



KLEMURS

Société en commandite par actions au capital de 15 000 000 d'euros

Siège social : 21, avenue Kléber, 75116 Paris

419 711 833 R.C.S. Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public d'un nombre maximum de 560 625 actions dans le cadre d'une Offre à Prix Ferme et d'un Placement Global (en ce compris 487 500 actions nouvelles et un nombre maximum de 73 125 actions existantes susceptibles d'être cédées par voie de surallocation) à l'occasion de l'admission sur le marché Eurolist d'Euronext Paris de 1 500 000 actions existantes et de 6 750 000 actions nouvelles de la société Klémurs.

Une notice légale sera publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires du 29 novembre 2006.

Prix applicable à l'Offre à Prix Ferme et au Placement Global : 20 euros par action.



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 06-441 en date du 27 novembre 2006 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») visé par l'Autorité des marchés financiers est constitué :

- du document de base enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 31 octobre 2006 sous le numéro I. 06-173 (le « **Document de Base** »), et
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») (qui contient le résumé du Prospectus).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais auprès de Klémurs, 21, avenue Kléber, 75116 Paris, et sur son site Internet (www.klemurs.fr) ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») (www.amf-france.org) et auprès de l'établissement financier introducteur.

Teneur de Livre et Chef de file

BNP PARIBAS

NOTE

Dans le présent Prospectus, les expressions « **Klémurs** », l'« **Emetteur** » ou la « **Société** » désignent la société Klémurs.

Le présent Prospectus contient des indications sur les objectifs de la Société, notamment identifiables par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entend », « devrait », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaite », « pourrait », etc. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. La Société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs figurant dans le présent Prospectus.

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits au chapitre 4 du Document de Base et au chapitre 2 de la Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. Conformément aux directives de l'AMF en la matière, ces facteurs de risques ont été classés par type de risque et par ordre d'importance suivant l'appréciation de la Société. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir le même effet négatif et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Les déclarations prospectives et les objectifs figurant dans le présent Prospectus peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations de la Société soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Ces facteurs peuvent inclure les évolutions de la conjoncture économique et commerciale, de la réglementation, ainsi que les facteurs de risques décrits au chapitre 4 du Document de Base et au chapitre 2 de la Note d'Opération.

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ

1	PERSONNE RESPONSABLE DU PROSPECTUS	17
1.1	Responsable du Prospectus	17
1.2	Attestation du responsable du Prospectus	17
2	FACTEURS DE RISQUES.....	18
3	INFORMATIONS DE BASE	20
3.1	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	20
3.2	Capitaux propres et endettement.....	20
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre.....	21
3.4	Motifs de l'Offre et utilisation du produit de l'Offre	21
4	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES/ADMISES AUX NÉGOCIATIONS.....	22
4.1	Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises aux négociations	22
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents.....	22
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions	22
4.4	Monnaie d'émission	23
4.5	Droits attachés aux actions	23
4.6	Autorisations.....	23
4.7	Date prévue d'émission et de règlement-livraison des Actions Nouvelles	24
4.8	Restrictions à la libre négociabilité des Actions.....	24
4.9	Réglementation française en matière d'offres publiques.....	24
4.9.1	Offre publique obligatoire	24
4.9.2	Retrait obligatoire	25
4.9.3	Rachat obligatoire	25
4.10	Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours	25
4.11	Régime fiscal des actions.....	26
4.11.1	Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France.....	26
4.11.2	Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France	28
5	CONDITIONS DE L'OFFRE	30
5.1	Conditions de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	30
5.1.1	Conditions de l'Offre.....	30
5.1.2	Montant de l'Offre	31
5.1.3	Procédure et période de souscription.....	31
5.1.4	Révocation de l'Offre	34

5.1.5	Réduction des ordres.....	34
5.1.6	Montant minimum et montant maximum des ordres	35
5.1.7	Révocation des ordres	35
5.1.8	Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Offertes	35
5.1.9	Publication des résultats de l’Offre.....	35
5.1.10	Droits préférentiels de souscription	35
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	35
5.2.1	Catégorie d’investisseurs potentiels.....	35
5.2.2	Intentions de souscription.....	38
5.2.3	Information de pré-allocation	38
5.2.4	Notification aux souscripteurs.....	38
5.2.5	Option de Surallocation	38
5.3	Fixation du prix.....	38
5.3.1	Méthode de fixation du Prix de l’Offre	38
5.3.2	Procédure de publication du prix.....	40
5.3.3	Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription.....	40
5.3.4	Disparité de prix avec des acquisitions effectuées par des mandataires sociaux ou des membres des organes de surveillance ou de direction	41
5.4	Placement et garantie.....	41
5.4.1	Coordonnées du Teneur de livre et Chef de file	41
5.4.2	Coordonnées de l’intermédiaire chargé du service financier	41
5.4.3	Garantie de placement	41
6	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION	42
6.1	Admission aux négociations.....	42
6.2	Autres places de cotation	42
6.3	Offre concomitante d’actions de la Société	42
6.4	Contrat de liquidité sur les actions de la Société	42
6.5	Stabilisation.....	43
7	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE	44
7.1	Actionnaire Cédant	44
7.2	Actions cédées.....	44
7.3	Engagements de conservation et d’abstention	44
8	DÉPENSES LIÉES À L’OFFRE	46
9	DILUTION	47
9.1	Impact de l’Offre sur les capitaux propres consolidés de la Société	47
9.2	Incidence de l’opération sur la situation de l’actionnaire.....	47
10	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	48
10.1	Conseillers ayant un lien avec l’Offre.....	48

10.2	Autres informations vérifiées par le commissaire aux comptes	48
10.3	Rapport d'expert.....	48
10.4	Informations provenant de tiers	48
11	MISE À JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'ÉMETTEUR	49

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

1. INFORMATIONS CONCERNANT KLÉMURS

Klémurs est une société foncière dédiée à la détention et la gestion d'actifs immobiliers commerciaux situés en centre-ville ou en périphérie. La Société a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée le 29 juillet 1998 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années. Elle a été transformée en société en commandite par actions le 31 octobre 2006.

A la date du Prospectus, son patrimoine est composé de trois actifs : une surface commerciale située avenue de Flandre dans le 19^{ème} arrondissement de Paris et louée à l'enseigne BHV, une surface commerciale située à Paris (13^{ème} arrondissement) dans le quartier Seine Rive Gauche et louée à l'enseigne Truffaut et un ensemble de commerces à Rouen pris à bail par différentes enseignes. Il est également prévu que Klémurs se substitue à Klépierre dans l'acquisition des murs de 129 restaurants Buffalo Grill avant la fin de l'année 2006.

La Société a pour stratégie de développement la constitution d'un portefeuille immobilier provenant essentiellement de l'externalisation du patrimoine immobilier des grands opérateurs commerciaux dans les domaines de la restauration, de la grande distribution, des services et du commerce de détail. Elle s'intéressera aussi à développer un portefeuille de commerces dans les meilleures artères commerçantes des grandes villes. L'objectif de la Société est de se développer rapidement sur ce segment spécifique en France, ou éventuellement dans d'autres pays d'Europe occidentale, afin d'obtenir une bonne dispersion de son risque locatif. Elle envisage de tripler de taille dans un horizon de 3 à 5 ans en fonction des opportunités qui se présenteront à elle.

2. DONNÉES FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent des extraits des bilans, des comptes de résultat et des tableaux des flux de trésorerie issus des états financiers de Klémurs pour les exercices clos les 31 décembre 2003, 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005, ainsi que des informations financières *pro forma* de la Société au 31 décembre 2005, au 30 juin 2005 et au 30 juin 2006.

COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ 2003-2004-2005

<i>En milliers d'euros</i>	Au 31 décembre			
	<i>Pro forma*</i> 2005	2005	2004	2003
Produits d'exploitation	20 167,6	231,0	219,2	300,5
Charges d'exploitation	8 649,5	122,5	103,9	217,3
Résultat d'exploitation	11 518,1	108,5	115,2	83,1
Produits financiers	389,2	1 135,2	1 060,6	886,6
Charges financières	5 118,3	787,5	880,0	1 051,6
Résultat financier	(4 729,1)	347,7	180,6	(165,0)
Résultat courant avant impôts	6 789,0	456,2	295,9	(81,8)
Résultat exceptionnel	(3 198,9)			18,3
Impôt sur les bénéfices				16,0
Résultat net	3 590,1	456,2	295,9	(79,5)

BILAN RÉSUMÉ 2003-2004-2005

ACTIF				
<i>En milliers d'euros</i>	Au 31 décembre			
	<i>Pro forma*</i> 2005	2005	2004	2003
Actif immobilisé	279 344,0	18 673,4	19 741,1	20 234,2
Actif circulant	1 508,3	150,1	65,9	307,1
TOTAL ACTIF	280 852,3	18 823,5	19 807,0	20 541,3
PASSIF				
<i>En milliers d'euros</i>	Au 31 décembre			
	<i>Pro forma*</i> 2005	2005	2004	2003
Capitaux propres	159 388,1	568,1	366,4	70,5
Dettes	121 464,2	18 255,4	19 440,6	20 470,8
TOTAL PASSIF	280 852,3	18 823,5	19 807,0	20 541,3

(*) Les informations financières *pro forma* au 31 décembre 2005 incluant les actifs Buffalo Grill ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

FLUX DE TRÉSORERIE RÉSUMÉS 2003-2004-2005

En milliers d'euros

	Au 31 décembre		
	2005	2004	2003
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	840	913	1 008
Impôts versés	(3)	(4)	(4)
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	32	245	(263)
Flux nets de trésorerie provenant des activités d'exploitation	869	1 154	741
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	1 422	756	591
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(2 291)	(1 910)	(1 500)
Variation de trésorerie	-	-	(168)

BILAN RÉSUMÉ

ACTIF

	30 juin 2006 ^(*)	30 juin 2005 ^(**)					
<i>En milliers d'euros</i>	Klémurs	Klémurs	Candé	Flandre	Total	Retraitements	Pro forma
Immobilisations corporelles	21 121	2 804	8 270	11 417	22 491	-	22 491
Immobilisations financières	-	16 613	-	-	16 613	(16 613)	-
Créances	1 531	155	196	205	556	-	556
Disponibilités	3	0	0	0	1	-	1
TOTAL ACTIF	22 656	19 572	8 466	11 622	39 661	(16 613)	23 048

PASSIF

	30 juin 2006 ^(*)	30 juin 2005 ^(**)					
<i>En milliers d'euros</i>	Klémurs	Klémurs	Candé	Flandre	Total	Retraitements	Pro forma
Capitaux propres	3 882	577	1 842	1 607	4 026	(738)	3 288
Dettes financières	18 413	18 982	6 443	9 856	35 281	(15 875)	19 406
Dettes d'exploitation	361	13	181	159	353	-	353
Autres dettes	-	1	0	0	1	-	1
TOTAL PASSIF	22 656	19 572	8 466	11 622	39 661	(16 613)	23 048

COMPTE DE RÉSULTAT RÉSUMÉ

	30 juin 2006 ^(*)	30 juin 2005 ^(**)					
<i>En milliers d'euros</i>	Klémurs	Klémurs	Candé	Flandre	Total	Retraitements	Pro forma
Produits d'exploitation	1 095	115	399	573	1 087	-	1 087
Charges d'exploitation	368	56	98	199	353	-	353
Résultat d'exploitation	727	60	301	374	734	-	734
Produits financiers	610	835	3	5	842	(457)	386
Charges financières	394	430	134	217	781	(350)	430
Résultat financier	215	405	(131)	(212)	62	(106)	(44)
Résultat exceptionnel	288	-	-	-	-	-	-
RESULTAT NET	1 230	465	171	160	796	(106)	690

(*) La situation intermédiaire au 30 juin 2006 a fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

(**) Les comptes historiques au 30 juin 2005 n'ont pas fait l'objet d'un audit par le commissaire aux comptes.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	<u>30 juin 2006^(*)</u>	<u>30 juin 2005^(**)</u>					
	<u>Klémurs</u>	<u>Klémurs</u>	<u>Candé</u>	<u>Flandre</u>	<u>Total</u>	<u>Retraite ments</u>	<u>Pro forma</u>
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	995	452	362	545	1 359	(106)	1 253
Impôts versés	-	-	-	-	-	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	189	51	35	76	162		162
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	1 184	503	397	621	1 521	(106)	1 415
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	1 126	720	-	-	720	-	720
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(2 310)	(1 223)	(397)	(621)	(2 241)	106	(2 135)
Variation de trésorerie	-	-	-	-		-	-

(*) La situation intermédiaire au 30 juin 2006 a fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

(**) Les comptes historiques au 30 juin 2005 n'ont pas fait l'objet d'un audit par le commissaire aux comptes.

3. FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus.

4. **CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER NET AU 30 JUIN 2006 ET AU 30 SEPTEMBRE 2006**

Conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators* de février 2005 (CESR/05-54b, paragraphe 127), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres de la Société (hors résultat et hors report à nouveau), établie au 30 juin 2006 et au 30 septembre 2006 :

<i>En milliers d'euros</i>	Au 30 juin 2006 *	Au 30 septembre 2006
1. Capitaux propres et endettement		
Total des dettes courantes	17 924	16 407
- faisant l'objet de garanties	0	0
- faisant l'objet de nantissements	0	0
- sans garanties ni nantissements	17 924	16 407
Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes à long terme) ..	488	488
- faisant l'objet de garanties	0	0
- faisant l'objet de nantissements	0	0
- sans garanties ni nantissements	488	488
Capitaux propres hors résultat et report à nouveau	2 651	2 651
- Capital social	150	150
- Prime de fusion	2 486	2 486
- Réserve légale	15	15
- Autres réserves	0	0
2. Analyse de l'endettement financier net		
A. Trésorerie nette	3	170
B. Equivalents de trésorerie	0	0
C. Titres de placement	0	0
D. Liquidités (A+B+C)	3	170
E. Créances financières à court terme	0	0
F. Dettes bancaires à court terme	0	0
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	17 924	16 407
H. Autres dettes financières à court terme	0	0
I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)	17 924	16 407
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	17 921	16 237
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	0	0
L. Obligations émises	0	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	488	488
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)	488	488
O. Endettement financier net (J+N)	18 409	16 725

(*) La situation intermédiaire au 30 juin 2006 a fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

Il n'y a pas de passif éventuel au 30 juin 2006 et au 30 septembre 2006.

Il est rappelé que Klépierre a souscrit le 31 octobre 2006 à une augmentation de capital par voie de compensation de créances d'un montant de 14 850 000 euros, portant le capital de Klémurs à 15 000 000 d'euros (voir paragraphe 21.1.6 du Document de Base).

5. ÉLÉMENTS CLÉS DE L'OFFRE ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Demande d'admission	Klémurs a demandé l'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris de la totalité des actions composant son capital, soit 1 500 000 actions (les « Actions Existantes ») intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie, ainsi qu'un total de 6 750 000 actions nouvelles à émettre (les « Actions Nouvelles »), dont 487 500 Actions Nouvelles à émettre dans le cadre d'une Offre à Prix Ferme et d'un Placement Global (les « Actions Offertes ») (les Actions Existantes et les Actions Nouvelles étant ci-après désignées ensemble les « Actions »).
Place de cotation	L'admission des Actions est demandée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B).
Nature de l'Offre	Diffusion dans le public des Actions Offertes dans le cadre : • d'une offre au public en France réalisée sous forme d'une offre à prix ferme principalement destinée aux personnes physiques (l'« Offre à Prix Ferme ») ; et • d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (« Placement Global », l'Offre à Prix Ferme et le Placement Global étant collectivement dénommés l'« Offre »). Si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme le permet, le nombre définitif d'Actions Offertes allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme sera au moins égal à 10% des Actions Offertes, ce pourcentage pouvant être porté jusqu'à 50% si la demande exprimée dans le cadre respectif de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global le justifie.
Option de Surallocation	Klépierre S.A. (l'« Actionnaire Majoritaire » ou « Klépierre ») consentira à BNP Paribas agissant en qualité de teneur de livre et chef de file (le « Teneur de Livre et Chef de file »), une option consistant en une promesse de vente, au Prix de l'Offre, d'un nombre maximum de 73 125 Actions Existantes (l'« Option de Surallocation »). Cette Option de Surallocation pourra être exercée par le Teneur de Livre et Chef de file à tout moment, en tout ou partie, jusqu'au 19 décembre 2006.
Emissions réservées	Klépierre, actionnaire de Klémurs à près de 100%, souscrira 5 512 500 Actions Nouvelles au Prix de l'Offre dans le cadre d'une augmentation de capital réservée. Par ailleurs, Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. se sont chacun engagés auprès de la Société à souscrire chacun 375 000 Actions Nouvelles au Prix de l'Offre dans le cadre de deux augmentations de capital réservées.
Prix de l'Offre	20 euros par action (le « Prix de l'Offre »).
Montant de l'Offre	Le nombre d'Actions Offertes est de 487 500 et pourra être porté à 560 625 en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation. Le produit brut indicatif de l'Offre (y compris les Actions Existantes de l'Option de Surallocation), calculé sur la base d'un prix de 20 euros par action, ressortirait à 11 212 500 euros.
But de l'Offre	L'Offre et l'admission des Actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris ont pour objectif de permettre à la Société de financer pour partie l'opération Buffalo Grill et de poursuivre son développement dans de bonnes conditions, en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement pour son développement et son programme d'investissements, tout en continuant de bénéficier du statut fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »).
Dilution	A la date du Prospectus, l'Actionnaire Majoritaire détient 1 499 997 Actions Existantes, soit près de 100% du capital de la Société. Suite à l'émission des Actions Nouvelles, il est prévu que l'Actionnaire Majoritaire détienne 7 012 497 Actions de la Société, soit 85,00% du capital de la Société pouvant être réduit à 6 939 372 Actions, soit 84,11% du capital de la Société, si l'Option de Surallocation est intégralement exercée.

Garantie de placement	Le placement des Actions Offertes fera l'objet d'un contrat de garantie (le « Contrat de Garantie et de Placement ») par le Teneur de Livre et Chef de file. Cet engagement ne constituera pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. La signature du Contrat de Garantie et de Placement interviendra au plus tard le 7 décembre 2006. Le Contrat de Garantie et de Placement pourra être résilié par le Teneur de Livre et Chef de file jusqu'à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles dans certaines conditions, auquel cas les ordres de souscription des Actions Nouvelles et l'Offre seront rétroactivement annulés.	
Engagements de conservation	180 jours calendaires à compter de la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, pour l'Actionnaire Majoritaire, Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A.	
Stabilisation	A compter du 8 décembre 2006 et jusqu'au 19 décembre 2006 inclus, des opérations de stabilisation pourront être réalisées par BNP Paribas (ou tout autre prestataire de services d'investissement mandaté par ce dernier), agissant en qualité de gestionnaire de la stabilisation, à l'effet de stabiliser ou soutenir le cours des Actions de la Société.	
Date de jouissance	Les Actions Nouvelles seront créées avec jouissance courante. Elles seront, dès leur création, entièrement assimilées aux Actions Existantes, jouiront des mêmes droits, seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales de la Société et ouvriront droit à toute distribution de dividendes ou acomptes sur dividendes décidés à compter de leur date d'émission. Les Actions Nouvelles ouvriront droit à l'acompte sur dividendes devant être décidé par le gérant le 22 décembre 2006 et mis en distribution le 29 décembre 2006 et se rapportant à l'exercice clos le 7 décembre 2006, de même qu'aux dividendes distribués dans le courant de l'année 2007 au titre de l'exercice s'ouvrant le 8 décembre 2006 et se clôturant le 31 décembre 2006. Toutefois, les premiers dividendes distribués sur la base de résultats incluant les actifs Buffalo Grill sur une année pleine seront distribués dans le courant de l'année 2008 au titre de l'exercice s'ouvrant le 1 ^{er} janvier 2007 et se clôturant le 31 décembre 2007.	
Code ISIN	FR0010404780	
Mnémonique	KMU	
Calendrier prévisionnel	28 novembre 2006	Ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global
	6 décembre 2006	Clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global (17 heures)
	7 décembre 2006	Centralisation et première cotation sur le marché Eurolist d'Euronext Paris
	8 décembre 2006	Début des négociations sur une ligne de cotation intitulée « Klémurs Promesses »
		Début de la période de stabilisation éventuelle
	12 décembre 2006	Règlement-livraison
	19 décembre 2006	Fin de la période de stabilisation éventuelle
		Date limite d'exercice de l'Option de Surallocation

6. RÉSUMÉ DES FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques mentionnés ci-dessous et décrits au chapitre 4 du Document de Base et au chapitre 2 de la Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement :

- Risques liés aux activités de la Société :
 - Risques liés au marché, notamment à l’environnement économique et concurrentiel et au niveau des taux d’intérêt ;
 - Risques liés à l’exploitation : risques liés à la réglementation des baux commerciaux, aux enseignes, au gestionnaire opérationnel, aux assurances et aux systèmes d’information ;
 - Risques liés aux actifs : risques liés à l’estimation de la valeur des actifs, à la non-réalisation des projets d’investissement, aux acquisitions, risques affectant la liquidité des actifs immobiliers commerciaux, risques liés à la réglementation applicable et risques environnementaux et liés à la santé.
- Risques liés à la Société : risques liés aux opérations de cession conclues avec le groupe Buffalo Grill, à la dépendance vis-à-vis de l’activité du groupe Buffalo Grill, risques de dépendance opérationnelle vis-à-vis du groupe Klépierre, risques liés à la structure juridique de Klémurs, à l’actionnaire majoritaire et risques de conflits d’intérêts avec celui-ci, au caractère récent des activités, à l’absence d’historique des activités en tant qu’entité distincte, à l’endettement et à la capacité d’emprunt de la Société, à la non-représentativité des informations financières incluses dans le Document de Base, à la présentation de comptes consolidés, à l’absence de cotation antérieure et aux fluctuations des cours, risques de change et de liquidité et risques sur actions.
- Risques liés à l’Offre : risques liés à l’absence de cotation antérieure des Actions et fluctuation du cours des Actions, à la volatilité significative du cours des Actions, à l’importante participation de Klépierre au capital de Klémurs et à une éventuelle résiliation du Contrat de Garantie et de Placement

Ces risques ou l’un de ces risques ou d’autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l’activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives de Klémurs ou le cours de ses Actions et sur l’opération.

7. **IDENTITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, DES MEMBRES DE LA DIRECTION, DES CONSEILLERS ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

- ***Composition du conseil de surveillance de Klémurs à la date du Prospectus***
 - Dominique Hoenn
 - Bertrand de Feydeau
 - François Demon
 - Catherine Bréart de Boisanger
 - Benoît Fournial

Catherine Bréart de Boisanger et Benoît Fournial sont membres indépendants du conseil de surveillance de Klémurs et ont été nommés sous la condition suspensive de l’admission aux négociations et de la première cotation des Actions sur le marché Eurolist d’Euronext Paris.

- ***Contrôleurs des comptes de Klémurs à la date du Prospectus***

- Commissaire aux comptes titulaire:
Deloitte & Associés
Membre de la compagnie régionale de Versailles
185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly-sur-Seine cedex
représenté par Pascal Colin
- Commissaire aux comptes suppléant:
Beas
Membre de la compagnie régionale de Versailles
7-9 Villa Houssay – 92200 Neuilly-sur-Seine
représenté par Pascal Pincemin

8. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE KLÉMURS ET OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

A la date du Prospectus, Klépierre détient 1 499 997 Actions Existantes de la Société, soit près de 100% du capital de la Société, le solde du capital social étant détenu par trois membres du conseil de surveillance de Klémurs, à raison d'une Action Existante chacun. Klépierre Conseil S.A.S. est par ailleurs gérant de Klémurs et son unique associé commandité.

Outre le Contrat de Garantie et de Placement à conclure le 7 décembre 2006, Klémurs a signé avec BNP Paribas une lettre de mandat pour la syndication sur une base exclusive et de « meilleurs efforts » d'une ligne de crédit de 150 millions d'euros, dans laquelle BNP Paribas prendra une participation à hauteur de 80 % du montant final. Klémurs a également conclu avec BNP Paribas deux contrats de swap de taux d'intérêt pour un montant nominal de 50 millions d'euros chacun et un contrat de service financier. La Société est par ailleurs partie à la convention de centralisation automatisée de la trésorerie conclue avec Klépierre Finance S.A.S. et BNP Paribas par voie d'avenant en date du 17 avril 2003 et à la convention interne de gestion de trésorerie en date du même jour.

9. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

- ***Capital social***

A la date du Prospectus, le capital social de Klémurs s'élève à 15 000 000 d'euros, divisé en 1 500 000 Actions Existantes d'une valeur nominale de 10 euros par Action.

- ***Gérance***

La Société est une société en commandite par actions de droit français, régie notamment par les dispositions du Code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales. Le gérant de la Société est la société Klépierre Conseil S.A.S.

- ***Statuts***

Les statuts à jour à la date du Prospectus ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

- ***Consultation des documents juridiques***

Les documents juridiques et sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable peuvent être consultés au siège social de Klémurs, 21, avenue Kléber – 75116 Paris.

- ***Mise à disposition du Prospectus***

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles, sans frais, auprès de Klémurs et de BNP Paribas. Le Prospectus peut être consulté sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Klémurs (www.klemurs.fr).

1 PERSONNE RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1 Responsable du Prospectus

Michel Clair, Président du Directoire de Klépierre S.A., elle-même Président de Klépierre Conseil S.A.S., elle-même gérant de Klémurs S.C.A.

1.2 Attestation du responsable du Prospectus

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu du contrôleur légal des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle il indique avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus.

Les comptes sociaux historiques et les informations financières pro forma de Klémurs présentés dans le document de base enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 31 octobre 2006 sous le numéro I. 06-173 ont fait l'objet de rapports du contrôleur légal des comptes figurant aux paragraphes 20.1.4, 20.2.1 et 20.2.2 dudit document de base. Les rapports relatifs aux comptes sociaux historiques de Klémurs au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2003 contiennent des observations. »

Michel Clair

**Président du Directoire de Klépierre,
Klépierre étant Président de Klépierre Conseil,
Klépierre Conseil étant gérant de Klémurs**

2 FACTEURS DE RISQUES

Avant de souscrire à l'Offre, les investisseurs sont invités à examiner l'ensemble des informations présentées dans le Prospectus, y compris les facteurs de risques qui sont décrits dans la présente Note d'Opération ou dans le Document de Base. Conformément aux directives de l'AMF en la matière, les facteurs de risques ont été classés par type de risques et par ordre d'importance suivant l'appréciation de la Société. La Société estime qu'à la date de la présente Note d'Opération, ces risques sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur les Actions, la Société, son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives et qui sont importants pour prendre une décision d'investissement. Toutefois, l'attention des investisseurs est appelée sur le fait que la liste des risques présentée dans le chapitre 4 du Document de Base ou dans le chapitre 2 de la présente Note d'Opération n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date de la présente Note d'Opération, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur les Actions, la Société, son activité, ses résultats, son patrimoine, sa situation financière ou ses perspectives, peuvent exister.

Absence de cotation antérieure des Actions et risque de fluctuation du cours des Actions

Les Actions de la Société n'ont fait l'objet d'aucune cotation avant son introduction en bourse. Bien que la Société ait demandé l'admission des Actions aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, elle ne peut pas garantir l'existence d'un marché liquide pour les Actions ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Si tel n'était pas le cas, la liquidité et le cours des Actions pourraient en être affectés. Le Prix de l'Offre a été déterminé sur le fondement de critères qui peuvent ne pas correspondre aux performances futures du cours. (Voir paragraphe 5.3.1 « Méthode de fixation du Prix de l'Offre ») Le cours des Actions qui s'établira postérieurement à l'introduction en bourse est susceptible de varier significativement à la baisse par rapport au Prix de l'Offre.

Volatilité significative du cours des Actions

Le cours des Actions pourrait être volatil et pourrait être affecté par de nombreux événements affectant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers en général. Le cours des Actions pourrait ainsi fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers de Klémurs ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre,
- des annonces de concurrents ou concernant le marché de l'immobilier ou les principaux indicateurs économiques, ou
- l'annonce par la Société d'opérations de croissance externe.

Par ailleurs, les marchés financiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui n'ont pas toujours été en rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont admises aux négociations. Les fluctuations des marchés ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter le cours des Actions de manière défavorable.

Risques liés à l'importante participation de Klépierre au capital de Klémurs

Suite à l'admission des Actions aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, Klémurs devrait être détenue à près de 85 % par Klépierre S.A. (l'« **Actionnaire Majoritaire** » ou « **Klépierre** »). L'Actionnaire Majoritaire a accepté de ne pas offrir ou céder ses Actions sans le consentement du Teneur de Livre et Chef de file pendant une période de 180 jours calendaires à compter de la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve d'un certain nombre d'exceptions usuelles. (Voir section 7.3 « Engagements de conservation et d'abstention ») A l'expiration de ce terme, la cession par l'Actionnaire Majoritaire de quantités significatives d'Actions, et/ou l'éventualité de telles cessions, pourraient affecter de

manière défavorable le cours des Actions ou la faculté pour la Société d'augmenter à l'avenir son capital social.

Risques liés à une éventuelle résiliation du Contrat de Garantie et de Placement

Le contrat de garantie et de placement (le « **Contrat de Garantie et de Placement** »), qui sera conclu entre la Société et BNP Paribas (le « **Teneur de Livre et Chef de file** ») au plus tard le 7 décembre 2006, pourra être résilié par le Teneur de Livre et Chef de file, dans certaines conditions limitées, jusqu'à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles. (Voir paragraphe 5.4.3 « Garantie de placement ») Au cas où le Contrat de Garantie et de Placement serait résilié conformément à ses termes, les ordres de souscription, le Placement Global et l'Offre à Prix Ferme, ainsi que toutes les négociations intervenues depuis les premières négociations, seront rétroactivement annulés, chaque investisseur faisant son affaire personnelle du manque à gagner et des coûts résultant, le cas échéant, d'une telle annulation.

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators* de février 2005 (CESR/05-54b, paragraphe 127), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres de la Société (hors résultat et hors report à nouveau), établie au 30 juin 2006 et au 30 septembre 2006:

<i>En milliers d'euros</i>	Au 30 juin 2006*	Au 30 septembre 2006
1. Capitaux propres et endettement		
Total des dettes courantes	17 924	16 407
- faisant l'objet de garanties	0	0
- faisant l'objet de nantissements	0	0
- sans garanties ni nantissements	17 924	16 407
Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes à long terme) ..	488	488
- faisant l'objet de garanties	0	0
- faisant l'objet de nantissements	0	0
- sans garanties ni nantissements	488	488
Capitaux propres hors résultat et report à nouveau.....	2 651	2 651
- Capital social	150	150
- Prime de fusion.....	2 486	2 486
- Réserve légale	15	15
- Autres réserves	0	0
2. Analyse de l'endettement financier net		
A. Trésorerie nette	3	170
B. Equivalents de trésorerie	0	0
C. Titres de placement	0	0
D. Liquidités (A+B+C)	3	170
E. Créances financières à court terme	0	0
F. Dettes bancaires à court terme	0	0
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	17 924	16 407
H. Autres dettes financières à court terme	0	0
I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)	17 924	16 407
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	17 921	16 237
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	0	0
L. Obligations émises	0	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	488	488
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)	488	488
O. Endettement financier net (J+N)	18 409	16 725

Il n'y a pas de passif éventuel au 30 juin 2006 et au 30 septembre 2006.

Il est rappelé que Klépierre a souscrit le 31 octobre 2006 à une augmentation de capital par compensation de créances d'un montant de 14 850 000 euros, portant le capital de Klémurs à 15 000 000 d'euros (voir paragraphe 21.1.6 du Document de Base).

(*) La situation intermédiaire au 30 juin 2006 a fait l'objet d'un examen limité par le commissaire aux comptes.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre

Le Teneur de Livre et Chef de file est l'actionnaire majoritaire de Klépierre, elle-même Actionnaire Majoritaire de Klémurs. BNP Paribas et certains de ses affiliés ont rendu et pourront rendre à l'avenir divers services bancaires, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou à l'Actionnaire Majoritaire pour lesquels ils pourront percevoir une rémunération. En particulier, BNP Paribas a signé le 27 novembre 2006 avec Klémurs une lettre de mandat pour la syndication sur une base exclusive et de « meilleurs efforts » d'une ligne de crédit de 150 millions d'euros. (voir Chapitre 11 de la présente Note d'Opération)

3.4 Motifs de l'Offre et utilisation du produit de l'Offre

L'admission des Actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et l'Offre ont pour objectif de permettre à la Société de financer pour partie l'opération Buffalo Grill et de poursuivre son développement dans de bonnes conditions, en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement pour son développement et son programme d'investissements, tout en continuant de bénéficier du statut fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« **SIIC** »).

4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES/ADMISES AUX NÉGOCIATIONS

4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises aux négociations

Il est demandé l'admission sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B) de la totalité des actions composant le capital social de la Société, soit 1 500 000 actions (les « **Actions Existantes** ») intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie, ainsi que 6 750 000 actions nouvelles à émettre (les « **Actions Nouvelles** ») dont 487 500 à émettre dans le cadre d'une Offre à Prix Ferme et d'un Placement Global (les « **Actions Offertes** ») (les Actions Nouvelles et les Actions Existantes étant collectivement dénommées les « **Actions** »).

Les Actions Nouvelles seront de même catégorie que les Actions Existantes et seront assimilées dès leur admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris aux Actions Existantes de la Société, admises simultanément aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

Les Actions ont chacune une valeur nominale de 10 euros.

Les Actions seront négociées sous le code ISIN FR0010404780. Le mnémonique des Actions est KMU.

La première cotation des Actions Nouvelles et des Actions Existantes composant le capital de la Société à la date de la présente Note d'Opération sur le marché Eurolist d'Euronext Paris devrait intervenir le 7 décembre 2006 et les négociations devraient débiter le 8 décembre 2006. Du 8 décembre 2006 jusqu'à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, qui devrait intervenir le 12 décembre 2006, ces négociations interviendront dans les conditions prévues à l'article L. 228-10 du Code de commerce et par les règles de fonctionnement d'Euronext Paris, sur une ligne de cotation unique intitulée « Klémurs Promesses » et seront soumises à la condition suspensive de la délivrance du certificat du dépositaire relatif à l'émission des Actions Nouvelles.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les Actions sont émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de Klémurs lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Nouveau Code de procédure civile.

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions

Les Actions de la Société pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

En application des dispositions de l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier, les Actions, quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- BNP Paribas Securities Services, 3, rue d'Antin, 75002 Paris, mandaté par la Société pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres nominatifs administrés ; ou
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Les Actions feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France, en qualité de dépositaire central, et aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France S.A., d'Euroclear Bank SA/NV et de Clearstream Banking S.A. (Luxembourg).

Le transfert de la propriété des Actions résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L. 431-2 du Code monétaire et financier.

4.4 Monnaie d'émission

Les Actions Existantes sont libellées en euros et les Actions Nouvelles seront émises en euros.

4.5 Droits attachés aux actions

Les Actions Nouvelles seront créées avec jouissance courante. Elles seront, dès leur création, entièrement assimilées aux Actions Existantes, jouiront des mêmes droits, seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales de la Société, et ouvriront droit à toute distribution de dividendes ou acomptes sur dividendes décidés à compter de leur date d'émission.

Les informations relatives aux droits attachés aux Actions de la Société et notamment les droits aux dividendes figurent aux paragraphes 21.2.5 et suivants du Document de Base.

Aux termes des résolutions présentées à l'assemblée générale mixte du 27 novembre 2006, la Société a modifié la durée de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2006 et du suivant en sorte que l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2006 se clôture le 7 décembre 2006 et celui qui s'ouvre le 8 décembre 2006 se clôture le 31 décembre 2006. Afin de permettre à la Société de respecter l'obligation découlant de la réglementation fiscale SIIC de distribuer 85 % de ses bénéfices exonérés provenant de l'activité locative au titre de l'exercice clos le 7 décembre 2006, il est prévu que le gérant décide le 22 décembre 2006 la distribution le 29 décembre 2006 d'un acompte sur dividendes se rapportant à l'exercice clos le 7 décembre 2006. Cette distribution prendra la forme d'un acompte sur dividendes en raison de l'impossibilité matérielle de réunir une assemblée générale décidant de la distribution de dividendes avant la clôture de l'exercice suivant, à savoir l'exercice s'ouvrant le 8 décembre 2006 et se clôturant le 31 décembre 2006. Les Actions Nouvelles étant créées avec jouissance courante, elles ouvriront droit à cet acompte sur dividendes. Elles ouvriront également droit aux dividendes distribués dans le courant de l'année 2007 au titre de l'exercice s'ouvrant le 8 décembre 2006 et se clôturant le 31 décembre 2006, étant précisé que cet exercice sera le premier qui prendra en compte les actifs Buffalo Grill, mais ne le fera que pour une durée très brève, à savoir celle comprise entre la date d'acquisition des actifs Buffalo Grill (réalisée au plus tard le 20 décembre 2006) et le 31 décembre 2006. Par conséquent, les premiers dividendes distribués sur la base de résultats incluant les actifs Buffalo Grill sur une année pleine seront distribués dans le courant de l'année 2008 au titre de l'exercice s'ouvrant le 1^{er} janvier 2007 et se clôturant le 31 décembre 2007.

4.6 Autorisations

L'émission des 6 750 000 Actions Nouvelles a été décidée par l'assemblée générale mixte du 27 novembre 2006, dans les conditions suivantes.

Aux termes d'une première résolution, l'assemblée générale a décidé d'augmenter, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, le capital social de la Société d'un montant total de 9 750 000 euros, dont 4 875 000 euros de nominal et 4 875 000 euros de prime d'émission, par voie de création et d'émission de 487 500 Actions Nouvelles au prix de 20 euros chacune, dont 10 euros de nominal et 10 euros de prime d'émission.

Aux termes d'une deuxième résolution, l'assemblée générale a décidé l'augmentation du capital social de la Société réservée à l'Actionnaire Majoritaire, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ce dernier, sous condition suspensive de l'admission et de la première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, d'un montant total de 110 250 000 euros, dont 55 125 000 euros de nominal et 55 125 000 euros de prime d'émission par voie de création et d'émission de 5 512 500 Actions Nouvelles, au prix de 20 euros chacune, dont 10 euros de nominal et 10 euros de prime d'émission, à souscrire et à libérer intégralement en numéraire.

Aux termes d'une troisième résolution, l'assemblée générale a décidé l'augmentation du capital social de la Société réservée à Mutavie S.A., avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ce dernier, sous condition suspensive de l'admission et de la première cotation des Actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, pour un montant total de 7 500 000 euros, dont 3 750 000 euros de nominal et 3 750 000 de prime d'émission, par voie de création et d'émission de 375 000 Actions Nouvelles au prix de 20 euros chacune, dont 10 euros de nominal et 10 euros de prime d'émission, à souscrire et à libérer intégralement en numéraire.

Aux termes d'une quatrième résolution, l'assemblée générale a décidé l'augmentation du capital social de la Société réservée à CNP Assurances S.A., avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ce dernier, sous condition suspensive de l'admission et de la première cotation des Actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, pour un montant total de 7 500 000 euros, dont 3 750 000 euros de nominal et 3 750 000 de prime d'émission, par voie de création et d'émission de 375 000 Actions Nouvelles au prix de 20 euros chacune, dont 10 euros de nominal et 10 euros de prime d'émission, à souscrire et à libérer intégralement en numéraire.

Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. se sont engagés à souscrire aux augmentations de capital de la Société qui leur sont réservées, à la condition que le capital de la Société soit porté à environ 150.000.000 d'euros (prime d'émission comprise) lors des augmentations de capital effectuées en vue de son introduction en bourse. Ils se sont réservé la faculté de passer chacun un ordre de souscription dans le cadre du placement public effectué à l'occasion de l'introduction en bourse, étant toutefois précisé qu'un tel ordre ne saurait excéder 5 600 000 euros (prime d'émission comprise) et que celui-ci ne donnera pas nécessairement lieu à une allocation. Compte tenu de leur volonté de demeurer des actionnaires stables de la Société et de maintenir le pourcentage de leur participation à son capital, Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. ont confirmé leur intention de principe de souscrire aux augmentations de capital auxquelles la Société envisage de procéder ultérieurement pour financer son développement. Il s'agit cependant d'une simple manifestation d'intention et tant Mutavie S.A. que CNP Assurances S.A. étudieront, au cas par cas, les conditions des augmentations de capital à réaliser et les opérations d'acquisition qu'elles serviront à financer.

4.7 Date prévue d'émission et de règlement-livraison des Actions Nouvelles

L'établissement du certificat du dépositaire relatif à l'émission des Actions Nouvelles, le règlement des fonds à la Société et la livraison des Actions Nouvelles par la Société sont prévus le 12 décembre 2006.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des Actions

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des Actions.

4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques

A la suite de l'admission des Actions sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, Klémurs sera soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

4.9.1 Offre publique obligatoire

Aux termes de l'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et des articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF, une offre publique obligatoire visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote doit être déposée auprès de l'AMF :

- lorsqu'une personne physique ou morale agissant seule ou de concert, au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, vient à détenir plus du tiers des titres de capital ou des droits de vote d'une société (article 234-2 du Règlement général de l'AMF) ;

- lorsque plus du tiers du capital ou des droits de vote d'une société dont les titres de capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé est détenu par une autre société et constitue une part essentielle des actifs de cette dernière et que :
 - une personne vient à prendre le contrôle de la société détentrice au sens des textes applicables à cette dernière ; ou
 - un groupe de personnes agissant de concert vient à prendre le contrôle de la société détentrice au sens des textes applicables à cette dernière, sauf si une ou plusieurs d'entre elles disposaient déjà de ce contrôle et demeurent prédominantes et, dans ce cas, tant que l'équilibre des participations respectives n'est pas significativement modifié (article 234-3 du Règlement général de l'AMF) ;
- lorsque des personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert et détenant directement ou indirectement entre le tiers et la moitié des titres de capital ou des droits de vote, augmentent en moins de douze mois consécutifs le nombre des titres de capital ou des droits de vote qu'elles détiennent d'au moins 2 % du nombre total des titres de capital ou des droits de vote de la société (article 234-5 du Règlement général de l'AMF).

Par ailleurs, l'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 235-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient également qu'un projet de garantie de cours portant sur l'ensemble des titres présentés à la vente au prix auquel la cession est réalisée, doit être déposé auprès de l'AMF lorsque des personnes physiques ou morales agissant seules ou de concert, au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, acquièrent ou conviennent d'acquérir un bloc de titres leur conférant, compte tenu des titres ou des droits de vote qu'elles détiennent déjà, la majorité du capital ou des droits de vote.

4.9.2 Retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 237-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient qu'à l'issue d'une offre publique de retrait ou, dans un délai de trois mois, à l'issue de toute offre publique, les actionnaires majoritaires peuvent exiger le transfert à leur profit des titres non présentés par les actionnaires minoritaires lorsque ces titres ne représentent pas plus de 5 % du capital ou des droits de vote. Lorsque l'AMF se prononce sur la conformité du projet de retrait obligatoire, l'évaluation des titres, effectuée selon les méthodes objectives pratiquées en cas de cession d'actifs, tient compte, selon une pondération appropriée à chaque cas, de la valeur des actifs, des bénéfices réalisés, de la valeur boursière, de l'existence de filiales et des perspectives d'activité. Dans ce cas, la société visée désigne également un expert indépendant préalablement à la mise en œuvre du retrait obligatoire. Lorsque l'AMF ne se prononce pas sur la conformité du projet de retrait obligatoire, le retrait obligatoire comporte au moins le règlement en numéraire proposé lors de la dernière offre.

4.9.3 Rachat obligatoire

Il n'existe pas de procédure de rachat obligatoire applicable aux Actions de la Société.

Toutefois, dans l'hypothèse où un actionnaire, agissant seul ou de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, viendrait à détenir plus de 95 % du capital ou des droits de vote d'une société, l'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient la possibilité pour les actionnaires minoritaires, de requérir du ou des actionnaires majoritaires le dépôt d'un projet d'offre publique de retrait.

4.10 Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'achat émanant d'un tiers n'a été initiée sur le capital de la Société durant le dernier exercice ou l'exercice en cours.

4.11 Régime fiscal des actions

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux dividendes distribués par la Société aux personnes physiques ou morales qui détiendront des Actions de la Société.

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que les informations contenues dans la présente Note d'Opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable aux dividendes distribués et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

(i) Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour connaître le régime qui leur est applicable.

Les dividendes d'actions françaises doivent être pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception.

Ces dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans les conditions décrites ci-après ;
- à la contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 8,2 %, dont 5,8 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- à la contribution additionnelle au prélèvement social, perçue au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la contribution au remboursement de la dette sociale (« CRDS ») au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement général annuel de 3 050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil (« PACS ») faisant l'objet d'une imposition commune et de 1 525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément ;
- les dividendes bénéficient d'un abattement, non plafonné, de 40 % sur le montant des revenus distribués en vertu d'une décision régulière des organes compétents et non expressément exclus du

régime par l'article 158-3° du Code général des impôts, cet abattement étant opéré avant application de l'abattement général de 1 525 ou 3 050 euros précité ;

- en outre, les dividendes ouvrent droit à un crédit d'impôt, égal à 50 % du montant des dividendes perçus, avant application de l'abattement de 40 % et de l'abattement général annuel de 1 525 ou 3 050 euros, et plafonné annuellement à 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs ou mariés et imposés séparément et à 230 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune. Le crédit d'impôt de 50 % plafonné susvisé est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception des dividendes après imputation des autres réductions d'impôt, crédits d'impôts, prélèvements et retenues libératoires et est remboursable en cas d'excédent supérieur ou égal à huit euros.

(ii) *Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés*

Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France

Les personnes morales françaises qui détiendront moins de 5 % du capital de la Société n'auront pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts. Les dividendes perçus par ces sociétés seront soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, soit en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33 1/3 %, augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 *ter* ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de 12 mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du Code général des impôts, les personnes morales dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7 630 000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérés, pour au moins 75 % par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 38 120 euros du bénéfice imposable par période de 12 mois, à 15 %. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3 % mentionnée ci-avant (article 235 *ter* ZC du Code général des impôts).

Personnes morales ayant la qualité de société mère en France

Comme indiqué au paragraphe 6.1.7 « Environnement réglementaire - Régime fiscal applicable à la Société » du Document de Base, la société optera pour le régime des SIIC après son introduction en bourse et, dès lors, bénéficiera d'une exonération conditionnelle d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices réalisés directement ou indirectement à raison de la location et de la cession occasionnelle de biens immobiliers. A ce titre, la Société disposera de deux secteurs distincts d'activités : le secteur exonéré comprenant toutes les activités liées à la location et à la vente occasionnelle de biens immobiliers et le secteur taxable regroupant toutes les autres activités. Une distinction doit être opérée selon que les dividendes sont prélevés sur les bénéfices provenant du secteur exonéré ou du secteur taxable de la Société.

— *Dividendes prélevés sur les bénéfices provenant du secteur taxable :*

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 5 % du capital de la Société pourront bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par une société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société ; cette quote-part est égale à 5 % du montant desdits dividendes sans pouvoir toutefois excéder, pour chaque période d'imposition, le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

— *Dividendes prélevés sur les bénéfices provenant du secteur exonéré :*

Ces dividendes ne sont pas éligibles au régime fiscal des sociétés mères et filiales et sont donc imposables dans les conditions décrites ci-dessus concernant les « *Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France* ».

4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à un actionnaire dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font, en principe, l'objet d'une retenue à la source de 25 %, prélevée par l'établissement payeur des dividendes.

Toutefois, les actionnaires personnes morales dont le siège de direction effective est situé dans un Etat membre de la Communauté européenne peuvent bénéficier d'une exonération de retenue à la source sur les dividendes payés par une société anonyme dans la mesure où les conditions prévues à l'article 119 *ter* du Code général des impôts sont satisfaites. Cette exonération de retenue à la source ne s'applique qu'aux dividendes prélevés sur les bénéfices relevant du secteur taxable de la Société et ne peut donc pas s'appliquer aux dividendes prélevés sur son secteur exonéré.

Par ailleurs, la France a signé avec certains Etats des conventions fiscales en vue d'éviter les doubles impositions. Ces conventions prévoient généralement que les actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé dans un Etat lié à la France par une telle convention sont susceptibles, sous certaines conditions tenant notamment au respect de la procédure d'octroi des avantages conventionnels, de bénéficier d'une réduction partielle ou d'une suppression totale de la retenue à la source.

L'administration fiscale a précisé, dans une instruction administrative du 25 février 2005 (4 J-1-05), les conditions dans lesquelles les actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France peuvent bénéficier d'une réduction partielle, voire d'une suppression totale, de la retenue à la source prélevée sur les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France. L'instruction administrative précitée prévoit que les dividendes payés par une société française à un associé ou à un actionnaire résident d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale en vue d'éviter les doubles impositions pourront bénéficier, dès leur mise en paiement, du taux réduit de retenue à la source prévu par la convention applicable. Le bénéfice immédiat du taux réduit n'est toutefois accordé qu'aux actionnaires pouvant se prévaloir de la procédure dite « simplifiée » ainsi que, sous certaines conditions, aux actionnaires connus de l'établissement payeur en France (au sens de l'instruction précitée).

Dans le cadre de la procédure dite « simplifiée », l'actionnaire non-résident est autorisé à faire sa demande de réduction du taux de retenue à la source sur présentation d'une attestation de résidence certifiée par l'autorité fiscale de son Etat de résidence et conforme au modèle joint à l'instruction administrative précitée, et dans les conditions visées par cette dernière. Cependant, s'agissant des actionnaires résidents des Etats-Unis d'Amérique, le visa de l'administration américaine ne sera pas systématiquement exigé si l'établissement financier américain gestionnaire de leur compte adresse à l'établissement payeur en France une liste certifiée sous sa propre responsabilité contenant certaines informations sur ces actionnaires.

Lorsque l'actionnaire non-résident est connu de l'établissement payeur en France, ce dernier peut le dispenser de la production du formulaire d'attestation de résidence dans les conditions visées par l'instruction précitée.

Les actionnaires non-résidents qui ne seraient pas en mesure de bénéficier de la procédure dite « simplifiée » ou ne seraient pas dispensés de la production du formulaire d'attestation de résidence par l'établissement payeur des dividendes supporteront, lors de la mise en paiement des dividendes, la retenue à la source de 25 %. La réduction de cette retenue à la source sur la base du taux conventionnel ne pourra être accordée que par voie d'imputation ou de remboursement de l'impôt perçu au-delà de ce taux conventionnel, dans le cadre de la procédure dite « normale ». Cette réduction ne pourra toutefois être obtenue que si les bénéficiaires de ces dividendes remplissent un imprimé conventionnel, dans les conditions prévues par l'instruction administrative précitée.

Par ailleurs, le crédit d'impôt de 115 euros ou de 230 euros peut faire l'objet d'une restitution aux actionnaires personnes physiques non-résidentes, lorsque la convention conclue entre la France et l'Etat de résidence de l'actionnaire le prévoit.

Il appartiendra aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer les éventuelles dispositions conventionnelles susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et afin de s'assurer des conséquences, sur leur situation particulière, des modalités d'application de la procédure dite « normale », de la procédure dite « simplifiée » et de la procédure applicable aux actionnaires connus de l'établissement payeur en France, telles que prévues par l'instruction administrative du 25 février 2005 (4 J-1-05).

5 CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1 Conditions de l'Offre

Il est demandé l'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris d'un total de 8 250 000 Actions, soit 1 500 000 Actions Existantes et 6 750 000 Actions Nouvelles. Préalablement à la première cotation des Actions, il est prévu que la diffusion des 487 500 Actions Offertes dans le public soit réalisée dans le cadre d'une offre globale (l'« **Offre** ») composée :

- d'une offre au public en France réalisée sous la forme d'une offre à prix ferme principalement destinée aux personnes physiques (l'« **Offre à Prix Ferme** ») ; et
- d'un placement global destiné aux investisseurs institutionnels (le « **Placement Global** ») comportant :
 - un placement en France ; et
 - un placement privé international dans certains pays (à l'exception notamment des États-Unis d'Amérique).

La diffusion des Actions Offertes dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivants du Livre II des Règles de marché d'Euronext relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français, comme indiqué ci-dessous :

- un minimum de 10 % du nombre d'Actions Offertes sera offert dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme le permet ; et
- un maximum de 90 % du nombre d'Actions Offertes sera offert dans le cadre du Placement Global.

Toutefois, la répartition des Actions Offertes entre l'Offre à Prix Ferme, d'une part, et le Placement Global, d'autre part, est susceptible d'être ajustée dans les conditions suivantes :

- le nombre d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme pourra être augmenté jusqu'à 50% du nombre d'Actions Offertes par prélèvement sur les Actions Offertes dans le cadre du Placement Global ; et
- le nombre d'Actions Offertes dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté par prélèvement sur les Actions Offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme dans l'hypothèse où l'Offre à Prix Ferme ne serait pas entièrement couverte.

Les nombres définitifs d'Actions affectées à l'Offre à Prix Ferme, d'une part, et au Placement Global, d'autre part, seront arrêtés en fonction de la nature et de l'importance de la demande dans le respect des principes édictés par l'article 321-115 du Règlement général de l'AMF.

Le nombre d'Actions Nouvelles initialement offertes dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté d'un nombre maximum de 73 125 Actions Existantes en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation (telle que définie au paragraphe 5.2.5 de la présente Note d'Opération). Dans ce cas, le nombre total maximal d'Actions de la Société offertes dans le cadre de l'Offre sera porté à 560 625.

Le nombre définitif d'Actions Offertes respectivement dans le cadre du Placement Global et de l'Offre à Prix Ferme fera l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et d'un avis publié par Euronext Paris.

Parallèlement à l'Offre, la Société émettra un total de 6 262 500 Actions Nouvelles, dont la souscription est réservée à l'Actionnaire Majoritaire, Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. selon la répartition décrite à la section 4.6 (« Autorisations »).

Calendrier indicatif

28 novembre 2006	Ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global
6 décembre 2006	Clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global (17 heures)
7 décembre 2006	Centralisation et première cotation sur le marché Eurolist d'Euronext Paris
8 décembre 2006	Début des négociations sur une ligne de cotation intitulée « Klémurs Promesses » Début de la période de stabilisation éventuelle
12 décembre 2006	Règlement-livraison
19 décembre 2006	Fin de la période de stabilisation éventuelle Date limite d'exercice de l'Options de Surallocation

5.1.2 Montant de l'Offre

Dans le cadre de l'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris de 8 250 000 Actions, soit 1 500 000 Actions Existantes et 6 750 000 Actions Nouvelles, la Société émettra par voie d'augmentation de capital 487 500 Actions Nouvelles, qui font l'objet de la présente Offre. En cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation, l'Actionnaire Majoritaire pourra en outre céder jusqu'à 73 125 Actions Existantes.

5.1.2.1 Produit de l'émission des Actions Offertes

Sur la base du Prix de l'Offre de 20 euros par action, le produit brut de l'émission des Actions Offertes sera de 9 750 000 euros.

5.1.2.2 Produit de la cession des Actions cédées

Sur la base du Prix de l'Offre de 20 euros par action, en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation, le produit brut de la cession des Actions cédées sera de 1 462 500 euros.

5.1.3 Procédure et période de souscription

5.1.3.1 Caractéristiques principales de l'Offre à Prix Ferme

Durée de l'Offre à Prix Ferme

L'Offre à Prix Ferme débutera le 28 novembre 2006 et prendra fin le 6 décembre 2006 à 17 heures (heure de Paris).

La date de clôture de l'Offre à Prix Ferme pourrait être modifiée. (Voir paragraphe 5.1.3.3 de la présente Note d'Opération)

Nombre d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme

Un minimum de 10 % du nombre d'Actions Offertes sera offert dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme.

Le nombre d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme pourra toutefois être augmenté ou diminué conformément aux indications mentionnées au paragraphe 5.1.1 de la présente Note d'Opération.

Personnes habilitées, réception et transmission des ordres de souscription

Les personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme sont principalement les personnes physiques de nationalité française ou résidentes en France ou ressortissantes de l'un des États

parties à l'accord et au protocole de l'Espace Economique Européen (les « **États appartenant à l'EEE** »), les fonds communs de placement ou les personnes morales françaises ou ressortissantes de l'un des États appartenant à l'EEE qui ne sont pas, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous contrôle d'entités ou de personnes ressortissantes d'États autres que les États appartenant à l'EEE, sous réserve qu'ils soient autorisés à le faire en vertu du droit et de la réglementation applicables dans le pays où ils se situent et de ce qui est mentionné au paragraphe 5.2.1 de la présente Note d'Opération.

Les personnes physiques, les personnes morales et les fonds communs de placement ne disposant pas en France de comptes permettant la souscription d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme devront à cette fin ouvrir de tels comptes auprès d'un intermédiaire habilité lors de la passation de leurs ordres.

Catégories d'ordres susceptibles d'être émis en réponse à l'Offre à Prix Ferme

Les personnes désireuses de participer à l'Offre à Prix Ferme devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France.

En application de l'article P 1.2.16 du Livre II des Règles de marché d'Euronext relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français, les ordres de souscription émis en réponse à l'Offre à Prix Ferme sont répartis en deux catégories d'ordres : les ordres A et les ordres K.

Des montants maximum sont fixés dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme, en fonction des catégories d'ordres.

Ordres A

Les ordres A seront décomposés en fonction du nombre d'Actions demandées :

- fraction d'ordres A1 : entre 1 et 150 Actions inclus, et
- fraction d'ordres A2 : au-delà de 150 Actions.

L'avis de résultat de l'Offre à Prix Ferme qui sera publié par Euronext Paris indiquera les réductions éventuelles appliquées aux ordres, étant précisé que les fractions d'ordres A1 bénéficieront d'un traitement préférentiel par rapport aux fractions d'ordres A2 dans le cas où tous les ordres ne pourraient pas être entièrement satisfaits.

Il est en outre précisé que :

- un même donneur d'ordre ne pourra émettre qu'un seul ordre ; cet ordre ne pourra être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra être confié à un seul intermédiaire financier ;
- s'agissant d'un compte joint, il ne pourra être émis qu'un maximum de deux ordres A1 ;
- le montant de chaque ordre ne pourra porter sur un nombre d'Actions représentant plus de 20 % du nombre total d'Actions Offertes ;
- les ordres seront exprimés en nombre d'Actions au Prix de l'Offre ;
- les ordres seront, même en cas de réduction, irrévocables.

Les intermédiaires financiers habilités en France transmettront à Euronext Paris les ordres, selon le calendrier et les modalités précisés dans l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ferme qui sera publié par Euronext Paris.

Ordre K

Les ordres K sont des ordres prioritaires réservés aux personnes physiques actionnaires de la société Klépierre.

Est considérée comme actionnaire de Klépierre, toute personne au nom de laquelle des actions de Klépierre sont inscrites en compte le jour de bourse précédant l'obtention du visa sur le Prospectus soit, sur la base du calendrier indicatif, le 24 novembre 2006 à l'issue de la journée comptable Euroclear. Lors de l'émission d'un

ordre K, la personne devra justifier de sa qualité d'actionnaire de Klépierre par la remise à son intermédiaire habilité d'une déclaration sur l'honneur à cet effet.

Une même personne n'aura le droit d'émettre qu'un seul ordre K. Cet ordre K devra être confié à un seul intermédiaire financier et être signé par le donneur d'ordre ou son représentant. S'agissant d'un compte comportant plusieurs titulaires, il ne peut être émis au maximum qu'un nombre d'ordres égal au nombre de titulaires de ce compte.

Les ordres K sont limités à un maximum de 300 Actions. Aucun nombre minimum d'actions de Klépierre n'est exigé. Les actionnaires de Klépierre qui souhaiteraient acquérir plus de 300 Actions devront limiter leur demande au titre d'un ordre K à 300 Actions et demander à acheter l'excédent au titre d'un ordre A.

Ces ordres devront être exprimés en nombre d'Actions demandées.

Réduction des ordres

Les ordres K ont vocation à être servis intégralement dans la limite de 300 Actions. Ils sont prioritaires par rapport aux ordres A. Toutefois, dans l'éventualité où la demande totale au titre des ordres K représenterait plus de 75% du nombre définitif d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme, les ordres K pourraient être réduits afin de permettre que les ordres A1 puissent être servis au moins partiellement.

Les fractions d'ordres A1 sont prioritaires par rapport aux fractions d'ordres A2 ; un taux de réduction pouvant aller jusqu'à 100 % peut être appliqué aux fractions d'ordres A2 pour servir les fractions d'ordres A1.

Dans le cas où l'application des modalités de réduction n'aboutirait pas à un nombre entier d'Actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier immédiatement inférieur, les Actions formant rompus étant ensuite allouées selon les usages du marché.

Révocation des ordres

Les ordres de souscription reçus dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme sont irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des indications mentionnées au paragraphe 5.1.3.3.

Résultat de l'Offre à Prix Ferme et modalités d'allocation

Le résultat de l'Offre à Prix Ferme fera l'objet d'un avis qui devrait être publié par Euronext Paris le 7 décembre 2006 et d'un communiqué de presse diffusé par la Société. (Voir paragraphe 5.1.9 de la présente Note d'Opération)

Cet avis et ce communiqué préciseront le taux de réduction éventuellement appliqué aux ordres.

5.1.3.2 Caractéristiques principales du Placement Global

Durée du Placement Global

Le Placement Global débutera le 28 novembre 2006 et prendra fin le 6 décembre 2006 à 17 heures (heure de Paris). En cas de prorogation de la date de clôture de l'Offre à Prix Ferme, la date de clôture du Placement Global pourra être prorogée corrélativement. (Voir paragraphe 5.1.3.3 de la présente Note d'Opération)

Le Placement Global pourra être clos par anticipation sans préavis. (Voir paragraphe 5.1.3.3 de la présente Note d'Opération)

Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global

Le Placement Global sera effectué auprès d'investisseurs qualifiés en France et hors de France (à l'exception notamment des États-Unis d'Amérique).

Ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global

Les ordres seront exprimés en nombre d'Actions ou en montant demandés.

Réduction des ordres

Les ordres émis dans le cadre du Placement Global pourront faire l'objet d'une réduction totale ou partielle. Dans l'hypothèse où le Placement Global ferait l'objet d'une clôture anticipée, les allocations initiales aux investisseurs qualifiés seront effectuées sous réserve d'une clause de reprise destinée à servir les demandes de souscription dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme.

Révocation des ordres

Tout ordre émis dans le cadre du Placement Global pourra être révoqué auprès du Teneur de Livre et Chef de file ayant reçu ledit ordre et ce, jusqu'au 6 décembre 2006 à 17 heures (heure de Paris) ou jusqu'à la date de clôture du Placement Global en cas de prorogation. (Voir paragraphe 5.1.3.3 de la présente Note d'Opération)

Réception et transmission des ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par le Teneur de Livre et Chef de file au plus tard le 6 décembre 2006 à 17 heures (heure de Paris).

Résultat du Placement Global

Le résultat du Placement Global fera l'objet d'un avis qui devrait être publié par Euronext Paris le 7 décembre 2006. (Voir paragraphe 5.1.9 de la présente Note d'Opération)

5.1.3.3 Modifications de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global

Les dates de clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global pourront être avancées (sans toutefois que la durée de l'Offre à Prix Ferme puisse être inférieure à deux jours de négociation) ou prorogées sous réserve de la publication d'un avis par Euronext Paris et de la publication par la Société d'un communiqué de presse annonçant cette modification, au plus tard la veille de la nouvelle date de clôture ou de la date de clôture initialement prévue, selon le cas. En cas de prorogation de la date de clôture, les donneurs d'ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme pourront, s'ils le souhaitent, révoquer avant la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ferme les ordres émis avant la publication de ce communiqué auprès des établissements qui auront reçu ces ordres. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ferme.

En cas de modification des autres modalités initialement arrêtées pour l'Offre non prévue par la présente Note d'Opération, une note complémentaire sera soumise au visa de l'AMF. Les ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global seraient nuls si l'AMF n'apposait pas son visa sur cette note complémentaire.

5.1.4 Révocation de l'Offre

L'Offre et les augmentations de capital réalisées dans le cadre de l'Offre sont assujetties à la condition que le Contrat de Garantie et de Placement visé au paragraphe 5.4.3 de la présente Note d'Opération ne soit pas résilié et que le certificat du dépositaire des fonds relatif aux Actions Nouvelles soit émis.

En conséquence, en cas de résiliation du Contrat de Garantie et de Placement, les ordres de souscription et d'achat, l'Offre, l'augmentation de capital réalisée dans le cadre de l'Offre seraient rétroactivement annulés. Toutes les négociations intervenues avant la date de règlement-livraison seraient nulles et non avenues et devraient être dénouées de façon rétroactive.

En cas de résiliation du Contrat de Garantie et de Placement, la Société diffusera un communiqué de presse et informera, sans délai, Euronext Paris qui publiera un avis.

5.1.5 Réduction des ordres

Voir le paragraphe 5.1.3 de la présente Note d'Opération pour une description de la procédure de réduction des ordres transmis dans le cadre de l'Offre.

5.1.6 Montant minimum et montant maximum des ordres

Voir le paragraphe 5.1.3 de la présente Note d'Opération pour une description des montants maximum des ordres transmis dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme. Il n'existe pas de montant minimum de souscription dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme.

Il n'existe pas de montants minimum ou maximum dans le cadre du Placement Global.

5.1.7 Révocation des ordres

Voir le paragraphe 5.1.3 de la présente Note d'Opération pour une description de la révocation des ordres transmis dans le cadre de l'Offre.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Offertes

Le prix des Actions Offertes souscrites dans le cadre de l'Offre devra être versé comptant par les donneurs d'ordre à la date prévue pour le règlement-livraison de l'Offre, soit le 12 décembre 2006.

Les Actions seront inscrites en compte à partir de la date de règlement-livraison, soit à partir du 12 décembre 2006.

5.1.9 Publication des résultats de l'Offre

Les résultats définitifs de l'Offre feront l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et d'un avis d'Euronext Paris qui devraient être publiés le 7 décembre 2006.

5.1.10 Droits préférentiels de souscription

L'augmentation de capital réalisée dans le cadre de l'Offre est réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription.

5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels

Les personnes susceptibles d'émettre des ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global sont présentées ci-dessous. L'Offre comporte :

- une offre au public en France par voie d'Offre à Prix Ferme principalement destinée aux personnes physiques ; et
- un Placement Global auprès d'investisseurs institutionnels en France et hors de France (à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique).

Restrictions de placement applicables à l'Offre

En dehors de l'Offre en France, aucune action n'a été engagée ou ne sera engagée en vue d'une offre au public d'Actions de la Société. Dans certains pays, la diffusion du Prospectus, y compris de la Note d'Opération, du Document de Base ou de tout autre document ou information relatif aux opérations prévues par le Prospectus, et/ou l'Offre, la vente, la diffusion ou l'achat des Actions de la Société peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus, y compris de la Note d'Opération, du Document de Base ou de tout autre document ou information relatif aux opérations prévues par le Prospectus, doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer.

Le Prospectus, y compris la Note d'Opération, le Document de Base et tout autre document relatif aux opérations prévues par le Prospectus, ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale. Les opérations prévues par le Prospectus n'ont fait, ne font et ne feront l'objet d'aucun enregistrement ou visa hors de France.

Le Teneur de Livre et Chef de file n'offrira les Actions qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre ou vente.

Restrictions concernant les États de l'Espace économique européen (autres que la France)

Le Teneur de Livre et Chef de file prend acte que, s'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **États Membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une Offre au public des Actions Offertes rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États Membres. En conséquence, les Actions Offertes peuvent être offertes dans les États Membres uniquement :

- (a) à des personnes morales agréées ou réglementées en tant qu'opérateurs sur les marchés financiers ainsi qu'à des entités non agréées ou non réglementées dont l'objet social exclusif est le placement en valeurs mobilières ;
- (b) à toute personne morale remplissant au moins deux des trois critères suivants : un nombre moyen de salariés supérieur à 250 sur l'ensemble de l'exercice, un total de bilan supérieur à 43 millions d'euros et un chiffre d'affaires annuel supérieur à 50 millions d'euros ; ou
- (c) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus conformément à l'article 3 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **Offre au public des Actions Offertes** » dans un État Membre donné signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'Offre et sur les Actions Offertes, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire les Actions Offertes, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée par toute mesure de transposition de la Directive Prospectus prise dans l'État Membre considéré et l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la directive 2003/71/CE du Parlement et du Conseil du 4 novembre 2003 et inclut toute mesure de transposition prise dans l'État Membre considéré.

Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique

Le Teneur de Livre et Chef de file prend acte que les Actions n'ont pas été et ne seront pas enregistrées conformément au *US Securities Act* de 1933 (le « **Securities Act** ») et qu'elles ne pourront pas être offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique autrement que dans le cadre d'opérations bénéficiant d'une exemption d'enregistrement ou n'étant pas soumises aux formalités d'enregistrement prévues par le *Securities Act*.

Le Teneur de Livre et Chef de file déclare et garantit à la Société que ni lui ni l'un de ses *affiliates* ni aucune autre personne agissant pour leur compte n'a offert, vendu, ni n'offrira ni ne vendra d'Actions Offertes à des investisseurs autres que des personnes acquérant ces titres dans le cadre d'opérations réalisées en dehors des États-Unis d'Amérique (*offshore transactions*) conformément à la Règle 903 du Règlement S du *Securities Act* (le « **Règlement S** »).

Ni le Teneur de Livre et Chef de file, ni ses *affiliates* ni aucune autre personne agissant pour leur compte n'ont entrepris ou n'entreprendront de *directed selling efforts* (telle que cette expression est définie dans le Règlement S) concernant les Actions Offertes.

Le Teneur de Livre et Chef de file déclare qu'il n'a conclu ni ne conclura aucun contrat ou accord avec un quelconque distributeur (tel que ce terme est employé dans le Règlement S) concernant la distribution des Actions Offertes, sauf avec ses *affiliates* ou avec l'accord préalable et écrit de la Société.

Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le Teneur de Livre et Chef de file déclare, garantit et prend l'engagement :

- (a) qu'il n'a communiqué ou distribué et ne communiquera ni ne distribuera des invitations ou incitations à se lancer dans une activité d'investissement (au sens de l'Article 21 du FSMA) reçues par lui et relatives à l'émission ou à la vente des Actions Offertes que dans les circonstances où l'Article 21(1) du FSMA ne s'applique pas à la Société et à l'Actionnaire Majoritaire ; et
- (b) qu'il a respecté et qu'il respectera toutes les dispositions du FSMA applicables à tout ce qu'il a entrepris ou entreprendra relativement aux Actions Nouvelles, que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

Restrictions concernant l'Italie

Le Teneur de Livre et Chef de file déclare et garantit qu'aucun prospectus n'a été publié, ni ne sera publié, en Italie en ce qui concerne les Actions Offertes et que l'Offre n'a pas été approuvée par la *Commissione Nazionale per le Società e la Borsa* (la « **CONSOB** »). En conséquence, le Teneur de Livre et Chef de file déclare et garantit que les Actions Offertes ne peuvent pas et ne pourront pas être offertes, cédées ou remises en Italie et qu'aucun exemplaire du Prospectus, ni aucun autre document relatif aux Actions Offertes, ne peut, ni ne pourra, être distribué en Italie à des personnes autres que (i) des investisseurs qualifiés (*operatori qualificati*), tels que définis à l'article 31, 2° du règlement CONSOB n° 11522 du 1^{er} juillet 1998 tel que modifié (le « **Règlement n° 11522** ») ou (ii) dans des circonstances qui sont exemptées de l'application des règles concernant l'appel public à l'épargne conformément à l'article 100 du Décret Législatif n° 58 du 24 février 1998 tel que modifié (la « **Loi Financière Italienne** ») et à l'article 33, premier paragraphe, du règlement CONSOB n° 11971 du 14 mai 1999 tel que modifié.

Le Teneur de Livre et Chef de file déclare et garantit que toute offre, cession ou remise d'Actions Offertes en Italie ou toute distribution en Italie d'exemplaires du Prospectus ou de tout autre document relatif aux Actions Offertes doit avoir lieu en conformité avec les règles italiennes applicables en matière de valeurs mobilières, de fiscalité et de contrôle des échanges et avec toute autre disposition légale ou réglementaire applicable et, en particulier, aura lieu (a) par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, d'une banque ou de tout intermédiaire agréé pour exercer de telles activités en Italie, conformément à la Loi sur les services financiers (Décret Législatif n° 385 du 1^{er} septembre 1993) telle que modifiée (la « **Loi Bancaire Italienne** »), au Règlement n° 11522 et à toute autre disposition légale ou réglementaire applicable, (b) conformément à l'article 129 de la Loi Bancaire Italienne et aux directives d'application de la Banque d'Italie et (c) conformément à toute réglementation italienne applicable et à toute autre condition ou limitation pouvant être imposée par la CONSOB ou la Banque d'Italie.

L'Italie a transposé seulement partiellement la Directive Prospectus. Ainsi, pour l'Italie, les restrictions concernant les États membres de l'Espace Économique Européen ci-dessus ne s'appliquent que pour autant que les dispositions concernées de la Directive Prospectus ont d'ores et déjà été transposées en Italie.

Dans la mesure où les restrictions décrites ci-dessus sont fondées sur des règles qui peuvent devenir caduques à tout moment du fait de la transposition intégrale de la Directive Prospectus en Italie, lesdites restrictions seront considérées comme automatiquement remplacées par les restrictions applicables conformément aux mesures de transposition de la Directive Prospectus en Italie.

Canada, Australie et Japon

Concernant le Canada, l'Australie et le Japon, le Teneur de Livre et Chef de file déclare qu'il n'a pas offert ou vendu et s'engage à ne pas offrir ni vendre les Actions Offertes au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions de souscription

La Société procédera simultanément à des augmentations de capital réservées au profit de l'Actionnaire Majoritaire, Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. (Voir section 4.6 « Autorisations » et section 6.3 « Offre concomitante d'Actions de la Société »)

Sous réserve de ce qui est décrit par ailleurs dans la Note d'Opération, la Société n'a pas connaissance d'intention de souscription des membres de ses organes de surveillance ou de direction ou d'une quelconque autre personne qui entendrait prendre une participation au capital de la Société de plus de 5 %.

5.2.3 Information de pré-allocation

A titre indicatif et si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme le permet, il est envisagé d'allouer à l'Offre à Prix Ferme entre 10% et 50% du nombre total d'Actions Offertes, soit entre 48 750 et 243 750 Actions Nouvelles, avant exercice de l'Option de Surallocation. La répartition entre l'Offre à Prix Ferme et le Placement Global sera effectuée en fonction de la demande dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et de la qualité et du niveau de la demande dans le cadre du Placement Global.

En tout état de cause, conformément aux dispositions réglementaires, il sera alloué à l'Offre à Prix Ferme, sous réserve de la demande, au moins 10 % du nombre total d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice de l'Option de Surallocation.

Les méthodes d'allocation applicables à l'Offre à Prix Ferme au cas où la demande d'actions excéderait le nombre d'Actions Offertes, ainsi que le traitement préférentiel devant être accordé à certains investisseurs dans ce contexte, sont détaillées au paragraphe 5.1.3 (« Procédure et période de souscription »).

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme, les investisseurs seront informés de leurs allocations par leur intermédiaire financier. Dans le cadre du Placement Global, les investisseurs seront informés de leurs allocations par le Teneur de Livre et Chef de file.

5.2.5 Option de Surallocation

L'Actionnaire Majoritaire consentira au Teneur de Livre et Chef de file, une option consistant en une promesse de vente, au Prix de l'Offre, d'un nombre maximum de 73 125 Actions Existantes (portant ainsi le nombre total d'Actions Offertes à un maximum de 560 625), afin de couvrir d'éventuelles surallocations intervenant dans le cadre du Placement Global (ci-après l'« **Option de Surallocation** »). Cette Option de Surallocation pourra être exercée à tout moment, en tout ou partie, à compter de la date de début de négociation des Actions, et au plus tard jusqu'au 19 décembre 2006.

5.3 Fixation du prix

5.3.1 Méthode de fixation du Prix de l'Offre

Le prix de souscription est de 20 euros par Action Nouvelle (le « **Prix de l'Offre** »), dont 10 euros de valeur nominale par Action Nouvelle, et de 10 euros de prime d'émission par Action Nouvelle.

Éléments d'appréciation du prix

Le Prix de l'Offre fait ressortir une capitalisation de la Société de 165 millions d'euros. Ce prix peut être apprécié au regard des méthodes de valorisation usuellement employées conformément aux pratiques de marché dans le cadre de projets d'introduction en bourse et applicables à la Société.

Méthodes retenues : actif net réévalué et comparables boursiers

L'actif net réévalué (l'« ANR ») est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation.

Le calcul de l'ANR consiste à ajouter aux fonds propres comptables, les plus ou moins values latentes sur le patrimoine, si elles ne sont pas déjà comptabilisées, minorées, le cas échéant, de l'effet de la fiscalité latente.

L'ANR a été calculé en valeur de remplacement et en valeur de liquidation (en déduisant de la valeur des actifs les droits et coûts de transfert) à partir des capitaux propres tels qu'ils résultent de la situation intermédiaire semestrielle de la Société au 30 juin 2006.

Les plus values latentes sur les immeubles ont été déterminées à partir des valeurs figurant dans les expertises évoquées au paragraphe 9.3 du Document de Base (« Patrimoine Immobilier »).

Actif net réévalué au 30 juin 2006 ajusté

L'ANR présenté ci-dessous ne tient pas compte de l'opération conclue avec le groupe Buffalo Grill. Il est issu du bilan de la situation comptable intermédiaire semestrielle au 30 juin 2006 et tient compte de l'augmentation du capital de la Société réalisée le 31 octobre 2006 par compensation de créances pour un montant de 14,85 millions d'euros. Cette opération a porté le capital social de la Société de 150 000 euros à 15 millions d'euros par voie de création de 1 485 000 Actions intégralement souscrites par Klépierre.

Les augmentations de capital devant être réalisées dans le cadre de l'admission des Actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris n'ont pas été prises en compte pour ce calcul. Il en est de même des frais de cotation figurant au Chapitre 8 (« Dépenses liées à l'Offre »).

Aucun retraitement de l'endettement n'a été pratiqué, la Société ne disposant pas au 30 juin 2006 d'instruments de couverture de taux d'intérêt et les couvertures négociées récemment en faveur de la Société (décrites au Chapitre 11 « Mise à jour de l'information concernant l'Emetteur ») ne justifient pas d'un ajustement.

Par ailleurs, le calendrier envisagé pour l'admission des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris ne devrait pas entraîner de rupture dans l'application du régime SIIC. La Société ne serait dès lors pas redevable de l'imposition des plus values latentes au taux de 16,5 % (montant estimé à 1,4 million d'euros plus amplement décrit au paragraphe 20.2.1 (paragraphe 3.2) du Document de Base).

CALCUL DE L'ANR :

<i>En millions d'euros</i>	ANR au 30 juin 2006	ANR au 30 juin 2006 ajusté
Capitaux propres	3,88	18,73
Valeur d'expertise	31,74	31,74
Valeur nette comptable	21,12	21,12
Plus-values latentes sur actifs	10,62	10,62
ANR de remplacement	14,50	29,35
<i>Nombre d'actions</i>	<i>15 000</i>	<i>1 500 000</i>
ANR de remplacement par action	-	19,57 €/action
Droits et frais de cession	1,80	1,80
ANR de liquidation	12,70	27,55
ANR de liquidation par action	-	18,37 €/action

Au 30 juin 2006, l'ANR ajusté en valeur de remplacement s'établit à 29,35 millions d'euros, soit 19,57 euros par action.

A la même date, l'ANR ajusté en valeur de liquidation s'établit à 27,55 millions d'euros soit 18,37 euros par action.

Voir également la section 9.1 « Impact de l'Offre sur les capitaux propres consolidés de la Société ».

Comparables boursiers

Le tableau suivant reprend les deux principaux critères de valorisation (ANR et *cash flows*) pour les foncières de l'indice Euronext-IEIF SIIC France spécialisées dans les actifs de commerce, à l'exception de Foncière Massena dont le titre n'a pas été retenu en raison du changement de contrôle en cours sur cette société.

	Cours (en €)	Capitalisation boursière (en M€)	NNNAV par action au 30/06/2006 (en €)	Prime / NNNAV	Cash flow par action au 30/06/2006 annualisé (en €)	Multiple de cash flow
<i>21 nov. 2006</i>						
Unibail	182,60	8 384	115,8	57,7 %	6,64	27,5
Klépierre	124,80	5 761	74,5	67,5 %	5,62	22,2
Mercialys	34,05	2 483	17,0	99,8 %	0,99	34,3
Altea	125,50	990	81,9	53,2 %	4,12	30,5
Moyenne				69,6 %		28,6
Klémurs ⁽¹⁾	20	165	19,1	4,7%	1,5	13,3

Sources : Datastream, sociétés, BNP Paribas

(1) sur la base des informations financières *pro forma* au 30 juin 2006 (actifs Buffalo Grill) figurant au paragraphe 20.2.1 du Document de Base

La prime moyenne sur l'ANR en valeur de liquidation (NNNAV) de 69,6 % (observée pour les sociétés foncières cotées de l'échantillon retenu) correspond, pour la Société, à une valorisation de 46,72 millions d'euros ou 31,1 euros par action pour un ANR ajusté en valeur de liquidation de 27,55 millions d'euros.

La Société a généré au premier semestre 2006 un *cash flow* avant impact Buffalo Grill de 604 milliers d'euros (résultat courant augmenté de la dotation aux amortissements – voir paragraphe 20.2 du Document de Base).

Les avances consenties par Klépierre à la Société ayant été incorporées au capital à hauteur de 14,85 millions d'euros, les frais financiers exposés à ce titre au cours du premier semestre 2006 ont été ajoutés pour un montant de 334 milliers d'euros, au *cash flow* de la Société.

Le multiple de *cash flow* annualisé (CF) de 28,6 (observé pour les sociétés foncières cotées de l'échantillon retenu) correspond, pour la Société, à une valorisation de 53,77 millions d'euros ou 35,85 euros par action pour un *cash flow* annualisé de 1,88 millions d'euros.

Eléments d'appréciation du prix – Méthodes non retenues

La Société ne communiquant pas de prévisions de *cash flows*, de résultats ou de dividendes, les méthodes de valorisation utilisant ces indicateurs (actualisation des *cash flows* libres futurs, multiples boursiers prospectifs, actualisation de flux futurs de dividendes) ne sont pas retenues.

5.3.2 Procédure de publication du prix

Voir paragraphe 5.3.1 de la présente Note d'Opération

5.3.3 Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.

5.3.4 Disparité de prix avec des acquisitions effectuées par des mandataires sociaux ou des membres des organes de surveillance ou de direction

Non-applicable.

5.4 Placement et garantie

5.4.1 Coordonnées du Teneur de livre et Chef de file

Teneur de Livre et Chef de file : BNP Paribas, 16 boulevard des Italiens, 75009 Paris, France

5.4.2 Coordonnées de l'intermédiaire chargé du service financier

Le service des titres de la Société (tenue du registre des actionnaires inscrits au nominatif) et le service financier (paiement des dividendes et gestion des assemblées générales) seront assurés par BNP Paribas Securities Services, 3 rue d'Antin, 75002 Paris.

5.4.3 Garantie de placement

Le placement des Actions Nouvelles fera l'objet d'une garantie de placement par BNP Paribas. Le Teneur de Livre et Chef de file s'est engagé à faire souscrire ou, le cas échéant, à souscrire lui-même les Actions Nouvelles au Prix de l'Offre à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles. Cette garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

La signature du Contrat de Garantie et de Placement interviendra au plus tard le 7 décembre 2006.

Le Contrat de Garantie et de Placement pourra être résilié par le Teneur de Livre et Chef de file jusqu'à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles dans certaines circonstances, qui pourraient affecter le succès de l'Offre. Il pourra également être résilié en cas de survenance d'un changement défavorable significatif en rapport avec la situation de la Société, si l'une des déclarations et garanties ou l'un des engagements de la Société ou de l'Actionnaire Majoritaire s'avérait inexact ou n'était pas respecté ou si l'une des conditions suspensives n'était pas respectée.

Dans le cas où le Contrat de Garantie et de Placement serait résilié, le certificat du dépositaire des fonds ne serait pas émis à la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles et toutes les négociations d'Actions intervenues depuis la date de premières négociations seraient rétroactivement annulées. Plus précisément :

- l'Offre à Prix Ferme et le Placement Global ainsi que l'ensemble des ordres de souscription passés à ce titre, seraient nuls et non avenue ; et
- l'ensemble des négociations d'Actions intervenues avant la date de règlement-livraison seraient nulles et non avenue et devraient être dénouées de façon rétroactive, chaque investisseur faisant son affaire personnelle du manque à gagner et des coûts résultant, le cas échéant, d'une telle annulation.

En cas de résiliation du Contrat de Garantie et de Placement par le Teneur de Livre et Chef de file, la Société demandera sans délai l'annulation de l'Offre et des négociations d'Actions auprès d'Euronext Paris, qui publiera un avis.

6 ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

L'admission des actions est demandée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B). Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

6.2 Autres places de cotation

A la date du Prospectus, les Actions Existantes de la Société ne sont admises aux négociations sur aucun marché réglementé.

6.3 Offre concomitante d'actions de la Société

Outre l'émission des 487 500 Actions Offertes, l'assemblée générale mixte de Klémurs en date du 27 novembre 2006 a décidé :

- une augmentation du capital social réservée à l'Actionnaire Majoritaire, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ce dernier, sous condition suspensive de l'admission et de la première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, d'un montant total de 110 250 000 euros, dont 55 125 000 euros de nominal et 55 125 000 euros de prime d'émission par voie de création et d'émission de 5 512 500 Actions Nouvelles, au prix de 20 euros chacune, dont 10 euros de nominal et 10 euros de prime d'émission, à souscrire et à libérer intégralement en numéraire ;
- une augmentation du capital social de la Société réservée à Mutavie S.A., avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ce dernier, sous condition suspensive de l'admission et de la première cotation des Actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, pour un montant total de 7 500 000 euros, dont 3 750 000 euros de nominal et 3 750 000 de prime d'émission par voie de création et d'émission de 375 000 Actions Nouvelles au prix de 20 euros chacune, dont 10 euros de nominal et 10 euros de prime d'émission, à souscrire et à libérer intégralement en numéraire ; et
- une augmentation du capital social de la Société réservée à CNP Assurances S.A., avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ce dernier, sous condition suspensive de l'admission et de la première cotation des Actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, pour un montant total de 7 500 000 euros, dont 3 750 000 euros de nominal et 3 750 000 de prime d'émission par voie de création et d'émission de 375 000 Actions Nouvelles au prix de 20 euros chacune, dont 10 euros de nominal et 10 euros de prime d'émission, à souscrire et à libérer intégralement en numéraire.

Klépierre, Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. se sont chacun engagés à souscrire au Prix de l'Offre le nombre d'Actions Nouvelles, qui leur est respectivement réservé dans le cadre de ces augmentations de capital. (Voir également section 4.6 « Autorisations » et section 7.3 « Engagements de conservation et d'abstention »)

6.4 Contrat de liquidité sur les actions de la Société

Le 27 novembre 2006, la Société a signé avec Exane BNP Paribas un contrat de liquidité conforme à la charte AFEI, dont la mise en œuvre ne pourra intervenir qu'à l'issue de la Période de Stabilisation, soit sur la base du calendrier indicatif, au plus tard à partir du 20 décembre 2006 ou au plus tôt le jour de négociation suivant la date à laquelle l'Option de Surallocation aura été intégralement exercée par le Teneur de Livre et Chef de file.

La mise en œuvre de ce contrat de liquidité nécessitera que Klémurs procède dans un premier temps à des rachats d'Actions sur le marché. Dans la mesure où l'animation du marché secondaire ou de la liquidité des Actions fait partie des objectifs du programme de rachat autorisé par l'assemblée générale de Klémurs du 31

octobre 2006, tel qu'il est décrit dans le Document de Base (voir paragraphe 21.1.7 du Document de Base), la Société ne prévoit pas de publier un descriptif du programme de rachat préalablement à la mise en œuvre du contrat de liquidité.

6.5 Stabilisation

À compter de la date de début de négociation des Actions, soit à compter du 8 décembre 2006, et jusqu'au 19 décembre 2006 inclus (la « **Période de Stabilisation** »), BNP Paribas (le « **Gestionnaire de la Stabilisation** ») aura la faculté (mais ne sera en aucun cas tenu) d'intervenir à l'achat et à la vente sur le marché afin de régulariser le cours des Actions (les « **Opérations de Stabilisation** »), conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, y compris celles de la directive 2003/06/CE du 28 janvier 2003 sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché. De telles Opérations de Stabilisation, si elles sont entreprises, pourront être arrêtées à tout moment.

Les Opérations de Stabilisation seront susceptibles d'affecter le cours des Actions et pourront aboutir à la fixation d'un prix de marché plus élevé que celui qui prévaudrait autrement. Même si des Opérations de Stabilisation étaient réalisées, le Gestionnaire de la Stabilisation pourrait, à tout moment, décider d'interrompre de telles Opérations de Stabilisation. L'information de l'autorité de marché compétente et du public sera assurée conformément à l'article 9 du Règlement Européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 portant modalités d'application de la directive 2003/06/CE du 28 janvier 2003 sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché et à l'article 631-7 du Règlement général de l'AMF.

7 DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

7.1 Actionnaire Cédant

Néant, sous réserve des 73 125 Actions Existantes que l'Actionnaire Majoritaire pourrait être amené à céder en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation. (Voir paragraphe 5.2.5 « Option de Surallocation »)

7.2 Actions cédées

Néant, sous réserve des 73 125 Actions Existantes que l'Actionnaire Majoritaire pourrait être amené à céder en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation. (Voir paragraphe 5.2.5 « Option de Surallocation »)

7.3 Engagements de conservation et d'abstention

La Société informera le marché des modifications des engagements de conservation et d'abstention décrits au présent paragraphe 7.3 dont elle devra être informée par le Teneur de Livre et Chef de file ou les actionnaires concernés dans les conditions et sous réserve des exceptions prévues aux articles 222-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

Klémurs

Dans le cadre du Contrat de Garantie et de Placement, la Société a prévu de s'engager à l'égard du Teneur de Livre et Chef de file pour une période de 180 jours calendaires à compter de la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles (la « **Période de Conservation** »), sauf accord préalable écrit du Teneur de Livre et Chef de file, lequel accord ne pourra être refusé sans motif raisonnable, à :

- ne procéder à aucune émission, offre, prêt, mise en gage ou cession, directe ou indirecte, d'actions ou d'autres titres de capital de la Société ou d'autres valeurs mobilières donnant accès directement ou indirectement, à terme ou immédiatement, au capital de la Société (les « **Titres de Capital** »), ou une opération sur titres de capital ayant un effet économique similaire ou encore à une annonce publique de son intention de procéder à une telle opération ; étant précisé que sont exclues du champ d'application du présent alinéa : (i) l'émission des Actions Nouvelles offertes, (ii) l'émission de tous Titres de Capital qui pourraient être consentis dans le contexte d'une opération de croissance externe liée à un rapprochement industriel (offre publique d'échange, fusion, scission, apport partiel d'actifs ou toute autre opération d'effet similaire ou équivalent) pour autant que le ou les bénéficiaires recevant des Titres de Capital s'engagent à les conserver jusqu'à la fin de la Période de Conservation, (iii) toute opération effectuée dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu par la Société, et (iv) l'émission de tout Titre de Capital dans le cadre du paiement d'un dividende en actions ;
- ne consentir, ni offrir ou céder, directement ou indirectement, aucune option ni aucun droit sur des Titres de Capital de la Société, à l'exception des options et droits portant sur des Titres de Capital de la Société émis dans le cadre d'une opération de croissance externe de la Société dans les conditions visées au (ii) du paragraphe ci-dessus.

L'Actionnaire Majoritaire

Dans le cadre du Contrat de Garantie et de Placement, l'Actionnaire Majoritaire a prévu de s'engager à l'égard du Teneur de Livre et Chef de file pendant la Période de Conservation, sauf accord préalable écrit du Teneur de Livre et Chef de file, lequel accord ne pourra être refusé sans motif raisonnable, à :

- ne procéder à aucune offre, prêt, mise en gage ou cession directe ou indirecte de Titres de Capital de la Société détenus par lui ou une opération sur titres de capital ayant un effet économique similaire, autres que dans le cadre (i) du transfert (sous quelque forme que ce soit) de ces titres au profit d'un partenaire de la Société, sous réserve que la personne bénéficiant du transfert reprenne à son compte l'engagement de

l’Actionnaire Majoritaire de ne pas transférer les Titres de Capital ainsi acquis jusqu’à la fin de la Période de Conservation ; (ii) du transfert de tous Titres de Capital de la Société qui pourraient être consentis dans le contexte d'une opération de croissance externe liée à un rapprochement industriel (offre publique d'échange, fusion, scission, apport partiel d'actifs ou toute autre opération d'effet similaire ou équivalent) pour autant que le ou les bénéficiaires recevant des Titres de Capital de la Société s'engagent à les conserver jusqu'à la fin de la Période de Conservation ; (iii) du transfert (sous quelque forme que ce soit) à toute entité contrôlée (au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce) par l’Actionnaire Majoritaire, pour autant que la personne bénéficiant du transfert reprenne à son compte l'engagement de l’Actionnaire Majoritaire de ne pas céder les Titres de Capital ainsi acquis jusqu'à la fin de la Période de Conservation ;

- ne consentir ni offrir ou céder, directement ou indirectement, aucune option ni aucun droit sur des Titres de Capital de la Société ou une opération sur titres de capital ayant un effet économique similaire, autres que dans le cadre des opérations visées aux paragraphes (i) à (iii) de l'article ci-dessus.

Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A.

Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. se sont engagés, pendant la Période de Conservation :

- à conserver la totalité des Actions Nouvelles qu’ils ont souscrites (les « **Actions Souscrites** ») ;
- à ne pas procéder à un quelconque transfert, direct ou indirect, des Actions Souscrites ou de valeurs mobilières donnant accès à aux Actions Souscrites, notamment par voie d'offre, cession, nantissement, transfert temporaire ou échange, étant toutefois précisé que les cessions intra-groupe entre sociétés sur lesquelles chacun de Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. exerce un contrôle exclusif pourront être librement effectuées ;
- à ne pas procéder à l’émission, l'octroi, l'offre ou la cession, directe ou indirecte, d'options ou d'autres instruments financiers portant sur leurs Actions ou donnant accès à aux Actions Souscrites ; et
- à ne procéder à aucune opération sur produits dérivés ayant pour sous-jacent les Actions Souscrites et susceptibles de donner lieu à des opérations de couverture réalisées sur le marché.

8 DÉPENSES LIÉES À L'OFFRE

Sur la base du Prix de l'Offre, soit 20 euros, le produit brut maximum de l'Offre (y compris les Actions Existantes de l'Option de Surallocation) ressort à 11 212 500 euros.

La rémunération globale de l'intermédiaire financier est estimée à environ 1,0 million d'euros et les autres dépenses (frais juridiques, administratifs, comptables...) à la charge de la Société sont estimés à environ 1,2 million d'euros.

Les frais à la charge de la Société seront comptabilisés en charges.

Sur la base du Prix de l'Offre, soit 20 euros, le produit net maximum de l'Offre (y compris les Actions Existantes de l'Option de Surallocation) est estimé à environ 9,0 millions d'euros.

9 DILUTION

9.1 Impact de l'Offre sur les capitaux propres consolidés de la Société

Sur la base des capitaux propres au 30 juin 2006 et du nombre d'Actions composant le capital social à la date de la présente Note d'Opération, les capitaux propres par Action, avant et après l'Offre, s'établiraient comme suit, après émission des Actions Nouvelles (y compris les Actions Nouvelles réservées à l'Actionnaire Majoritaire, à Mutavie S.A. et à CNP Assurances S.A.) sur la base d'un Prix de l'Offre de 20 euros par action, soit un produit brut de 135 000 000 euros et un produit net de 132 800 000 euros, après imputation des frais légaux et administratifs et de la rémunération globale des intermédiaires financiers (hors incidence des éventuelles économies d'impôts) :

	Capitaux propres (en millions d'euros)	ANR en valeur de remplacement (en millions d'euros)	Nombre d'actions existantes	Capitaux propres par action (en euros)	ANR par action (en euros)
Avant émission des Actions Nouvelles*	18,73	29,35	1 500 000	12,48	19,57
Après émission des Actions Nouvelles*	151,53	162,15	8 250 000	18,37	19,65

(*) y compris des Actions Nouvelles réservées à l'Actionnaire Majoritaire, à Mutavie S.A. et à CNP Assurances S.A.

La réalisation de l'opération de cession conclue avec le groupe Buffalo Grill, dont il est prévu qu'elle intervienne au plus tard le 20 décembre 2006, et son financement, assuré pour partie par la présente émission et le solde intégralement par la dette, n'entraîneront pas de variation significative de l'ANR en valeur de remplacement (après émission des Actions Nouvelles) par rapport à ce qui est indiqué dans le tableau ci-dessus.

9.2 Incidence de l'opération sur la situation de l'actionnaire

A la date de la présente Note d'Opération, Klépierre détient 1 499 997 actions de la Société, soit près de 100% du capital de la Société. Suite à l'émission des Actions Nouvelles, il est prévu que l'Actionnaire Majoritaire détienne 7 012 497 actions de la Société, soit 85,00% du capital de la Société, ce montant pouvant être réduit à 6 939 372 actions, soit 84,11% du capital de la Société, si l'Option de Surallocation est intégralement exercée. Suite à l'émission des Actions Nouvelles, il est prévu que Mutavie S.A. et CNP Assurances S.A. détiennent chacun 4,54% du capital de la Société.

10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l’Offre

Non applicable.

10.2 Autres informations vérifiées par le commissaire aux comptes

Non applicable.

10.3 Rapport d’expert

Non applicable.

10.4 Informations provenant de tiers

Non applicable.

11 MISE À JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Les événements significatifs intervenus depuis l'enregistrement du Document de Base ainsi que les mises à jour de ce document sont décrits ci-dessous.

- ***Contrat cadre de cession avec le groupe Buffalo Grill***

Il est prévu qu'un avenant au contrat cadre de cession soit signé avec le groupe Buffalo Grill le 27 novembre 2006 ou avant la réalisation de l'opération conclue le 3 août 2006 afin de formaliser certains accords intervenus entre les parties et décrits au chapitre 6 du Document de Base. Cet avenant prévoira l'exercice par Klépierre de sa faculté de se substituer Klémurs au titre du contrat cadre de cession. Il y sera également prévu que la cession des contrats de crédit-bail des tranches B et C intervienne en une seule fois, au plus tard le 20 décembre 2006 par l'exécution des engagements suivants : (i) engagement de vendre et d'acquérir les contrats de crédit-bail des tranches B et C ; (ii) signature des actes de cession des contrats de crédit-bail ; (iii) signature des baux entre Klémurs en tant que bailleur et Buffalo Grill en tant que preneur, concomitamment à la signature des actes de cession. Postérieurement à ces cessions, Klémurs aura la faculté d'exercer les options d'achat prévues par chacun de ces contrats en lieu et place du groupe Buffalo Grill.

Par ailleurs, le périmètre d'acquisition des actifs Buffalo Grill, tel qu'initialement prévu au contrat cadre de cession, est susceptible de varier postérieurement à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, du fait de négociations en cours entre le groupe Buffalo Grill et le groupe Klépierre. Si, en accord avec Klémurs, le groupe Buffalo Grill vient à acquérir un terrain désigné situé à proximité de l'actif situé au 88, boulevard du 11 novembre, 76140 Rouen – Le Petit Quevilly, les parties pourraient convenir d'exclure cet actif du périmètre de l'opération réalisée au plus tard le 20 décembre 2006 et de lui substituer un actif de même nature situé sur cet autre terrain, cette substitution pouvant intervenir après le 20 décembre 2006.

Les parties pourraient par ailleurs convenir, après le 20 décembre 2006, de la cession à Klémurs par le groupe Buffalo Grill de deux actifs supplémentaires.

- ***Avenant à l'accord de partenariat***

Il est prévu qu'un avenant à l'accord de partenariat soit signé avec le groupe Buffalo Grill le 27 novembre 2006 ou avant la réalisation de l'opération conclue avec lui. Cet avenant aura pour effet de substituer à titre principal Klémurs à Klépierre. Klépierre restera cependant partie au contrat notamment pour les dispositions ayant pour objet de proposer au groupe Buffalo Grill des opportunités de développement de nouveaux projets dans le cadre des centres commerciaux appartenant au groupe Klépierre.

- ***Convention de prestation de services avec Ségécé***

Il est prévu qu'un mandat de gestion patrimoniale relatif aux actifs Buffalo Grill soit signé entre Klépierre Conseil et Ségécé concomitamment à la réalisation de l'opération conclue avec le groupe Buffalo Grill. Par ce contrat, Klépierre Conseil confiera à Ségécé la gestion opérationnelle quotidienne des actifs immobiliers Buffalo Grill, le suivi de l'état locatif desdits actifs, une mission de veille permanente des améliorations ou rénovations à apporter et la gestion administrative des renouvellements de baux. La rémunération versée par Klépierre Conseil à Ségécé au titre de l'exécution des susdites missions sera fixée comme suit :

Au titre des missions de gestion locative :

- 2 % du montant (hors taxes) de l'ensemble des loyers encaissés.

Au titre des opérations de « recommercialisation et/ou modifications locatives » :

- 10 % du montant total des loyers annuels contractuels en vigueur (hors taxes et hors abattements temporaires éventuels) et afférents aux locaux reloués auprès d'un nouveau locataire par renouvellement de baux et/ou toutes opérations de « recommercialisation et/ou modifications locatives ».

Les missions non visées dans le cadre de la convention ou réalisées à titre exceptionnel feront l'objet d'une rémunération spécifique qui sera préalablement négociée entre les parties.

Sur une base *pro forma*, les loyers perçus par Klémurs au titre des actifs Buffalo Grill se seraient élevés à environ 18 millions d'euros au 31 décembre 2005, correspondant à une rémunération *pro forma* de Ségécé d'environ 360 000 euros. Il est rappelé que cette rémunération est versée par Klépierre Conseil, qui elle-même perçoit de Klémurs une rémunération de gestion statutaire décrite au paragraphe 15.1.1 du Document de Base ; sur cette même base *pro forma*, cette rémunération de gestion se serait élevée à environ 540 000 euros en 2005, le principal élément de cette rémunération étant égal à 3% des loyers.

- ***Lettre de mandat en date du 27 novembre 2006 entre Klémurs et BNP Paribas pour la mise en place d'une convention de crédit***

Suite à l'autorisation obtenue lors de son conseil de surveillance en date du 27 novembre 2006, Klémurs a signé le même jour avec BNP Paribas une lettre de mandat pour la syndication sur une base exclusive et de « meilleurs efforts » d'une ligne de crédit de 150 millions d'euros, dans laquelle BNP Paribas prendra une participation à hauteur de 80 % du montant final. Le prix d'acquisition des 129 actifs Buffalo Grill qui sera payé au plus tard le 20 décembre 2006 s'élève à environ 257 millions d'euros. Son financement sera assuré par les augmentations de capital décrites dans la présente Note d'Opération, dont le produit brut sera de 135 000 000 d'euros (voir section 9.1 de la présente Note d'Opération), et le solde par tirage sur cette ligne de crédit nouvellement mise en place.

Les conditions prévisionnelles du crédit annexées à la lettre de mandat sont résumées ci-dessous :

Montant maximum autorisé : 150 000 000 euros

Durée : 5 ans à compter de la date de signature du crédit

Marge au-dessus du taux euribor : en fonction d'une grille de ratio d'endettement net (hors dette subordonnée) sur valeur du patrimoine réévalué :

- LTV inférieur à 45% : 0,40%
- LTV entre 45% et 50% : 0,45%
- LTV entre 50% et 55% : 0,55%

Principaux engagements :

- Détention de Klémurs par Klépierre d'au moins 51% ;
- Ratio d'endettement net sur valeur du patrimoine réévalué inférieur ou égal à 55% pour la dette senior et 65% en incluant la dette subordonnée ;
- Ratio de couverture des frais financiers par l'EBITDA supérieur ou égal à 2 (hors intérêts sur dette subordonnée) et à 1,8 (en incluant la dette subordonnée) ;
- Valeur du patrimoine au moins égale à 300 millions d'euros.

Le non-respect de l'un de ces engagements pourrait entraîner l'exigibilité anticipée des montants dus au titre de la ligne de crédit (sous réserve de certaines extensions et des délais de grâce applicables).

« EBITDA » désigne, sur la base des comptes consolidés de l'Emprunteur le cas échéant, le résultat d'exploitation majoré (ou minoré) des dotations (ou reprises) nettes aux amortissements et des dotations (ou reprises) nettes aux provisions d'exploitation.

La signature du contrat est prévue début décembre, avant la signature de l'acquisition Buffalo Grill.

Il est rappelé que BNP Paribas est l'actionnaire majoritaire de Klépierre, elle-même Actionnaire Majoritaire de Klémurs.

- ***Accord en date du 9 novembre 2006 entre Klépierre et Klémurs sur la souscription de contrats de swap de taux d'intérêt par Klépierre au nom de Klémurs***

En date du 3 novembre 2006, et dans le cadre de la politique de couverture des risques de taux décrite à la section 9.7 du Document de Base, Klépierre a souscrit deux contrats de swap de taux d'intérêt dont les conditions sont décrites ci-dessous. Conformément à un accord signé entre Klépierre et Klémurs à la date de confirmation de ces opérations (9 novembre 2006), ces contrats seront transférés à Klémurs en valeur nominale dès que la contrepartie bancaire aura ouvert les lignes nécessaires au nom de Klémurs.

	Contrat de swap n°1	Contrat de swap n°2
Nominal	50 000 000 euros	50 000 000 euros
Date de départ	2 janvier 2007	31 décembre 2007
Date d'échéance	2 janvier 2014	31 décembre 2014
Taux fixe payé par Klépierre	3,7875%	3,8025%
Périodicité	trimestrielle	trimestrielle
Taux variable reçu par Klépierre	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois