



KLEPIERRE CONFIRME EN 2004 SON POTENTIEL UNIQUE DE CROISSANCE EN EUROPE

En 2004, Klépierre a poursuivi son développement dans les centres commerciaux à un rythme soutenu grâce à son positionnement unique sur le marché européen qui lui assure un accès privilégié à des projets de qualité. Le Groupe a ainsi renforcé ses positions dans ses principaux pays cibles : France, Espagne, Italie, et a également conforté, avec son implantation en Hongrie, son positionnement de leader des centres commerciaux en Europe continentale.

POURSUITE D'UN DEVELOPPEMENT SOUTENU EN 2004 DANS LES CENTRES COMMERCIAUX

673 millions d'euros investis principalement en France, Espagne, Italie et Hongrie

Klépierre qui s'était fixé en début d'exercice un objectif initial d'investissement de 500 millions d'euros pour 2004, a finalement investi 672,9 millions d'euros dans les centres commerciaux contre 584,3 millions d'euros en 2003 et 518,5 millions d'euros en 2002.

En France, marché qui bénéficie d'un environnement fiscal privilégié depuis l'adoption du statut SIIC, Klépierre a acquis 3 centres dont deux galeries commerciales de la région toulousaine attenantes à des hypermarchés Leclerc pour un montant de 101 millions d'euros.

Klépierre a également acquis pour 26 millions d'euros, auprès de Carrefour, 25 moyennes unités sous enseigne Feu Vert, Quick et Mc Donald's principalement. La plupart de ces enseignes sont situées aux abords de centres commerciaux dont Klépierre possède déjà la galerie.

En Espagne, Klépierre a acquis fin juillet 2004 le centre commercial de Santander El Alisal d'une surface de 14 500 m² et fin décembre 2004, celui de Los Angeles (périphérie de Madrid), pour une valeur globale de 38 millions d'euros dont 20,3 millions décaissés au titre de l'exercice.

35,4 millions d'euros ont été investis en Italie dans le cadre de la poursuite des accords avec Finiper. Klépierre a d'une part acquis le centre Serravalle situé près de Gênes, se déployant sur 13 950 m² de surface commerciale utile et d'autre part exercé l'option de porter de 40 % à 50 % sa participation dans IGC, propriétaire de 9 centres commerciaux (avec effet rétro actif au 1^{er} janvier 2004).

Enfin, poursuivant son développement européen, Klépierre a acquis le 30 juillet, 12 centres commerciaux en Hongrie pour un montant de 274,5 millions d'euros. Cet investissement a permis à Klépierre d'acquérir immédiatement une taille critique sur ce marché. Cette acquisition s'est accompagnée d'une prise de participation par Ségécé à hauteur de 50 % dans le capital de PCM, société hongroise principalement dédiée à la gestion de ces centres, conformément à la politique de Klépierre qui consiste à contrôler propriété et gestion.

Au total, le patrimoine de Klépierre s'est enrichi de 18 centres commerciaux en 2004 et compte désormais 223 centres représentant 1 664 898 m².

Des acquisitions qualitatives

Outre leur bonne diversification géographique, ces acquisitions offrent des taux de capitalisation élevés et renforcent les perspectives à moyen terme du groupe.

Le taux de capitalisation moyen des loyers nets des galeries acquises ressort à un niveau élevé de près de 8 %, tiré par un taux de 9,2 % pour les investissements hongrois.

Une large part des acquisitions étant intervenue au cours du 2^{ème} semestre, leur contribution aux loyers de l'exercice 2004 est limitée à 16,8 millions d'euros et devrait atteindre en année pleine 47 millions d'euros.

Sur 672,9 millions d'euros investis, 77,3 millions constituent des acomptes sur des projets en développement à l'étranger avec jouissance différée et 15 millions de dépenses sur opérations développées en France par Ségécé. En effet, Klépierre s'est engagée dans l'acquisition ou le développement de plusieurs projets nouveaux, de taille significative et dont les ouvertures devraient intervenir dans les deux ans, parmi lesquels Louvain-La Neuve (Belgique), Assago Milan (Italie), Tor Vegata Rome (Italie), City Gate Thessalonique (Grèce), Valenciennes centre ville (France) et l'extension de Quétigny Dijon (France). Fin décembre, Klépierre s'est engagée dans un projet majeur de la péninsule ibérique. Développé par Carrefour, le futur centre commercial de Vallecas est situé à 11 kilomètres au sud-est du centre-ville de Madrid. Sa surface commerciale utile sera de plus de 91 000 m² et son ouverture est prévue en 2008. Ce centre bénéficiera de l'attractivité d'un hypermarché Carrefour, d'un magasin Ikea et d'une galerie commerciale de 45 600 m², qui sera acquise par Klépierre. L'ouverture de ce nouveau centre devrait être l'occasion pour la filiale de Ségécé, Centros Shopping Gestion, d'attirer en Espagne de nouveaux concepts commerciaux et de nouvelles enseignes. Le montant de l'investissement prévu est de 226 millions d'euros.

Des arbitrages techniques

Au cours du 1^{er} semestre, Klépierre a cédé 8,76 % du capital de Solorec (société propriétaire de Créteil Soleil) à CNP Assurances et Ecureuil Vie, tout en restant actionnaire à hauteur de 80 %. Au 2^{ème} semestre, sont intervenues la cession d'une participation marginale de 3 984 m² dans le centre Parinor d'Aulnay-sous-Bois et la vente du centre commercial d'Annecy Brogny. Sur l'année, ces opérations ont représenté un désinvestissement de 35 millions d'euros.

Par ailleurs, Klépierre a acquis fin décembre auprès de la SCI Vendôme Commerces gérée par AXA REIM France, 38,33 % des parts de la société Secmarne (propriétaire du centre de Noisy Arcades). Cette opération s'est réalisée par échange d'une part indivise de 50% du centre commercial Marseille Bourse, assorti du paiement d'une soulte de 16,1 millions d'euros. La part résiduelle de Klépierre dans ce centre continue par ailleurs à bénéficier de l'exonération fiscale.

POURSUITE DU PROGRAMME DE CESSIION DANS LES BUREAUX

Klépierre a poursuivi son programme de cessions avec 6 actifs cédés représentant 34 800 m² pour un montant total de 65,6 millions d'euros. Ces cessions ont été réalisées à près de 4 % en moyenne au dessus des valeurs d'expertise. Un 7^{ème} immeuble actuellement sous protocole sera cédé courant janvier, portant les opérations initiées en 2004 à 85 millions d'euros.

Concrétisant un engagement signé en 2002, Klépierre a pris livraison en juin 2004 d'une extension de 4 000 m² de l'immeuble 46 rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux, moyennant le décaissement sur l'exercice d'un solde de 9,4 millions d'euros pour un montant d'investissement de 22,4 millions d'euros. Le loyer attendu en année pleine est de 1,6 million d'euros, sa contribution sur l'exercice 2004 a été de 0,6 million d'euros.

PERSPECTIVES FAVORABLES POUR 2005

Commentant le programme d'acquisitions 2004, Eric Ranjard, Vice-Président du Directoire en charge du développement et des centres commerciaux a souligné la forte dynamique de développement du Groupe: *« L'exercice qui vient de s'écouler illustre l'efficacité de notre mécanique de développement. En plus de notre portefeuille de projets identifiés, en propre ou avec nos partenaires, notre statut d'acteur européen de référence nous met en position très favorable pour appréhender de nouvelles opérations de qualité. Klépierre est désormais reconnue comme un acteur ayant la capacité d'apporter une réponse complète et qualitative, tant en termes de détention que de gestion, à un projet de dimension européenne. Cela a été le cas pour la Hongrie. Nous sommes très confiants dans la poursuite de ce programme de croissance et 2005 devrait donc connaître, de nouveau, une forte activité de développement. »*

Prochaines publications : 26 janvier 2005, chiffre d'affaires 2004
14 février 2005, résultats annuels 2004

KLEPIERRE, 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

INVESTISSEMENTS REALISES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2004

Part totale	2003	2004	Décaissements à venir	
	Investissements décaissés	Investissements décaissés	Total	Dont au titre des engagements 2004
	En M€	En M€	En M€	En M€
Centres commerciaux	(1)584,3	658,2	586,4	284,3
• France	102,4	242,2	115,7	5,7
- en exploitation	66,7	157,6		
- projets	15,8	15,0		
- autres	19,9	69,6		
• Espagne	139,8	65,5	180,9	180,9
- en exploitation	118,1	20,3		
- projets	17,5	45,0		
- autres	4,2	0,2		
• Italie	135,7	42,9	229,3	82,5
- en exploitation	117,2	35,4		
- projets	9,9	6,0		
- autres	8,6	1,5		
• Grèce	16,4	0	0	0
- en exploitation	16,4	0		
• Portugal	91,6	6,8	0,2	0,2
- en exploitation	91,6	6,8		
• Belgique	41,4	26,3	60,3	15,0
- en exploitation	19,5	0		
- projets	21,9	26,3		
• République tchèque	57,0	0	0	0
- en exploitation	57,0	0		
• Hongrie	0	274,5	0	0
- en exploitation	0	274,5		
Bureaux	12,9	9,4	0	0
Sociétés de services	0	14,6	0	0
Total	597,2	682,3	586,4	284,3
dont projets	65,1	92,3		

(1) dont 141 M€ de soldes d'Oviedo, Tenerife et Prague

DETAIL DES PRINCIPALES ACQUISITIONS EN EXPLOITATION AU 31.12.2004

PAYS	Localisation	Date	Surfaces acquises (m² SCUL)	Participation Klépierre	Descriptif du centre
<u>FRANCE</u>	Reims Tinquaux	15/01/2004	5 874	83%	1999 SCU totale : 23 000 m² Carrefour, Darty, Flunch, 15 unités, 900 places de parking
	Cité Ciné UGC Créteil Soleil	28/06/2004	-	80%	12 salles de cinéma – 2 866 places
	Blagnac	09/11/2004	11 850	100%	1993 Hypermarché Leclerc : 14 300 m², Sephora, Naf-Naf, Celio, Etam, 59 unités
	Saint-Orens	09/11/2004	12 210	100%	1991 Hypermarché Leclerc : 14 600 m² Zara, Sephora, Etam, Courir, 55 unités
	25 Moyennes Unités extérieures	29/12/2004	32 941	83%	Feu Vert (1), Mc Donalds (4), Quick (1), Autovision (1), Casino (1), Batilo (1), Cabry (1), Défi (1), Technicien du sport (1), Recam Sonofadex (1), Gémo (1)
	INVESTISSEMENT TOTAL : 157,6 millions d'euros au taux de capitalisation net moyen de 6,7%				
<u>ESPAGNE</u>	Santander	27/07/2004	14 500	83%	2004 Hypermarché Carrefour : 7 000 m² Kiabi, Burger King, Boulanger, PC City, 17 unités, 1 200 places de parking
	Los Angeles (Madrid)	29/12/2004	5 671	83%	53 unités dont 1 MU(2786 m² Cinéma ABACO) 1600 places de parking
	INVESTISSEMENT TOTAL * : 20,3 millions d'euros au taux de capitalisation net moyen de 7,6 %				
<u>ITALIE</u>	Serravalle (Gênes)	29/12/2004	8 063	100 %	SCU totale : 21 875 m² Hypermarché IPER : 13 950 m² 24 unités, 1600 places de parking
	IGC	29/11/2004	Achat de 10% supplémentaire		Neuf galeries situées en Italie du Nord et du Centre représentant un total de 67 315 m² *
	INVESTISSEMENT TOTAL : 35,4 millions d'euros au taux de capitalisation net moyen de 7,5 %				

* Pour le montant décaissé en 2004

<u>HONGRIE</u>	Csepel Plaza Budapest	02/08/2004	13 654	100%	1997 SCU totale : 19 550 m ² Match, Cinéma City , Adidas, 95 unités, 379 places de parking
	Duna Plaza Budapest	02/08/2004	35 900	100%	1996 SCU totale : 100 000 m ² Match, Marks & Spencer, Mango, 239 unités, 1500 places de parking
	Debrecen Plaza Debrecen	02/08/2004	14 665	100%	1999 SCU totale : 33 823 m ² Cinéma City, Gas, Match, 97 unités, 450 places de parking
	Gyor Plaza Gyor	02/08/2004	14 996	100%	1998 SCU totale : 19 885 m ² Match, Cinéma City, Adidas, 100 unités, 465 places de parking
	Plaza Kaposvar Kaposvar	02/08/2004	8 291	100%	2000 SCU totale : 12 097 m ² Match, Hollywood Multiplex, 55 unités, 254 places de parking
	Miskolc Plaza Miskolc	02/08/2004	14 964	100%	2000 SCU totale : 35 451 m ² Cinéma City, Match, Rossmann, Reserved, Woodoo, 200 unités, 400 places de parking
	Kanizsa Plaza Nagykanizsa	02/08/2004	7 547	100%	2000 SCU totale : 7 547 m ² Match, La Halle, Hollywood Multiplex, 48 unités, 300 places de parking
	Nyir Plaza Nyiregyhaza	02/08/2004	13 635	100%	2000 SCU totale : 19 813 m ² Hollywood Multiplex, Nike, Persona, 81 unités, 600 places de parking
	Szeged Plaza Szeged	02/08/2004	15 491	100%	2000 SCU totale : 20 967 m ² Cinéma City, La Halle, 101 unités, 1000 places de parking
	Alba Plaza Székesfehérvár	02/08/2004	14 995	100%	1999 SCU totale : 20 252 m ² Cinéma City, Match, 105 unités, 480 places de parking
	Szolnok Plaza Szolnok	02/08/2004	7 051	100%	2001 SCU totale : 15 052 m ² Cinéma city, Alexandra, Spar, 52 unités, 180 places de parking
	Zalaegerszeg Zalaegerszeg	02/08/2004	7 256	100%	2001 SCU totale : 10 126 m ² Cinéma City, Fun City, 48 unités, 210 places de parking
	INVESTISSEMENT TOTAL : 274,5 millions d'euros au taux de capitalisation net moyen de 9,2%				

PORTEFEUILLE CENTRES COMMERCIAUX AU 31.12.2004 ⁽¹⁾

Pays	Nombre de Centres détenus	M² total
France	103	845 325
Espagne	69	276 661
Italie	29	219 073
Grèce	4	22 337
Slovaquie	1	12 312
Portugal	4	82 668
République tchèque	1	38 077
Hongrie	12	168 445
TOTAL	223	1 664 898

⁽¹⁾ Hors projet en cours de construction

DESINVESTISSEMENTS CENTRES COMMERCIAUX REALISES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2004

- Cession de 8,76 % des parts de Solorec (société détentrice du centre commercial Créteil Soleil) à CNP Assurance et Ecureuil Vie, Klépierre restant propriétaire à hauteur de 80 %.
- Cession le 16 juillet dernier (sans impact sur le 1^{er} semestre 2004) d'une participation non stratégique dans le centre Parinor d'Aulnay-sous-Bois (acquise en janvier 2001 dans le cadre du protocole Carrefour). Klépierre a cédé ses 3 984 m² (locataire : Fnac, sous-locataire : Sephora) à Hammerson, propriétaire de l'ensemble du centre
- Cession du centre Annecy Brogny pour une surface 2022 m².

pour un montant total de 35 millions d'euros.

DESINVESTISSEMENTS BUREAUX REALISES EN 2004

	Surface en m²
Levallois – 105 rue Anatole France	197
La défense – CB 20 Les miroirs	6 160
Marne la Vallée – Maille nord 4	6 196
Paris 12 ^{ème} – 6 bis/10 rue Ledru Rollin	4 147
Paris 16 ^{ème} – 52 avenue d'Iéna	772
Massy- Palaiseau 91 – 12/16 rue Baudot	17 315
6 actifs cédés pour un total de 65,6 millions d'euros	