



KLEMURS

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2009 : FORTE CONTRIBUTION DE LA CROISSANCE EXTERNE

Le Conseil de surveillance, réuni le 24 juillet, a examiné l'activité de la Société et validé les comptes du 1^{er} semestre 2009, arrêtés par le Gérant.

<i>En millions d'euros</i>	<i>30 juin 2009</i>	<i>30 juin 2008</i>	<i>Variation (%)</i>	Variation à périmètre constant
Loyers	20,8	15,1	37,7%	
Loyers nets	19,6	14,2	38,0%	
Cash-flow d'exploitation	19,3	14,0	38,4%	
<i>En euros par action</i>				
Cash-flow net courant	1,31	1,01	29,9%	
Bénéfice net	-1,19	0,53	n/a	
Actif Net Réévalué, hors droits ⁽¹⁾	17,27	26,72	-35,4%	
Actif Net Réévalué, droits compris ⁽¹⁾	21,57	31,07	-30,6%	

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

LOYERS : +37,7% À PÉRIMÈTRE COURANT

Les loyers atteignent 20,8 millions d'euros au 30 juin 2009, soit une progression de 6,4% à périmètre constant (+0,9 M€) sous l'effet conjugué de :

- l'indexation avec un impact global de 7,5% sur les loyers minima garantis (+1,0 M€) : 80% des baux ont été indexés sur l'Indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2008 (+8,85%) ;
- la diminution du montant des compléments de loyers variables (-0,3 M€) qui s'explique par la très forte indexation ;
- la contribution des plus-values locatives réalisées suite aux opérations de revalorisation locative.

À périmètre courant, la hausse de 37,7% est principalement portée par les acquisitions réalisées en 2008 et au cours du 1^{er} semestre 2009.

Au 30 juin 2009, le groupe Buffalo Grill représente 63% des loyers (contre 74% un an plus tôt). Le groupe Vivarte est, sous diverses enseignes, le deuxième partenaire de Klémurs, avec 15% des loyers (contre 7% au 30 juin 2008).

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

Le taux d'occupation financier s'élève à 99,7% au 30 juin 2009 (contre 99,6% un an plus tôt) suite à la recommercialisation de deux locaux vacants au cours du semestre.

INVESTISSEMENTS : DES ACTIFS RIGOREUSEMENT SÉLECTIONNÉS

Un montant de 18,4 millions d'euros a été décaissé au titre des investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre 2009 :

- 4 restaurants Buffalo Grill supplémentaires sont entrés dans le patrimoine pour un montant de 6,9 millions d'euros droits compris et des loyers nets annuels attendus de 0,5 million d'euros ;
- 6 magasins principalement sous enseigne Chaussée ont été acquis pour 4,4 millions d'euros et des loyers nets de 0,3 million d'euros ;
- Klémurs s'est portée acquéreur de 2 points de vente Feu Vert situés sur les zones commerciales de Barentin et de Toulon pour 2,8 millions d'euros et des loyers nets de 0,2 million d'euros ;
- un montant de 4,2 millions d'euros a été consacré à la poursuite du développement du Retail Park de Chalon-sur-Saône dont les premiers magasins ont ouvert leurs portes au mois de juillet.

CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION : +29,9%

Le cash-flow d'exploitation a progressé de 38,4% pour s'établir à 19,3 millions d'euros au 30 juin 2009. Après prise en compte du coût de l'endettement net, le cash-flow net courant atteint 10,8 millions d'euros. Il s'élève à 1,31 euro par action contre 1,01 euro par action au 30 juin 2008, soit une hausse de 29,9%.

L'endettement net diminue de 389,2 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 363,7 millions d'euros au 30 juin 2009 essentiellement sous l'effet du prêt subordonné de 40 millions d'euros consenti par Klépierre le 30 juin 2009, comptabilisé en fonds propres. Grâce à cette opération, Klémurs respecte largement ses covenants bancaires avec un ratio Loan-To-Value de 59,3% au 30 juin 2009, pour un plafond de 65%.

Au 30 juin 2009, le coût moyen de la dette est de 4,5% contre 4,6% sur l'ensemble de l'année 2008.

Le résultat net consolidé s'établit à -9,8 millions d'euros au 30 juin 2009 et enregistre notamment une provision de 14,2 millions d'euros pour dépréciation d'actifs.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ : 21,57€ PAR ACTION

La valeur du patrimoine, droits compris, est de 614,2 millions d'euros au 30 juin 2009 contre 642,1 millions d'euros au 31 décembre 2008 (-4,3%). À périmètre constant, la baisse est de 7,2%, la hausse des loyers n'ayant que partiellement compensé la correction des taux de rendement (+80 points de base sur 6 mois) qui reflète l'évolution du marché de l'immobilier commercial.

L'Actif net réévalué, droits compris, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers, s'établit à 21,57 euros par action contre 27,62 euros au 31 décembre 2008 (-21,9%).

PERSPECTIVES

Sur l'ensemble de l'année, Klémurs devrait connaître une progression à deux chiffres de son cash-flow net courant par action, principalement sous l'effet en année pleine des acquisitions 2008-2009.

Prochains événements et publications :

27 octobre 2009

Chiffre d'affaires du 3^{ème} 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