



## POURSUITE DE LA HAUSSE DES LOYERS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2009 : + 48,0% À PÉRIMÈTRE COURANT

<i>En millions d'euros</i>	31 mars 2009	31 mars 2008	Variation (%)
<b>Loyers</b>	<b>10,1</b>	<b>6,8</b>	<b>+ 48,0 %</b>
<i>Dont à périmètre constant</i>	<i>7,0</i>	<i>6,5</i>	<i>+ 7,7 %</i>

### LOYERS : +7,7% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Les loyers atteignent 10,1 millions d'euros au 31 mars 2009, soit une progression de 7,7% à périmètre constant (+0,5 M€) sous l'effet de :

- l'indexation des loyers minima garantis avec un impact global de +0,5 million d'euros (+7,9%) sur les loyers : 85% des baux en valeur ont été indexés sur l'Indice du coût de la construction du 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 (+8,85%) ;
- la baisse du montant des compléments de loyers variables (-0,1 M€) qui s'explique par la très forte indexation ;
- la contribution des plus-values locatives réalisées suite aux renégociations de baux avec deux locataires.

À périmètre courant, la hausse de 48,0% s'explique notamment par :

- les opérations de croissance externe réalisées au cours de l'année 2008 : 77 magasins principalement sous enseigne Défi Mode (+1,6 M€ de loyers sur le trimestre), 17 restaurants Buffalo Grill supplémentaires (+0,6 M€), 21 magasins King Jouet (+0,4 M€), 14 actifs sous enseignes diverses situés à Avranches, Messac et Rochefort-sur-Mer (+0,3 M€) et 3 locaux commerciaux implantés à Berck-sur-Mer, Wasquehal et Saint-Malo (+0,1 M€) ;
- l'apport de 0,1 million d'euros de loyers suite à l'acquisition, au cours du mois de janvier 2009, de 6 actifs commerciaux dont la plupart sont occupés par des magasins exploités par l'enseigne Chausséa.

Le groupe Buffalo Grill représente désormais 64% des loyers (contre 80% un an plus tôt). Sous diverses enseignes (Défi Mode, La Halle et La Halle aux Chaussures notamment), le groupe Vivarte est le deuxième locataire de Klémurs, avec 16% des loyers.

**Le taux d'impayés s'établit à un niveau très faible : 0,2%.**

**Le taux d'occupation financier s'élève à 95,7%** au 31 mars 2009 contre 99,4% un an plus tôt. La vacance temporaire sera toutefois résorbée d'ici le 30 juin 2009. Elle fait suite à des travaux de mise aux normes et de réaménagement de deux locaux qui ont d'ores et déjà été reloués auprès de Castorama et de Leader Price avec prise d'effet au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

## DES INVESTISSEMENTS CIBLÉS

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, Klémurs a décaissé un montant d'investissement de 14,6 millions d'euros :

- 4 restaurants Buffalo Grill supplémentaires (Liévin, Château-Thierry, Cherbourg et Vesoul) ont été acquis pour un montant de 6,9 millions d'euros droits compris et des loyers nets annuels de 0,5 million d'euros ;
- 6 magasins principalement sous enseigne Chaussée sont entrés dans le patrimoine pour 4,4 millions d'euros et des loyers nets de 0,3 million d'euros ;
- 2 points de vente Feu Vert (Barentin et Toulon) ont été acquis auprès de Klépierre pour 2,8 millions d'euros et des loyers nets de 0,2 million d'euros ;
- un montant de 0,5 million d'euros a été consacré à la poursuite du développement du Retail Park de Chalon-sur-Saône (ce qui porte les montants décaissés à 8,0 millions d'euros depuis le début de l'opération sur un total de 14,3 millions pour des loyers nets en année pleine de 1,1 million d'euros). Commercialisé actuellement à hauteur de 87%, il ouvrira ses portes en septembre 2009 et accueillera des enseignes telles que Tati (bazar), Boulanger (multimédia et électroménager), Générale d'Optique, Maxi-Zoo (animalerie), Milonga (musique) et Top-Office (fournitures et mobilier de bureau). Implanté sur la zone commerciale la plus dynamique de l'agglomération, il bénéficiera de la proximité immédiate d'un point de vente Castorama et d'une galerie commerciale comprenant 50 boutiques et un hypermarché Carrefour.

## PERSPECTIVES 2009

En 2009, la hausse des loyers sera portée par l'indexation mais aussi par la contribution des acquisitions réalisées en 2008-2009 et par l'ouverture du Retail Park de Chalon-sur-Saône en septembre 2009.

Dans un contexte économique fortement dégradé, Klémurs restera sélective en matière d'opportunités d'investissement, privilégiant des opérations associant des critères d'ordre financier (rentabilité attendue des acquisitions notamment), des critères immobiliers (qualité intrinsèque des sites, commercialité...) tout en restant attentive au choix des enseignes partenaires (pertinence du modèle économique des preneurs, solidité financière...).

### Prochains événements et publications :

27 juillet 2009  
27 octobre 2009

Résultats semestriels (y compris chiffre d'affaires)  
Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009

### Pour toute information contacter :

#### **KLÉMURS**

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

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

#### **KEIMA COMMUNICATION**

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

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