



## **KLÉPIERRE RENFORCE SES POSITIONS EN ITALIE DU NORD**

### **Klépierre devient majoritaire dans IGC**

Klépierre annonce avoir signé un accord avec le groupe italien Finiper portant sur l'acquisition d'une quote-part supplémentaire de 21,3% de la société IGC (détenrice de 9 centres commerciaux, dont la plupart se situe dans la région de Milan). L'acquisition définitive devrait intervenir d'ici la fin de l'année.

La valorisation de la quote-part d'actifs sous-jacents s'établit à 76,5 millions d'euros pour des loyers nets supplémentaires attendus à 4,9 millions d'euros en année pleine. Compte tenu de l'endettement existant, le débours pour Klépierre devrait être de l'ordre de 47,6 millions d'euros.

A l'issue de cette acquisition, la participation de Klépierre dans IGC sera de 71,3%. Klépierre a par ailleurs consenti une promesse d'achat avec faculté partielle de dédit sur le solde du capital pouvant être exercée à la demande du groupe Finiper, en fonction de fenêtres annuelles préétablies, jusqu'au 14 décembre 2017. Déjà en charge de la gestion immobilière confiée à Ségécé Italia, Klépierre assurera également dorénavant la gestion administrative d'IGC.

Cette acquisition vient compléter l'achat, le 19 octobre dernier, par la société Clivia (50% Klépierre, 50% Finiper) de la galerie de Vittuone (Milan Ouest). Inaugurée en avril 2009, cette galerie offre une surface commerciale de 32 500 m<sup>2</sup> louée en totalité aux grandes enseignes du commerce parmi lesquelles H&M (prêt-à-porter), Cisolfa (sportswear), Saturn (multimédia et électroménager)... La part de Klépierre dans cet investissement s'élève à 37 millions d'euros pour des loyers nets attendus de 2,2 millions d'euros. Clivia détient, outre la galerie de Vittuone, les galeries récentes de Lonato (Milan Est) et de Vérone. Finiper dispose de facultés de sortie de Clivia semblables à celles décrites pour IGC.

### **Des galeries implantées dans les zones commerciales les plus dynamiques d'Italie**

Tous les centres détenus en partenariat avec Finiper, situés dans les régions les plus dynamiques du pays aux pouvoirs d'achat élevés (Lombardie, Piémont, Vénétie notamment), occupent des positions de choix au sein de leur zone de chalandise et sont pourvus d'excellentes dessertes autoroutières. Outre leurs qualités intrinsèques, ces galeries bénéficient de la présence d'hypermarchés sous enseigne Iper : véritables locomotives dotées d'une forte notoriété en Italie et d'une image de marque hors pair associée à la qualité de leurs produits.

Ces caractéristiques confèrent à ces centres une très bonne résistance dans le contexte économique actuel : les chiffres d'affaires des locataires sont en hausse de 3,8% sur les 8 premiers mois de 2009 et le taux d'occupation s'élève à 99,5% dans les centres d'IGC.

Le portefeuille italien de Klépierre est à ce jour constitué de 35 centres. L'Italie, où le Groupe est présent depuis près de 12 ans, représentait 10,5% des loyers consolidés pour une valeur expertisée du portefeuille au 30 juin 2009 de 1 440,0 millions d'euros (part totale, droits compris).

« *Nous sommes ravis de pouvoir nous renforcer sur des actifs de cette qualité* », a déclaré Laurent Morel, Président du Directoire de Klépierre. « *Le programme de cessions en cours et la restructuration financière à laquelle nous avons procédé en début d'année nous donnent les moyens de saisir les meilleures opportunités d'acquisitions. Au delà de la crise actuelle, la stratégie de développement à long terme qui reste la base du projet de Klépierre continue, en privilégiant les zones les plus porteuses d'Europe continentale.* »

### À propos de :

**Klépierre** est une Société d'investissements immobiliers cotée (SIIC), spécialiste de l'immobilier de commerces en Europe continentale. Avec 275 centres commerciaux détenus dans 13 pays européens et une centaine de centres supplémentaires gérés pour compte de tiers, le groupe Klépierre Ségécé constitue l'un des leaders de son secteur.

Opérateur intégré (propriétaire, développeur, gestionnaire), fort de plus de 50 ans d'expérience et d'une plate-forme paneuropéenne, il se positionne comme partenaire incontournable des enseignes et des villes pour la réussite dans la durée de leurs projets commerciaux.

Le patrimoine immobilier de Klépierre est valorisé à 14,4 milliards d'euros au 30 juin 2009, constitué de centres commerciaux (89,3%), de murs de commerces via Klémurs (4,3%) et d'immeubles de bureaux parisiens (6,4%).

Pour en savoir plus : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com) ; [www.klemurs.fr](http://www.klemurs.fr)

**Finiper** est l'un des leaders italiens de la grande distribution, avec un chiffre d'affaires 2008 de 2,6 milliards d'euros. Fort de 26 hypermarchés (sous enseigne IPER) et 140 supermarchés (sous enseigne UNES), le Groupe – dont l'actionnaire majoritaire est Monsieur Marco Brunelli – est parfaitement établi sur le territoire italien et possède la propriété exclusive de ses murs d'hypermarchés.

Pour en savoir plus : [www.iper.it](http://www.iper.it)

---

<b>Prochains rendez-vous :</b>	<b>Chiffre d'affaires 2009 Résultats annuels 2009*</b>	<b>26 janvier 2010 9 février 2010</b>
--------------------------------	--	---

*\*Communiqué de presse et téléconférence la veille après bourse*

---

#### CONTACTS KLÉPIERRE

Caroline FINTZ  
Tél : 01 40 67 57 92 / [caroline.fintz@klepierre.com](mailto:caroline.fintz@klepierre.com)  
Julien ROUCH  
Tél : 01 40 67 53 08 / [julien.rouch@klepierre.com](mailto:julien.rouch@klepierre.com)

#### CONTACTS KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE  
Tél : 01 56 43 44 63 / [emmanuel.dovergne@keima.fr](mailto:emmanuel.dovergne@keima.fr)  
Alix HERIARD DUBREUIL (Presse)  
Tél : 01 56 43 44 62 / [alix.heriard@keima.fr](mailto:alix.heriard@keima.fr)

---

**ANNEXE – PATRIMOINE ITALIEN DU GROUPE KLÉPIERRE**

<i>Ville, centre</i>	<i>Création</i>	<i>Rénovation / Extension</i>	<i>Acquisition</i>	<i>Composition</i>	<i>Surface totale</i>
<b>IGC<sup>1</sup> – Klépierre : 73,1% – Finiper : 26,9%</b>					
Varese, Belforte	1988	E 2006	2002	Iper, 35 unités	23 554
Como, Grandate	1999	-	2002	Iper, 16 unités	10 076
Bergamo, Brembate	1977	R 2002	2002	Iper, 17 unités	12 855
Bergamo, Seriate, Alle Valli	1990	R/E 2001 & 2008	2002	Iper, 48 unités	32 240
Pavie, Montebello della Battaglia, Montebello	1974	E 2005	2002	Iper, 56 unités	33 107
Cremona (Gadesco), Cremona Due	1985	-	2002	Iper, 32 unités	14 779
Savignano s. Rubicone (Rimini), Romagna Center	1992	R 2007	2002	Iper, 58 unités	32 864
Pesaro, Rossini Center	2000	R 2008	2002	Iper, 35 unités	23 434
Colonnella (Teramo), Val Vibrata	2000	R/E 2007	2002	Iper, 53 unités	27 358
<b>CLIVIA – Klépierre 50,0% – Finiper : 50,0%</b>					
Lonato, Il Leone di Lonato	2007	-	2008	Iper, 106 unités	41 486
Verona, Le Corti Venete	2006	-	2008	Iper, 63 unités	27 237
Vittuone, Il Destrerio	2009	-	2009	Iper, 55 unités	32 500
<b>KLECAR PARTICIPATIONS – Klépierre : 83,0% – CNP Assurances : 17,0%</b>					
Citta S. Angelo, Pescara Nord	1995	-	2002	Iper, 42 unités	25 810
Burolo (Turin)	1995	-	2002	Carrefour, 11 unités	10 475
Capodrise (Caserta), I Giardini Del Sole	1992	-	2002	Carrefour, 22 unités	18 545
Gran Giussano (Milan)	1997	E 2006	2002	Carrefour, 44 unités	19 098
Massa Carrara, Mare e Monti	1995	R 2007	2002	Carrefour, 41 unités	17 465
Moncalieri (Turin)	1998	R/E 2000	2002	Carrefour, 29 unités	12 795
Montecucco (Turin)	1989	-	2002	Carrefour, 11 unités	9 669
Paderno Dugnano (Milan), Brianza	1975	R/E 1995 R 2006	2002	Carrefour, 70 unités	36 126
Rome, La Romanina	1992	-	2002	Carrefour, 95 unités	33 926
Thiene (Vicenza)	1993	-	2002	Carrefour, 37 unités	20 947
Vercelli	1987	-	2002	Carrefour, 23 unités	12 534
<b>Fonds K2 – Klépierre : 85,0% – Finim : 15,0%</b>					
Novate Milanese, Metropoli	1999	-	1999	Ipercoop, 80 unités	27 374
Vignate (Milan), Acquario center	2002	-	2003	Ipercoop, 56 unités	35 918
Settimo Milanese, Settimo	1995	2003	1999	Coop, 31 unités	11 107
Roncadelle (Brescia), Le Rondinelle	1996	-	1998	Auchan, 77 unités	32 095
<b>Klépierre : 100,0%</b>					
Serravalle Scrivia, Serravalle	2003	-	2004	Iper, 28 unités	19 067
Solbiate Olona, Le Betulle	2002	R 2006	2005	Iper, 22 unités	17 321
Assago (Milan)	2004	E 2005	2005	Carrefour, 95 unités	47 624
Bari, Viale Pasteur	1997	E 2002 / E 2007-2008	2003	Carrefour, 20 unités	16 535
Collegno (Turin), La Certosa	2003	-	2003	Carrefour, 37 unités	19 484
Lecce, Cavallino	2001	-	2005	Carrefour, 27 unités	17 388
Rome, Tor Vergata	2004	-	2005	Carrefour, 65 unités	25 793
Matera	1999	-	2003	Carrefour, 8 unités	10 088

<sup>1</sup> Pourcentages de détention une fois l'acquisition d'une quote-part supplémentaire de 21,3% dans la société IGC réalisée par Klépierre.