



KLEMURS

RESULTATS 2009 : UNE CROISSANCE SOUTENUE DU CASH-FLOW NET COURANT

<i>En millions d'euros</i>	<i>31 décembre 2009</i>	<i>31 décembre 2008</i>	<i>Variation (%)</i>	<i>Variation à périmètre constant</i>
Loyers	42,8	33,7	27,1%	6,4%
Loyers nets	40,1	31,3	28,0%	
Cash-flow d'exploitation	39,9	31,0	28,7%	
<i>En euros par action</i>				
Cash-flow net courant	2,62	2,09	25,7%	
Résultat net	-0,74	0,25		
Actif Net Réévalué, hors droits ⁽¹⁾	16,1	23,1	-30,3%	
Actif Net Réévalué, droits compris ⁽¹⁾	20,5	27,6	-25,9%	
Distribution	1,0⁽²⁾	1,0⁽²⁾		

⁽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.

PROGRESSION DU CASH-FLOW D'EXPLOITATION : +28,7%

La progression des loyers (+27,1%, à 42,8 M€) s'appuie sur une **croissance à périmètre constant de 6,4%** (indexation, revalorisations locatives : +2,6 M€) mais aussi et surtout sur la **forte contribution des acquisitions et développements 2008 et 2009** (+7,2 M€).

Avec un **taux d'occupation financier de 99,7%** et un **taux d'impayés à 0,1%**, les fondamentaux d'activité de Klémurs restent très sains, et permettent une croissance du cash-flow d'exploitation de 28,7% sur 1 an, à 39,9 millions d'euros.

CASH-FLOW NET COURANT PAR ACTION : +25,7%

Après prise en compte du coût de l'endettement net (18,2 M€), le **cash-flow net courant** atteint 21,6 millions d'euros sur l'année 2009, soit **2,62 euros par action contre 2,09 euros en 2008 (+25,7%)**.

Malgré la forte progression des loyers et même si le patrimoine reste en plus-value latente, le résultat net consolidé de Klémurs s'établit à -6,1 millions d'euros (contre 2,0 M€ en 2008) du fait des provisions (19,9 M€) consécutives à la baisse des valeurs d'expertise.

Son ratio **Loan-to-Value** (60,8% au 31 décembre 2009, contre 60,6% un an plus tôt) **reste sous le seuil des covenants bancaires** (65%).

ACTIF NET REEVALUE : 20,5 EUROS PAR ACTION

La valeur du patrimoine de Klémurs, son Actif Net Réévalué et son résultat net consolidé ont été pénalisés en 2009 par le relèvement des exigences de **taux de rendement sur ses actifs tels qu'appréciés par les experts**.

- Le taux de rendement moyen du portefeuille s'élève ainsi à 7,1% au 31 décembre 2009, contre un taux moyen de 6,2% au 31 décembre 2008.
- En conséquence, la valeur du patrimoine, droits compris, est de 619,4 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 642,1 millions un an plus tôt. Elle fait ressortir une plus-value latente sur le patrimoine (droits compris) de 58,0 millions d'euros fin 2009.
- **L'Actif Net Réévalué, droits compris, avant distribution, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers, atteint 20,5 euros par action**, contre 27,6 euros un an plus tôt (**-25,9% sur 12 mois**).

DISTRIBUTION DE 1€ PAR ACTION

Klépierre Conseil, Gérant de Klémurs proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 6 avril prochain une distribution de 1 euro par action, par remboursement de prime d'émission. Ce montant est stable par rapport à l'année précédente.

PERSPECTIVES 2010

En termes de loyers, hors cessions ou investissements nouveaux en 2010, Klémurs s'attend à une évolution positive de ses loyers, les opérations de croissance réalisées en 2009 venant compenser l'effet négatif de l'indexation.

Néanmoins, du fait de la hausse du coût de l'endettement qui pèsera en année pleine, le cash-flow net courant devrait s'inscrire en légère baisse.

En matière d'investissement, Klémurs continuera à proposer aux enseignes une solution d'externalisation désormais éprouvée, et étudiera toute nouvelle opportunité satisfaisant ses critères d'investissement non seulement en termes de rentabilité financière mais aussi de potentiel commercial et immobilier.

Prochains événements et publications :

6 avril 2010
21 avril 2010

Assemblée générale
Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 (après 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

ANNEXES

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2009

A. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE	4
1- Activité locative	4
2- Développement et cession	5
B. RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE	6
C. ÉVOLUTION DU CASH-FLOW PAR ACTION	7
D. PERSPECTIVES 2010	7
E. RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION	7
F. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	8
1- Méthodologie	8
2- Valorisation du patrimoine immobilier	8
3- Détermination de l'Actif Net Réévalué	9
G. POLITIQUE FINANCIÈRE	10
1- Ressources financières	10
2- Couverture du risque de taux	10
3- Ratios financiers	11
4- Coût de la dette	11
H. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	11

A. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

1- Activité locative

Des loyers en constante progression

En 2009, les loyers enregistrés par Klémurs se sont élevés à 42,8 millions d'euros soit, à périmètre courant, une progression de +27,1%.

A périmètre constant, les loyers progressent de 6,4% sous l'effet de :

- L'indexation des loyers minima garantis avec un impact de +7,2% (+2,3 M€); l'ICC¹ du 2^{ème} trimestre 2008 (+8,85%) s'est appliqué à 70% des baux en valeur au 1^{er} janvier 2009 ;
- Plusieurs opérations de revalorisation locative (+0,3 M€), la principale étant la recommercialisation du local rue de Flandre à Paris dans le 19^{ème} arrondissement laissé vacant suite au départ de l'enseigne BHV. Après travaux, le local a été pris à bail par l'enseigne Castorama moyennant une hausse des loyers. A cette opération, s'ajoutent les recommercialisations de locaux à Clermont-Ferrand (auprès d'Animalis), à Creil (Celio) et à Chambray-lès-Tours (Compagnie du Lit) ainsi que la commercialisation à l'enseigne Leader Price du local qui était vacant à Saint-Etienne-du-Rouvray à compter du mois de mai 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 à périmètre courant (+27,1%) 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 et, dans le cadre de sa poursuite, de 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. Ces acquisitions réalisées dans le cadre d'un protocole d'externalisation, ont généré un montant de loyers supplémentaires de 1,7 million d'euros ;
- 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...) 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€) ;
- La cession du magasin Truffaut (Quai de la Gare, Paris 13^{ème}) et la restructuration du local rue de Flandre, nécessaire à l'arrivée de Castorama (-0,2 M€).

Les loyers versés par l'enseigne Buffalo Grill représentent 61% des loyers en 2009, contre 69% au 31 décembre 2008. Cette diminution traduit la politique mise en œuvre de diversification des enseignes partenaires. Le deuxième locataire de Klémurs est le groupe Vivarte avec 16% des loyers.

Le taux d'occupation financier² s'élève à 99,7% au 31 décembre 2009, contre 99,6% un an plus tôt. Le seul actif vacant du portefeuille est un local situé dans le centre-ville de Rouen, local occupé jusqu'au mois de juin 2009.

Les impayés sont quasi-nuls (0,1%).

¹ ICC : Indice du coût de la construction.

² Taux d'occupation financier : Ratio rapportant les loyers contractuels annuels des locaux occupés à la somme des loyers contractuels des locaux occupés augmentés des loyers objectifs des locaux vides (ces derniers étant estimés en fonction des données de marché).

2- Développement et cession

2.1. Investissements réalisés en 2009

Klémurs a poursuivi son développement de manière très sélective, et a investi 46,7 millions d'euros en 2009 dont 40,7 millions d'euros portant sur des actifs en exploitation qui produiront 3,0 millions d'euros de loyers nets en année pleine. La majorité de ces investissements étant liée à des accords d'externalisation précédemment négociés.

Le partenariat conclu avec l'enseigne Buffalo Grill a continué à porter ses fruits en 2009 en témoigne l'acquisition au mois de février de 4 restaurants supplémentaires (Château-Thierry, Cherbourg, Liévin et Vesoul). Cette acquisition porte à 157 le nombre de restaurants Buffalo Grill détenus par Klémurs.

Le protocole d'externalisation signé en 2007 avec Vivarte s'est également poursuivi avec l'acquisition de 26 actifs supplémentaires (11 en juillet, 4 en novembre et 11 en décembre), dont 16 sous l'enseigne Défi Mode.

Klémurs a aussi acquis en janvier 2009 6 actifs (4 magasins sous enseigne Chausséa, 1 magasin La Halle aux Chaussures et 1 King Jouet).

Enfin, Klémurs s'est portée acquéreur en mars 2009 auprès de Klépierre de deux points de vente Feu Vert situés à Barentin et Toulon.

L'année 2009 a été également marquée par l'ouverture en septembre du retail park de Chalon-sur-Saône (Saône-et-Loire). Cet actif, entièrement commercialisé est le premier projet de développement en propre de Klémurs. En 2009, 6,0 millions d'euros lui ont été consacrés, ce qui porte les montants décaissés depuis le début de l'opération à 13,5 millions d'euros.

2.2 Cession réalisée en 2009

Le 30 septembre 2009, Klémurs a cédé le local commercial situé Quai de la Gare (Paris, 13ème arrondissement) et occupé par Truffaut (jardinerie et animalerie) pour un montant de 7,1 millions d'euros droits compris.

La cession, qui faisait suite au renouvellement du bail avec l'enseigne au cours du 1^{er} semestre 2009, s'est effectuée à un niveau légèrement supérieur à celui de l'expertise réalisée au 30 juin 2009.

B. RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Var	Var (%)
Loyers	42,8	33,7	9,1	27,1%
Autres revenus locatifs	0,7	0,0	0,7	
Charges locatives non récupérées	-0,1	0,0	-0,1	
Charges sur immeubles	-3,3	-2,3	-0,9	39,8%
Loyers nets	40,1	31,3	8,8	28,0%
Autres produits d'exploitation	0,3	0,2	0,1	71,6%
Dotations aux amortissements	-14,1	-10,9	-3,2	29,7%
Dotations aux provisions	-19,9	-5,1	-14,7	
Autres frais généraux	-0,1	-0,1	0,0	
Résultat d'exploitation	6,3	15,4	-9,1	-58,8%
Coût de l'endettement net	-16,8	-13,8	-3,0	21,6%
Résultat de cession	4,5	0,0	4,5	
Effet des actualisations	-0,1	0,2	-0,3	
Résultats avant impôts	-6,0	1,8	-7,9	
Impôt sur les sociétés	-0,1	0,2	-0,3	
Résultat net	-6,1	2,0	-8,1	

Outre les loyers qui ont fait l'objet du commentaire ci-dessus, les autres revenus locatifs (0,7 M€), correspondent principalement à l'étalement du droit d'entrée facturé à l'occasion de la signature du bail Castorama rue de Flandre à Paris.

Les charges sur immeubles s'élèvent à 3,3 millions d'euros, dont 2,4 millions d'euros d'honoraires de gestion et d'autres honoraires externes.

Les dotations aux amortissements progressent de 3,2 millions d'euros, compte tenu de la croissance du patrimoine (acquisitions 2008 et en 2009, ouverture du retail park Chalon Sud 2).

Les provisions étant passées ligne à ligne, des dotations ont été enregistrées sur l'exercice pour 19,9 millions d'euros même si le patrimoine est globalement en plus-value de 58,0 millions d'euros par rapport aux valeurs nettes comptables. Ces provisions sont calculées par différence entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et leur valeur vénale hors droits estimée par un expert indépendant. Leur montant reflète la hausse des taux de rendement des actifs portés par Klémurs, soit 7,06% droits compris au 31 décembre 2009 contre 6,22% au 31 décembre 2008.

Le coût de l'endettement net augmente en raison de la hausse de l'endettement moyen sous l'effet des investissements réalisés. Le taux moyen du coût du financement est de 4,5% sur l'exercice.

Klémurs dégage cette année un résultat de cession de 4,5 millions d'euros suite à la vente au 30 septembre 2009 du local Truffaut à Paris.

Au 31 décembre 2009, Klémurs enregistre ainsi une perte consolidée de 6,1 millions d'euros.

C. ÉVOLUTION DU CASH-FLOW PAR ACTION

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Var (%)
Résultat d'exploitation	6,3	15,4	-58,8%
+ Dotations aux amortissements et provisions	33,5	15,6	
Cash flow d'exploitation courant	39,9	31,0	28,7%
- Coût de l'endettement net	-18,2	-13,8	31,9%
- Impôts sur les sociétés courants	-0,1	0,0	
Cash-flow net courant	21,6	17,2	25,7%
<i>Par action (en euros)</i>			
Nombre d'actions	8 230 170	8 230 791	
Cash-flow net courant par action	2,62	2,09	25,7%

Contrairement au compte de résultat, le coût de l'endettement net utilisé pour la détermination du cash-flow comprend les intérêts portant sur le prêt subordonné à durée indéterminée octroyé par Klépierre au 30 juin 2009. Considéré comme un instrument de capitaux propres au sens de la norme IAS 32, les intérêts y afférant ne sont pas constatés en charges dans le compte de résultat.

Le cash-flow net courant par action progresse de 25,7% sur un an grâce aux bonnes performances du patrimoine en termes de loyers à périmètre constant (+6,4% soit +2,1 M€), qui génèrent du cash-flow sans endettement supplémentaire, et grâce à la contribution des investissements réalisés en 2008 et en 2009.

D. PERSPECTIVES 2010

Hors cessions ou investissements nouveaux en 2010, Klémurs s'attend à une évolution positive de ses loyers, les opérations de croissance réalisées en 2009 venant compenser l'effet négatif de l'indexation.

Néanmoins, du fait de la hausse du coût de l'endettement qui pèsera en année pleine, le cash-flow net courant devrait s'inscrire en légère baisse.

En matière d'investissement, Klémurs continuera à proposer aux enseignes une solution d'externalisation désormais éprouvée, et étudiera toute nouvelle opportunité satisfaisant ses critères d'investissement non seulement en terme de rentabilité financière mais aussi de potentiel commercial et immobilier.

E. RÉSULTAT SOCIAL ET DISTRIBUTION

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Var	Var (%)
Produits d'exploitation	40,6	31,6	8,9	28%
Charges d'exploitation	-36,8	-23,9	-13,0	54%
Résultat d'exploitation	3,7	7,8	-4,0	-52%
Quote-part de résultat des filiales	0,0	0,0	0,0	
Résultat financier	-16,8	-8,9	-7,9	89%
Résultat courant avant impôts	-13,1	-1,1	-12,0	
Résultat exceptionnel	3,1	-2,4	5,5	
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	
Résultat net	-10,0	-3,5	-6,4	

Au 31 décembre 2009, la SCA Klémurs enregistre une perte sociale de 10,0 millions d'euros. Néanmoins, elle clôture l'exercice sur un bénéfice fiscal de 5,1 millions d'euros sur son secteur exonéré. En effet, des charges significatives ne sont pas déductibles fiscalement, il s'agit notamment des dotations aux provisions pour

dépréciation des actifs corporels – l’actif immobilisé de la SCA Klémurs étant globalement en situation de plus-value latente – et de la partie terrain des redevances de crédit-bail.

Du fait de son appartenance au secteur SIIC, la SCA Klémurs a une obligation de distribution de 85% de son résultat fiscal réalisé sur l’activité locative du secteur exonéré et de 50 % du résultat des cessions d’actifs sur ce même secteur, plafonnée à son résultat comptable. Comme son résultat comptable est déficitaire, cette obligation de distribution est reportée sur les exercices suivants.

Au 31 décembre 2009, l’obligation de distribution cumulée reportée sur les exercices suivants s’élève à 9,4 millions d’euros.

Klépierre Conseil, Gérant de Klémurs proposera à l’assemblée générale des actionnaires du 6 avril prochain le maintien d’une distribution de 1 euro par action correspondant à 38% du cash-flow net courant. Le résultat social de Klémurs SCA étant déficitaire, cette distribution sera effectuée par remboursement de prime d’émission.

F. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

1- Méthodologie

L’actif net réévalué par action est calculé au 31 décembre et au 30 juin de chaque année. La méthode consiste à ajouter à la situation nette comptable les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre les valeurs de marché estimées par un expert et les valeurs nettes dans les comptes consolidés élaborés selon la méthode du coût par composant.

N.B. Pour plus d’informations sur la méthodologie utilisée pour le calcul de l’ANR, veuillez-vous reporter au rapport financier semestriel 2009 p. 7 et suivantes (disponible sur le site www.klemurs.com).

Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l’Expertise en Evaluation Immobilière et selon les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et sont conformes aux standards internationaux tels que définis par l’IVSC (International Valuation Standards Council).

La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d’évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs et est présentée dans le tableau ci-dessous :

en milliers d'euros	31 décembre 2009	
	Honoraires d'expertises	Honoraires de conseil
The Retail Consulting Group	201,3	126,3
BNP Paribas Real Estate	163,4	3
Total	364,7	129,3
(Montants HT)		

2- Valorisation du patrimoine immobilier

L’évolution de la valeur du patrimoine, droits compris, est la suivante :

en millions d'euros	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Var	Var (%)
Périmètre constant	565,8	628,3	-62,5	-9,95%
Périmètre variable	53,6	13,8	39,8	
Total patrimoine	619,4	642,1	-22,7	-3,54%

Le périmètre constant comprend les actifs détenus au 31 décembre 2008 et non cédés depuis.

Le périmètre variable comprend en 2008 le local Truffaut à Paris qui a été cédé en 2009 ainsi que l'encours au 31 décembre 2008 de dépenses sur le projet de retail park Chalon Sud 2. En 2009, il comprend le retail park Chalon Sud 2, inauguré le 1^{er} septembre, ainsi que les acquisitions réalisées en 2009.

Le taux de rendement moyen retenu par les experts pour les actifs de Klémurs est de 7,06% droits compris, contre un taux moyen de 6,22% au 31 décembre 2008. Cette progression reflète l'évolution du marché de l'immobilier commercial au cours de l'année 2009, et explique la diminution de la valeur du patrimoine à périmètre constant.

3- Détermination de l'Actif Net Réévalué

L'actif net réévalué (ANR) évolue de la manière suivante :

<i>en millions d'euros</i>	31 décembre 2009	31 décembre 2008	Var (%)
Capitaux propres consolidés ⁽¹⁾	110,5	133,1	-17,0%
Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	58,0	94,2	-38,4%
Impôts effectifs sur plus-values latentes	0,0	0,0	
Droits et frais de cession des actifs	-36,0	-37,5	
ANR hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers (EPRA triple NAV)	132,4	189,8	
<i>Nombre d'actions</i>	<i>8 233 688</i>	<i>8 229 405</i>	
ANR hors droits après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers (€ par action)	16,09	23,07	-30,3%
ANR droits compris après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers (€ par action)	20,46	27,62	-25,9%

⁽¹⁾ y compris mise en valeur de marché des instruments financiers et hors prêt subordonné à durée indéterminée (pour le 31/12/2009)

Les capitaux propres consolidés diminuent de 22,6 millions d'euros en raison de la distribution versée aux actionnaires de Klémurs (remboursement de primes d'émission) effectuée au 2^{ème} trimestre 2009 (-8,2 M€), de la baisse de valeur des instruments de couverture de taux (-7,0 M€), de la perte de l'exercice (-6,1 M€) et des intérêts sur le prêt subordonné à durée indéterminée (-1,4 M€).

Au 30 juin 2009, Klépierre a consenti un prêt subordonné d'un montant de 40 millions d'euros à Klémurs dont les caractéristiques ont entraîné une comptabilisation en fonds propres. Néanmoins, pour le calcul de l'ANR, ce montant n'a pas été pris en compte.

Au 31 décembre 2009, le montant des droits et frais est calculé par les experts à 6,2% de la valeur hors droits de l'ensemble des actifs, y compris ceux financés par crédit-bail. Pour le retail park de Chalon Sud 2, le taux retenu est de 5,00%, Klémurs s'étant portée acquéreur de 100% des parts de la SARL Immo Dauland (société propriétaire du retail park) le 13 juin 2008.

Les plus-values latentes sur les actifs de placement détenus par Klémurs concernent des immeubles relevant du statut SIIC et ne sont pas assujetties à l'impôt.

G. POLITIQUE FINANCIÈRE

1- Ressources financières

L'endettement net de Klémurs s'élève à 376,4 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre 389,2 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Cette diminution de 12,8 millions d'euros découle principalement des éléments suivants :

- Le 30 juin 2009, Klépierre a octroyé à Klémurs un prêt subordonné à durée indéterminée de 40 millions d'euros – prêt dont Klémurs peut choisir de différer la rémunération. Ce prêt, comptabilisé en fonds propres conformément à la norme IAS 32, a permis à Klémurs, tout en diminuant son encours de dettes à court terme, de respecter ses covenants bancaires ;
- La cession du magasin Truffaut a permis de dégager 6,7 millions d'euros de liquidités ;
- Le cash-flow libre de l'exercice a par ailleurs contribué partiellement au financement des dépenses d'investissement.

Au 31 décembre 2009, les principales ressources financières de Klémurs sont les suivantes :

- Un crédit bancaire de 150 millions d'euros maximum, mis en place en décembre 2006, entièrement utilisé. Ce crédit viendra à échéance en décembre 2011.
- Un prêt subordonné levé auprès de Klépierre en 2008, pour un montant de 130,1 millions d'euros, d'échéance juillet 2011.
- Des contrats de crédit-bail rachetés lors des acquisitions d'actifs Buffalo Grill, Cap Nord, Défi Mode et King Jouet représentent un encours de 45 millions d'euros au 31 décembre 2009 ; la durée moyenne résiduelle de ces financements est de 5,7 ans.
- Des financements à court terme, à hauteur de 48,6 millions d'euros, essentiellement auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre.

La durée moyenne de la dette de Klémurs, de 2,3 ans, lui permet de conserver un coût de la dette modéré pour un risque de refinancement réduit, dans la mesure où Klépierre assure 48% de l'endettement de Klémurs au 31 décembre 2009. Klépierre dispose pour sa part à cette date de 875 millions d'euros de lignes de crédit disponibles.

2- Couverture du risque de taux

Compte tenu de l'évolution de son endettement, Klémurs n'a pas souscrit d'instrument de couverture de taux supplémentaire au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2009, 94% de la dette de Klémurs est couverte contre les variations de taux d'intérêt. Ce taux de couverture ressort toutefois à 85% si l'on prend en compte le prêt Klépierre de 40 millions d'euros comptabilisé en fonds propres, dont la rémunération est indexée sur l'Euribor 3 mois.

Le portefeuille de couverture est composé exclusivement de swaps « plain vanilla », dont le taux fixe moyen ressort à 4,06% pour une durée moyenne résiduelle de 5 ans.

3- Ratios financiers

Au 31 décembre 2009, les principaux ratios financiers de Klémurs sont conformes aux objectifs fixés et aux covenants liés à son endettement bancaire :

Principaux covenants	Montant des financements concernés (M€)	Limites	Valeur au 31/12/2009	Valeur au 31/12/2008
Loan-To-Value (Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine)		Ratio total \leq 65%	60,8%	60,6%
		Ratio senior ⁽¹⁾ \leq 55%	39,8%	40,4%
EBITDA / Frais financiers nets	150	Ratio total \geq 1,8	2,4	2,2
		Ratio senior ⁽¹⁾ \geq 2,5	3,0	3,5
Dettes sécurisées / Patrimoine réévalué		\leq 20%	7,2%	8,1%
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe		\geq 300 M€	619,4	642,1

(1) hors dettes subordonnées

4- Coût de la dette

Le coût de la dette de Klémurs, calculé comme le rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières, ressort à 4,5% sur l'exercice 2009, contre 4,6% sur l'ensemble de l'année 2008.

Cette légère amélioration provient de la détente des taux d'intérêt à court terme, dont Klémurs a profité sur la part de sa dette à taux variable qui n'est pas couverte (7% en moyenne sur l'exercice 2009).

Au 31 décembre 2009, une hausse des taux de 100 points de base entraînerait une augmentation du coût de la dette de l'ordre de 6 points de base sur le coût moyen de sa dette, correspondant à une augmentation du coût de l'endettement de 0,2 million d'euros. Elle augmenterait également la rémunération du prêt Klépierre comptabilisé en fonds propres, de 0,4 million d'euros. Elle aurait aussi pour contrepartie une augmentation de 14,0 millions de la valeur de marché des instruments financiers.

H. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Aucun événement de nature à modifier l'appréciation de la situation financière de Klémurs par rapport à la présentation qui en est faite dans le présent rapport n'est survenu entre le 31 décembre 2009 et la date d'établissement du présent rapport.