



KLEMURS

UNE PROGRESSION SOUTENUE DES LOYERS EN 2009

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 2009	4 ^{ème} trimestre 2009	31 décembre 2008	Variation 09/08
Loyers	42,8	11,0	33,7	+27,1%
<i>Dont à périmètre constant</i>	35,5	10,6	33,4	+6,4%
Chiffre d'affaires total	42,8	11,0	33,7	+27,1%

Klémurs a collecté 11,0 millions d'euros de loyers au cours du 4^{ème} trimestre 2009, ce qui porte le montant des loyers consolidés au 31 décembre 2009 à 42,8 millions d'euros.

Sur l'ensemble de l'exercice, les loyers ont augmenté de 6,4% à périmètre constant (+2,1 M€) sous l'effet :

- de l'indexation des loyers minima garantis avec un impact de +7,2% (+2,3 M€); l'indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2008 (+8,85%) s'est appliqué à 70% des baux en valeur au 1^{er} janvier 2009 ;
- de plusieurs opérations de revalorisation locative fortement bénéfiques sur les loyers (+0,3 M€), la principale étant la recommercialisation du local rue de Flandre (Paris 19^{ème}) auprès de Castorama en date du 1^{er} juin 2009 ;
- d'une diminution des compléments de loyers variables (-0,5 M€), la forte indexation des loyers ayant contribué à leur absorption.

La progression des loyers de 27,1% à périmètre courant (+9,1 M€) s'explique également par les opérations suivantes :

- l'entrée dans le patrimoine en avril 2008 de 77 actifs commerciaux acquis dans le cadre de l'accord Défi Mode-Vivarte (effet année pleine en 2009) et l'acquisition en 2009 de 26 actifs supplémentaires : au total, ces opérations de croissance externe ont eu un impact de 2,5 millions d'euros sur les loyers ;
- l'acquisition en juin 2008 de 17 restaurants Buffalo Grill supplémentaires, opération suivie par l'achat de 4 autres restaurants en février 2009 (+1,7 M€) ;
- l'acquisition en décembre 2008 de 21 magasins exploités par le groupe King Jouet (+1,4 M€) ;
- l'acquisition en 2008 et 2009 de 25 actifs (Chaussée, Feu Vert, Leader Price...) dont l'impact sur les loyers s'élève à 1,0 million d'euros ;
- l'inauguration le 1^{er} septembre 2009, du retail park Chalon Sud 2 (+0,6 M€) ;
- une perte de loyer de 0,2 million d'euros du fait de la restructuration du local rue de Flandre et de la cession du magasin Truffaut à Paris.

Avec un taux d'occupation financier à 99,7% et un taux d'impayés de 0,1%, Klémurs confirme la solidité et la singularité de son positionnement : ses baux longs, signés avec des enseignes partenaires rigoureusement sélectionnées, confèrent à ses revenus une grande régularité, y compris dans les périodes de ralentissement marqué de la consommation.

En 2009, les loyers versés par l'enseigne Buffalo Grill ont représenté 61% des loyers. Le groupe Vivarte est le 2^{ème} locataire de Klémurs, avec 16% des loyers.

DEVELOPPEMENT : UNE ANNEE DE CONSOLIDATION

Dans un contexte d'incertitude sur l'évolution des valeurs immobilières, les opérations d'externalisation de patrimoine se sont raréfiées en 2009 et Klémurs a poursuivi son développement de manière sélective (46,7 millions décaissés):

- les investissements de l'année ont porté principalement sur des acquisitions faisant suite aux accords d'externalisation précédemment négociés avec de grandes enseignes nationales ;
- le retail park de Chalon-sur-Saône (Saône-et-Loire), premier projet de développement en propre de Klémurs, a bénéficié dès son ouverture en septembre d'un taux d'occupation de 100%.

PERSPECTIVES 2010 : CROISSANCE DES LOYERS A PERIMETRE COURANT

En dépit de perspectives d'indexation peu favorables¹, Klémurs s'attend à une évolution positive de ses loyers au cours de l'année 2010, grâce à la solidité de ses revenus et à l'effet en année pleine des opérations de croissance externe intervenues en 2009.

Klémurs reste également à l'écoute de toutes nouvelles opportunités satisfaisant ses critères d'investissement non seulement en terme de rentabilité financière mais aussi de potentiel commercial et immobilier.

Prochains événements et publications :

9 février 2010	Résultats annuels 2009*
6 avril 2010	Assemblée générale
21 avril 2010	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2010*

* Communiqué de presse après clôture de bourse

Pour toute information contacter :

KLÉMURS

Caroline FINTZ
Tél : 01 40 67 57 92 / caroline.fintz@klepierre.com
Julien ROUCH
Tél : 01 40 67 53 08 / julien.rouch@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

¹ L'Indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2009, appliqué à environ 65% des baux en valeur, ressort en baisse de 4,10% sur un an ; l'indice des loyers commerciaux du 2^{ème} trimestre 2009 (applicable à 22% des baux) affiche quant à lui une hausse annuelle de 0,84%.

ANNEXE AU COMMUNIQUÉ DU 26 JANVIER 2010

PRINCIPALES ACQUISITIONS ET CESSIIONS 2009

(Investissements décaissés : 46,7 millions d'euros)

Nom de l'actif	Date d'acquisition	Surfaces acquises (m ² SCU)	Participation Klémurs	Descriptif
ACQUISITIONS :				
Restaurants Buffalo Grill	02/2009	2 700	100%	Murs de 4 restaurants
Défi Mode-Vivarte	En juillet, novembre et décembre 2009	25 000	100%	26 magasins dont 16 sous enseigne Défi Mode
Chalon-sur-Saône	09/2009 (inauguration)	10 000	100%	Retail park
Chaussée	01/2009	3 950	100%	6 magasins dont 4 Chaussée, 1 La Halle aux Chaussures et 1 King Jouet.
Patrimoine divers	03/2009	2 400	100%	2 actifs situés à proximité ou accolés à des galeries commerciales de Carrefour
CESSION :				
Truffaut	09/2009	3 600	100%	Local commercial en pied d'immeuble

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de Klémurs comprend 352 locaux commerciaux répartis sur l'ensemble des régions françaises et totalisant une surface commerciale utile de 273 400 m².