



***PREMIER INVESTISSEMENT AU PORTUGAL
ET POURSUITE DU DEVELOPPEMENT EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS***

PREMIERE ACQUISITION AU PORTUGAL

Klépierre vient d'acquérir un premier centre commercial au Portugal, à Loures (banlieue de Lisbonne). La galerie de 71 boutiques, attenante à un hypermarché Carrefour, couvre une surface de 17 400 m² et représente un investissement légèrement supérieur à 37 M€.

Bien que de taille plus limitée que les marchés italiens ou espagnols, le marché portugais offre de réelles perspectives de développement pour Klépierre qui devrait s'y renforcer au cours des prochains mois.

POURSUIITE DU PLAN DE DEVELOPPEMENT

Au cours des dernières semaines, Klépierre a finalisé l'acquisition de 7 autres galeries auprès de Carrefour pour un montant total de 32,2 M€, dont 4 en Espagne fin décembre 2002 et 3 en France tout début 2003.

Ces acquisitions portent à 577 M€ le montant des investissements réalisés par Klépierre depuis le 1^{er} janvier 2002, dont 532 M€ dans les centres commerciaux. S'y ajoutent 45 M€ investis dans les bureaux avec l'immeuble Camille Desmoulins à Issy les Moulineaux. Cet immeuble de plus de 12 000 m², représentant un investissement total de 63 M€, est entièrement occupé par le groupe Steria depuis sa livraison le 16 décembre dernier.

Sur ses trois marchés de référence, la France, l'Espagne et l'Italie, le groupe dispose de positions de premier plan.

En France, Klépierre occupe une place de leader avec 104 centres en propriété pour 400 000 m² et 151 centres en gestion.

En Espagne, Klépierre détient également une solide position avec 56 centres en propriété pour 160 000 m² et 83 centres en gestion.

En Italie, Klépierre a fortement renforcé sa présence : 23 centres en propriété pour 172.000 m² et 52 centres en gestion.

« Notre plan d'investissements se déroule conformément à l'objectif de 1,2 Md€ pour la période 2002/2003 » a déclaré Michel Clair, Président du Directoire. « Je rappelle que ce montant est supérieur de plus de 200 M€ à celui qui sous-tend notre modèle économique basé sur un objectif de croissance à deux chiffres de notre cash flow net courant. Pour la réalisation de cet objectif ambitieux, Klépierre bénéficie, avec sa filiale Ségécé, d'un exceptionnel outil de gestion et de développement, comme l'a montré la rapidité avec laquelle nous avons su intégrer avec succès 160 nouveaux centres depuis deux ans, en France et à l'étranger. »

UNE POLITIQUE ACTIVE D'ARBITRAGE

Au cours de l'exercice 2002, Klépierre a réalisé 150,1 M€ de cessions dans les bureaux, conformément au programme initialement annoncé.

Ces ventes ont dégagé une plus value brute de 67,5 M€, supérieure à l'objectif fixé de 60 M€.

Ces bons résultats confortent la stratégie opportuniste adoptée par Klépierre dans les bureaux qui consiste à jouer le cycle immobilier sur les marchés très liquides de Paris et de la 1^{ère} couronne.

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

Klépierre publiera son chiffre d'affaires annuel le 29 janvier 2003 et présentera ses résultats annuels le 25 février 2003.

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 55 27 35 88
emmanuel.dovergne@keimafi.com



INVESTISSEMENTS REALISES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2002

Part totale	2002 en M€	7 janvier 2003	Surface en m ²
Centres commerciaux	518,5	14,4	258.203
• France	124,6	14,4	65.894
• Espagne	66,3 ⁽¹⁾		54.640
• Italie	290,2		135.115
• Portugal	37,4		17.400
Bureaux	44,6		12.760
Total	563,1	14,4	

(1) Alicante et Oviedo pour les montants versés en 2002

DETAIL DES ACQUISITIONS RECENTES

Localisation	Date	Surfaces acquises (m ² SCUL)	Descriptif du centre
Loures	18.12.2002	17.400	Banlieue de Lisbonne, hypermarché Carrefour de 9682 m ² , 71 unités, 2150 places de parking
Paterna	19.12.2002	1.008	Hypermarché Carrefour, 17 unités, 1330 places de parking
Zahira	19.12.2002	925	Hypermarché Carrefour, 14 unités
Valladolid	19.12.2002	3.207	Hypermarché Carrefour, 31 unités, 1700 places de parking
Rivas	19.12.2002	1.513	Hypermarché Carrefour, 22 unités, 1545 places de parking
Alicante	19.12.2002	20.794	Hypermarché Carrefour de 9440 m ² , Zara, Cortefiel, 74 boutiques, cinéma, 2000 places de parking
Oviedo	30.12.2002	24.693	Hypermarché Carrefour de 9462 m ² , Zara, Cortefiel, H&M et Intersport, 84 boutiques, cinéma, 1770 places de parking
Beaune	07.01.2003	3.738	Hypermarché Champion, 22 unités, 340 places de parking
Bourg en Bresse	07.01.2003	2.293	Hypermarché Carrefour, 4 unités acquises sur un total de 26, 1000 places de parking
Le Mans	07.01.2003	1.872	Hypermarché Carrefour, 17 unités acquises sur un total de 71, 1800 places de parking

DESINVESTISSEMENTS BUREAUX REALISES EN 2002

	Surface en m ²
Paris 8 ^{ème} , 7 rue du Général Foy	1.686
Entrepôts Valbonne – Sophia Antipolis	1.713
Paris 14 ^{ème} , 78/80 avenue du Général Leclerc	1.475
Levallois, 2 à 10 rue Chaptal	7.353
Paris 16 ^{ème} , 2/4 rue Louis David	1.491
Entrepôts Metz, 11 rue Graham Bell	654
Paris 12 ^{ème} , 185 avenue Daumesnil	14.497
Entrepôts Herblay, 15/17 rue Paul Langevin	3.144
Courbevoie, 13 rue de l'Abreuvoir	2.845
Entrepôts Evry, rue des Marquis de Raies	2.295
Fontenay sous bois, 54 rue Roger Salengro	8.040
11 actifs cédés pour un total de 150,1 millions d'euros	