



# KLEMURS

## CHIFFRE D'AFFAIRES DU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2008

| <i>En millions d'euros</i>       | <b>30 septembre<br/>2008</b> | <b>3<sup>eme</sup> trimestre<br/>2008</b> | <b>30 septembre<br/>2007</b> | <b>Variation<br/>08/07</b> |
|----------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|----------------------------|
| <b>Loyers</b>                    | <b>24,3</b>                  | <b>9,2</b>                                | <b>17,4</b>                  | <b>39,8%</b>               |
| <i>Dont à périmètre constant</i> | <i>18,9</i>                  | <i>6,5</i>                                | <i>17,4</i>                  | <i>8,4%</i>                |

### Paris le 28 octobre 2008. Progression de 8,4% des loyers à périmètre constant

Au cours du 3<sup>eme</sup> trimestre 2008, Klémurs a perçu des loyers de 9,2 millions d'euros, portant à 24,3 millions d'euros les loyers cumulés au 30 septembre 2008, en hausse de 6,9 millions et 39,8 % sur la même période de 2007.

A périmètre constant, les loyers progressent de 8,4 %, sous l'effet de :

- l'augmentation des loyers minima garantis indexés sur l'Indice du Coût de la Construction du 2<sup>eme</sup> trimestre 2007 (+ 5,05%) qui s'est appliqué à 95% des baux en valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2008, avec un impact de +4,9 %,
- et, pour le solde, par la perception de 0,6 million d'euros de compléments de loyers variables basés sur le chiffre d'affaires réalisé en 2007 par les restaurants exploités par Buffalo Grill.

Cette évolution reflète les spécificités des partenariats à long terme conclus par Klémurs avec de grandes enseignes, qui lui procurent des flux de revenus indexés, très sécurisés et bénéficiant au travers des loyers variables des performances du locataire.

A périmètre courant, Klémurs bénéficie par ailleurs des éléments suivants :

- l'acquisition le 30 avril 2008 des murs de 77 magasins, dont 67 sous enseigne Défi Mode, situés sur des zones d'activités commerciales de villes moyennes de province, avec un impact de 2,6 millions d'euros sur les loyers au 30 septembre 2008,
- l'acquisition au mois d'avril de 14 actifs commerciaux répartis sur les sites d'Avranches, Messac et Rochefort, avec une contribution de 0,5 million d'euros sur les loyers,
- l'acquisition en décembre 2007 des murs de deux boutiques Sephora, à Metz et Avignon, avec un impact de 0,4 million d'euros sur les loyers,
- concernant le périmètre Buffalo Grill, l'impact sur trois trimestres de l'acquisition de 8 restaurants fin 2007, ainsi que celui de l'acquisition de 15 restaurants en juin 2008, soit un montant global de 1,3 million d'euros,
- l'impact de l'intégration de la société Cap Nord, acquise le 29 mars 2007, dont le patrimoine regroupe notamment des magasins Mondial Moquette, soit 0,6 million d'euros.

Au 30 septembre 2008, l'enseigne Buffalo Grill représente 64% des loyers contractuels annuels de Klémurs, contre 81% au 30 septembre 2007. Le groupe Vivarte devient le

2<sup>ème</sup> locataire avec 16% des loyers consolidés. Ce rééquilibrage de la base locative se poursuivra dès le 4<sup>ème</sup> trimestre du fait des acquisitions prévues.

Le taux d'occupation financier est de 99,6 % au 30 septembre 2008, contre 100 % au 30 septembre 2007.

Le BHV, bien qu'ayant quitté son local de l'avenue de Flandre en juillet 2008, continuera à régler ses loyers jusqu'au 31 décembre 2008. La recommercialisation de ce local est en cours, avec une prise d'effet attendue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Il n'y a pas eu de recommercialisation ou de renouvellement de bail au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.

Aucun impayé n'a été constaté au 30 septembre 2008.

Le taux d'effort moyen<sup>(1)</sup> des locataires est de 9,1 %, stable sur l'exercice.

### **Poursuite du programme d'acquisition**

Klémurs prévoit d'investir plus de 40 millions d'euros au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, notamment dans le cadre des accords d'externalisation précédemment négociés avec de grandes enseignes nationales :

- concernant l'accord Défi Mode – Vivarte, Klémurs acquerra les murs de 12 magasins Défi Mode pour un montant de 18,0 millions d'euros ; ces actifs généreront des loyers nets de 1,1 million d'euros sur une base annuelle. Par ailleurs, 6 nouveaux magasins Défi Mode, non visés au protocole et détenus par leur développeur DB Invest, vont être acquis pour un montant de 4,7 millions d'euros ; ces actifs contribueront aux loyers à hauteur de 0,4 million d'euros par an,
- deux restaurants Buffalo Grill (Achères et Ancenis) acquis en VEFA seront livrés au mois de novembre et généreront un loyer annuel net de 0,2 million d'euros pour un montant d'investissement de 2,8 millions d'euros (dont 0,4 million d'euros décaissés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008).

Foncière spécialisée, Klémurs offre un partenariat à long terme à des enseignes performantes désireuses de faire gérer leur immobilier d'exploitation par des professionnels et de consacrer leurs ressources financières à leur cœur de métier. Elle entend poursuivre avec sélectivité sa politique d'acquisition, en bénéficiant de la capacité d'origination des équipes de Klépierre-Ségécé.

#### Prochaines publications :

28 janvier 2009

5 février 2009

Chiffre d'affaires 2008

Résultats annuels 2008

#### Pour toute information, contacter :

##### **KLEMURS**

Caroline FINTZ

Tel : 01 40 67 57 92 / [caroline.fintz@klepierre.com](mailto:caroline.fintz@klepierre.com)

Soline ROULON

Tel : 01 40 67 57 39 / [soline.roulon@klepierre.com](mailto:soline.roulon@klepierre.com)

##### **KEIMA COMMUNICATION**

Emmanuel DOVERGNE

Tel : 01 56 43 44 63 / [emmanuel.dovergne@keima.com](mailto:emmanuel.dovergne@keima.com)

Alix HERIARD DUBREUIL (Presse)

Tel : 01 56 43 44 62 / [alix.heriard@keima.com](mailto:alix.heriard@keima.com)

<sup>(1)</sup> Ce taux correspond au rapport entre les loyers HT et les charges HT d'une part et le chiffre d'affaires HT des locataires d'autre part.