



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 m².

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 m² 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 m² 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 m², 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 m² 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 m², 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 m² 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 m², 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 m² 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 m² 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

KLEPIERRE

Caroline FINTZ
Direction financière
Tél. : 01 40 67 38 02
caroline.fintz@klepierre.com

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE
Tél. : 01 56 43 44 63
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€
CENTRES COMMERCIAUX	718,4	378,0	481,6	118,2
• France	194,6	218,9	132,8	95,4
- en exploitation	95,1	84,6		
- projets	91,4	110,3		
- autres	8,1	24,0		
• Espagne	45,2	30,9	136,8	2,7
- en exploitation	0,2	29,6		
- projets	45,0	1,3		
• Italie	244,9	19,4	18,7	13,4
- en exploitation	223,1	10,7		
- projets	0,0	6,5		
- autres	21,8	2,2		
• Belgique	49,9	24,9	1,3	0,0
- en exploitation	49,9	24,9		
• République tchèque	0,8	38,6	49,5	6,7
- en exploitation	0,8	38,6		
• Portugal	0,0	29,8	0,0	0,0
- en exploitation	0,0	29,8		
• Pologne	183,0	15,5	143,5	0,0
- en exploitation	183,0	15,5		
• Autres (Hongrie, Grèce, Slovaquie)	0,0	0,0	0,0	0,0
COMMERCES	0,0	299,8	0,0	0,0
BUREAUX	0,0	67,0	45,9	45,9
SOCIETES DE SERVICES	1,2	9,4	0,0	0,0
TOTAL	719,6	754,2	526,5	164,1
<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 ² *)	Participation Klépierre	Descriptif du centre
CENTRES COMMERCIAUX					
France	Valenciennes Place d'Armes	18/04/2006	15 739	100%	Centre ville 4 MU (Match, Fnac, H&M, Zara), 56 boutiques, 450 places de parking
	Toulouse Purpan	26/10/2006	7 220	83%	32 boutiques dont Intersport, Cafeteria Eris, Quicksilver, Armand Thierry, Marionnaud, 1800 places de parking
Espagne	Molina de Segura	30/06/2006	10 651	100%	Supermarché Supercor, 79 boutiques (dont Zara), 600 places de parking
République tchèque	Novovodorska Plaza	29/06/2006	25 900	100%	Tesco (6 300 m ²), 120 unités, Cinéma City (5 salles), bowling Fantasy Park, 870 places de parking
Portugal	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
COMMERCES					
France	Buffalo Grill	18/12/2006	79 693	84,1%	128 restaurants répartis dans 20 régions françaises.
BUREAUX					
France	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 ² *
BUREAUX : 4 actifs cédés pour un total de 112,6 millions d'euros	
Saint-Maurice 94 - 3/5, avenue du Chemin de Presles	9 885
Paris 17 ^e - 140/144, Bd Malesherbes	7 156
Levallois-Perret 92 - Front de Paris - Îlot 5	9 988
Vélizy 78 - 8, rue des frères Caudron	993
COMMERCES : divers lots cédés pour 2,4 millions d'euros	
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 ⁽¹⁾

Pays	Nombre de Centres détenus	M ² total
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
TOTAL	236	2 000 556

(1) Hors projets en cours de construction