



ASSEMBLEE GENERALE
MIXTE

8 Avril 2004



Klépierre, au cœur de la consommation



Constitution de l'assemblée



Rapport de Gestion de l'Exercice 2003



Klépierre, une foncière européenne de centres commerciaux



❖ **Faits marquants**

❖ **L'activité 2003**

❖ **Les comptes au 31 décembre 2003**



❖ **Stratégie**



Klépierre, au cœur de la consommation



Les **F**aits **M**arquants



Klépierre, une foncière européenne de centres commerciaux

LES FAITS MARQUANTS

Une stratégie focalisée sur les centres commerciaux dans l'Euro zone:

- ❏ Faible sensibilité à la conjoncture
- ❏ Dynamique structurelle de croissance externe
- ❏ Constitution d'un gisement de croissance interne
- ❏ Génération régulière de cash-flow

⁽¹⁾ Par action

⁽²⁾ Dividende proposé à la prochaine assemblée générale du 8 avril 2004

Loyers
+ 13,2 %

Cash-flow av impôt⁽¹⁾
+ 15,1 %

Actif Net Réévalué⁽¹⁾
+ 12,0 %

Dividende net ⁽²⁾
+ 70,9 %



Klépierre, au cœur de la consommation



Dans les centres commerciaux

LES FAITS MARQUANTS

- ✚ **Politique d'acquisition soutenue dans les centres commerciaux**
 - 28 galeries acquises : 22 sont situés à l'étranger
dont 7 dans des centres de plus de 30 000 m² et 2 de plus de 60 000 m²
- ✚ **Accélération de la diversification géographique des loyers**
 - 36 % des loyers centres commerciaux sont issus de l'étranger
 - Important travail de revalorisation mené par les équipes de Ségécé
 - Contribution croissante de l'Italie (2^{ème} pays)
- ✚ **Une solide croissance interne**
 - Taux d'indexation favorables
 - Efficacité des programmes de recommercialisation / renégociation



750 baux en hausse de plus de 20%



Dans les bureaux

LES FAITS MARQUANTS

K Un marché locatif contrasté

K Poursuite des cessions

- Le marché de l'investissement reste bien orienté
- La politique d'arbitrage accompagne le cycle immobilier

K Une activité conforme aux prévisions

- Progression des loyers de 3,1 % à périmètre constant



Klépierre, au cœur de la consommation



L'Activité en 2003



Les Centres Commerciaux



Réalisation en cours du plan d'investissement sur 5 ans

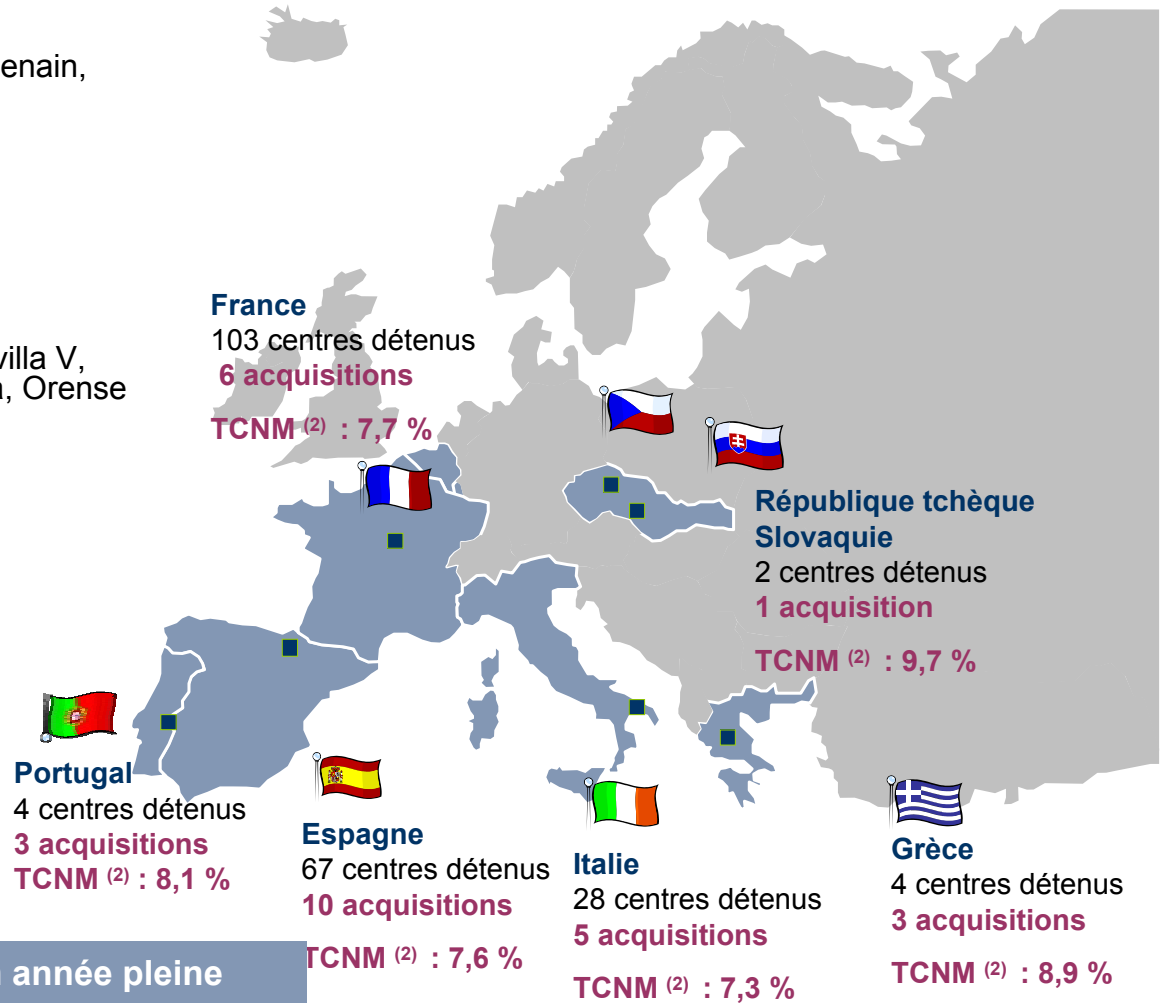
Principales acquisitions 2003 : 28 galeries en exploitation

LES CENTRES COMMERCIAUX

- France** : 66,7 M€ ⁽¹⁾
 - Beaune, Bourg-en-Bresse, Le Mans, Denain, Sevrans et Marseille le Merlan
- Italie** : 117,1 M€ ⁽¹⁾
 - Vignate, Matera, Bari, Collegno et Solbiate
- Espagne** : 118,1 M€ ⁽¹⁾
 - Oviedo, Tenerife, Lucena, Vinaroz, Sevilla V, Azabache, Albacete, Leon, Pontevedra, Orense
- Grèce** : 16,4 M€ ⁽¹⁾
 - Efkarpia, Patras et Athinon
- République tchèque** : 57,0 M€ ⁽¹⁾
 - Novy Smichov
- Portugal** : 91,6 M€ ⁽¹⁾
 - Porto Gondomar, Lisbonne Teilheiras et Villa Nova de Gaia

(1) Investissements décaissés en 2003

(2) Taux de Capitalisation Net Moyen



43 M€ de loyers supplémentaires en année pleine

Klépierre, au cœur de la consommation



Réalisation en cours du plan d'investissement sur 5 ans

Acquisitions 2003 : 6 projets en cours de développement

LES CENTRES COMMERCIAUX



Dijon-Quetigny (France)

Signé en décembre 2003
Ouverture en avril et octobre 2005
Surface de la galerie: 11 600m²
Investissement : 36 M€



Santander II (Espagne)

Signé en décembre 2003
Ouverture prévue en 2004
Surface de la galerie: 14 507 m²
Investissement : 23 M€



Louvain La Neuve (Belgique)

Signé en juillet 2003
Ouverture prévue en fin 2005
Surface de la galerie: 37 348 m²
Investissement : 107 M€

45 M€ décaissés en 2003



Thessalonique City Gate (Grèce)

Signé en décembre 2003
Ouverture prévue en fin 2004
Surface de la galerie: 20 987m²
Investissement : 74 M€

Rome-Valle Aurélia (Italie)

Signé en décembre 2003
Ouverture prévue en 2007
Surface de la galerie : 14 220m²
Investissement : 52 M€



Milan Assago (Italie)

Signé en décembre 2003
Ouverture prévue en juin 2005
Surface de la galerie: 25 000m²
Investissement : 142 M€

Klépierre, au cœur de la consommation



Une croissance interne régulière et soutenue: + 4,8 % de hausse des loyers à périmètre constant

LES CENTRES COMMERCIAUX

France

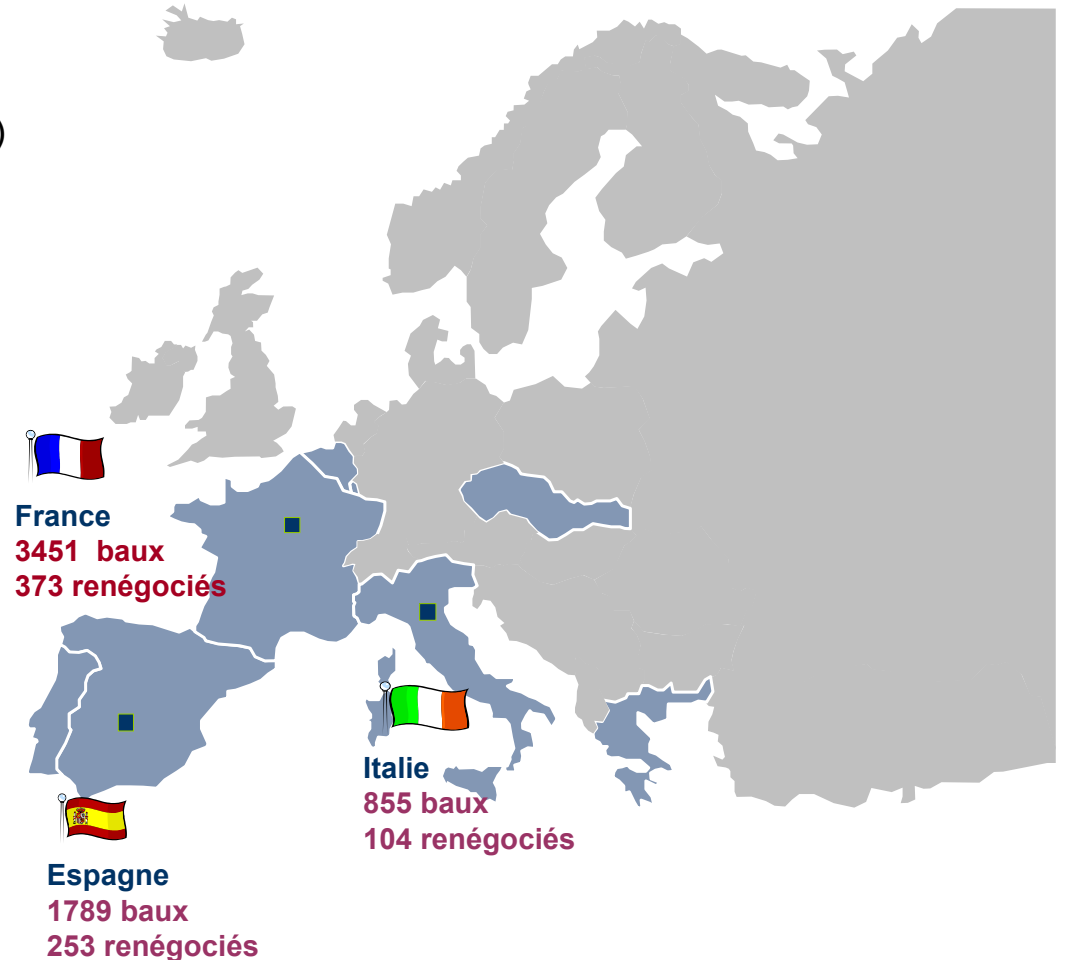
- 179,2 M€ de loyers (+ 3,7 %)
- Périmètre constant : 169,6 M€ (+4,8%)
- Indexation : 2,1%
- Taux d'occupation : 98,2%

Italie

- 41,1 M€ de loyers (+ 79,3 %)
- Périmètre constant : 11,8 M€ (+3,0%)
- Indexation : 2,9%
- Taux d'occupation : 97,8%

Espagne

- 40,0 M€ de loyers (+ 32,5 %)
- Périmètre constant : 31,2 M€ (+5,0%)
- Indexation : 4,0%
- Taux d'occupation : 96,8%





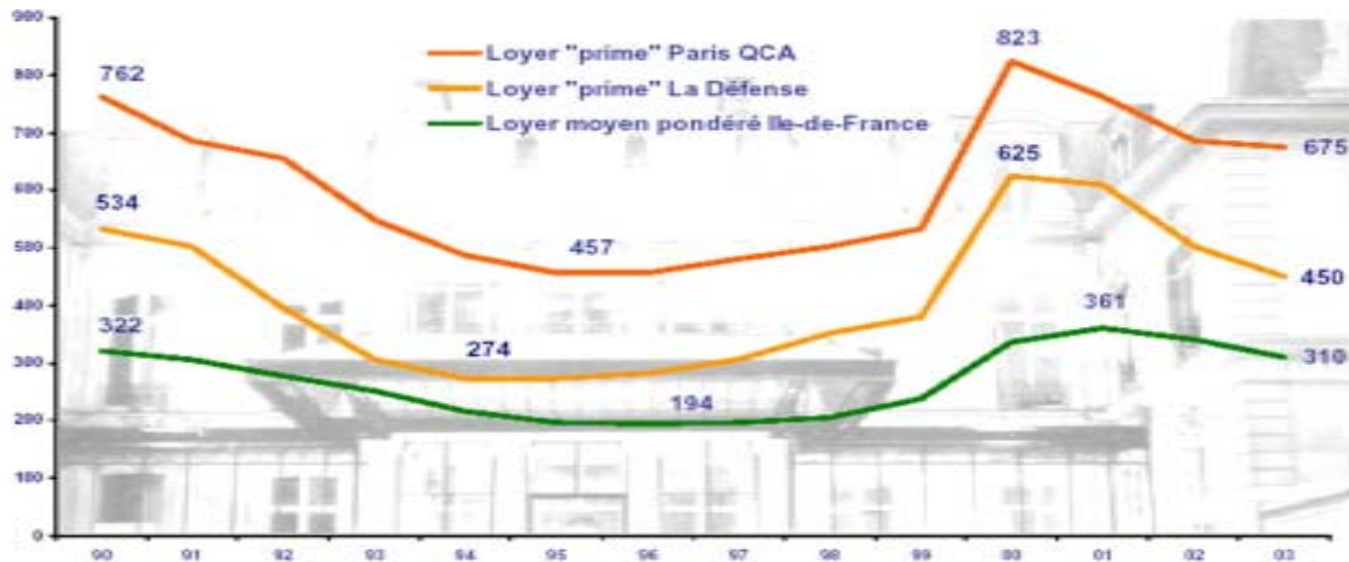
Les Bureaux



Bonne résistance des loyers de bureaux grâce à une gestion active

LES BUREAUX

- 38 baux renouvelés en 2003
- Progression des loyers de 3,1 % à périmètre constant
- Taux d'occupation financier élevé (97,3%) et d'impayés faible (1,1 %)



Klépierre, au cœur de la consommation



Poursuite de la stratégie opportuniste

LES BUREAUX

↳ **Maintien de la politique de cessions**

- Cession après revalorisation locative récente
- Dans un marché investisseur qui valorise toujours convenablement les immeubles parisiens

↳ **6 ventes réalisées en 2003 pour 176 M€**

	Surface en m ²
Boulogne 92 - 127, rue d'Aguesseau	4.082
Saint-Denis - 103, rue Charles Michels	12.364
Paris 15 ^{ème} - 100/102, Avenue de Suffren	10.010
Rueil-malmaison 92 – 20, rue Jacques Daguerre	3.237
Levallois-Perret 92 – Le Sémaphore	11.402
Paris 17 ^{ème} – 141, rue de Clichy	3.449
6 actifs cédés pour un total de 176 millions d'euros	

↳ **Historique des cessions**



Bureaux : des enjeux forts pour 2004

- ❖ Baux arrivant à échéance
 - 35 % des baux à renouveler en 2004

En % du portefeuille

Année	2004	2005	2006
Paris QCA	19,5%	1,0%	1,5%
Autres Paris	1,0%	0,0%	0,5%
1ère couronne	12,0%	1,0%	2,5%
2ème couronne	3,0%	0,5%	0,0%
Entrepôts	0,0%	0,0%	0,0%
Total	35,5%	2,5%	4,5%
		42,5%	

- Potentiel de revalorisation de 5 à 10%
- ❖ Objectif de cessions en 2004
 - Rythme toutefois plus modéré de l'ordre de **100 M€**
- ❖ Veille active pour de nouvelles acquisitions en vue d'un retournement de cycle



Les Comptes au 31.12.2003



Les fruits de la stratégie de croissance

Loyers centres commerciaux : + 21,0 %

LES COMPTES AU 31.12.2003

<i>En M€ - part totale</i>	2003	Δ %
Centres commerciaux	279,0	+ 21,0 %
dont périmètre constant	217,7	+ 4,8 %
France	179,2	+ 3,7 %
Italie	41,1	+ 79,3 %
Espagne	40,0	+ 32,5 %
Autres	18,7	
Bureaux	74,2	- 8,7 %
dont périmètre constant	62,7	+ 3,1 %
TOTAL	353,2	+ 13,2 %
dont périmètre constant	280,3	+ 4,4 %

Centres commerciaux :
croissance interne (+ 4,8 %) + croissance externe (+16,2 %) → + 21,0 %



Klépierre, au cœur de la consommation



Cash flow d 'exploitation : + 11,7 %

LES COMPTES AU 31.12.2003

<i>En M€ - part totale</i>	Centres commerciaux	Bureaux	Total
Produits d'exploitation (hors dvpt)	315,4 <i>+ 18,2 %</i>	75,1 <i>- 9,1%</i>	390,5 <i>+ 11,8 %</i>
Cash-flow d'exploitation (hors dvpt)	244,0 <i>+ 20,0 %</i>	67,2 <i>+10,7%</i>	311,2 <i>+ 11,7 %</i>
Stabilité du coefficient d'exploitation (20,4 % vs 20,0 %)			
Charges sur immeubles et frais de gestion	- 70,8 <i>+ 19,0 %</i>	- 9,0 <i>- 8,7 %</i>	- 79,8 <i>+ 14,4 %</i>



Progression du cash-flow courant : +11,5 %

LES COMPTES AU 31.12.2003

<i>En M€ - part totale</i>	2003	2002	Δ %
Cash-flow d'exploitation (hors dvpt)	311,2	278,5	+ 11,7 %
Cash-flow courant avant impôt (hors dvpt)	201,2	180,7	+ 11,5 %
Résultat financier	110,5	98,5	+ 12,2 %



Cash-flow courant net : + 21,2%

LES COMPTES AU 31.12.2003

<i>En M€</i>	2003	2002	Δ %
Cash-flow courant avant impôt part totale (hors dvpt)	201,1	180,4	+11,5%
Cash-flow courant avant impôt part du groupe (hors dvpt)	164,6	143,1	+15,1%
Impôt courant, part du groupe	(16,9)	(21,3)	NC
Cash-flow net courant part du groupe (hors dvpt)	147,6	121,8	+21,2%
Dotations amortissements part du groupe	(84,6)	(75,5)	+ 12,1%

- 1. La charge d'impôt 2003 comprend encore des éléments non récurrents*
- 2. La réévaluation a eu pour conséquence une baisse légère de la dotation aux amortissements.*



Bénéfice net courant : + 44,0%

LES COMPTES AU 31.12.2003

<i>En M€ - part du groupe</i>	2003	2002	Δ %
Bénéfice net courant	62,7	45,2	+38,7%
Résultat exceptionnel net d'impôt	25,6	35,9	NC
Bénéfice net	88,3	81,1	+ 8,9%

1. *Après réévaluation, les plus-values de cession sont en grande partie effacées :*

	PV av réévaluation	PV apr réévaluation
Part totale et Part groupe	85,0 M€	11,5 M€

2. *Les autres éléments exceptionnels proviennent de la restructuration de Klécentres avec les effets d'impôts qui l'accompagnent.*



Données par action

Cash-flow courant avant impôt : + 15,1 %

LES COMPTES AU 31.12.2003

<i>En M€</i>	2003	2002	Δ %
Nombre d'actions	44 759 763	44 759 763	-
Cash-flow courant av impôt (hors dvpt)	3,7	3,2	+ 15,1 %
Cash-flow net courant (hors dvpt)	3,3	2,7	21,2 %
Bénéfice net courant	1,4	1,0	38,7 %
Bénéfice net	2,0	1,8	8,9 %



Bilan consolidé simplifié

L'adoption du statut SIIC s'est accompagnée d'une réévaluation du bilan de Klépierre

 Base : Valeurs d'expertises hors droits au 31 décembre 2002

➔ Effet : 1er Janvier 2003

LES COMPTES AU 31.12.2003

ACTIF					PASSIF				
(en M€)	31/12/03	01/01/03	SIIC et réévaluation	31/12/02	(en M€)	31/12/03	01/01/03	SIIC et réévaluation	31/12/02
ACTIF IMMOBILISE	4 849,7	4 528,9	969,4	3 559,5	CAPITAUX PROPRES	1 839,1	1 818,5	694,4	1 124,1
					* dont résultat du groupe		74,8	-6,3	81,1
					INTERETS MINORITAIRES	416,7	462,3	104,6	357,7
					PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	14,7	17,2		17,2
					IMPOT DIFFERE PASSIF	110,7	100,9	5,3	95,6
ACTIF CIRCULANT	199,8	213,4		213,4	DETTES	2 793,5	2 469,5	119,8	2 349,8
DISPONIBILITES - VMP	108,8	110,3		110,3					
IMPOT DIFFERE ACTIF	7,3	7,9	-45,3	53,2					
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	20,7	18,4		18,4	COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	11,7	10,4		10,4
TOTAL ACTIF	5 186,4	4 878,9	924,1	3 954,8	TOTAL PASSIF	5 186,4	4 878,8	924,1	3 954,8



La capacité financière reste solide

Klépierre dispose de 450 M€ de lignes de crédit disponibles

LES COMPTES AU 31.12.2003

<i>En M€ - part totale</i>	2003	2002	Δ %
Patrimoine réévalué (I)	5 225	4 709	+ 4,7%
Endettement net (II)	2 335	2 012	+16,1%
Endettement net / Patrimoine (II)/(I)	44,7 %	42,7 %	
EBITDA / Frais financiers net		2,8 vs 2,8	
Cash-flow net courant / Endettement net		7,8 % vs 7,6 %	
Notation S&P		BBB+, Perspectives stables	

Coût moyen de la dette en 2003 : 5,5 % ⇒ 5,2 % au 1^{er} janvier 2004

Taux de couverture : 90 % - Sensibilité faible à une hausse de 100 bp de l' Euribor ⇒ Impact négatif de 1,6 M€ sur le cash-flow

Durée moyenne de la couverture supérieure à 5 ans



Klépierre, au cœur de la consommation



Actif Net Réévalué par action : +12,0%

LES COMPTES AU 31.12.2003

	31.12.2003	01.01.2003	Δ %
ANR (hors droits) après fiscalité sur plus-values latentes en M€	2 101,1	1 874,9	+ 12,0 %
Nombre d'actions	44 759 763	44 759 763	-
ANR (droits compris) par action en € *	51,6	45,9	+12,3%
ANR (hors droits) après fiscalité sur plus-values latentes par action en € *	46,9	41,9	+12,0%

* y compris réévaluation de Ségécé et hors mise à prix de marché des instruments financiers

**Evolution du patrimoine sur 12 mois : Centres commerciaux + 5,9 %
Bureaux - 0,2 %**



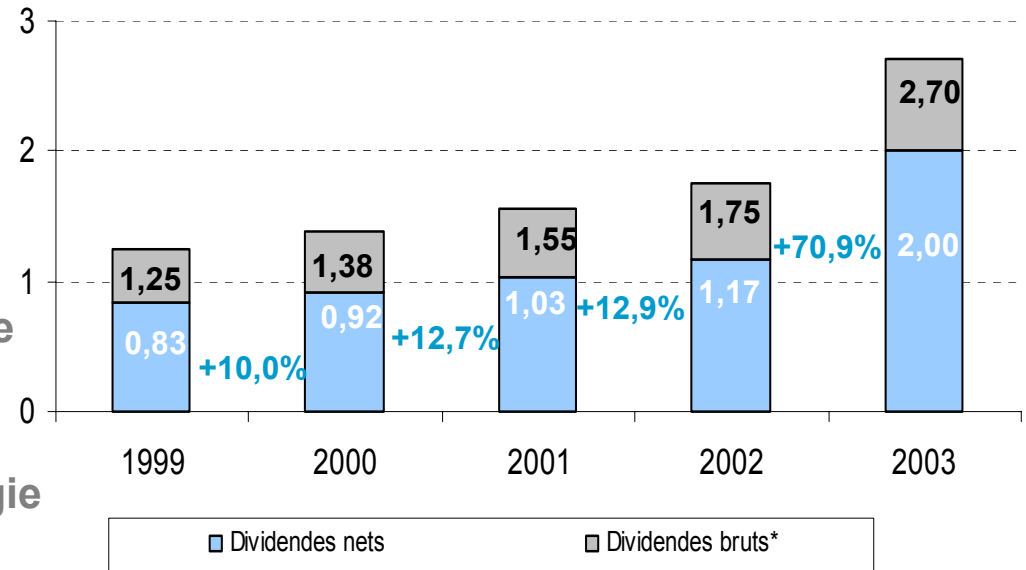
Une politique de dividende en ligne avec la croissance de Klépierre

LES COMPTES AU 31.12.2003

2,0 € proposé à l'AG du 8 avril 2004

- Forte augmentation du dividende net
 - ➔ Principale conséquence du statut SIIC
- Proposition de paiement du dividende en action
 - ➔ Accompagnement de la stratégie de croissance

En € par action, retraité de la division du nominal du titre



* Hypothèse : avoir fiscal à 50 %





Paieiment du dividende

Détachement du dividende : 16 avril 2004

Cas n°1 : paiement en action

- Délai d'option :
du 16 avril au 30 avril 2004 inclus
- Prix de l'action retenu pour le paiement : 90% de la moyenne des cours d'ouverture des 20 séances précédant l'AG diminuée du montant net du dividende, soit 49,0 euros
- Cotation des actions nouvelles :
12 mai 2004
- Livraison des actions nouvelles
à partir du 12 mai 2004

Cas n°2 : paiement en numéraire

- Mise en paiement : 6 mai 2004

LES COMPTES AU 31.12.2003

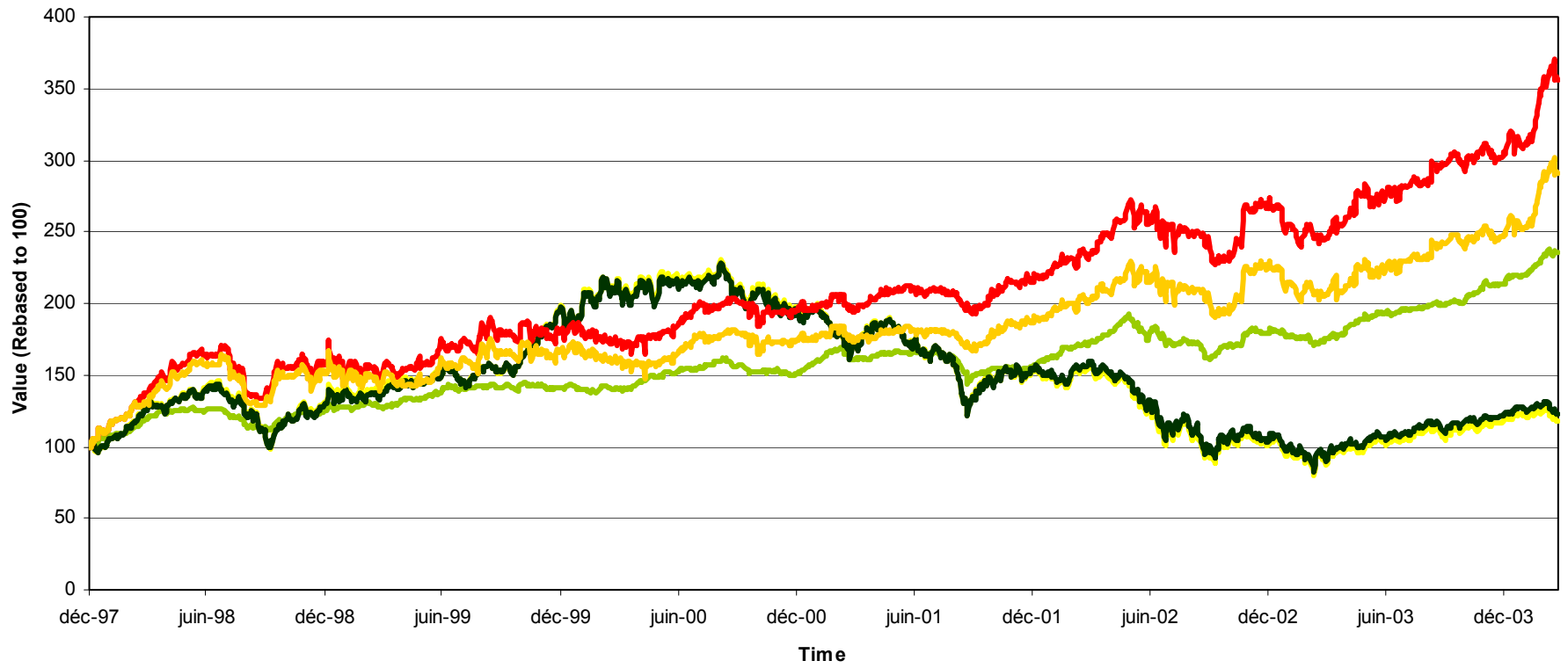




Le titre Klépierre accompagne la croissance de ses principaux indicateurs de performance

LES COMPTES AU 31.12.2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Performance moyenne annuelle du titre						
Dividende réinvesti	19,6%	13,5%	13,5%	15,8%	18,6%	14,1%



■ 18% CAC 40
 ■ 135% EPRA Euro Zone TSR
 ■ 23% SBF 120
 ■ 256% Klépierre TSR
 ■ 190% Klépierre



Klépierre, au cœur de la consommation



Stratégie

Klépierre, une valeur de croissance



Klépierre, une foncière européenne de centres commerciaux

STRATEGIE

Klépierre a fait le choix délibéré de se développer dans les centres commerciaux

- ✚ **Les bureaux parisiens sont désormais une composante mineure du patrimoine**
 - Forte contribution à la création de valeur de 1997 à 2003
 - De nouveaux investissements possibles à partir de 2005

- ✚ **Dans les centres commerciaux, l'ambition de Klépierre d'être un leader européen est un choix raisonné :**
 - Un marché attractif bien que limité
 - Contingentement réglementaire de l'offre nouvelle
 - Croissance régulière des revenus et taux d'occupation élevé
 - Faible sensibilité aux cycles économiques
 - Adaptation permanente aux évolutions de la consommation (merchandising, animation, extensions)
 - où Klépierre dispose d'avantages concurrentiels majeurs
 - Forte expérience du groupe Ségécé tant en développement qu'en gestion
 - Portefeuille unique de développement
 - Masse critique génératrice de synergies





Une stratégie déployée de manière large et cohérente

STRATEGIE

↳ Klépierre est un acteur intégré

- Développement
- Commercialisation
- Gestion locative
- Gestion immobilière

↳ Klépierre est une foncière multiformat

- Complémentarité des différents types de centres commerciaux
- Division des risques
- Gisement de croissance

↳ Klépierre a une vocation européenne

- Développement inégal de l'équipement commercial en Europe
- Stratégie européenne des enseignes
- Bonne adaptation aux pays en croissance du modèle développé en France



Klépierre, au cœur de la consommation



Un choix stratégique au service des objectifs économiques de Klépierre

STRATEGIE

L'objectif de croissance du cash-flow courant >10% par an en moyenne période est réalisé par :

↳ La revalorisation régulière des loyers

- Indexation
- Loyers variables
- Recommercialisations et renouvellements

↳ Le flux de nouveaux investissements

- Créations, acquisitions
- Extensions
- Objectif ambitieux de 400 à 500 M€ par an

↳ Le recours a un fort effet de levier

- Permis par la récurrence des revenus
- Sécurisé par une politique prudente de couverture
- Recours mesuré mais nécessaire à un renforcement des fonds propres

Ce modèle suppose l'existence d'un portefeuille renouvelé d'opportunités d'investissement





Klépierre, une double stratégie de leadership, nationale et européenne

STRATEGIE

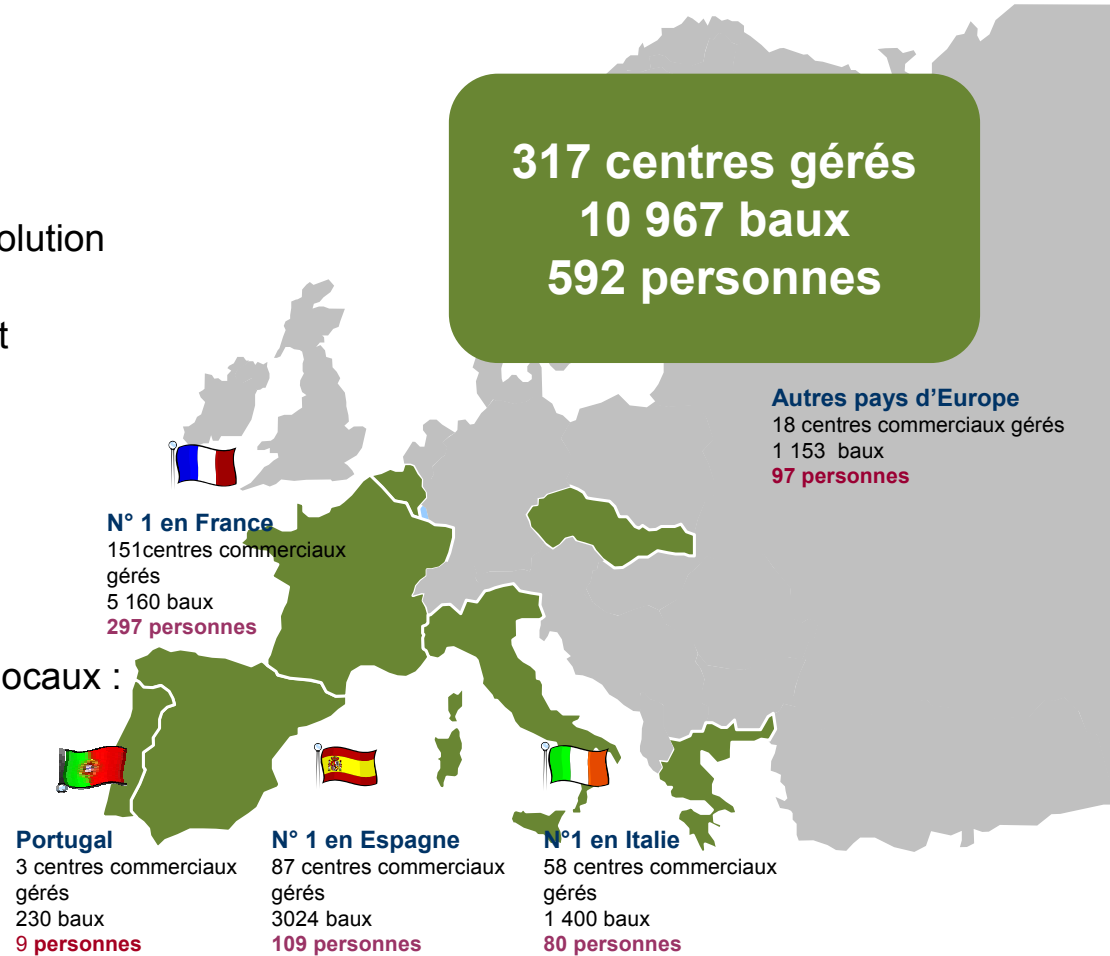
Le centre commercial :

- Un acteur majeur du paysage urbain
 - Des consommateurs aux attentes en évolution permanente
- ⇒ Complexité de l'immobilier commercial et réglementations restrictives

Le leadership permet :

- D'accompagner les enseignes dans leur développement
- De nouer des partenariats stratégiques locaux :
 - Finim et Finiper en Italie
 - Wilhelm en Belgique
- Internationaux : Carrefour

317 centres gérés
10 967 baux
592 personnes



Klépierre, au cœur de la consommation



Un solide potentiel de croissance

STRATEGIE

Les grands marchés de référence : France, Espagne et Italie

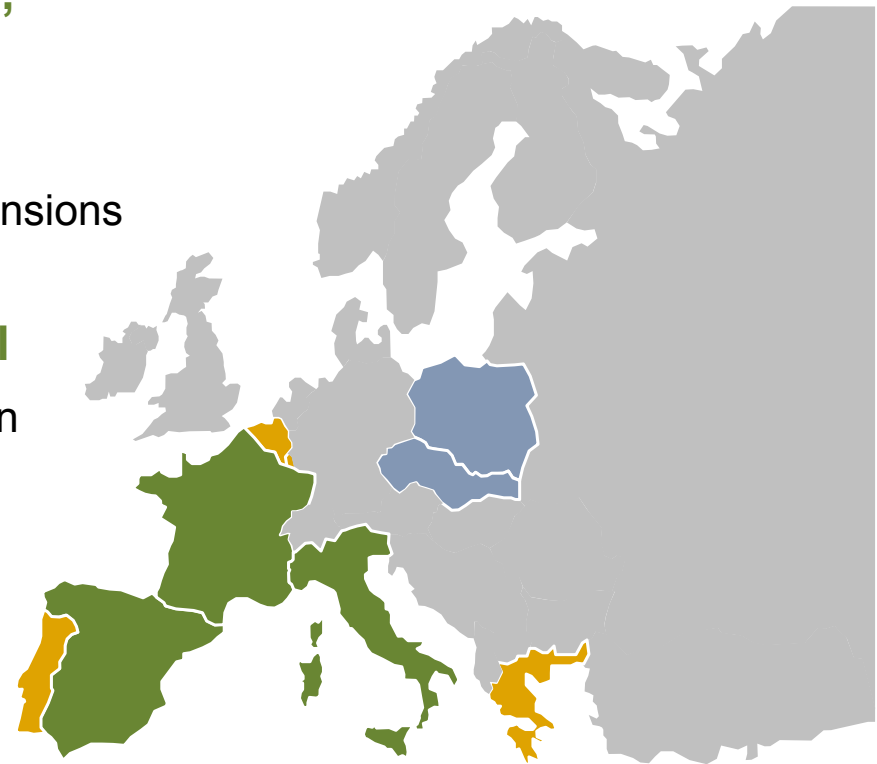
- Renforcement du leadership
- Développement de nouveaux centres et d'extensions

Les nouveaux marchés : Grèce et Portugal

- Atteindre rapidement la taille critique en gestion
- Acquérir une position de leadership

La nouvelle frontière : l'Europe centrale

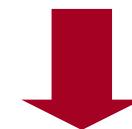
- Une veille active
- Des acquisitions sélectives stratégiques



Un solide potentiel de croissance 2004-2009

STRATEGIE

	Surface SCU en m2	Investissement prévisionnel Quote-part Kléperre en M€
Développement en propre par Ségécé (France)		
Nouveaux centres	211 500	600
Extensions	65 580	150
Total	277 080	750
Développement en partenariat avec un développeur extérieur		
Centres existants (Protocole Carrefour)		
France	22 040	50
Espagne	10 020	20
	32 060	70
Projets		
Espagne	88 740	300
Italie	180 460	600
Belgique	37 350	110
Portugal	5 100	10
Grèce	21 000	70
République tchèque	16 800	30
Slovaquie	10 410	10
	359 860	1130
Extensions		
France	19 500	50
Espagne	148 840	270
Italie	18 540	30
	186 880	350
Total	578 800	1550
Total Général	855 880	2300



**180 M€
environ
de loyers
attendus**



Conclusion

Un profil de valeur de croissance européenne

STRATEGIE

Klépierre en 2004, ce sera :

- Un objectif de 500 M€ d'acquisitions dans les centres commerciaux
- Une croissance du cash-flow net courant au moins égale à 10%
- Une politique de dividende stimulée par le nouveau régime fiscal



Klépierre, au cœur de la consommation



Rapport du Conseil de surveillance à
l'assemblée générale ordinaire
d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2003

Rapport du Président du Conseil de surveillance
à l'assemblée générale
(article L. 255-68 du Code du commerce)



Rapport des Commissaires aux Comptes



Questions - Réponses



Vote des Résolutions



Résolutions à caractère ordinaire

RESOLUTIONS

Première résolution

Approbation des comptes sociaux 2003.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés 2003.

Troisième résolution

Approbation des opérations et conventions visées par l'article L. 225-86 du Code de Commerce.

Quatrième résolution

Affectation du bénéfice de l'exercice 2003 et fixation du dividende à 2 € net par action, dont 1,40 € assorti d'un avoir fiscal de 0,70 € et 0,60 € sans avoir fiscal.

Cinquième résolution

Choix donné à l'actionnaire de percevoir le dividende en numéraire ou en actions.



Résolutions à caractère ordinaire

RESOLUTIONS

Sixième et septième résolutions

Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Messieurs Jean NUNEZ et Laurent TRECA pour une durée **d'une année**.

Huitième, neuvième et dixième résolutions

Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Messieurs Bertrand LETAMENDIA, Bertrand JACQUILLAT et Christian MANSET pour une durée **de deux années**.

Onzième et douzième résolutions

Renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Messieurs Vivien LEVY-GARBOUA et Bertrand de FEYDEAU pour une durée **de trois années**.

Treizième résolution

Nomination d'un membre supplémentaire au Conseil de surveillance pour une durée **d'une année** en la personne de Monsieur Jérôme BEDIER.

Quatorzième résolution

Nomination d'un membre supplémentaire au Conseil de surveillance pour une durée **de trois années** en la personne de Dominique HOENN.



Résolutions à caractère ordinaire

RESOLUTIONS

Quinzième et seizième résolutions

Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaires et de nomination de nouveaux commissaires aux comptes suppléants.

Dix-septième résolution

Fixation du montant de la rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance.

Dix-huitième résolution

Autorisation donnée au Directoire d'opérer sur les actions de la Société.



Résolutions à caractère extraordinaire

RESOLUTIONS

Dix-neuvième résolution

Autorisation donnée au Directoire de réduire le capital par annulation d'actions.

Vingtième résolution

Autorisation donnée au Directoire, sous réserve de l'accord préalable du Conseil de surveillance, d'augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 60.000.000 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission à concurrence d'un montant nominal de 950.000.000 euros.

Vingt-et-unième résolution

Autorisation donnée au Directoire, sous réserve de l'accord préalable du Conseil de surveillance, d'augmenter le capital d'un montant nominal maximum de 60.000.000 euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par l'émission de valeurs mobilières pourront être émises à concurrence d'un montant nominal de 950.000.000 euros.



Résolutions à caractère extraordinaire

RESOLUTIONS

Vingt-deuxième résolution

Autorisation donnée au Directoire, sous réserve de l'accord préalable du Conseil de surveillance, d'augmenter d'un montant nominal maximum de 2.800.000 euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription en faveur des salariés.

Vingt-troisième résolution

Aménagement de l'article 11 des statuts afin de permettre un renouvellement annuel par tiers des fonctions de membre du Conseil de surveillance.

Vingt-quatrième résolution

Adaptation des statuts de la Société pour tenir compte des dispositions de la loi n° 2003-706 du 1er août 2003 de sécurité financière.

Vingt-cinquième résolution

Pouvoirs pour les formalités.



Prochains rendez-vous

AGENDA

28 avril

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre

27 juillet

Résultats semestriels

27 octobre

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre





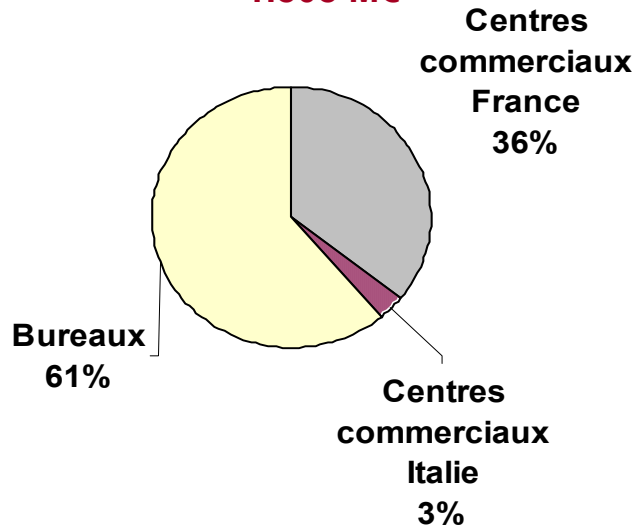
ANNEXES

Amélioration du profil de risque

Évolution de la répartition géographique du patrimoine

Au 31.12.99

Patrimoine en part totale =
1.808 M€



39%

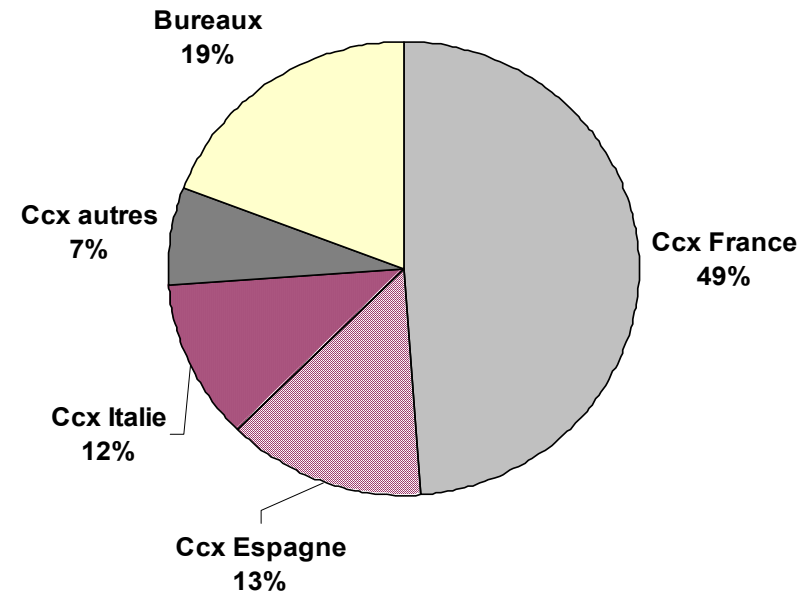
Ccx : 703 M€

61%

Bureaux : 1.105 M€

Au 31.12.03

Patrimoine en part totale =
5.225 M€



81%

Ccx : 4.216 M€

19%

Bureaux : 1.009 M€

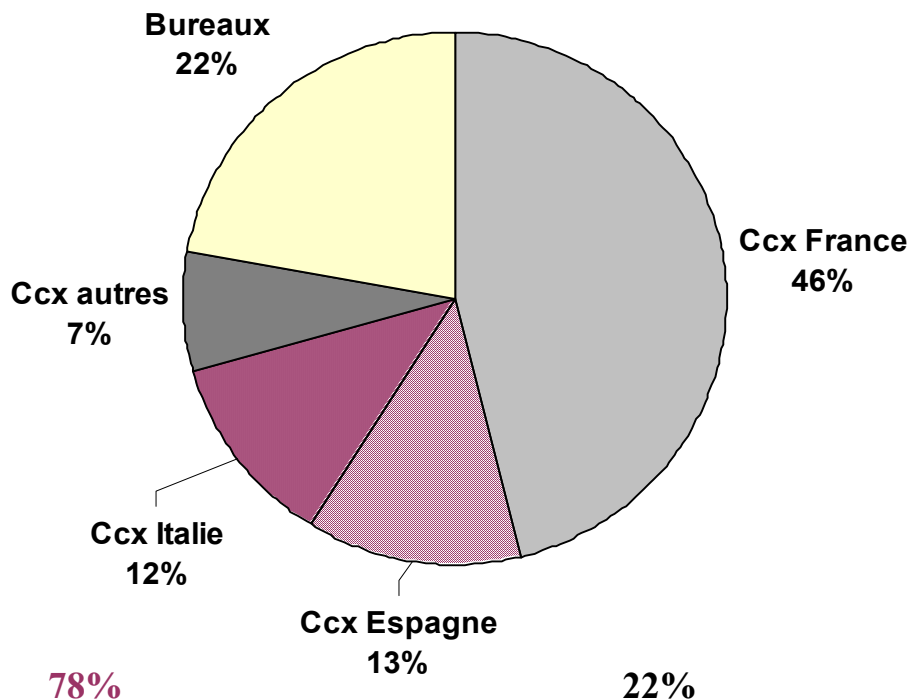
Klépierre, au cœur de la consommation

ANNEXES



Amélioration du profil de risque

Répartition géographique du patrimoine au 31.12.2003 (part groupe) :
4.569 M€



78%



Ccx : 3.560 M€

Bureaux : 1.009 M€

Klépierre, au cœur de la consommation

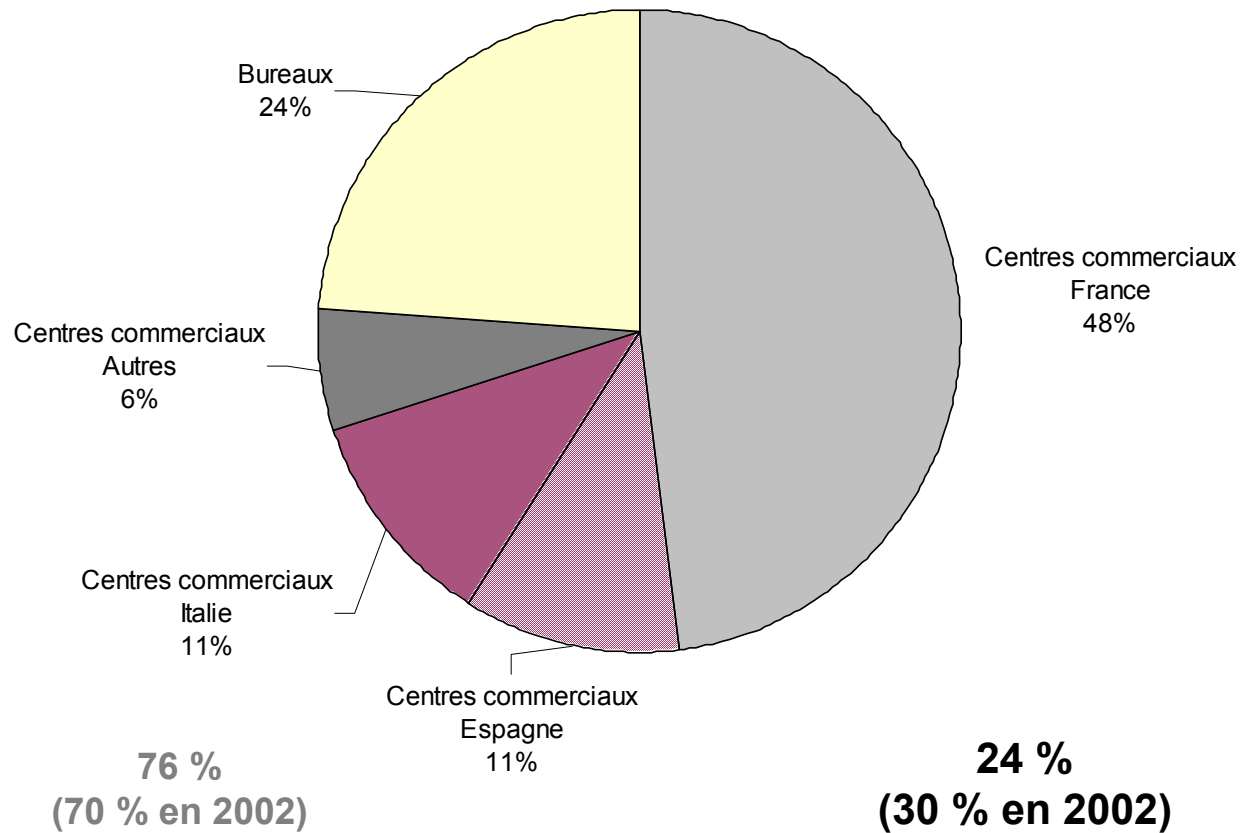
ANNEXES





Répartition des loyers au 31 déc. 2003 (part groupe)

ANNEXES



Klépierre, au cœur de la consommation

Loyers des centres commerciaux : + 26,1%

<i>En M€ - part groupe</i>	Centres commerciaux	Bureaux	Total
Total loyers	235,2	74,2	309,4
Honoraires	24,3	0,2	24,5
Chiffre d'affaires (hors dvpt)	259,5	74,4	333,9
Autres produits	3,5	0,5	4,0
Produits d'exploitation (hors dvpt)	263,3	74,7	337,9



Cash-flow d'exploitation

ANNEXES

<i>En M€ - part groupe</i>	Centres commerciaux	Bureaux	Total
Produits d'exploitation (hors dvpt)	262,8	75,1	337,9
Cash-flow d'exploitation (hors dvpt)	202,4	67,0	269,4



Cash-flow courant

ANNEXES

<i>En M€</i>	31.12.2003		31.12.2002		Δ %	
	Part Totale	Part Groupe	Part Totale	Part Groupe	Part Totale	Part Groupe
Cash-flow d'exploitation (hors dvpt)	311,2	269,4	278,5	236,3	+11,7%	+14,0%
Cash-flow courant avant impôt (hors dvpt)	201,1	164,6	180,4	143,1	+11,5%	+15,1%
Résultat financier	(110,5)	(105,2)	(98,5)	(93,7)	+12,3%	+12,4%

Cash-flow net courant

ANNEXES

<i>En M€</i>	31.12.2003		31.12.2002		Δ %	
	Part Totale	Part Groupe	Part Totale	Part Groupe	Part Totale	Part Groupe
Cash-flow courant (hors dvpt)	201,1	164,6	180,4	143,1	+11,5%	+15,1%
Impôts (hors dvpt)	(21,7)	(16,9)	(27,6)	(21,3)	NC	NC
Cash-flow net courant (hors dvpt)	179,2	147,6	152,7	121,8	+17,3%	+21,2%
Cash-flow net courant (y compris dvpt)	179,2	147,6	152,9	121,9	+17,2%	+21,1%
Dotations aux amortissements	(96,6)	(84,6)	(88,5)	(75,5)	+9,2%	+12,0%



Bénéfice net

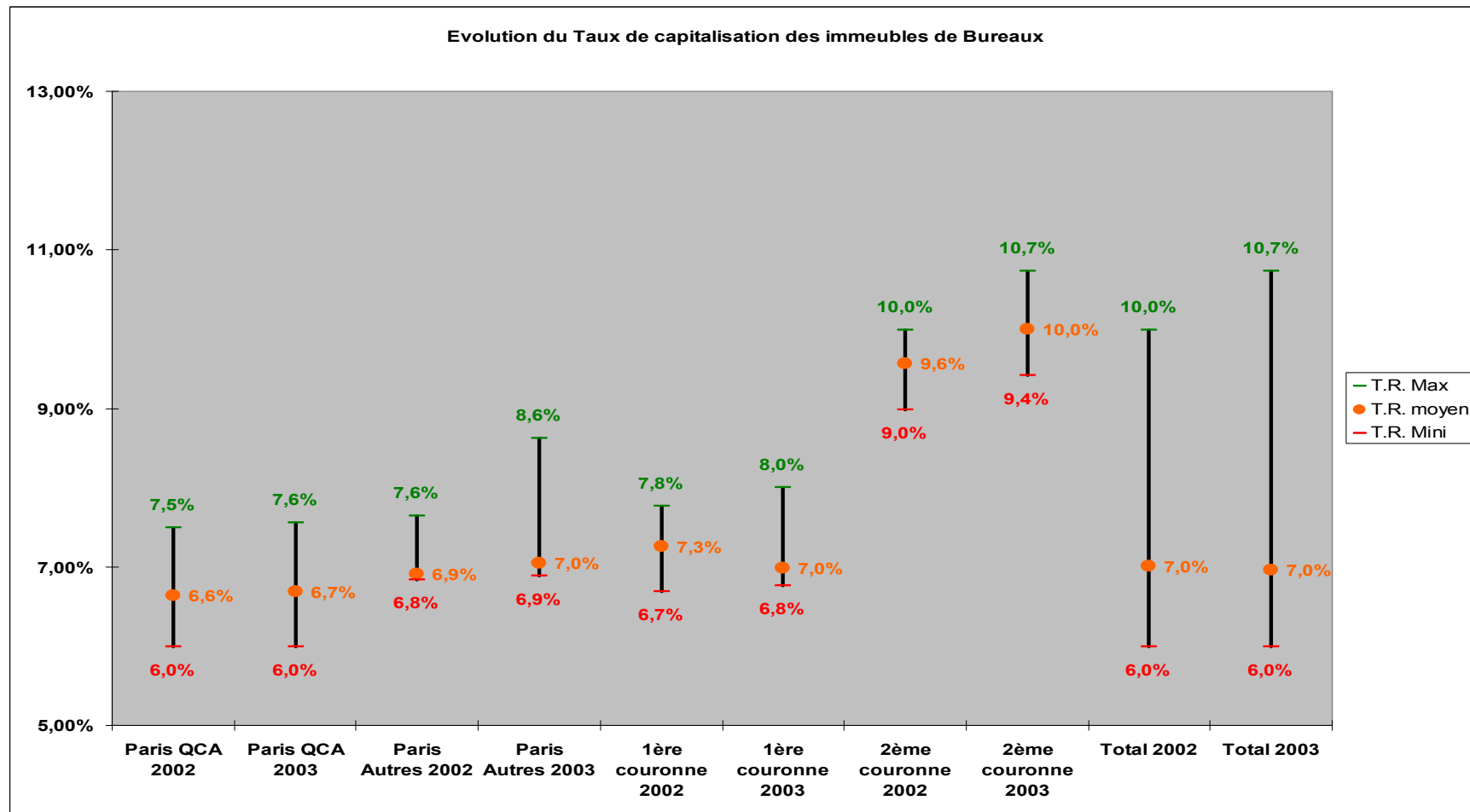
ANNEXES

<i>En M€</i>	31.12.2003		31.12.2002		Δ %	
	Part Totale	Part Groupe	Part Totale	Part Groupe	Part Totale	Part Groupe
Bénéfice net courant	82,2	62,7	63,1	45,2	NC	NC
Résultat exceptionnel net d'impôt	25,5	25,6	35,7	35,9	NC	NC
Bénéfice net	107,7	88,3	98,7	81,1	+9,0%	+8,9%



Bureaux – Taux de capitalisation bruts retenus pour 2003 par les experts

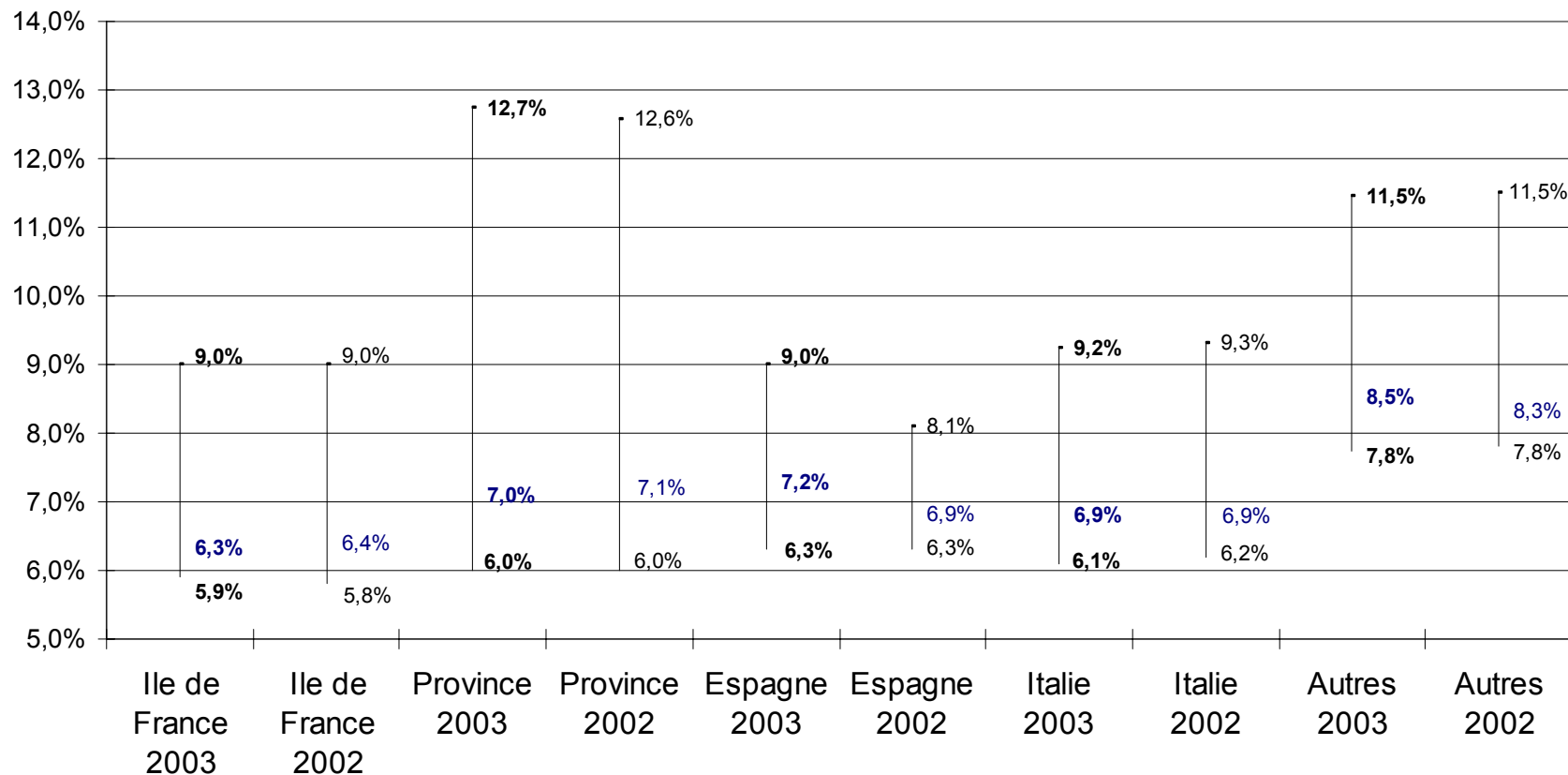
ANNEXES





Centres commerciaux – Taux de capitalisation nets retenus pour 2003 par les experts

Taux de rendement Décembre 2003 Secteur Centres Commerciaux



ANNEXES

