



**CHIFFRE D'AFFAIRES AU 31 MARS 2003 :  
KLEPIERRE AFFIRME SON EXPANSION EN EUROPE**

Le chiffre d'affaires de Klépierre pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2003 s'établit à 92,2 M€ en progression de 14,3 % par rapport à l'exercice précédent. Ce trimestre confirme la montée en puissance à la fois des Centres commerciaux, qui représentent désormais plus des 3/4 de l'activité du Groupe, et de l'international qui contribue à près du 1/4 des loyers.

<i>En M€</i>	<b>1<sup>er</sup> trimestre 2003</b>	<b>1<sup>er</sup> trimestre 2002</b>	<b>Variation</b>	<b>Variation périmètre constant</b>
Loyers	84,3	73,1	+15,4 %	+6,9 %
<i>dont centres commerciaux</i>	64,7	52,2	+23,9 %	+7,0 %
<i>dont bureaux</i>	19,6	20,9	-5,9 %	+6,6 %
Honoraires	7,9	7,5	+4,4 %	nc
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>92,2</b>	<b>80,7</b>	<b>+14,3 %</b>	<b>+6,9 %</b>

**PROGRESSION DE 23,9 % DES LOYERS « CENTRES COMMERCIAUX »**

Les centres commerciaux ont généré 64,7 M€ de loyers pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2003, en hausse de 23,9 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Cette progression provient à hauteur de 16,9 % de l'effet en année pleine des opérations de croissance externe réalisées après le 1<sup>er</sup> trimestre 2002 :

- En Italie, où les 11 acquisitions auprès de Carrefour et les 9 auprès de Finiper (en intégration proportionnelle à hauteur de 40 %), effectives au 2<sup>nd</sup> semestre 2002, ont contribué à hauteur de 5,8 M€
- En Espagne, où les 5 acquisitions de fin d'année 2002 (hors Oviedo) ont contribué à hauteur de 1,4 M€
- Au Portugal, avec les premiers loyers facturés sur le centre de Loures pour 0,7 M€

A périmètre constant, les loyers des centres commerciaux ont progressé de 7,0 %. Cette progression provient :

- De l'indexation qui représente environ 2,5 % d'augmentation des loyers du secteur. A titre indicatif, en France, 72 % des baux du patrimoine de Klépierre sont indexés à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2003 sur l'indice ICC du 2<sup>ème</sup> trimestre 2002 qui a enregistré une progression de 2,1 %. En Espagne, la progression moyenne de l'indice IBC pour 2002 est de 4 % et s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003 à la totalité des baux non renouvelés en 2002. En Italie, la progression moyenne de l'indice ISTAT sur le 1<sup>er</sup> trimestre est de l'ordre de 2,6 % et s'applique à la date anniversaire de chaque bail.

- De l'impact des fortes campagnes de renouvellements/recommercialisations menées en 2002 (près de 900 baux) qui se poursuivent à un rythme soutenu depuis le début de l'année (232 baux au 31 mars 2003).
- D'un effet de base favorable lié à un décalage de facturation du 1<sup>er</sup> trimestre 2002 sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2002 à l'occasion de la mise en place en France d'un nouveau système de gestion.

La contribution des loyers variables reste faible et provient très largement du patrimoine situé en France. Les loyers variables représentent un montant de 1,9 M€ sur le trimestre, soit 4% des loyers français, contre 5,6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2002. Cette baisse résulte de la consolidation du loyer variable dans le loyer minimum garanti du fait de la forte indexation des loyers en 2002 et des campagnes de renouvellement réalisées dans les galeries concernées.

Le taux d'occupation demeure à un niveau élevé à 98,6 % au 31 mars 2003.

L'activité menée à l'étranger représente désormais 23,5 % des loyers totaux contre 15,6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2002. Elle atteint même 30,6% (contre 21,8%), si l'on considère les seuls centres commerciaux. Le 1<sup>er</sup> contributeur est l'Espagne avec 9,1 M€ suivi de près par l'Italie avec 8,7 M€, ces deux pays représentant respectivement 14 % et 13 % des loyers Centres commerciaux.

### **HAUSSE DES LOYERS « BUREAUX » : +6,6 % A PERIMETRE CONSTANT**

Les loyers Bureaux, dont le taux d'occupation financier reste supérieur à 99 %, se sont élevés à 19,6 M€ A périmètre constant, ces loyers progressent de 6,6 %, confirmant le potentiel dont ils disposent malgré un environnement qui reste difficile. 18 baux ont été renouvelés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre en hausse moyenne de 22 % générant un gain locatif en année pleine de 1,6 M€

La comparaison avec l'exercice précédent, où les loyers s'étaient élevés à 20,9 M€, est peu significative du fait de la cession courant 2002 de 150 M€ de bureaux.

### **LES ACTIVITES DE SERVICE**

Les honoraires provenant des activités de service exercées auprès des tiers par Ségécé et ses filiales dans les centres commerciaux progressent de près de 10 %, notamment du fait de l'intégration en proportionnelle à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2002 de PSG, filiale italienne détenue à 50 % par Ségécé. 80 % de ces honoraires proviennent de missions conduites en France, 10 % en Espagne et 9 % en Italie.

Les honoraires perçus dans le secteur bureaux sont devenus non significatifs, Klégestion oeuvrant désormais quasiment uniquement pour le compte de Klépierre.

*Klépierre rappelle qu'en date du 24 avril 2003, il sera procédé à la division par 2 du nominal du titre et à l'attribution d'une action gratuite pour deux existantes.*

*Prochaines publications : 23 juillet 2003, chiffre d'affaires semestriel  
9 septembre 2003, résultats semestriels*

## **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

**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@keima.fr

## DÉTAIL DES LOYERS ET HONORAIRES AU 31 MARS 2003

LOYERS	PART TOTALE				PART DU GROUPE			
	31.03.2003		31.03.2002		31.03.2003		31.03.2002	
En millions d'euros								
<b>Centres commerciaux</b>								
France	44,9	53,2%	40,8	55,8%	35,9	49,7%	32,7	51,9%
International	19,8	23,5%	11,4	15,6%	16,7	23,1%	9,4	15,0%
Espagne	9,1		7,4		7,6		6,2	
Italie	8,7		2,8		7,3		2,2	
Autres	2,0		1,2		1,8		1,0	
<b>Total</b>	<b>64,7</b>	<b>76,7%</b>	<b>52,2</b>	<b>71,5%</b>	<b>52,7</b>	<b>72,9%</b>	<b>42,1</b>	<b>66,9%</b>
Dont périmètre constant	55,8		52,1		44,9		42,0	
Dont acquisitions	8,9		0,1		7,8		0,1	
<b>Bureaux</b>								
Périmètre constant	18,4		17,3		18,4		17,3	
Acquisitions	0,2				0,2		0,0	
Cessions	1,0		3,6		1,0		3,5	
<b>Total</b>	<b>19,6</b>	<b>23,3%</b>	<b>20,9</b>	<b>28,5%</b>	<b>19,6</b>	<b>27,1%</b>	<b>20,8</b>	<b>33,1%</b>
<b>TOTAL DES LOYERS</b>	<b>84,3</b>	<b>100%</b>	<b>73,1</b>	<b>100%</b>	<b>72,3</b>	<b>100%</b>	<b>62,9</b>	<b>100%</b>
Dont périmètre constant	74,2		69,4		63,4		59,3	

HONORAIRES	PART TOTALE		PART DU GROUPE	
	31.03.2003	31.03.2002	31.03.2003	31.03.2002
En millions d'euros				
Centres commerciaux	7,8	7,1	4,8	4,4
Bureaux	0,1	0,4	0,0	0,4
<b>Total</b>	<b>7,9</b>	<b>7,5</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>