



**KLÉPIERRE ACQUIERT  
LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE 128 RESTAURANTS AUPRÈS DE BUFFALO GRILL  
ET SIGNE UN IMPORTANT ACCORD DE DÉVELOPPEMENT.**

Klépierre a confirmé aujourd'hui la signature d'un accord de partenariat stratégique avec Buffalo Grill portant sur l'acquisition des murs de restaurants en exploitation en France et sur le développement de nouvelles implantations.

**1. Acquisition de la propriété immobilière de 128 restaurants pour 298 millions d'euros.**

D'une part, Klépierre acquiert la propriété immobilière de 128 restaurants en France. Un certain nombre de ces actifs immobiliers étant sous contrat de crédit bail, il est prévu que cette acquisition intervienne en deux temps :

- Acquisition, d'ici le 31 décembre 2006, de 66 restaurants, 22 en pleine propriété et 44 sous forme de cession de contrat de crédit-bail, pour un montant de 140,8 millions d'euros (droits compris) représentant un montant prévisionnel de loyers « triple net » en année pleine de 9,0 millions d'euros.
- Acquisition, au plus tard le 31 décembre 2007, de 62 restaurants après dénouement des contrats de crédit-bail, pour un montant de 157,7 millions d'euros (droits compris) représentant un montant prévisionnel de loyers « triple net » en année pleine de 9,8 millions d'euros.

Ces transactions s'accompagneront de la signature de baux commerciaux d'une durée de 9 ans ferme, renouvelables 2 fois à la demande de Buffalo Grill.

Le loyer de ces baux sera composé :

- d'un loyer minimum garanti entièrement indexé sur l'indice du coût de la construction
- d'un loyer variable dès lors que le loyer représentera, selon les sites, moins de 8% ou 8,5% du chiffre d'affaires d'un restaurant.

L'ensemble des charges afférentes à l'immobilier restera à la charge de Buffalo Grill.

**2. Association au développement de l'enseigne en France et en Europe.**

D'autre part, Klépierre bénéficie d'une option ferme sur 30 nouveaux établissements en projet ou en cours de construction, pour un montant prévisionnel d'investissement et de loyer respectivement de 69 millions d'euros et de 4,5 millions d'euros.

Les baux de ces restaurants comporteront systématiquement un loyer minimum indexé et un loyer variable.

Klépierre dispose en outre, pour un délai de 5 ans, d'une option d'achat prioritaire sur tous les développements en propre de l'enseigne.



A titre indicatif, il est précisé que Buffalo Grill prévoit l'ouverture de 60 nouvelles implantations dans les 3 prochaines années en France et en Europe.

Commentant cet accord, Michel Clair, Président du Directoire de Klépierre, a déclaré : « *Nous nous réjouissons de la signature de cet accord qui s'inscrit de manière très complémentaire dans notre stratégie de développement dans les centres commerciaux en Europe.*

*Sur les 128 actifs que nous venons d'acquérir auprès de Buffalo Grill, 40% sont implantés sur les parcs d'activités de grands centres commerciaux français dont Klépierre est parfois déjà propriétaire de la galerie commerciale. Les synergies sont d'autant plus évidentes que notre taille et notre présence dans 10 pays en Europe nous permettront d'accompagner Buffalo Grill dans son ambitieuse stratégie de croissance. Sa capacité de développement sera d'autant plus forte et rapide qu'il pourra s'appuyer sur un partenaire capable de lui proposer de nouvelles implantations et de jouer à ses côtés le rôle d'un investisseur immobilier actif.*

*Ce type d'accord, dont l'utilité économique est très forte, a été grandement favorisé par le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Grâce à celui-ci, le processus d'externalisation de leur immobilier par les entreprises de commerce et de service est maintenant bien amorcé. Pour Klépierre, cette acquisition vient, à côté de notre programme annoncé d'investissement de 3 milliards d'euros sur les 5 prochaines années, créer un nouvel axe de croissance que nous entendons promouvoir auprès d'autres grandes enseignes présentes dans les centres commerciaux. »*

*Prochains rendez-vous : 25 octobre 2006, Chiffre d'affaires 3<sup>ème</sup> trimestre*

*24 janvier 2007, Chiffre d'affaires 2006*

## **KLÉPIERRE, 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

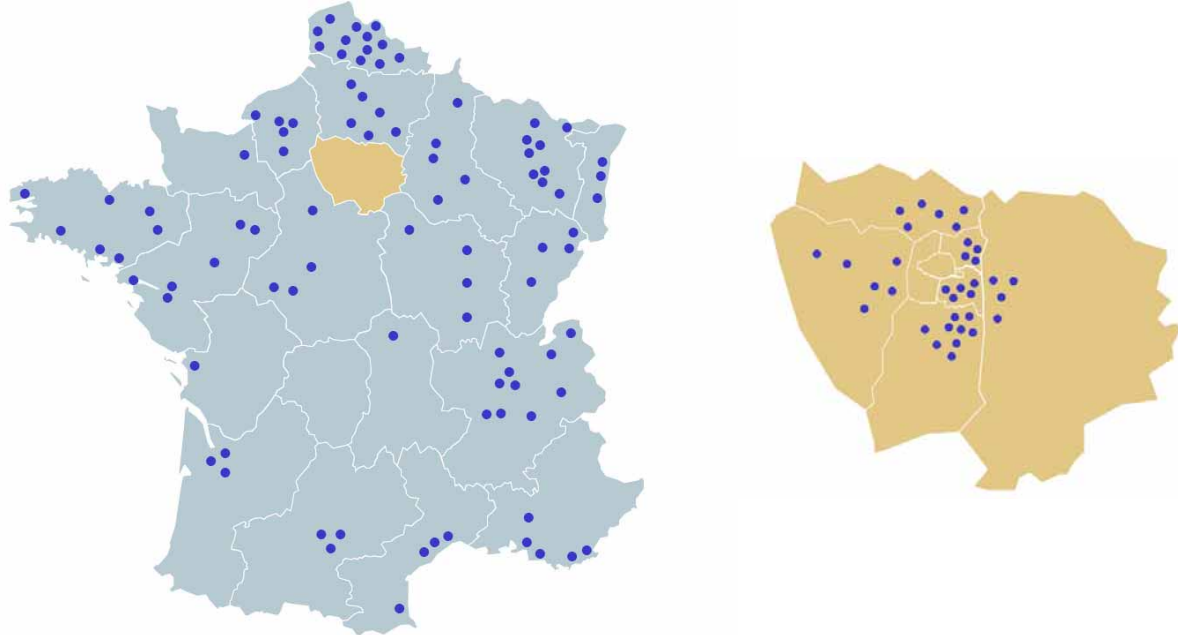
**KEIMA COMMUNICATION**

Emmanuel DOVERGNE

Tél. : 01 56 43 44 63

emmanuel.dovergne@keima.fr

**Accord : localisation des 128 actifs**



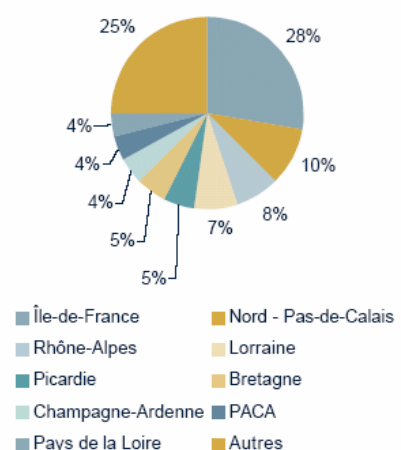
Les actifs cédés sont répartis dans 20 régions françaises différentes. Seulement deux régions ne sont pas représentées dans le portefeuille : le Limousin et la Corse.

En nombre de sites, les 7 plus importantes régions sont : Ile-de-France (35 restaurants), Nord-Pas-de-Calais (13 restaurants), Rhône-Alpes (9 restaurants), Lorraine (9 restaurants), Bretagne (7 restaurants), Pays de la Loire et Picardie (6 restaurants). Ces régions représentent 66 % du nombre total de sites.

**Répartition des surfaces par région**  
**(79 693 m<sup>2</sup>)**



**Répartition des loyers par région**  
**(18,8 M€)**



Parmi les 128 actifs compris dans le portefeuille cédé, 49 restaurants (37% des surfaces) ont été construits il y a moins de 10 ans.

Le chiffre d'affaires des restaurants cédés représente environ 70% du chiffre d'affaires total de Buffalo Grill.