des instruments de couverture de taux entraînerait une déduction supplémentaire de 1,7 euro par action.

## **NORMES COMPTABLES IFRS**

Klépierre a adopté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 les normes IFRS. Il est rappelé que par une décision du Conseil de surveillance du 27 juillet 2004, le groupe applique la norme IFRS 40 (immeubles de placement) selon la méthode du coût.

Klépierre communiquera, le 31 mars 2005, les impacts du passage aux normes IFRS sur ses comptes 2004 et sur le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2005 en ce qui concerne IAS 32 et 39.

## **DIVIDENDE EN PROGRESSION DE 15 %**

Conformément à la politique de distribution du groupe d'offrir une croissance du dividende en ligne avec la progression de ses principaux indicateurs de performance, le Conseil de surveillance proposera à l'assemblée générale du 7 avril 2005 le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2004 de 2,3 euros par action, en augmentation de 15 %. Sa mise en paiement interviendra le 15 avril 2005.

## **PERSPECTIVES**

Klépierre confirme ses objectifs de croissance en 2005 avec notamment une progression supérieure à 10 % du cash-flow net courant par action. La croissance externe restera soutenue avec un objectif d'acquisitions de 600 millions d'euros dont 80 % environ seront réalisées hors de France.

*« Klépierre est portée par la convergence croissante du modèle économique européen. Le rapprochement des modes de consommation, l'européanisation des enseignes et la stabilité de la zone monétaire définissent de plus en plus les contours d'un vrai grand marché d'une taille similaire à ce que l'on peut connaître outre-atlantique »* a commenté Michel Clair, Président du Directoire. *« Klépierre qui est aujourd'hui, avec Ségécé et ses filiales, le 1<sup>er</sup> gestionnaire de centres commerciaux en Europe et la 9<sup>ème</sup> foncière mondiale de ce secteur, dispose d'un espace naturel qui lui permet d'anticiper un élargissement significatif de son potentiel de croissance à moyen terme. »*

*Klépierre publiera : Les impacts du passage aux normes IFRS, le 31 mars 2005  
Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2005, le mercredi 20 avril 2005*

## **KLEPIERRE, LEADER DES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE CONTINENTALE**

Pour toute information, contacter :

**KLEPIERRE**  
Jean-Michel GAULT  
Directeur Financier  
Tél. : 01 40 67 35 05  
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 56 43 44 63  
emmanuel.dovergne@keima.fr

## CHIFFRE D'AFFAIRES ET CASH-FLOW

(en M€)	PART TOTALE					PART GROUPE				
	31/12/2004	31/12/2003	Var. (%) 04/03	31/12/2002	Var. (%) 03/02	31/12/2004	31/12/2003	Var. (%) 04/03	31/12/2002	Var. (%) 03/02
LOYERS	397,5	353,2	12,6%	311,9	13,2%	347,2	309,4	12,2%	267,8	15,5%
CHIFFRE D'AFFAIRES (hors Développement)	431,3	385,8	11,8%	343,4	12,3%	372,7	333,9	11,6%	287,8	16,0%
CHIFFRE D'AFFAIRES	431,3	386,2	11,7%	345,0	11,9%	372,7	334,2	11,5%	289,1	15,6%
CASH FLOW D'EXPLOITATION (hors Développement)	348,7	311,2	12,1%	278,5	11,7%	301,9	269,4	12,1%	236,3	14,0%
CASH FLOW D'EXPLOITATION YC DEVELOPPEMENT	348,7	311,2	12,1%	278,7	11,7%	302,0	269,4	12,1%	236,6	13,9%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT (hors Développement) . par action (en €.)	227,4	201,1	13,1%	180,4	11,5%	188,6 4,1	164,6 3,7	14,6% 12,3%	143,1 3,2	15,1% 15,1%
CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT . par action (en €.)	227,5	201,2	13,1%	180,7	11,4%	188,7 4,1	164,7 3,7	14,5% 12,3%	143,3 3,2	14,9% 14,9%
CASH FLOW NET COURANT (hors Développement) . par action (en €.)	208,9	179,2	16,6%	152,7	17,3%	175,8 3,9	147,6 3,3	19,1% 16,7%	121,8 2,7	21,2% 21,2%
CASH FLOW NET COURANT . par action (en €.)	208,9	179,2	16,6%	152,9	17,2%	175,8 3,9	147,6 3,3	19,1% 16,8%	121,9 2,7	21,1% 21,1%
CASH-FLOW NET (hors Développement) . par action (en €.)	229,2	206,1	11,2%	193,2	6,7%	196,1 4,3	174,4 3,9	12,5% 10,3%	162,3 3,6	7,4% 7,4%
CASH-FLOW NET . par action (en €.)	229,2	206,1	11,2%	193,4	6,6%	196,2 4,3	174,4 3,9	12,5% 10,3%	162,5 3,6	7,3% 7,3%

**RESULTAT CONSOLIDE 2004-2003**  
**(PART TOTALE)**

(en M€)	Réalisé 2004	Réalisé 2003	Var. (%)
Produits locatifs	397,5	353,2	
Honoraires	33,7	32,6	
<b>Chiffre d'affaires (Hors développement)</b>	<b>431,3</b>	<b>385,8</b>	<b>11,8%</b>
Autres produits d'exploitation	6,6	4,7	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>437,9</b>	<b>390,5</b>	<b>12,1%</b>
Charges sur immeubles	-23,3	-20,4	
Charges d'exploitation et frais de personnel	-66,7	-58,9	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-90,0</b>	<b>-79,3</b>	<b>13,5%</b>
Ventes sur opérations en développement		0,3	
Prix de revient des opérations en développement	0,1	-0,3	
<b>MARGE SUR DEVELOPPEMENT</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>ns</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-105,1	-96,6	
Dotations ou reprises nettes aux provisions	0,9	-0,2	
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>243,7</b>	<b>214,4</b>	<b>13,7%</b>
QP de résultat sur op. faites en commun	-0,1	-0,5	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-122,0</b>	<b>-110,5</b>	<b>10,4%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>121,6</b>	<b>103,4</b>	<b>17,5%</b>
Impôt courant	-18,4	-21,7	
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,5	0,4	
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>103,6</b>	<b>82,2</b>	<b>26,1%</b>
Produits et charges exceptionnels	15,5	31,2	
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-1,4	-0,5	
Impôt sur exceptionnels	4,8	-5,2	
<b>RESULTAT NET PART DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>122,6</b>	<b>107,7</b>	<b>13,9%</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	-20,5	-19,4	
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>102,1</b>	<b>88,3</b>	<b>15,6%</b>

**RESULTAT CONSOLIDE 2004-2003**  
**(PART GROUPE)**

(en M€)	Réalisé 2004	Réalisé 2003	Var. (%)
Produits locatifs	347,2	309,4	
Honoraires	25,5	24,5	
<b>Chiffre d'affaires (Hors développement)</b>	<b>372,7</b>	<b>333,9</b>	<b>11,6%</b>
Autres produits d'exploitation	6,0	4,0	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>378,7</b>	<b>337,9</b>	<b>12,1%</b>
Charges sur immeubles	-23,4	-20,3	
Charges d'exploitation et frais de personnel	-54,1	-47,7	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-77,5</b>	<b>-68,0</b>	<b>14,0%</b>
Ventes sur opérations en développement		0,3	
Prix de revient des opérations en développement	0,0	-0,3	
<b>MARGE SUR DEVELOPPEMENT</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>ns</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-92,2	-84,7	
Dotations ou reprises nettes aux provisions	0,5	-0,4	
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>209,5</b>	<b>184,9</b>	<b>13,3%</b>
QP de résultat sur op. faites en commun	0,0	-0,5	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-114,1</b>	<b>-105,2</b>	<b>8,4%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>95,4</b>	<b>79,2</b>	<b>20,5%</b>
Impôt courant	-12,7	-16,9	
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	0,4	0,3	
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>83,0</b>	<b>62,6</b>	<b>32,7%</b>
Produits et charges exceptionnels	16,5	31,3	
Amortissement des écarts d'acquisition sur exceptionnels	-1,2	-0,5	
Impôt sur exceptionnels	3,9	-5,3	
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>102,1</b>	<b>88,3</b>	<b>15,6%</b>

**DETERMINATION DES CASH FLOWS 2004**

	<b>Part totale</b>	<b>Part Groupe</b>
En M€		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>121,6</b>	<b>95,4</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-105,1	-92,2
QP des résultats des SME avant impôts	0,6	0,5
Provision pour dépréciation d'actif	-1,7	-1,7
Reprise de provision pour retraites	2,3	1,9
Dot amort prime d'émission emprunt obligataire	-0,8	-0,8
<b>- Cash flow courant avant Impôts -</b>	<b>227,5</b>	<b>188,7</b>
Marge sur Développement	0,1	0,1
<b>- Cash flow courant avant Impôts (hors dével.) -</b>	<b>227,4</b>	<b>188,6</b>

<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>103,6</b>	<b>83,0</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-105,1	-92,2
Provision pour dépréciation d'actif	-1,7	-1,7
Reprise de provision pour retraites	2,3	1,9
Dot amort prime d'émission emprunt obligataire	-0,8	-0,8
<b>- Cash flow net courant -</b>	<b>208,9</b>	<b>175,8</b>
Marge nette sur Développement	0,0	0,0
<b>- Cash flow net courant (hors dével.) -</b>	<b>208,9</b>	<b>175,8</b>

<b>RESULTAT NET</b>	<b>122,6</b>	<b>102,1</b>
Dotations aux amortissements des immobilisations	-105,1	-92,2
Reprise de provision pour retraites	2,3	1,9
Provision pour dépréciation d'actif	-1,7	-1,7
Dot amort prime d'émission emprunt obligataire	-0,8	-0,8
Dot nettes aux provisions / exceptionnels	0,0	0,0
Amortissement écarts acquisition / exceptionnels	-1,4	-1,2
<b>- Cash flow net -</b>	<b>229,2</b>	<b>196,2</b>
Marge nette sur Développement	0,0	0,0
<b>- Cash flow net (hors dével.) -</b>	<b>229,2</b>	<b>196,1</b>

**DETERMINATION DE L'ACTIF NET REEVALUE**

	31-déc-04		31/12/2003	% 2004/2003
	Bilan	Part groupe	Part groupe	Part groupe
Fonds propres consolidés (M€)	2 324,4	1 922,0	1 839,1	+ 4,5%
Plus values nettes latentes sur patrimoine (M€)		526,1	262,0	+ 100,8%
<b>Total Actif Net Réévalué, hors droit, après fiscalité sur plus-values latentes (M€)</b>	<b>2 324,4</b>	<b>2 448,1</b>	<b>2 101,1</b>	<b>+ 16,5%</b>
Nombre d'actions (fin de période)		46 164 229	44 759 763	
<b>ANR par action, hors droit, après fiscalité sur plus-values latentes (€)</b>		<b>53,0</b>	<b>46,9</b>	<b>+ 13,0%</b>

## BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE (31 DECEMBRE 2004)

ACTIF				PASSIF			
(en M€)	2004	30/06/2004	2003	(en M€)	2004	30/06/2004	2003
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>5 258,3</b>	<b>4 827,7</b>	<b>4 849,7</b>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 922,0</b>	<b>1 865,2</b>	<b>1 839,1</b>
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	67,0	61,8	51,5	INTERETS MINORITAIRES	402,3	436,1	416,7
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 111,6	4 681,3	4 709,7				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	76,3	82,1	86,6	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	12,6	15,2	14,7
TITRES MIS EN EQUIVALENCE	3,4	2,5	1,9				
<b>IMPOT DIFFERE ACTIF</b>	<b>7,8</b>	<b>4,9</b>	<b>7,3</b>	<b>IMPOT DIFFERE PASSIF</b>	<b>93,4</b>	<b>104,8</b>	<b>110,7</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>181,4</b>	<b>210,1</b>	<b>199,8</b>	<b>DETTES</b>	<b>3 238,9</b>	<b>2 749,8</b>	<b>2 793,5</b>
STOCKS SUR OPERATIONS EN DEVELOPPEMENT	7,3	4,4	3,8	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	2 925,8	2 380,0	2 427,4
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	32,5	22,1	19,2	FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	48,6	38,8	33,5
CREANCES DIVERSES	141,6	183,7	176,8	AUTRES DETTES	264,5	331,0	332,5
<b>DISPONIBILITES - VMP</b>	<b>124,2</b>	<b>118,1</b>	<b>108,8</b>				
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF</b>	<b>161,4</b>	<b>21,3</b>	<b>20,7</b>	<b>COMPTES DE REGULARISATION PASSIF</b>	<b>63,7</b>	<b>11,0</b>	<b>11,7</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 733,0</b>	<b>5 182,0</b>	<b>5 186,4</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 733,0</b>	<b>5 182,0</b>	<b>5 186,4</b>