



KLEMURS

FORTE PROGRESSION DE L'ACTIVITÉ EN 2008

Le Conseil de surveillance, réuni ce jour sous la Présidence de M. Michel Clair, a examiné l'activité de la Société et les comptes de l'exercice 2008 arrêtés par le Gérant.

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 2008	31 décembre 2007	Variation (%)	Variation à périmètre constant
Loyers	33,7	23,5	43,3%	
Loyers nets	31,3	21,9	43,0%	
Cash Flow d'exploitation	31,0	22,1	40,5%	
En euros par action				
Cash-flow net courant	2,09	1,57	32,8%	
Bénéfice net	0,25	0,68	-63,5%	
Actif Net Réévalué, hors droits ⁽¹⁾	23,07	25,94	-11,1%	
Actif Net Réévalué, droits compris ⁽¹⁾	27,62	29,19	-5,4%	
Distribution	1⁽²⁾	1		

⁽¹⁾ Après fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers.

⁽²⁾ Distribution de 1 € au titre de remboursement de prime d'émission.

Conformément à ses objectifs, Klémurs a enregistré en 2008 une forte progression de son activité grâce à une indexation favorable et aux acquisitions réalisées. Klémurs anticipe une poursuite de la croissance de ses loyers en 2009 et aborde l'exercice avec des objectifs de développements prudents.

CROISSANCE SOUTENUE DES LOYERS : +43,3%

Les loyers consolidés s'élèvent à 33,7 millions d'euros au 31 décembre 2008, en progression de +43,3% par rapport à 2007 et de +8,2% à périmètre constant.

Ils ont bénéficié de l'impact de l'indexation (+4,8%) et de la perception de 0,8 million d'euros de compléments de loyers variables.

À périmètre courant, la forte hausse des loyers s'explique également par :

- l'impact en année pleine des acquisitions réalisées en 2007 (+2,1 M€) ;
- l'entrée dans le patrimoine en avril 2008 de 77 actifs commerciaux acquis dans le cadre du protocole Défi Mode / Vivarte (+4,2 M€) ;
- l'acquisition, le même mois, d'un ensemble de 14 actifs commerciaux situés à Messac, Avranches et Rochefort-sur-Mer (+0,9 M€) ;
- l'acquisition de 17 restaurants Buffalo Grill supplémentaires en juin 2008 (+1,0 M€).

CASH FLOW NET COURANT PAR ACTION: +32,8%

Le cash flow d'exploitation consolidé s'élève à 31,0 millions d'euros au 31 décembre 2008, en progression de +40,5% par rapport au 31 décembre 2007. Après prise en compte du coût de l'endettement net (13,8 M€), le cash flow net courant atteint 17,2 millions d'euros sur l'année 2008 (+32,7%), soit 2,09 euros par action contre 1,57 euro en 2007 (+32,8%).

L'endettement net ressort à 389,1 millions d'euros au 31 décembre 2008 contre 213,9 millions un an plus tôt, principalement sous l'effet des investissements décaissés sur l'exercice (180,4 M€). Cette progression s'est mécaniquement traduite par une hausse des frais financiers, bien que le coût de la dette ait été amélioré par le renforcement de la couverture de taux (4,6% à fin 2008 contre 4,8% au 31 décembre 2007).

Le ratio Loan-To-Value s'établit à 60,6% au 31 décembre 2008, contre 46,8% un an plus tôt, sous le seuil des covenants bancaires (65%).

De par son statut SIIC, Klémurs n'est pas assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Le résultat net consolidé s'établit à 2,0 millions d'euros, contre 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2007. Il enregistre notamment une provision de 5,1 millions d'euros pour dépréciation d'actifs récemment acquis dont 3,4 millions d'euros correspondant aux droits d'acquisition, la valeur droits compris au bilan étant comparée à une valeur vénale hors droits.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ : 27,6 EUROS PAR ACTION

La valeur du patrimoine, droits compris, s'élève à 642,1 millions d'euros au 31 décembre 2008 contre 457,2 millions un an plus tôt. La plus-value latente sur le patrimoine (droits compris) est passée de 78,2 millions d'euros à fin 2007 à 94,2 millions d'euros fin 2008.

Le taux de rendement moyen des actifs détenus par Klémurs est de 6,22% au 31 décembre 2008, contre un taux moyen de 5,75% au 31 décembre 2007. Cette progression reflète la perception par les experts de l'évolution du marché de l'immobilier commercial au cours de l'année 2008.

L'Actif Net Réévalué, droits compris, avant distribution, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers, atteint 27,62 euros par action contre 29,19 euros un an plus tôt (-5,4% sur 12 mois). Cette baisse s'explique principalement par la perte de valeur enregistrée sur les instruments de couverture de taux d'intérêts, du fait de la forte baisse des taux intervenue au cours du second semestre 2008.

DISTRIBUTION DE 1€ PAR ACTION

Klépierre Conseil, Gérant de Klémurs proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril prochain le maintien d'une distribution de 1 euro par action correspondant à 50% du cash-flow net courant. Le résultat social de Klémurs SCA étant déficitaire, cette distribution sera effectuée par remboursement de prime d'émission.

PERSPECTIVES 2009

En 2009, Klémurs bénéficiera de l'indexation de ses loyers minima garantis, de l'impact en année pleine des acquisitions réalisées en 2008 et des loyers des actifs qui intégreront son patrimoine en 2009.

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. L'année 2009 sera ainsi placée sous le signe de la consolidation du portefeuille.

Prochains événements et publications :

7 avril 2009
28 avril 2009

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 HERIARD DUBREUIL (Presse)
Tél: 01 56 43 44 62 / alix.heriard@keima.com

Les annexes sont consultables sur le site Klémurs (www.klemurs.fr)