



DOUBLE ACQUISITION MAJEURE EN ITALIE

Klépierre acquiert 11 galeries commerciales et constitue le premier gestionnaire de centres commerciaux

Klépierre et sa filiale Ségécé, leader européen de la gestion des centres commerciaux, ont annoncé lundi en fin de journée deux opérations majeures en Italie qui les hissent aux premiers rangs des acteurs de la Péninsule.

ACQUISITION DE 11 CENTRES COMMERCIAUX

Klépierre a annoncé qu'il venait d'acquérir auprès de Carrefour 11 galeries commerciales en Italie pour un montant total de 226 M€.

Ces onze galeries qui représentent une surface SCU de 67.800 m² et des loyers annuels nets de 17 M€, sont situées principalement dans la moitié nord de la péninsule Italienne.

Cette acquisition permet à Klépierre, numéro un en France et numéro deux en Espagne de prendre une position stratégique incontournable en Italie, marché qui possède l'un des plus forts potentiels en Europe continentale.

Elle porte à 14 le nombre de centres détenus par Klépierre en Italie pour une valeur totale de plus de 300 M€.

A l'issue de cette opération le parc de centres commerciaux détenus par Klépierre représente plus de 70 % de son portefeuille total, et se répartit pour 71 % en France, 15 % en Espagne et 13 % en Italie.

Le financement de ce nouvel investissement sera assuré à hauteur de 60% maximum par de la dette bancaire à long terme. Le solde sera constitué d'apports en capital à hauteur de 83 % par Klépierre et de 17% par CNP Assurances et Ecureuil Vie, déjà associés aux précédentes acquisitions auprès de Carrefour.

L'endettement net de Klépierre après cette opération reste inférieur au seuil maximum de 50 % de la valeur des actifs que s'est fixé la société.

CREATION DU LEADER DE LA GESTION DES CENTRES COMMERCIAUX EN ITALIE

Dans le même temps, Klépierre renforce sensiblement sa présence en tant que gestionnaire de centres commerciaux en constituant en Italie, en association avec Finim, son partenaire historique, le leader du secteur.

Ségécé, la filiale de Klépierre, vient d'acquérir 100% d'Eurocenter, gestionnaire notamment des galeries italiennes de Carrefour et l'un des principaux opérateurs de la Péninsule.

Dans les prochaines semaines, Finim et Ségécé rapprocheront leurs filiales PSG et Eurocenter, donnant ainsi naissance au premier gestionnaire italien, avec 71 collaborateurs et 51 galeries sous mandat représentant 1.300 baux et 920.000 m² de surface de vente SCU.

KLEPIERRE RENFORCE SON LEADERSHIP EN EUROPE CONTINENTALE.

Cette opération permet à Klépierre de poursuivre son plan de développement en Europe continentale conformément à la stratégie présentée en début d'année.

« Cette acquisition, qui s'ajoute à celles comprises dans les accords signés avec Carrefour en juillet 2000 dont elle constitue un prolongement attendu, démontre bien l'important potentiel de croissance auquel nous avons accès », a déclaré Michel Clair, Président du Directoire de Klépierre. « Elle est au cœur de la stratégie à valeur ajoutée qui est la nôtre depuis quatre ans et dont le premier accord conclu avec Carrefour pour le rachat de 160 galeries essentiellement françaises et espagnoles a constitué une étape majeure. Comme nous l'avions projeté, cette intégration s'est remarquablement déroulée grâce notamment à la performance de Ségécé, notre filiale spécialisée dans la gestion des centres commerciaux qui dispose désormais d'une très solide assise européenne.

Les deux opérations conclues ce jour nous permettent de poursuivre notre développement en Italie en prenant une position incontournable sur l'un des marchés les plus porteurs d'Europe continentale avec ceux de France et d'Espagne.

Elles accélèrent la dynamique industrielle sur laquelle repose notre modèle économique qui vise une croissance à deux chiffres sur moyenne période de notre cash-flow net courant sur la base d'investissements nets de cessions supérieurs à 100M€ par an.

Ajoutées aux 123M€ investis depuis le début de l'année, ces acquisitions nous confortent dans notre objectif d'investissement de 600M€ et de croissance du cash flow net courant de 15% sur l'exercice en cours. »

Klépierre publiera son chiffre d'affaires semestriel le 24 juillet 2002 et présentera ses résultats semestriels le 10 septembre 2002.

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

Pour toute information, contacter :

KLEPIERRE

Jean-Michel GAULT
Directeur Financier

Tel : 01 40 67 35 05

jean-michel.gault@klepierre.com

KLEPIERRE

Soline ROULON
Responsable Communication
Financière

Tel. 01 40 67 57 39

soline.roulon@klepierre.com

FRI COMMUNICATION

Axel de CHAVAGNAC
Tel : 01 53 75 05 05

adechavagnac@fri.fr

Klépierre en Italie au 1^{er} juillet 2002

Patrimoine de Klépierre

Le patrimoine acquis est constitué de 11 galeries commerciales totalisant 67.800 m² SCU et 407 lots, répartis de la manière suivante :

REGION		Superficie (m ² SCU)	Nombre de lots	Places de parking
	NORD 56% - 37 904 m²			
Piémont	Burolo	939	11	2 230
Piémont	Moncalieri (Turin)	5 791	31	985
Piémont	Montecucco (Turin)	1 131	11	1 125
Lombardie	Vercelli	1 646	23	1 242
Lombardie	Paderno (Milan)	12 832	71	2 170
Lombardie	Giussano (Milan)	2 833	26	1 161
Veneto	Thiene	5 607	39	985
Ligurie	Massa	7 125	40	1 627
	CENTRE 35% - 23 659 m²			
Lazio	Rome	13 742	90	1 915
Abruzzes	Pescara	9 917	44	1 500
	SUD 9% - 6 237 m²			
Campania	Caserta (Naples)	6 237	21	1 125
	TOTAL acquis le 1^{er} juillet 2002	67 800	407	16 065
Lombardie	Novate (Milan)	30 578	79	2 000
Lombardie	Settimo (Milan)	7 363	27	500
Lombardie	Brescia (Milan)	37 750	77	3 500
	TOTAL	143 491	590	22 065

Le patrimoine nouvellement acquis est positionné à hauteur de 56% des surfaces et 70% des loyers, dans des agglomérations à fort revenu disponible (Milan, Turin, Rome).

Exception faite de Montecucco, galerie du centre-ville de Turin, les galeries acquises sont toutes situées dans des centres de périphérie de ville, facilement accessibles par les axes primaires.

Financement et montage de l'opération

- Constitution en France d'un véhicule ad hoc « Klécar Participations Italie » (KPI) détenu à 83 % par Klépierre et 17 % par CNP Assurances et Ecureuil Vie. Création par KPI en Italie de « Klécar Italia », société dédiée à l'acquisition :
 - de 100 % d'Alicentro 5, société précédemment détenue par Carrefour et propriétaire de 10 galeries
 - et du centre commercial de Pescara, détenu conjointement par Carrefour et Finiper.
- Financement de Klécar Italia à hauteur de 60 % maximum par dette bancaire hypothécaire, le solde étant réalisé en fonds propres

Renforcement dans la gestion des centres commerciaux

Les différents acteurs

FINIM	Promoteur, gestionnaire et investisseur de centres commerciaux en Italie
PSG	Filiale de gestion du groupe Finim
EUROCENTER	Société de gestion de centres commerciaux gérant 18 galeries pour le compte de Carrefour et 7 pour Finiper.

Le déroulé

Etape 1 :	Ségécé acquiert 100 % d'Eurocenter
Etape 2 :	Ségécé acquiert 50 % de PSG auprès de Finim
Etape 3 :	PSG acquiert 100 % d'Eurocenter

	AVANT		APRES
	PSG	EUROCENTER	NOUVEAU PSG
Nombre de centres gérés	24	27	51
dont propriété de Klépierre	3 ⁽¹⁾		15 ⁽²⁾
Nombre de baux (gestion locative)	414	897	1.311
Nombre de lots (gestion immobilière)	794	897	1 691
Surface gérée en m ²	450.000	470.000	920.000
C.A. 2001 en M€	3,9	3,8	7,7 ⁽³⁾
Effectifs	37	34	71

- (1) Au travers de GFK (Gestione Finim Klépierre)
(2) Y compris Vignate qui sera acquis au cours du 2^{ème} semestre 2002
(3) Estimé 2002

Klépierre en Italie : situation au 1^{er} juillet, 2002



