



PROGRESSION SOUTENUE DES LOYERS EN 2008

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 2008	4 ^{ème} trimestre 2008	31 décembre 2007	Variation 08/07
Loyers	33,7	9,3	23,5	43,3%
<i>Dont à périmètre constant</i>	25,4	6,6	23,5	8,2%

Au cours du 4^{ème} trimestre 2008, Klémurs a collecté 9,3 millions d'euros de loyers ce qui porte le montant des loyers consolidés au 31 décembre 2008 à 33,7 millions d'euros.

Sur l'ensemble de l'exercice, les loyers ont augmenté de 8,2% à périmètre constant sous l'effet de :

- l'indexation des loyers minima garantis avec un impact de +4,8% ; l'Indice du Coût de la Construction du 2^{ème} trimestre 2007 (+5,05%) s'est appliqué à 94% des baux en valeur au 1^{er} janvier 2008 ;
- la perception de 0,8 million d'euros de compléments de loyers variables basés sur les chiffres d'affaires réalisés par les restaurants Buffalo Grill.

La **progression des loyers à périmètre courant (+43,3%)** s'explique également par :

- l'impact en année pleine des acquisitions en 2007 de la société Cap Nord (+0,6M€), de deux boutiques Sephora à Metz et Avignon (+0,5M€) et de 8 restaurants Buffalo Grill (+1,0M€) ;
- l'entrée dans le patrimoine en avril 2008 de 77 actifs commerciaux acquis dans le cadre de l'accord Défi Mode / Vivarte, soit une contribution de +4,2 millions d'euros ;
- l'acquisition, le même mois, d'un ensemble de 14 actifs commerciaux à Messac, Avranches et Rochefort-sur-Mer (+0,9M€) ;
- l'acquisition de 17 restaurants Buffalo Grill supplémentaires en juin 2008 (+1,0M€).

Les loyers versés par l'enseigne Buffalo Grill ont représenté 69% des loyers en 2008. Le groupe Vivarte est le 2^{ème} locataire de Klémurs avec 12% des loyers.

Le taux d'occupation financier s'élève à 99,6% au 31 décembre 2008.

Le seul local vide du portefeuille (Saint-Etienne-du-Rouvray) a été recommercialisé auprès de Leader Price qui y ouvrira un supermarché au cours du 2^{ème} trimestre 2009. Le local de l'avenue de Flandre dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, laissé vacant au 1^{er} janvier 2009 par le BHV, sera pris à bail par Castorama à compter du 1^{er} juin 2009.

Aucun impayé n'a été constaté à la clôture de l'exercice.

POURSUITE D'UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SÉLECTIVE

Au cours de l'exercice 2008, Klémurs a investi un montant de 180,4 millions d'euros principalement dans le cadre d'acquisitions réalisées suite aux accords d'externalisation précédemment négociés avec de grandes enseignes nationales.

L'accord Défi Mode / Vivarte signé en décembre 2007 s'est concrétisé pour la première fois en avril par l'acquisition d'un portefeuille de 77 magasins dont 67 sous enseigne Défi Mode. Ces actifs, situés dans des zones commerciales aux abords de villes moyennes de province totalisent une surface totale de 75 742 m² SCU⁽²⁾, ont représenté un montant d'investissement de 104,1 millions d'euros droits compris et généreront 6,1 millions d'euros de loyers nets en année pleine.

La collaboration engagée avec Buffalo Grill depuis 2006 a continué à porter ses fruits en 2008 : 17 restaurants supplémentaires ont été acquis au mois de juin pour un montant d'investissement de 30,8 millions d'euros et des loyers nets attendus de 2,1 millions d'euros en année pleine. Cette opération porte à 153 le nombre de restaurants de l'enseigne détenus et gérés par Klémurs au 31 décembre 2008.

Au cours de l'année, d'autres actifs, sont venus compléter le patrimoine de Klémurs et ainsi accroître son emprise sur le foncier de plusieurs zones d'activités commerciales françaises :

- 14 locaux commerciaux sous enseignes diverses situés à Messac, Avranches et Rochefort-sur-Mer ont été acquis pour un montant de 17,6 millions d'euros en avril 2008. La livraison d'un 15^{ème} actif prévu à l'accord interviendra d'ici le 1^{er} juin 2009 ;
- 21 magasins exploités par le groupe King Jouet ont rejoint le patrimoine de Klémurs en décembre pour un montant total d'investissement de 18,3 millions d'euros et des loyers nets annuels de 1,4 million d'euros. Sur les 23 actifs prévus au protocole, un a été retiré et le dernier sera acquis au cours du 1^{er} trimestre 2009 ;
- 3 actifs situés dans les zones commerciales de Berck-sur-Mer (Twinner), de Wasquehal (Feu Vert) et de Saint-Malo (Cafétéria Casino) ont été acquis auprès de Klépierre pour un montant de 2,3 millions d'euros fin décembre 2008 et des loyers nets de 0,2 million d'euros en année pleine.

Klémurs s'est également portée acquéreur d'un projet de retail park en l'état futur d'achèvement (VEFA) situé sur la zone commerciale leader de Chalon-sur-Saône (Saône-et-Loire). Cette opération représente un investissement de 14,8 millions d'euros (dont 7,5M€ décaissés sur l'année) et génèrera un loyer net annuel de 1,1 million d'euros. L'inauguration de cet ensemble commercial composé de 8 locaux et actuellement commercialisé à hauteur de 87% est prévue pour le mois de septembre 2009.

UNE ANNÉE 2009 SOUS LE SIGNE DE LA CONSOLIDATION DU PORTEFEUILLE

L'année 2008 a permis à Klémurs d'asseoir son positionnement en tant que partenaire immobilier des grandes enseignes nationales, grâce à la concrétisation de l'accord Défi Mode / Vivarte et à la consolidation du partenariat initié avec Buffalo Grill en 2006, tout en étendant sa couverture des principales zones d'activités commerciales françaises.

En 2009, la hausse des loyers perçus par Klémurs sera portée par l'indexation de ses loyers minima garantis : 18% des locataires ont d'ores et déjà opté pour une indexation à l'ILC (Indice des Loyers du Commerce, publié par l'INSEE) qui sera appliquée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009. La progression des loyers sera également soutenue par l'impact en année pleine des acquisitions réalisées au cours de l'année 2008 ainsi que par la contribution apportée par les actifs qui intégreront le patrimoine au cours de l'exercice.

(1) La SCU (Surface Commerciale Utile) correspond à la surface de vente à laquelle est ajoutée celle des réserves.

La prorogation, jusqu'au 31 décembre 2011, des dispositions fiscales facilitant la cession d'actifs immobiliers à une SIIC vient étendre l'horizon de temps dont dispose Klémurs pour bénéficier de nouvelles opportunités d'investissement, en fonction de l'évolution du marché.

Prochains événements et publications :

5 février 2009

2 avril 2009

28 avril 2009

Résultats annuels 2008

Assemblée Générale

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009

Pour toute information contacter :

KLÉMURS

Caroline FINTZ

Tél: 01 40 67 57 92 / caroline.fintz@klepierre.com

Soline ROULON

Tél: 01 40 67 57 39 / soline.roulon@klepierre.com

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE

Tél: 01 56 43 44 63 / emmanuel.dovergne@keima.com

Alix HÉRIARD DUBREUIL (Presse)

Tél: 01 56 43 44 62 / alix.heriard@keima.com

ANNEXE AU COMMUNIQUÉ DU 28 JANVIER 2009

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2008

	2007	2008
	Investissements décaissés	Investissements décaissés
<i>En millions d'euros</i>	64,3	180,4

PRINCIPALES ACQUISITIONS 2008 EN EXPLOITATION

Patrimoine	Date d'acquisition	Surfaces acquises (m ² SCU)	Participation Klémurs	Descriptif
Rochefort-sur-Mer, Avranches et Messac	16/04/2008	13 752	100%	14 magasins sous enseignes diverses telles que La Halle, Aubert, Mobalpa, Gemo...
Défi Mode / Vivarte	30/04/2008	75 742	100%	77 magasins dont 67 sous enseigne Défi Mode
Restaurants Buffalo Grill	30/06/2008	8 373	100%	Murs de 17 restaurants dont 15 en exploitation et 2 en construction (ouverts en fin d'année 2008)
King Jouet	22/12/2008	17 541	100%	21 magasins de périphérie dont 20 sous enseigne King Jouet et 1 sous enseigne Joupi
Patrimoine divers	30/12/2008	2 733	100%	3 actifs situés à proximité ou accolés à des galeries commerciales de Carrefour

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de Klémurs comprend 307 locaux commerciaux répartis sur l'ensemble des régions françaises et totalisant une surface commerciale utile de 233 150 m².