



## KLEPIERRE A REALISE EN 2006 UN VOLUME D'INVESTISSEMENT DE 754 M€

Klépierre a investi en 2006 un montant de 754 millions d'euros, sensiblement supérieur à son objectif annuel fixé à 600 millions d'euros. Ces investissements se sont répartis entre les centres commerciaux, pour 378 millions d'euros (387 millions d'euros en incluant les sociétés de service), l'immobilier de grandes enseignes, pour 300 millions d'euros, et les bureaux, pour 67 millions d'euros.

### **UN DEVELOPPEMENT SOUTENU ET DIVERSIFIE DANS LES CENTRES COMMERCIAUX**

#### **378 millions d'euros investis dans 7 pays d'Europe**

Les investissements réalisés en 2006 dans les centres commerciaux regroupent des opérations d'une grande diversité. Diversité géographique tout d'abord, puisque les investissements ont concerné 7 des 10 pays d'implantation du groupe. Diversité typologique également, dans la mesure où ils ont porté à la fois sur des centres de cœur de ville, des centres régionaux, et des centres de taille intermédiaire. Diversité d'origine enfin, puisque les acquisitions ont été réalisées aussi bien auprès des partenaires historiques de Klépierre (Carrefour, Plaza Centers, Finiper) que de développeurs ou de propriétaires locaux.

En France, l'ouverture du centre Place d'Armes, au cœur de Valenciennes, a concrétisé un projet dont Ségécé avait lancé la conception en 1989. Le centre, qui représente pour Klépierre un investissement total de 51,8 millions d'euros, comporte 4 moyennes unités (Match, Fnac, H&M et Zara) et 56 boutiques, réparties sur une surface commerciale utile (SCU) de 16 000 m<sup>2</sup>.

L'acquisition du centre commercial de Toulouse Purpan intervient quant à elle à l'issue d'importants travaux d'extension de la galerie et de l'hypermarché Carrefour. Le nouveau centre totalise 7 220 m<sup>2</sup> de SCU, et comporte 32 boutiques.

Klépierre a par ailleurs augmenté de 15% sa participation dans la société propriétaire du centre commercial de Val d'Europe (64 046 m<sup>2</sup> de SCU), portant sa quote-part à 55%.

Au final, en intégrant également les dépenses liées aux extensions et aux projets en cours, 218,9 millions d'euros ont été investis en France.

En Espagne, Klépierre a acquis fin juin 2006 auprès d'un développeur local le centre de Molina de Segura (Murcie) pour 29,3 millions d'euros. D'une surface de 10 651 m<sup>2</sup>, le centre comporte 79 boutiques attenantes à un supermarché Supercor.

En République tchèque, le centre Novodorska Plaza a également été acquis à la fin du premier semestre 2006, pour 38,6 millions d'euros. Ce centre de 25 900 m<sup>2</sup> inauguré en mars 2006 fait partie de l'accord signé avec Plaza Centers Europe en juillet 2005 ; il se compose d'un hypermarché Tesco et d'une galerie commerciale de 120 boutiques, complétée d'un cinéma et d'un bowling.

Au Portugal, Klépierre a acquis le centre commercial de Braga auprès de Banco Espirito Santo. D'une surface de 9 293 m<sup>2</sup>, ce centre, organisé autour d'un hypermarché Carrefour, comporte 66 boutiques et 2 000 places de parking.

Les investissements réalisés en Italie (19,4 millions d'euros) ont principalement concerné des extensions de centres existants, en particulier à Giussano, dont l'extension a été ouverte en 2006 (9,1 millions d'euros) et à Varese (5,2 millions d'euros).

Enfin, les investissements ont totalisé 24,9 millions d'euros en Belgique (centre de Louvain-La-Neuve) et 15,5 millions d'euros en Pologne, au titre de compléments de prix dus dans le cadre des contrats d'acquisition des centres concernés du fait de l'amélioration de leur situation locative.

Au total, les acquisitions 2006 portent à 236 le nombre de centres commerciaux détenus par Klépierre en Europe continentale, représentant une surface totale de plus de 2 millions de m<sup>2</sup> de SCU. Elles généreront un supplément de loyers nets de 19,4 millions d'euros en année pleine, soit 9,9 millions d'euros au titre de 2006, compte tenu des dates d'acquisition.

### **Un réseau de gestion intégré**

En rachetant les minoritaires de ses filiales de gestion italienne (50% du capital) et tchèque (25%), Ségécé a poursuivi en 2006 sa stratégie de contrôle de son réseau européen de gestion de ses actifs dans les pays où elle est présente. Ces acquisitions ont représenté un investissement de 9,4 millions d'euros en 2006.

### **PRES DE 300 MILLIONS D'EUROS INVESTIS DANS L'IMMOBILIER DES GRANDES ENSEIGNES VIA KLEMURS**

Klémurs, filiale de Klépierre à 84,1% après son introduction en Bourse en décembre 2006, a acquis la propriété immobilière de 128 restaurants Buffalo Grill en France. Cet investissement de 299,8 millions d'euros (y compris droits et frais d'acquisition) devrait générer 18,7 millions d'euros de loyers nets en année pleine. Il constitue la première étape de l'accord de partenariat stratégique entre Klémurs et Buffalo Grill, qui prévoit également une association de Klémurs au développement de l'enseigne, en France et en Europe.

### **BUREAUX : POURSUITE DU PROGRAMME DE CESSIONS ET REPOSITIONNEMENT A L'ACHAT**

Conforme à sa politique opportuniste dans les bureaux, Klépierre, tout en poursuivant son programme de cession d'actifs matures, est redevenu acheteur sur ce marché.

Les deux acquisitions réalisées illustrent bien le positionnement de Klépierre :

- La première, d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup>, est située 7 rue Meyerbeer, au cœur du quartier central des affaires de Paris (quartier de l'Opéra). Cet emplacement de premier choix devrait permettre de générer à terme un réel potentiel de valorisation.
- La seconde porte sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux à construire dans la ZAC Forum Seine à Issy-Les-Moulineaux, dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI). L'immeuble, dont la livraison est prévue fin 2008, comportera près de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 7 étages et plus de 300 places de stationnement. Ce projet est adjacent à un autre immeuble détenu par Klépierre, aujourd'hui entièrement occupé par Steria. Cet immeuble devrait être offert au marché locatif à un moment favorable de son cycle.

Ces deux opérations représentent un investissement de 112,9 millions d'euros, dont 67,0 millions d'euros en 2006 et 45,9 millions d'euros répartis entre 2007 et 2008 au

titre du CPI d'Issy-Les-Moulineaux. Le montant total de loyers pris en compte pour la valorisation de ces deux investissements s'élève à 6,7 millions d'euros.

En parallèle, 4 actifs de bureaux ont été cédés, représentant 28 025 m<sup>2</sup> pour un montant total de 112,6 millions d'euros. Ces actifs ont contribué à hauteur de 3,3 millions d'euros aux loyers de l'exercice 2006.

## **PERSPECTIVES 2007**

« Au-delà du volume d'investissement réalisé en 2006, c'est l'élargissement de notre base de croissance qui nous paraît important », a déclaré Michel Clair, Président du Directoire de Klépierre. « Non seulement nous bénéficions, dans les centres commerciaux, de notre bonne répartition géographique et de la qualité de nos équipes de gestion et de développement, mais nous avons ouvert, avec Klémurs, un nouvel axe de croissance très prometteur. Nous sommes donc confiants sur la capacité de Klépierre, acteur global de l'immobilier commercial, à maintenir en 2007 un rythme d'investissement très élevé. »

*Prochaines publications : 24 janvier 2007, chiffre d'affaires 2006  
12 février 2007, résultats annuels 2006*

Pour toute information, contacter :

### **KLEPIERRE**

Jean-Michel GAULT  
Directeur Financier  
Tél. : 01 40 67 35 05  
[jean-michel.gault@klepierre.com](mailto:jean-michel.gault@klepierre.com)

### **KLEPIERRE**

Caroline FINTZ  
Direction financière  
Tél. : 01 40 67 38 02  
[caroline.fintz@klepierre.com](mailto:caroline.fintz@klepierre.com)

### **KEIMA COMMUNICATION**

Emmanuel DOVERGNE  
Tél. : 01 56 43 44 63  
[emmanuel.dovergne@keima.fr](mailto:emmanuel.dovergne@keima.fr)

# ANNEXES AU COMMUNIQUE DU 11 JANVIER 2007

## INVESTISSEMENTS REALISES SUR L'ANNEE 2006

| Part totale                                    | 2005                      | 2006                      | Décaissements à venir |                                       |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
|                                                | Investissements décaissés | Investissements décaissés | Total                 | Dont au titre des engagements de 2006 |
|                                                | En M€                     | En M€                     | En M€                 | En M€                                 |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX</b>                     | <b>718,4</b>              | <b>378,0</b>              | <b>481,6</b>          | <b>118,2</b>                          |
| • <b>France</b>                                | <b>194,6</b>              | <b>218,9</b>              | <b>132,8</b>          | <b>95,4</b>                           |
| - en exploitation                              | 95,1                      | 84,6                      |                       |                                       |
| - projets                                      | 91,4                      | 110,3                     |                       |                                       |
| - autres                                       | 8,1                       | 24,0                      |                       |                                       |
| • <b>Espagne</b>                               | <b>45,2</b>               | <b>30,9</b>               | <b>136,8</b>          | <b>2,7</b>                            |
| - en exploitation                              | 0,2                       | 29,6                      |                       |                                       |
| - projets                                      | 45,0                      | 1,3                       |                       |                                       |
| • <b>Italie</b>                                | <b>244,9</b>              | <b>19,4</b>               | <b>18,7</b>           | <b>13,4</b>                           |
| - en exploitation                              | 223,1                     | 10,7                      |                       |                                       |
| - projets                                      | 0,0                       | 6,5                       |                       |                                       |
| - autres                                       | 21,8                      | 2,2                       |                       |                                       |
| • <b>Belgique</b>                              | <b>49,9</b>               | <b>24,9</b>               | <b>1,3</b>            | <b>0,0</b>                            |
| - en exploitation                              | 49,9                      | 24,9                      |                       |                                       |
| • <b>République tchèque</b>                    | <b>0,8</b>                | <b>38,6</b>               | <b>49,5</b>           | <b>6,7</b>                            |
| - en exploitation                              | 0,8                       | 38,6                      |                       |                                       |
| • <b>Portugal</b>                              | <b>0,0</b>                | <b>29,8</b>               | <b>0,0</b>            | <b>0,0</b>                            |
| - en exploitation                              | 0,0                       | 29,8                      |                       |                                       |
| • <b>Pologne</b>                               | <b>183,0</b>              | <b>15,5</b>               | <b>143,5</b>          | <b>0,0</b>                            |
| - en exploitation                              | 183,0                     | 15,5                      |                       |                                       |
| • <b>Autres</b><br>(Hongrie, Grèce, Slovaquie) | <b>0,0</b>                | <b>0,0</b>                | <b>0,0</b>            | <b>0,0</b>                            |
| <b>COMMERCE</b>                                | <b>0,0</b>                | <b>299,8</b>              | <b>0,0</b>            | <b>0,0</b>                            |
| <b>BUREAUX</b>                                 | <b>0,0</b>                | <b>67,0</b>               | <b>45,9</b>           | <b>45,9</b>                           |
| <b>SOCIETES DE SERVICES</b>                    | <b>1,2</b>                | <b>9,4</b>                | <b>0,0</b>            | <b>0,0</b>                            |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>719,6</b>              | <b>754,2</b>              | <b>526,5</b>          | <b>164,1</b>                          |
| <i>dont projets</i>                            | <i>136,4</i>              | <i>118,1</i>              |                       |                                       |

## PRINCIPALES ACQUISITIONS EN EXPLOITATION AU 31.12.2006

| PAYS                       | Localisation                  | Date       | Surfaces acquises (m <sup>2</sup> *) | Participation Klépierre | Descriptif du centre                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------|------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CENTRES COMMERCIAUX</b> |                               |            |                                      |                         |                                                                                                                |
| <b>France</b>              | Valenciennes<br>Place d'Armes | 18/04/2006 | 15 739                               | 100%                    | Centre ville<br>4 MU (Match, Fnac, H&M, Zara), 56 boutiques, 450 places de parking                             |
|                            | Toulouse<br>Purpan            | 26/10/2006 | 7 220                                | 83%                     | 32 boutiques dont Intersport, Cafeteria Eris, Quicksilver, Armand Thierry, Marionnaud, 1800 places de parking  |
| <b>Espagne</b>             | Molina de Segura              | 30/06/2006 | 10 651                               | 100%                    | Supermarché Supercor, 79 boutiques (dont Zara), 600 places de parking                                          |
| <b>République tchèque</b>  | Novordorska Plaza             | 29/06/2006 | 25 900                               | 100%                    | Tesco (6 300 m <sup>2</sup> ), 120 unités, Cinéma City (5 salles), bowling Fantasy Park, 870 places de parking |
| <b>Portugal</b>            | Braga                         | 28/12/2006 | 9 293                                | 100%                    | Ouvert en 1998. Hypermarché Carrefour, 66 boutiques dont Toys « R » Us, 2 000 places de parking sur 2 niveaux  |
| <b>COMMERCES</b>           |                               |            |                                      |                         |                                                                                                                |
| <b>France</b>              | Buffalo Grill                 | 18/12/2006 | 79 693                               | 84,1%                   | 128 restaurants répartis dans 20 régions françaises.                                                           |
| <b>BUREAUX</b>             |                               |            |                                      |                         |                                                                                                                |
| <b>France</b>              | 7 rue Meyerbeer - Paris       | 29/12/2006 | 4 000                                | 100%                    | Immeuble haussmannien au cœur du quartier de l'Opéra, 2 niveaux de sous-sol à usage de commerces et de bureaux |

## DESINVESTISSEMENTS REALISES SUR L'ANNEE 2006

|                                                                         | Surface en m <sup>2</sup> * |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>BUREAUX : 4 actifs cédés pour un total de 112,6 millions d'euros</b> |                             |
| Saint-Maurice 94 - 3/5, avenue du Chemin de Presles                     | 9 885                       |
| Paris 17 <sup>e</sup> - 140/144, Bd Malesherbes                         | 7 156                       |
| Levallois-Perret 92 - Front de Paris - Îlot 5                           | 9 988                       |
| Vélizy 78 - 8, rue des frères Caudron                                   | 993                         |
| <b>COMMERCES : divers lots cédés pour 2,4 millions d'euros</b>          |                             |
| Divers lots commerciaux                                                 | 1 148                       |

\* Surface commerciale utile locative dans les centres commerciaux, surface utile pondérée dans les bureaux

**PORTEFEUILLE CENTRES COMMERCIAUX AU 31.12.2006** <sup>(1)</sup>

| <b>Pays</b>        | <b>Nombre de Centres détenus</b> | <b>M<sup>2</sup> total</b> |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------|
| France             | 105                              | 932 356                    |
| Espagne            | 70                               | 277 514                    |
| Italie             | 32                               | 278 060                    |
| Grèce              | 4                                | 23 782                     |
| Belgique           | 1                                | 52 219                     |
| Slovaquie          | 1                                | 12 244                     |
| Portugal           | 5                                | 91 983                     |
| République tchèque | 2                                | 64 279                     |
| Hongrie            | 12                               | 168 464                    |
| Pologne            | 4                                | 99 655                     |
| <b>TOTAL</b>       | <b>236</b>                       | <b>2 000 556</b>           |

(1) Hors projets en cours de construction