



KLEMURS



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2012

21, avenue Kléber - 75116 Paris
Société en commandite par actions au capital de 82 500 000 €
419 711 833 R.C.S. Paris

SOMMAIRE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Rapport de gestion	3
Comptes consolidés au 30.06.2012	8
Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle 2012	47
Attestation du responsable du document	50

SOMMAIRE DU RAPPORT DE GESTION

A.	ACTIVITÉ DU 1 ^{er} SEMESTRE 2012	4
B.	RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE	4
C.	ÉVOLUTION DU CASH FLOW PAR ACTION	5
D.	PERSPECTIVES 2012	5
E.	VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	5
	• a. Méthodologie	5
	• b. Valorisation du patrimoine	6
	• c. Détermination de l'Actif Net Réévalué	6
F.	POLITIQUE FINANCIÈRE	7
	• 1. Ressources financières	7
	• 2. Couverture du risque de taux	7
	• 3. Ratios financiers	7
	• 4. Coût de la dette	7
G.	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	7

A. ACTIVITÉ DU 1^{er} SEMESTRE 2012

Au cours du 1^{er} semestre 2012, Klémurs a perçu un montant de loyers de 21,9 millions d'euros, contre 21,1 millions d'euros un an plus tôt (+3,7%).

A périmètre constant, les loyers sont en hausse de 2,1% (+0,4 M€), principalement sous l'effet de :

- l'impact moyen de l'indexation (+4,1%) sur les loyers minima garantis ; à noter que 65% des baux en valeur ont été indexés sur l'ICC¹ du 2^{ème} trimestre 2011, en hausse de 5,01%.
- une légère baisse des loyers variables (-0,3 M€) due à leur absorption par l'indexation ;

A périmètre courant, les loyers enregistrent également la contribution des acquisitions réalisées en octobre 2011 (4 jardineries Delbard et restaurant en bail à construction) et l'impact de la cession d'une cafeteria à Saint Malo réalisée en 2011.

Au 30 juin 2012, le taux d'occupation financier s'établit à 99,1% contre 99,4% un an plus tôt. Le niveau des impayés reste faible (0,4%).

B. RÉSULTAT CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE

<i>en millions d'euros</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Var	Var (%)
Loyers	21,9	21,1	0,8	3,7%
Autres revenus locatifs	0,0	0,1	0,0	
Charges locatives non récupérées	-0,1	0,0	-0,1	
Charges sur immeubles et terrains	-1,5	-1,3	-0,2	
Loyers nets	20,3	19,8	0,4	2,2%
Autres produits d'exploitation	0,0	0,0	0,0	
Dotations aux amortissements	-7,0	-6,9	-0,1	
Reprises nettes de provisions	0,4	2,0	-1,6	
Autres frais généraux	0,0	0,0	0,0	
Résultat d'exploitation	13,8	15,0	-1,3	
Coût de l'endettement net	-10,5	-8,8	-1,7	19,4%
Résultat de cession	0,0	-0,1	0,1	
Effet des actualisations	0,0	0,0	0,0	
Résultat avant impôts	3,2	6,1	-2,9	
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	
Résultat net	3,2	6,1	-2,9	

Les charges sur immeubles et terrains comprennent des honoraires à hauteur d'1,0 million d'euros, des locations de terrains pour 0,1 million d'euro, des travaux pour 0,1 million d'euros et des taxes pour 0,1 million d'euros.

Malgré une légère diminution de la valeur du patrimoine, des reprises de provision sur dépréciation des immeubles ont été enregistrées pour 0,4 million d'euros sous l'effet des dotations aux amortissements du semestre.

¹ Indice du coût de la construction

C. ÉVOLUTION DU CASH FLOW PAR ACTION

<i>en millions d'euros</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Var (%)
Résultat d'exploitation	13,8	15,0	
+ Dotations aux amortissements et provisions	6,5	4,8	
Cash-flow d'exploitation courant	20,3	19,9	2,0%
- Coût de l'endettement net	-9,1	-8,8	3,5%
Cash-flow courant avant impôts	11,1	11,0	
- Impôts sur les sociétés courants	0,0	0,0	
Cash-flow net courant	11,1	11,0	0,9%
<i>Par action (en euros)</i>			
Nombre d'actions	8 232 062	8 238 629	
Cash-flow net courant par action	1,35	1,34	1,0%

La progression du cash-flow net courant enregistre une hausse de 10 pbs du coût de l'endettement net.

Par action, le cash-flow net courant affiche une hausse de 1,0% sur un an.

D. PERSPECTIVES 2012

Klémurs s'attend à une légère hausse de ses loyers sur l'année grâce à l'impact positif de l'indexation et à la contribution des acquisitions réalisées fin 2011. Klémurs ne prévoit pas d'investissements significatifs au cours du 2^{ème} semestre 2012.

E. VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

a. 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.

Les missions confiées aux experts ont été conduites conformément au code de déontologie des SIIC, aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNC présidé par M. Barthès de Ruyther et selon les normes de la RICS et de l'IVSC. Pour le 1^{er} semestre 2012, ces expertises ont été réalisées par les experts suivants :

<i>Experts</i>	Patrimoine	Nombre d'actifs	En valeur (M€, droits compris)	en % des valeurs	Type de rapport en juin	Type de rapport en décembre
<i>RCGE</i>	- Buffalo Grill	157	407	61%	résumé	détaillé + résumé
	- Autres	5	20	3%		
<i>BNP Paribas Real Estate</i>	- Portefeuille Défi Mode	102	130	20%	résumé	détaillé + résumé
	- Portefeuille Cap Nord	14	38	6%		
	- Portefeuille King Jouet	21	23	3%		
	- Portefeuille Akene	3	20	3%		
	- Portefeuille Sephora	2	10	2%		
	- Portefeuille Da Costa	6	5	1%		
	- Portefeuille Delbard	5	12	2%		
TOTAL		315	666	100%	100%	

b. Valorisation du patrimoine

L'évolution de la valeur du patrimoine, hors droits, est la suivante :

<i>en millions d'euros</i>	30 juin 2012	31 décembre 2011	Var	Var (%)
Périmètre constant	615,9	619,2	-3,2	-0,5%
Périmètre variable	11,5	10,4	1,1	-
Total patrimoine	627,4	629,5	-2,1	-0,3%

Le périmètre constant comprend les actifs détenus et expertisés au 31 décembre 2011, non cédés depuis. Le périmètre variable correspond aux acquisitions d'octobre 2011 (murs de jardinerie Delbard, restaurant en bail à construction). Celles-ci étaient valorisées à leur prix d'acquisition au 31 décembre 2011 tandis qu'elles ont été expertisées au 30 juin 2012.

Le taux de rendement moyen retenu par les experts pour les actifs de Klémurs est de 7,0% hors droits (6,6% droits compris), inchangé par rapport au 31 décembre 2011.

c. Détermination de l'Actif Net Réévalué

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

<i>en millions d'euros</i>	30 juin 2012	31 décembre 2011	Var (%)	30 juin 2011
Situation nette ¹	130,1	135,8	-4,2%	139,2
Plus-value latente sur patrimoine (droits compris)	127,6	124,0		106,8
- Juste valeur des instruments financiers	28,8	30,1		20,8
ANR de remplacement	286,5	289,8	-1,2%	266,8
Droits et frais de cession des actifs	-38,3	-38,9	-1,6%	-37,1
EPRA NAV	248,2	251,0	-	229,7
Impôts effectifs sur plus-values latentes	0,0	0,0		0,0
Juste valeur des instruments financiers	-28,8	-30,1	-	-20,8
EPRA NNAV (ANR liquidatif)	219,4	220,9	-	208,9
<i>Nombre d'actions fin de période, autocontrôle exclu</i>	<i>8 231 221</i>	<i>8 230 911</i>	<i>-</i>	<i>8 237 298</i>
ANR de remplacement	34,8	35,2	-1,2%	32,4
EPRA NAV	30,2	30,5	-1,1%	27,9
EPRA NNAV (ANR liquidatif)	26,7	26,8	-0,7%	25,4

¹ y compris mise en valeur de marché des instruments financiers

La situation nette consolidée ne varie pas de manière significative. Elle bénéficie du résultat bénéficiaire du semestre (3,2 M€) et la variation de la juste valeur des instruments financiers (+1,3 M€). Elle enregistre également l'effet du versement des dividendes au titre de l'exercice 2011 (-9,9 M€) réalisé en avril 2012.

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

L'ANR liquidatif (EPRA NNAV²) s'élève à 26,7 euros par action, en baisse de 0,7% par rapport au 31 décembre 2011 (-0,1 €).

² Actif net réévalué hors droits, après fiscalité latente et mise en valeur de marché des instruments financiers.

F. POLITIQUE FINANCIÈRE

1. Ressources financières

L'endettement net de Klémurs s'élève à 376,5 millions d'euros au 30 juin 2012, contre 370,3 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette augmentation de 6,2 millions d'euros découle principalement de la distribution de 9,9 millions d'euros aux actionnaires en avril 2012 en partie compensée par le cash-flow libre.

Au 30 juin 2012, les ressources financières de Klémurs se répartissent comme suit :

- Des financements à moyen terme accordés par Klépierre sous forme de prêt subordonné (50 M€, échéance juillet 2014) et de prêt senior (250 M€, échéance décembre 2013).
- Des contrats de crédit-bail rachetés lors des acquisitions d'actifs Buffalo Grill, Cap Nord, Défi Mode et King Jouet représentant un encours de 21,3 millions d'euros au 30 juin 2012 ; la durée moyenne résiduelle de ces financements est de l'ordre de 6 ans ;
- Des financements à court terme, à hauteur de 51 millions d'euros auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre.

La durée moyenne de la dette de Klémurs, de 1,9 an, lui permet de conserver un coût de la dette modéré pour un risque de refinancement réduit, dans la mesure où Klépierre assure plus de 90% de l'endettement de Klémurs à fin juin 2012.

2. Couverture du risque de taux

Klémurs a procédé au mois de janvier 2012 à l'annulation de 100 millions d'euros de swaps à échéance 2014 et 2015

Au 30 juin 2012, 68% de la dette de Klémurs est couverte contre les variations de taux d'intérêt. Le portefeuille de couverture est composé exclusivement de swaps « plain vanilla », pour un montant notionnel total de 250 millions d'euros. Le taux fixe moyen ressort à 4,07% pour une durée moyenne résiduelle de 1,9 an.

Ainsi, au 30 juin 2012, une hausse des taux de 50 points de base entraînerait une augmentation du coût de la dette de l'ordre de 16 points de base sur le coût moyen de la dette de Klémurs, correspondant à une augmentation du coût de l'endettement de 0,6 million d'euros. Elle aurait aussi pour contrepartie une augmentation de 3,3 millions d'euros de la valeur de marché des instruments financiers et donc de l'actif net réévalué.

3. Ratios financiers

Au 30 juin 2012, le ratio de LTV et la valeur du patrimoine réévalué part du groupe sont conformes à l'objectif fixé et au covenant lié au prêt senior de 250 M€ accordé par Klépierre :

Principaux covenants	Montant maximum des financements concernés (M€)	Incidence du non respect	Limites	Valeur au 30/06/2012
Loan-To-Value (Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine)	250	Cas de défaut	Ratio senior ⁽¹⁾ ≤ 60%	49,0%
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 400 M€	665,7

⁽¹⁾ hors dettes subordonnées

4. Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Klémurs sur le 1^{er} semestre, calculé comme le rapport des frais financiers aux encours moyens de dettes financières, est en légère hausse par rapport à celui constaté au cours de l'exercice 2011 et s'établit à 4,9%.

Cette hausse s'explique essentiellement par la hausse des marges lors du refinancement du crédit syndiqué en décembre 2011, partiellement compensée par la baisse des taux courts et l'annulation de swaps pour un montant notionnel de 100 millions d'euros.

G. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

A notre connaissance, il n'y a pas d'évènement postérieur à la clôture ayant un impact significatif sur les comptes.

SOMMAIRE DES COMPTES CONSOLIDES

1.	ÉLEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2012	13
2.	PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	14
2.1.	Périmètre et méthode de consolidation	16
2.2.	Comptabilisation des regroupements d'entreprises	17
2.3.	Immeubles de placement	17
2.4.	Immeubles de placement destinés à la vente	19
2.5.	Perte de valeur d'actifs	19
2.6.	Contrat de location	21
2.7.	Clients et autres débiteurs	22
2.8.	Coût des emprunts	22
2.9.	Provisions et passifs éventuels	22
2.10.	Impôts exigibles et différés	22
2.11.	Actions propres	24
2.12.	Distinction entre dettes et capitaux propres	24
2.13.	Actifs et passifs financiers	24
2.14.	Résultat net par action	26
3.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	26
4.	NOTES ANNEXES : ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE	27
4.1.	Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction	27
4.2.	Autres actifs non courants	27
4.3.	Clients et comptes rattachés	27
4.4.	Autres créances	28
4.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	28
4.6.	Capitaux propres	28
4.7.	Passifs financiers non courants et courants	29
4.8.	Instruments de couverture de taux	31
4.9.	Impôts différés	32
4.10.	Dettes fiscales et sociales et Autres dettes	32
5.	NOTES ANNEXES : ETAT DU RESULTAT GLOBAL	33
5.1.	Produits d'exploitation	33
5.2.	Charges d'exploitation	33
5.3.	Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres de participation	33
5.4.	Coût de l'endettement net	33
5.5.	Impôt	34
6.	EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE	35
6.1.	Risque de taux	35
6.2.	Risque de liquidité	37
7.	ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE	38
7.1.	Engagements réciproques	38
7.2.	Garanties données et reçues	38
7.3.	Engagements de détention	38
7.4.	Engagements sur contrats de location simple - Bailleurs	38
8.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	39
8.1.	Informations données sur le modèle de la juste valeur	39
8.2.	Transactions avec les parties liées	44
8.3.	Passifs éventuels	45
8.4.	Événements postérieurs	45
8.5.	Identité de la société consolidante	45

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL (FORMAT EPRA)

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2012	30 juin 2011
Revenus locatifs	5.1	21 954	21 191
Charges sur terrain (foncier)		-125	-3
Charges locatives non récupérées		-122	
Charges sur immeuble (propriétaire)		-1 413	-1 342
Loyers nets		20 294	19 846
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités			
Autres produits d'exploitation	5.1	4	48
Frais de personnel			
Autres frais généraux		-38	-38
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	5.2	-6 510	-4 827
Provisions risques et charges			
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation			1 007
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés			-1 064
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	5.3	0	-57
Résultat Opérationnel		13 750	14 972
Produits financiers		1	1
Charges financières		-10 524	-8 817
Coût de l'endettement net	5.4	-10 523	-8 816
Variation de valeur des instruments financiers			
Effet des actualisations			-20
Résultat avant impôts		3 227	6 136
Impôts sur les sociétés	5.5		
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 227	6 136
dont			
Part du groupe		3 227	6 136
Participations ne donnant pas le contrôle			
Nombre moyen d'actions non dilué		8 232 062	8 238 629
Résultat Global non dilué par action en euros		0,4	0,7
Nombre moyen d'actions dilué		8 232 062	8 238 629
Résultat Global dilué par action en euros		0,4	0,7
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2012	30 juin 2011
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 227	6 136
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres		1 280	7 421
Résultat de cession d'actions propres	Voir tableau de variation des capitaux propres	-20	58
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)		1 300	7 363
Profits et pertes de conversion			
Impôt sur les autres éléments du résultat global			
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		-	-
Résultat global total		4 507	13 557
dont			
Part du Groupe		4 507	13 557
Participations ne donnant pas le contrôle			
Résultat Global par action en euros		0,5	1,6
Résultat Global dilué par action en euros		0,5	1,6

ETAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (FORMAT EPRA)

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2012	31 décembre 2011
Immeubles de placement	4.1	538 074	544 387
Immeubles de placement en cours de construction	4.1	44	
Autres actifs non courants	4.2	84	84
Instruments dérivés non courants			
Impôts différés actifs	4.9		
ACTIFS NON COURANTS		538 202	544 471
Immeubles de placement destinés à la vente			
Clients et comptes rattachés	4.3	1 635	2 429
Autres créances	4.4	1 025	1 162
<i>Créances fiscales</i>		687	546
<i>Autres débiteurs</i>		338	616
Trésorerie et équivalents trésorerie	4.5	521	217
ACTIFS COURANTS		3 181	3 808
TOTAL ACTIF		541 383	548 279
Capital	4.6	82 500	82 500
Primes		40 670	45 207
Réserve légale		1 216	918
Réserves consolidées		2 500	-4 956
- <i>Actions propres</i>	4.6	-303	-334
- <i>Réserve de couverture</i>	4.8	-28 757	-30 057
- <i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	4.6	-3 457	-3 457
- <i>Autres réserves consolidées</i>		34 932	28 831
- <i>Report à nouveau</i>		85	61
Résultat consolidé		3 227	12 091
Capitaux propres part du Groupe		130 113	135 760
Participations ne donnant pas le contrôle		7	7
CAPITAUX PROPRES		130 120	135 767
Passifs financiers non courants	4.7	317 536	319 574
Provisions long terme			
Instruments dérivés non courants	4.8	24 187	31 978
Dépôts et cautionnements		7 548	7 209
Impôts différés passifs	4.9		
PASSIFS NON COURANTS		349 271	358 761
Passifs financiers courants	4.7	59 435	50 888
Concours bancaires			68
Dettes fournisseurs		1 816	1 528
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes	4.10	506	351
Dettes fiscales et sociales	4.10	235	916
Provisions court terme			
PASSIFS COURANTS		61 992	53 751
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		541 383	548 279

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE (FORMAT EPRA)

<i>en milliers d'euros</i>	30 juin 2012	30 juin 2011
Flux de trésorerie des activités d'exploitation		
Résultat net des sociétés intégrées	3 227	6 136
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité:		
- Amortissements et provisions	6 510	4 830
- Plus et moins values sur cessions d'actifs nettes d'impôts et impôts différés		57
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	10 554	8 835
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	20 291	19 858
Impôts versés		20
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	593	-45
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES ACTIVITES D'EXPLOITATION	20 884	19 833
Flux de trésorerie des opérations d'investissement		
Produits de la cession d'immeubles de placement		
Produits de la cession d'autres immobilisations		
Produits de la cession de filiales (net de la trésorerie cédée)		
Acquisitions d'immeubles de placements	-13	-818
Frais d'acquisitions d'immeubles de placement	-93	-102
Décaissements liés aux travaux en cours	-44	
Acquisitions d'autres immobilisations		
Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise		
Produit de cession des actifs détenus en stocks		
Emission/remboursement des prêts et avances consentis et autres investissements		5
FLUX NET DE TRESORERIE PROVENANT DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-150	-915
Flux de trésorerie des opérations de financement		
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	-5 363	-13 364
Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle		
Remboursement de prime d'émission	-4 537	
Acquisitions / Cessions d'actions propres	31	-33
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	5 907	8 410
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	-3 927	-4 769
Intérêts financiers versés	-12 473	-8 921
FLUX NET DE TRESORERIE PROVENANT DES OPERATIONS DE FINANCEMENT	-20 362	-18 677
Variation des devises		
VARIATION DE LA TRESORERIE	372	241
Trésorerie à l'ouverture	149	435
Trésorerie à la clôture	521	676

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (FORMAT EPRA)

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves de couverture	Réserves et résultat consolidés	Capitaux propres Part du groupe	Capitaux propres Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres 30/06/2011	82 500	46 125	-256	-20 761	31 602	139 210	6	139 216
Opérations sur capital					-	-		-
Paielements fondés sur des actions					-	-		-
Opérations sur titres auto-détenus			- 78		-	- 78		- 78
Dividendes						-		-
Résultat net de la période					5 955	5 955	1	5 956
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					-			
Résultat de cession d'actions propres					- 31	- 31		- 31
Résultat couverture des flux de trésorerie				- 9 296		- 9 296		- 9 296
Pertes et profits de conversion					-	-		-
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global					-	-		-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	- 9 296	- 31	- 9 327	-	- 9 327
Variation de périmètre					-	-		-
Autres instruments de capitaux propres - prêt subordonné octroyé par Klépierre					-	-		-
Autres mouvements					-	-		-
Capitaux propres 31/12/2011	82 500	46 125	-334	-30 057	37 526	135 760	7	135 767
Opérations sur capital		- 4 239			-	- 4 239		- 4 239
Paielements fondés sur des actions					-	-		-
Opérations sur titres auto-détenus			31		- 5 946	- 5 915		- 5 915
Dividendes					-	-		-
Résultat net de la période					3 227	3 227		3 227
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					-			
Résultat de cession d'actions propres					- 20	- 20		- 20
Résultat couverture des flux de trésorerie				1 300		1 300		1 300
Pertes et profits de conversion					-	-		-
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global					-	-		-
Autres éléments du résultat global	-	-	-	1 300	- 20	1 280		1 280
Variation de périmètre					-	-		-
Autres instruments de capitaux propres - prêt subordonné octroyé par Klépierre					-	-		-
Autres mouvements					-	-		-
Capitaux propres 30/06/2012	82 500	41 886	-303	-28 757	34 787	130 113	7	130 120

1. Éléments significatifs de l'exercice 2012

□ Financement

Au cours du mois de janvier, Klémurs a procédé à l'annulation de 100 millions de swap payeur de taux fixe.

□ Changement dans l'actionnariat de Klépierre SA

Au 30 juin 2012, Klémurs est consolidée par Klépierre selon la méthode de l'intégration globale. Klépierre détient 84,11% du capital de Klémurs (actions d'autocontrôle non exclues).

Klépierre était détenue jusqu'au 14 mars 2012 à hauteur de 50,91% par BNP paribas. En date du 14 mars 2012, la banque a procédé à la réalisation définitive de la cession d'une quote-part de 28,7% du capital de Klépierre à Simon KP I et Simon KP II (Groupe Simon Property Group). A la suite de cette opération, le groupe BNP Paribas détenait 22,2 % du capital de Klépierre.

Le siège social de Simon Property Group est situé à Indianapolis, Etats-Unis.

2. Principes et méthodes comptables

□ Informations relatives à l'entreprise

Klémurs est une Société en Commandite par Actions de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier aux dispositions du Code de commerce. Le siège social est situé au 21 avenue Kléber à Paris.

En date du 16 juillet 2012, la Gérance a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klémurs pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012.

Les actions de Klémurs sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext ParisTM.

□ Principe de préparation des états financiers

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 30 juin 2012 du groupe Klémurs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Ce référentiel est disponible sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les comptes consolidés au 30 juin 2012 sont présentés sous la forme de comptes complets comprenant l'intégralité des informations requises par le référentiel IFRS.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2012 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe:

- IAS 24 : Informations à fournir sur les parties liées (révisée)
- IFRIC 19 : Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres
- Amendement à IFRS 1 : Exemptions relatives aux informations à fournir au titre d'IFRS 7
- Amendement à IFRS 7 : Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers
- Amendement à IFRIC 14 : Paiements anticipés des exigences de financement minimal
- Amendement à IAS 32 : Classification de droits de souscription
- Améliorations des IFRS 2010 :
 - IFRS 1 "Première adoption des IFRS"
 - IFRS 3 "Regroupement d'entreprises"
 - IFRS 7 "Instruments financiers - informations à fournir"
 - IAS 1 "Présentation des états financiers"
 - IAS 27 "Etats financiers consolidés et individuels"
 - IAS 34 "Information financière intermédiaire"
 - IFRIC 13 "Programmes de fidélisation de la clientèle"

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 30 juin 2012.

L'application de ces normes est prospective et n'a donc aucune incidence sur le traitement comptable des opérations antérieures au 1^{er} janvier 2012.

Klémurs n'a pas anticipé l'application des nouvelles normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne lorsque l'application en 2012 n'est qu'optionnelle.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne, sont les suivants :

- Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers – Présentation des postes des autres éléments du résultat global
- Amendement à IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendement à IFRS 7 : Information à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendement à IAS 12 : Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents
- IAS 19 : Avantages du personnel
- IAS 28 : Participation dans des entreprises associées et coentreprises

- Amendement à IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants
- IFRS 9 : Instruments financiers
- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Accords conjoints
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités
- IFRS 13 : Evaluation de la juste valeur

Le processus de détermination par Klémurs des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe est en cours.

□ Comptes consolidés – Base de préparation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Klémurs SCA et de ses filiales au 30 juin 2012. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés et actifs financiers disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur. La valeur comptable des actifs et passifs qui sont des éléments couverts selon une relation de couverture de juste valeur, et qui sont par ailleurs évalués au coût, est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts.

Les états financiers consolidés sont présentés en euros et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche, sauf indication contraire.

□ Recours à des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

■ Recours à des estimations

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

- Immeubles de placement

Le Groupe fait procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites au paragraphe 2.5. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles,

– Instruments financiers

Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et décrits au paragraphe 2.13.

2.1. Périmètre et méthode de consolidation

□ Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés de Klémurs regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou sous influence notable.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle.

Le Groupe consolide les structures juridiques distinctes créées spécifiquement pour gérer une opération (entité « *ad hoc* »), et ce, même en l'absence de lien en capital, dans la mesure où il en exerce en substance le contrôle (activités menées pour le compte exclusif du Groupe, pouvoir de décision et de gestion exercé par le Groupe). Il n'y a pas d'entité *ad hoc* au sein du Groupe.

□ Méthode de consolidation

La méthode de consolidation ne doit pas être appréciée avec le seul critère du pourcentage de détention dans la filiale :

- Contrôle exclusif : consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque Klémurs détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- Contrôle conjoint : consolidation proportionnelle. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires ;
- Influence notable: consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les participations dans les entreprises associées sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminué des pertes de valeur ;
- Aucune influence : société non consolidée.

Les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l'actif du bilan sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées » et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée. L'écart d'acquisition sur une société consolidée par mise en équivalence figure également sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées ».

□ Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés.

2.2. Comptabilisation des regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises ont été modifiées par l'adoption de la norme IFR3 révisée. Les principales modifications sont les suivantes :

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprises en appliquant la définition de la norme IFRS 3, qui prévoit que les actifs acquis et les passifs repris doivent constituer une entreprise. Une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs, susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble d'activités intégré est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la cible et l'étendue des process acquis, et en particulier les services auxiliaires fournis par l'entité acquise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'entité préparant les états financiers doit comptabiliser cette transaction comme une acquisition d'actifs.

Une entité doit comptabiliser tout regroupement d'entreprises par l'application de la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée (coût d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s'ils sont représentatifs d'une obligation actuelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable.

Tout excédent de la contrepartie transférée sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

A noter que la norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existants à la date d'acquisition. Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Pour chaque regroupement d'entreprise, l'acquéreur doit évaluer toute participation ne donnant pas le contrôle détenue dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur à la date d'acquisition, soit à la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entreprise acquise.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistrée directement en résultat de l'exercice.

Concernant le traitement des impôts différés actifs, un gain en compte de résultat sur les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation doit être comptabilisé.

La méthode de comptabilisation des variations de périmètre de manière prospective a été modifiée par l'adoption de la norme IFRS27 révisée qui précise que :

« Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du groupe et la part hors-groupe sans impact résultat et / ou modification du goodwill ».

2.3. Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition :

- à utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- ou le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction.

La totalité du patrimoine de Klémurs entre dans la rubrique « immeubles de placement ».

Les immeubles de placement sont évalués après leur comptabilisation initiale :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ;
- soit au coût selon les modalités prévues par IAS 16 ; dans ce cas l'entreprise doit donner la juste valeur des immeubles de placement dans les notes annexes aux états financiers.

Klémurs a opté pour l'application de la norme IAS 40 selon le modèle du coût.

❑ **Modèle du coût**

Les immobilisations sont enregistrées au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être :

- calculé sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle de l'immobilisation ;
- réparti sur la durée d'utilité des composants de l'immobilisation corporelle. Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur. L'amortissement des immobilisations est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement, le mode d'amortissement ainsi que la valeur résiduelle doivent être révisés à chaque clôture.

Les immobilisations font, en outre, l'objet de tests de perte de valeur lorsqu'au 30 juin ou au 31 décembre, d'éventuels indices de pertes de valeur sont identifiés. S'il existe un tel indice de perte de valeur, la nouvelle valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

Les plus ou moins-values de cession des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Résultat de cessions d'immeubles de placement ».

L'adoption du modèle du coût induit l'application de la méthode des composants.

❑ **Méthode des composants**

L'application de la méthode des composants s'appuie essentiellement sur les recommandations émises par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de composants et de durées d'utilité :

- s'agissant des immeubles développés par les sociétés elles-mêmes, décomposition précise des actifs par types de composants et comptabilisation au coût ;
- s'agissant des immeubles détenus en portefeuille, parfois depuis longtemps, des composants ont été identifiés à partir de quatre types d'actifs immobiliers : locaux d'activités, centres commerciaux, bureaux et logements.

Pour chacun des types d'actifs, outre le terrain, quatre composants ont été identifiés :

- Gros œuvre ;
- Façades, étanchéité, couverture ;
- Installations Générales et Techniques (IGT) ;
- Agencements.

Selon la catégorie d'actifs immobiliers, Klémurs utilise deux types de matrice :

- Type 1 : pour les actifs commerciaux, les restaurants Buffalo Grill ;

- Type 2 : pour les actifs « Retail Park ».

	Type 1		Type 2	
	Durée	QP	Durée	QP
Gros Œuvre	30 à 40 ans	50%	30 ans	70%
Façades	15 à 25 ans	15%	30 ans	10%
IGT	10 à 20 ans	25%	20 ans	5%
Agencements	5 à 15 ans	10%	10 ans	15%

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrain et construction. La quote-part affectée à la construction est amortie sur la durée d'amortissement du gros œuvre.

La valeur résiduelle est égale à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession.

Compte tenu des durées de vie retenues, la valeur résiduelle des composants est nulle.

2.4. Immeubles de placement destinés à la vente

Les dispositions de la norme IFRS 5 relatives à la présentation et à l'évaluation s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle du coût en norme IAS 40, dès lors que le processus de vente est engagé et que l'actif considéré remplit les critères de classification d'actif destiné à être cédé. Un test de perte de valeur est réalisé immédiatement avant le classement en actifs destinés à être cédés.

Pour le groupe Klémurs, les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente sont reclassés selon la norme IFRS5.

Les conséquences comptables sont :

- Transfert à la valeur la plus faible entre valeur nette comptable et juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- Présentation distincte dans les actifs courants ;
- Arrêt des amortissements.

2.5. Perte de valeur d'actifs

La norme IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles et corporelles, y compris les goodwill. La norme impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les actifs sont regroupés en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

L'entité doit s'assurer que les actifs ne sont pas inscrits en comptabilité à un montant supérieur à leur valeur recouvrable.

Cette valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cession et la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, l'entité doit comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans certains cas, l'entité peut être amenée ultérieurement à reprendre en résultat tout ou partie de cette perte de valeur sauf pour les goodwill non affectés.

S'agissant du groupe Klémurs, chaque immeuble est considéré comme une UGT.

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions normales de concurrence.

La juste valeur est le prix le plus probable (hors droits et coûts de transactions) pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date d'arrêté des comptes (les droits sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble, même si ces frais peuvent, dans certains cas, être réduits en cédant la société propriétaire de l'actif).

La juste valeur des immeubles de Klémurs est déterminée par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, hors frais et droits de mutation.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Pour l'arrêté des comptes au 30 juin 2012, Klémurs a confié à deux sociétés d'experts indépendants le soin d'évaluer son patrimoine. Cette mission a été confiée à The Retail Consulting Group Expertise pour les actifs Feu Vert, pour le patrimoine Buffalo Grill ainsi que pour le retail park Chalon Sud 2, et à BNP Paribas Real Estate Valuation pour les portefeuilles suivants : Défi Mode, Sephora, King Jouet, Cap Nord, Akene, Da Costa et Delbard.

La mission a été conduite conformément au code de déontologie des SIIC, aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du rapport du groupe de travail COB/CNC présidé par M. Barthès de Ruyther et selon les normes de la RICS et de l'IVSC.

Pour déterminer la valeur de marché d'un actif commercial, l'expert applique un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides.

De cette première valeur obtenue par capitalisation des loyers nets est déduite la valeur actualisée des abattements des loyers minima garantis, des charges sur locaux vacants, et de travaux non refacturables à effectuer. Le taux utilisé pour l'actualisation de ces flux est égal au taux de rendement utilisé pour le calcul de la valeur vénale.

Le loyer brut comprend le loyer minimum garanti (LMG), le loyer variable ainsi que le loyer de marché des locaux vides. Le loyer net total est déterminé par déduction du loyer brut des charges suivantes : frais de gestion, charges non refacturables, charges sur locaux vides et pertes constatées sur les impayés.

Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction de différents paramètres parmi lesquels : la surface de vente, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension, la comparabilité avec des transactions récentes, l'écart éventuel entre le loyer perçu par Klémurs et la valeur locative de marché, et la pérennité du revenu perçu par le bailleur.

Les actifs expertisés pour la première fois et ceux dont la dernière valeur d'expertise est inférieure à 110 % de la valeur nette comptable (hors impôts différés) font l'objet d'une double évaluation : une évaluation par les rendements, comme développé ci-dessus, et une évaluation par la méthode des flux futurs actualisés. Cette seconde méthode détermine la valeur d'un actif immobilier par la somme des flux financiers actualisés sur la base d'un taux d'actualisation défini par l'expert.

L'expert estime l'ensemble des revenus et charges prévisionnels afférents à l'actif puis évalue une « valeur à terme » à l'issue de la période d'analyse (10 ans). En confrontant les valeurs locatives de marché et les valeurs locatives faciales, l'expert tient compte du potentiel locatif du bien immobilier en retenant les valeurs locatives de marché à l'échéance des baux après déduction des coûts induits par les recommercialisations. Enfin, l'expert actualise ces flux prévisionnels de trésorerie afin de déterminer la valeur actuelle du bien immobilier.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux sans risque du marché auquel sera ajoutée une prime de risque et de liquidité en fonction de l'emplacement, des caractéristiques et de l'occupation de chaque immeuble.

Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement entrent dans le champ d'application de la norme IAS 40 depuis le 1er janvier 2009.

2.6. Contrat de location

□ Contrat de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;
- Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

□ Traitement des paliers et des franchises de loyers

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

□ Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. A ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé, ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

□ Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

□ Indemnité d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

■ Remplacement d'un locataire

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier ou de maintenir le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense, selon IAS 16 révisée, peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que l'augmentation de valeur soit confirmée par les expertises. Dans le cas contraire, la dépense est passée en charge.

■ Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de la reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est considéré comme une dépense préliminaire incluse comme composant supplémentaire suite à l'opération de rénovation.

■ Baux à construction : IAS 40 et 17

Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrat de location simple ou location-financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d'autres actifs.

En raison des améliorations apportées aux normes internationales d'information financière IFRS 2009, la norme IAS 17 a fait l'objet d'un amendement portant sur la classification des éléments terrain des contrats de location. Jusqu'en 2009 les terrains loués étaient classifiés en contrats de location simples (à moins qu'il ne soit prévu d'en transférer la propriété au preneur à l'issue de la durée du contrat de location).

A partir du 1er janvier 2010, lorsqu'un contrat de location comporte à la fois des éléments terrain et constructions, une entité considère séparément la classification de chaque élément en tant que contrat de location simple ou de location-financement, sur la base des critères fournis par IAS 17 (un facteur important à prendre en considération est qu'un terrain a, en principe, une durée de vie économique indéterminée).

Klémurs a considéré que pour les éléments terrain des contrats de construction, le critère de contrat de location simple était rempli, ce qui par conséquent, n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Un versement initial effectué à ce titre représente des pré-loyers qui sont amortis sur la durée du contrat de location conformément aux avantages procurés. L'analyse est faite contrat par contrat.

Dans la méthode des composants d'IAS 40, ces paiements initiaux sont classés en charges constatées d'avance.

2.7. Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables. Une estimation du montant des créances douteuses est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance ne pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

2.8. Coût des emprunts

En application de la norme IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs éligibles sont intégrés au coût des actifs respectifs.

Dans le cas d'un emprunt qui n'est pas directement affecté à un actif, la règle appliquée par Klémurs est l'utilisation d'un taux de capitalisation appliquée aux dépenses relatives à l'actif ; ce taux de capitalisation étant lui-même un taux moyen pondéré des emprunts non spécifiques.

2.9. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

IAS 37 impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés.

2.10. Impôts exigibles et différés

□ Régime fiscal pour les sociétés d'investissements immobiliers cotées

Klémurs est passé du régime SIIC filiale (opté initialement le 26 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1er janvier 2003) au régime SIIC mère lors de son introduction en bourse en décembre 2006.

■ Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95% peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 85% de leurs résultats de location, 50% de leurs résultats de cession et 100% des dividendes versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

■ Actualisation de la dette d'*exit tax*

La dette d'*exit tax* est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée à chaque arrêté au compte de résultat permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux compte tenu du différé de paiement et majoré de la marge de refinancement de Klémurs.

■ Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime en 2003, Klémurs SCA détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC est calculé selon les conditions de droit commun.

□ Régime de droit commun et impôts différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Les impôts différés sont calculés au taux local en vigueur à la date d'arrêté des comptes, soit 34,43%.

2.11. Actions propres

Tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

2.12. Distinction entre dettes et capitaux propres

Le critère permettant de distinguer dettes et capitaux propres est l'existence ou non d'une obligation pour l'émetteur de verser un paiement en espèces à sa contrepartie. Le fait d'avoir ou non l'initiative du décaissement est le critère essentiel de distinction entre dettes et capitaux propres.

2.13. Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ».

□ Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

■ Prêts et créances

Cette catégorie inclut les créances rattachées à des participations, les autres prêts et créances. Ces instruments sont comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE : taux qui actualise exactement les flux de trésorerie attendus à la valeur comptable actuelle de l'instrument).

■ Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente comprennent les titres de participation.

Les titres de participation représentent les intérêts du Groupe dans le capital de sociétés non consolidées.

Les placements dans des instruments de capitaux propres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, doivent être évalués au coût.

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les sicav monétaires et autres valeurs mobilières.

□ Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

A l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif, (TIE).

■ Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en charge dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

■ Application de la méthode du coût amorti pour les dettes faisant l'objet d'une couverture de juste valeur

Les variations de juste valeur des swaps qualifiés de couverture de juste valeur ont pour contrepartie (pour leur partie efficace) une réévaluation de la composante risque couvert de la dette.

Dans la mesure où les caractéristiques des dérivés et des éléments couverts dans le cadre de relation de juste valeur sont similaires dans la plupart des cas, l'inefficacité enregistrée en résultat au titre de ces relations de couverture est minimale.

Si le swap est annulé avant l'échéance de la dette, le montant de l'ajustement de la dette devra être amorti sur la durée de vie résiduelle sur la base d'un taux d'intérêt effectif calculé à la date d'arrêt de la relation de couverture.

■ Évaluation et comptabilisation des dérivés

La politique financière de Klémurs consiste à mettre en place au niveau de Klémurs les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Klémurs pratique une politique de couverture de ses dettes à l'aide d'instruments dérivés et a mis en place en conséquence une comptabilité de couverture telle que prévue par la norme IAS 39 :

- Couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux, crédit ou change (« couverture de juste valeur ») : exemple d'une dette à taux fixe ;
- Couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« couverture de flux de trésorerie »), qui consiste à fixer les flux futurs d'un passif (ou d'un actif) à taux variable.

Les critères de qualification et d'efficacité de couvertures de la norme IAS 39 sont remplis par le portefeuille de Klémurs.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments de couverture, dans la mesure de leur efficacité ;
- pour les couvertures de flux futurs de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée en compte de résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

■ Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers : dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ceux-ci sont souvent renouvelés quelques jours avant leur paiement. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Klémurs applique les règles suivantes :

- les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;

- les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

■ Mode de détermination de la juste valeur

Les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur sont valorisés, soit à partir de prix de marché cotés, soit à partir de modèles de valorisation faisant appel à des paramètres de marché existants à la date de clôture. Le terme « modèle » renvoie à des méthodes de calcul mathématique fondées sur des théories financières reconnues. La valeur de réalisation de ces instruments peut s'avérer différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté des comptes.

Pour un instrument donné, est considéré comme actif et donc liquide, un marché sur lequel des transactions sont régulièrement opérées, l'équilibre entre l'offre et la demande assuré, ou sur lequel des transactions sont effectuées sur des instruments très similaires à l'instrument faisant l'objet de l'évaluation.

Lorsque des prix cotés sur un marché actif sont disponibles à la date de clôture, ils sont retenus pour la détermination de la juste valeur. Sont ainsi valorisés les titres cotés et les dérivés sur marchés organisés comme les futures et les options.

La majorité des dérivés de gré à gré, swaps, futures, caps, floors et options simples, est traitée sur des marchés actifs. Leur valorisation est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs, modèle de Black and Scholes, techniques d'interpolation) et fondés sur des prix de marché cotés d'instruments ou de sous-jacents similaires.

■ Traitement fiscal des variations de juste valeur

Dans le cas particulier de Klémurs, les instruments financiers comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés pour la partie non SIIC, au prorata du résultat financier.

2.14. Résultat net par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période ajusté des effets des options dilutives.

3. Périmètre de consolidation

SOCIETES		Méthodes Juin 2012 *	% d'intérêt			% de contrôle		
			Juin 2012	Décembre 2011	Variation	Juin 2012	Décembre 2011	Variation
	Pays							
KLEMURS	France	IG	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
KLECAPNOR	France	IG	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCI Immo Dauland	France	IG	99,87%	99,87%	-	99,87%	99,87%	-
* IG : Intégration globale								

Participations dans les filiales

Le périmètre du Groupe n'a pas évolué au cours de l'année 2012, la consolidation du Groupe comprend 3 sociétés intégrées globalement.

4. Notes annexes : état consolidé de la situation financière

4.1. Immeubles de placement et immeubles de placement en cours de construction

<i>en milliers d'€</i>	Décembre 2011	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions, mises hors service	Dotations d'amortissements et variation des provisions	Variations de périmètre	Autres mouvements, reclassements	Juin 2012
Actifs non amortissables	274 649	52				91	274 792
Actifs amortissables	332 452	54					332 506
Total valeur brute	607 101	106	0	-	-	91	607 298
Amortissements actifs amortissables	-59 166			-6 957			-66 123
Total amortissements	-59 166	-	0	-6 957	-	-	-66 123
Dépréciation	-3 548			447			-3 101
IMMEUBLES DE PLACEMENT - Valeur nette	544 387	106	0	-6 510	-	91	538 074

L'augmentation du patrimoine correspond aux frais de levées d'options des contrats de crédit-bail immobilier pour 106 milliers d'euros.

Les immeubles de placement en cours de construction s'élèvent à 44 milliers d'euros au 30 juin 2012.

Le poste « Dépréciation » des immeubles de placement comprend essentiellement des provisions immobilières sur les actifs Défi Mode (2,1 millions d'euros), Buffalo Grill (0,4 million d'euro), et Klécapnor (0,6 million d'euros).

4.2. Autres actifs non courants

Les autres actifs non courants comprennent essentiellement des prêts aux crédits-bailleurs (avance preneur) pour 54 milliers d'euros.

4.3. Clients et comptes rattachés

Les comptes clients comprennent l'effet de l'étalement des avantages accordés aux locataires.

Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an, sauf les franchises et paliers étalés sur la durée ferme du bail.

<i>en milliers d'€</i>	Juin 2012	Décembre 2011
Créances clients	1 204	2 337
Créances douteuses	555	79
Franchises et paliers des contrats de location	27	78
Valeur Brute	1 786	2 494
Provisions sur créances douteuses	-151	-65
VALEUR NETTE	1 635	2 429

4.4. Autres créances

<i>en milliers d'€</i>	Juin 2012	A moins d'un an	A plus d'un an	Décembre 2011
Etat	687	687	-	546
- TVA	687	687	-	546
Débiteurs divers	338	338	-	616
- Fournisseurs et acomptes versés	-	-	-	-
- Charges constatées d'avance	61	61	-	128
- Charges locatives et taxes foncières à refacturer aux locataires	277	277	-	397
- Autres	-	-	-	91
TOTAL	1 025	1 025	-	1 162

4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'€</i>	Juin 2012	Décembre 2011
Équivalents de trésorerie	521	217
- Placements marché monétaire	521	217
Trésorerie	-	-
Trésorerie active brute	521	217
- Concours bancaires	-	68
Trésorerie nette	521	149

4.6. Capitaux propres

Capital social :

Le capital au 30 juin 2012 est de 8 250 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune. Il est entièrement libéré.

	Juin 2012	Décembre 2011
Autorisé		
Actions ordinaires de 10 euros chacune	8 250 000	8 250 000
TOTAL	8 250 000	8 250 000

Titres d'autocontrôle :

Dans le cadre des autorisations données par l'assemblée générale, Klémurs a procédé à des rachats de ses actions propres. Le stock d'actions propres est de 18 779 au 30 juin 2012 (contre 19 089 au 31 décembre 2011) pour une valeur d'acquisition de 303 milliers d'euros.

L'intégralité des opérations d'achat ou de vente d'actions autodétenues a été effectuée dans le cadre d'un contrat d'animation boursière.

Le coût d'acquisition des titres achetés comme le produit de la cession des titres vendus ont été imputés respectivement en diminution et en augmentation des capitaux propres.

4.7. Passifs financiers non courants et courants

Evolution de l'endettement

Le montant total des passifs financiers non courants (à plus d'un an) et courants (à moins d'un an) s'élève à 377 millions d'euros au 30 juin 2012.

L'endettement net s'élève à 376,5 millions d'euros contre 370,3 millions d'euros au 31 décembre 2011. Il est calculé par différence entre les passifs financiers augmentés des concours bancaires courants et diminués de la trésorerie nette.

Cette augmentation de 6,2 millions d'euros découle principalement de la distribution de 9,9 millions d'euros versée aux actionnaires compensée par le cash-flow libre courant.

en milliers d'€	Juin 2012	Décembre 2011
NON COURANTS		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	17 536	19 574
Emprunts et dettes financières divers	300 000	300 000
- Emprunts Groupe et associés	50 000	50 000
- Avances Groupe et associés	250 000	250 000
Total des passifs financiers non courants	317 536	319 574
COURANTS		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	3 817	4 998
Intérêts courus	5 271	742
- Sur emprunts auprès des établissements de crédit	-	-
- Sur emprunts Groupe et associés	5 271	742
Emprunts et dettes financières divers	50 347	45 148
- Emprunts Groupe et associés	-	-
- Avances Groupe et associés	50 347	45 148
Total des passifs financiers courants	59 435	50 888

Principaux financements

Passifs financiers non courants (à plus d'un an) :

- Les contrats de crédit-bail rachetés lors des acquisitions d'actifs Buffalo Grill, Cap Nord, Défi Mode et King Jouet représentent un encours total de 21,3 millions d'euros au 30 juin 2012 ; la durée moyenne résiduelle de ces financements est de l'ordre de 6 ans ; soit un encours à plus d'un an de 17,5 millions d'euros ;
- Un prêt subordonné auprès de Klépierre de 50 millions d'euros à échéance juillet 2014 ;
- Une avance senior auprès de Klépierre de 250 millions d'euros à échéance décembre 2013.

Passifs financiers courants (à moins d'un an) :

- L'encours à moins d'un an des contrats de crédit-bail de 3,8 millions d'euros ;
- Enfin, Klémurs se finance à court terme à hauteur de 51 millions d'euros essentiellement auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre.

Répartition des dettes financières par échéance

- Répartition des passifs financiers courants et non courants :

en milliers d'€	Total	A moins d'un an	De un an à cinq ans	A plus de cinq ans
NON COURANTS				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	17 536	-	17 536	-
Emprunts et dettes financières divers	300 000	-	300 000	-
- Emprunts Groupe et associés	50 000	-	50 000	-
- Avances Groupe et associés	250 000	-	250 000	-
Total des passifs financiers non courants	317 536	-	317 536	-
COURANTS				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	3 817	3 817	-	-
Intérêts courus	5 271	5 271	-	-
- Sur emprunts auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
- Sur emprunts Groupe et associés	5 271	5 271	-	-
Emprunts et dettes financières divers	50 347	50 347	-	-
- Emprunts Groupe et associés	-	-	-	-
- Avances Groupe et associés	50 347	50 347	-	-
Total des passifs financiers courants	59 435	59 435	-	-

- Échéancier des financements au 30 juin 2012 (montants utilisés en millions d'euros):

Année de remboursement	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-2024	TOTAUX
Emprunt bilatéral subordonné (Klépierre)	-	-	50	-	-	-	-	-	50
Emprunt bilatéral Senior (Klépierre)	-	250	-	-	-	-	-	-	250
Contrats de crédit bail	2	4	4	3	3	3	2	1	21
Découverts ou financement Klépierre CT	51	-	-	-	-	-	-	-	51
TOTAL	53	254	54	3	3	3	2	1	373

en millions d'euros

Les financements de Klémurs auprès de la centralisation de trésorerie du groupe Klépierre (51 M€) apparaissent avec une maturité 2012 en l'absence d'échéance contractuelle ; en pratique, Klépierre entend reconduire ces lignes et les ajuster aux besoins de financement de Klémurs.

- Les flux contractuels incluant principal et intérêts par date de maturité sont les suivants (en millions d'euros, calcul sur la base de la structure des taux d'intérêts au 30 juin 2012) :

Année de remboursement	2012	2014	2015	2016	2017	2018	2018	2019-2024	TOTAUX
Emprunt bilatéral subordonné (Klépierre)	1	51	1	-	-	-	-	-	54
Emprunt bilatéral Senior (Klépierre)	7	256	-	-	-	-	-	-	263
Contrats de crédit bail	3	4	4	4	3	3	2	1	23
Découverts ou financement Klépierre CT	52	-	-	-	-	-	-	-	52
TOTAL	63	311	5	4	3	3	2	1	392

en millions d'euros

Au 31 décembre 2011, l'échéancier de ces flux contractuels était le suivant (sur la base des taux d'intérêts au 31 décembre 2011) :

Année de remboursement	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-2024	TOTAUX
Emprunt bilatéral	2	2	51	-	-	-	-	-	54
Emprunt bilatéral senior (Klepierre)	7	257	-	-	-	-	-	-	265
Contrats de crédit bail	6	4	4	4	3	3	2	1	27
Découverts ou financement Klépierre CT	47	-	-	-	-	-	-	-	47
TOTAL	61	263	55	4	3	3	2	1	392

en millions d'euros

4.8. Instruments de couverture de taux

Portefeuille de couverture de taux

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques (cf. section correspondante), Klémurs souscrit des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) lui permettant de passer des dettes à taux variable à taux fixe, ou inversement. Grâce à ses instruments, le taux de couverture de Klémurs (part des dettes à taux fixe ou couvertes à taux fixe dans l'endettement financier brut) est de 68% au 30 juin 2012.

- Au 30 juin 2012, les contrats de swaps du Groupe sont résumés ci-dessous :

Payeur du taux fixe	Notionnel en M€	Échéance
Klémurs	50	31-déc-14
Klémurs ¹	100	2-janv-15
Klémurs	100	1-avr-15

¹ Échéance répartie sur 2 contrats de 50 millions d'euros chacun

Répartition par échéance

- Au 30 juin 2012, la répartition des instruments dérivés par échéance est la suivante :

Relation de couverture	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Couverture de Flux de Trésorerie								
. Dont swaps à départ immédiat	-	-	50	200	-	-	-	250
. Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	50	200	-	-	-	250

en millions d'euros

- Les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs, calculs effectués sur la base des taux d'intérêts au 30 juin 2012) :

Relation de couverture	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2017	2 018	Total
Couverture de Flux de Trésorerie								
. Dont swaps à départ immédiat	4,3	8,5	8,5	0,8	-	-	-	22,1
. Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	4,3	8,5	8,5	0,8	-	-	-	22,1

Au 31 décembre 2011, la répartition des instruments dérivés et l'échéancier des flux d'intérêts correspondant étaient les suivants (calculs effectués sur la base des taux d'intérêts au 31 décembre 2011) :

Relation de couverture	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Couverture de Flux de Trésorerie								
. Dont swaps à départ immédiat	-	-	100	250	-	-	-	350
. Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	100	250	-	-	-	350

en millions d'euros

Flux contractuels correspondants (intérêts)

Relation de couverture	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2017	2 018	Total
Couverture de Flux de Trésorerie								
. Dont swaps à départ immédiat	9,5	9,5	8,3	0,7	-	-	-	27,9
. Dont swaps à départ décalé	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	9,5	9,5	8,3	0,7	-	-	-	27,9

en millions d'euros

Juste valeur

Instruments dérivés	Juste valeur pied de coupon au 30/06/12	Variation de juste valeur au cours de l'exercice 2012	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	-22 500	7 557	Fonds propres

en milliers d'euros

4.9. Impôts différés

Depuis 2010 l'ensemble des sociétés du groupe Klémurs relève du secteur SIIC. Aucun impôt différé ne fait l'objet d'une comptabilisation.

4.10. Dettes fiscales et sociales et Autres dettes

<i>en milliers d'€</i>	Juin 2012	Décembre 2011
Dettes fiscales et sociales	235	916
Sécurité sociale et autres organismes	38	69
Etat	197	847
- Impôt Société	-	-
- TVA	197	847
Autres impôts et taxes		
Autres dettes	506	351
Clients créditeurs	179	213
Produits constatés d'avance		
Droits d'entrée	1	46
Autres dettes	326	92

Les autres dettes comprennent le dividende à verser à l'associé commandité unique, Klepierre Conseil, pour un montant de 286 milliers d'euros. Le versement est réalisé début juillet.

Il est rappelé que le Groupe ne dispose pas de personnel.

5. Notes annexes : état du résultat global

5.1. Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend les revenus locatifs.

Les autres produits d'exploitation sont des produits divers de gestion.

5.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont essentiellement constituées des dotations nettes des reprises aux amortissements et aux dépréciations sur immeubles de placement, qui passent d'une charge de 4,8 millions d'euros au 30 juin 2011, à une charge de 6,5 millions d'euros au 30 juin 2012.

5.3. Résultat de cession d'immeubles de placement et des titres de participation

Aucun résultat de cession réalisé sur la période.

5.4. Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement s'élève à 10,5 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 8,8 millions au 30 juin 2011.

L'évolution par rapport à l'exercice 2011 résulte essentiellement de la hausse des marges liée au refinancement de décembre 2011.

<i>en milliers d'€</i>	Juin 2012	Juin 2011
Produits financiers	1	1
Produits de cession de valeurs mobilières	1	1
Charges financières	-10 524	-8 817
Intérêts des avances	-4 112	-555
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	-1 115	-3 061
Intérêt nets sur swaps	-3 884	-5 172
Etalement soultes	-1 401	
Autres produits et charges financiers	-12	-29
COÛT DE L'ENDETTEMENT	-10 523	-8 816

5.5. Impôt

Au 30 juin 2012, l'ensemble des sociétés du groupe Klémurs relève d'un seul secteur d'impôts, celui du secteur SIIC.

RAPPROCHEMENT ENTRE IMPOT THEORIQUE ET IMPOT EFFECTIF AU 30 JUIN 2012

<i>en milliers d'€</i>	Secteur SIIC	Secteur non SIIC	Total
Résultat avant impôts et résultats des équivalences	3 227		3 227
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE À 34,43%	-1 111	-	-1 111
Résultat exonéré du secteur SIIC	1 111	-	1 111
Secteurs taxables			
Effet des décalages permanents dont quotes parts de résultat	-	-	-
Retraitements de consolidations et différences temporelles non activées	-	-	-
Effets des déficits non activés	-	-	-
Différences de taux	-	-	-
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	-	-	-

6. Exposition aux risques et stratégie de couverture

Klémurs est attentive à la gestion des risques inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'elle utilise. Le Groupe identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, juridique, contrepartie, actions) et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant.

6.1. Risque de taux

A) Risque de taux – exposition à taux variable

■ Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent structurellement une part significative de l'endettement du Groupe (environ 99% de l'endettement au 30 juin 2012 avant couverture) : elles comportent les financements par crédit-bail, essentiellement souscrits à taux variable, les prêts et avances groupe.

■ Risque identifié

Une hausse des taux d'intérêt sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor 1 mois et Euribor 3 mois) pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures.

■ Evaluation de l'exposition au risque

Les deux tableaux ci-dessous mesurent l'exposition du résultat de Klémurs à une hausse des taux d'intérêt, avant et après couverture.

	Dettes à taux variable	
Position de taux avant couverture (en millions d'euros)	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1% des taux d'intérêt
Position Brute (dettes à taux variable)	367,8	3,7
- Valeurs mobilières de placement	-0,5	0,0
Position nette avant couverture	367,2	3,7
Position de taux après couverture (en millions d'euros)	Montant	Variation des charges financières induite par une hausse de 1% des taux d'intérêt
Position Brute avant couverture	367,8	3,7
- Couverture nette	-250,0	-2,5
Position Brute après couverture	117,8	1,2
- Valeurs mobilières de placement	-0,5	0,0
Position nette après couverture	117,2	1,2

Par ailleurs, les variations de juste valeur des swaps de couverture « Cash-Flow Hedge » étant enregistrées en fonds propres, le tableau ci-dessous évalue l'impact fonds propres qu'induirait une hausse des taux, sur la base du portefeuille de swaps « Cash-Flow Hedge » de Klémurs en fin de période.

Couverture Cash Flow Hedge (en millions d'euros)	Juste valeur	Variation de la juste valeur induite par une hausse de 1% des taux d'intérêt
Juste valeur des swaps Cash Flow Hedge au 30/06/2012 (notionnel : 250 M€)	-22,5	6,6
Juste valeur des swaps Cash Flow Hedge au 31/12/2011 (notionnel : 350 M€)	-30,1	10,2

La répartition des dettes financières après couverture est la suivante :

En millions d'euros	Dettes à taux fixe			Dettes à taux variable			Dettes financières brutes totales		Coût moyen de la dette base Juin 2012
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part var.	Montant	Taux	
Au 31/12/2009	359	4,73%	96%	14	1,34%	4%	373	4,60%	4,62%
Au 31/12/2010	357	4,74%	97%	10	1,67%	3%	367	4,66%	4,68%
Au 31/12/2011	356	5,74%	96%	15	1,76%	4%	371	5,58%	5,58%
Au 30/06/2012	255	5,76%	68%	118	2,80%	32%	373	4,83%	4,83%

Le coût moyen de la dette « base juin 2012 » est calculé sur la structure de dette et de couverture existante au 30 juin 2012, en utilisant les taux d'intérêt à court terme prévalant à cette date.

■ Stratégie de couverture

Klémurs s'est fixé un taux de couverture cible d'au moins 70%. Ce taux est défini comme la proportion de dettes à taux fixe (après couverture) dans les dettes financières brutes.

De manière générale, la durée de l'instrument de couverture peut être supérieure à celle des dettes couvertes à condition que le plan de financement de Klémurs souligne le caractère hautement probable d'un renouvellement de ces dettes.

B) Risque de taux exposition à taux fixe

■ Risque identifié sur l'endettement à taux fixe de Klémurs

Sur son endettement à taux fixe, Klémurs est exposée aux variations des taux de marché sans risque, dans la mesure où la juste valeur des dettes à taux fixe augmente lorsque les taux baissent et inversement.

Par ailleurs, Klémurs pourrait se trouver en situation de savoir, à une date donnée, qu'elle devra lever de la dette à taux fixe à une date ultérieure (exemple : acquisition prévue). Elle serait alors exposée au risque de variation des taux d'intérêt avant la mise en place de l'emprunt. Klémurs pourrait alors envisager de couvrir ce risque - considéré comme un risque « Cash-Flow Hedge » en normes IFRS.

■ Évaluation de l'exposition au risque et stratégie de couverture

L'endettement à taux fixe de Klémurs est aujourd'hui limité à quelques contrats de crédit-bail, qui représentent, au 30 juin 2012, un capital restant dû d'environ 5 millions d'euros.

Klémurs ne prévoit pas d'augmentation sensible, à court terme, de la part de ses dettes à taux fixe dans son financement, les principales sources d'endettement supplémentaire à taux fixe pouvant provenir, d'une manière générale, d'autres financements bancaires bilatéraux, d'un recours au marché obligataire ou à celui des obligations convertibles et autres produits « equity-linked ». Dans ce contexte, Klémurs n'envisage pas à ce stade de se couvrir contre le risque de taux « Fair Value Hedge ».

C) Valeurs mobilières de placement

Au 30 juin 2012, les valeurs mobilières de placement de Klémurs représentent 521 milliers d'euros et sont composées exclusivement d'OPCVM monétaires.

Ces placements exposent Klémurs à un risque de taux modéré compte tenu de leur caractère temporaire (placements de trésorerie) et des montants en jeu.

D) Juste valeur des actifs et passifs financiers

En normes IFRS, la comptabilisation des dettes financières au bilan a lieu au coût amorti et non en juste valeur.

Il est estimé que la juste valeur des dettes à taux variable de Klémurs, souscrites essentiellement à taux variable, est proche de leur valeur comptable.

Les instruments dérivés sont quant à eux comptabilisés au bilan pour leur juste valeur.

Au 30 juin 2012, une hausse de 1% de la courbe de taux entraînerait une hausse de 6,6 millions d'euros de la valeur des swaps de taux d'intérêt du Groupe.

E) Mesures et moyens de gestion du risque de taux

Compte tenu de l'importance que revêt pour Klémurs la gestion de son risque de taux, la Direction est impliquée dans toute décision concernant le portefeuille de couverture. C'est pourquoi la Direction Financière bénéficie d'outils informatiques permettant d'une part de suivre en temps réel l'évolution des marchés financiers, et d'autre part de calculer les valeurs de marché de ses instruments financiers, y compris les instruments dérivés.

6.2. Risque de liquidité

Klémurs est attentive à refinancer son activité sur le moyen terme et à diversifier les échéances et les sources des financements du Groupe, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, au 30 juin 2012, l'endettement est réparti entre différents supports (contrats de crédit-bail, emprunts auprès de Klépierre...) auprès d'une dizaine de contreparties. La durée moyenne de la dette est de 1,9 années.

Klémurs bénéficie également du soutien de son actionnaire majoritaire Klépierre, qui lui fournit les avances nécessaires dans l'attente de la levée de nouveaux financements en cas de besoin.

D'une manière générale, l'accès aux financements des sociétés foncières est facilité par la sécurité qu'offrent aux prêteurs leurs actifs immobiliers.

Le crédit auprès de Klépierre est assorti d'un covenant financier. Le ratio Loan to Value de 60% (hors dettes subordonnées) est en ligne avec la stratégie financière de Klémurs.

Principaux covenants	Montant maximum des financements concernés (M€)	Incidence du non respect	Limite contractuelle	Niveau au 30/06/2012
« Loan to value »	250	Cas de défaut	Ratio senior ≤ 60% *	49,0%
Valeur du patrimoine réévalué part du groupe			≥ 400 M€	665,7

7. Engagements de financement et de garantie

7.1. Engagements réciproques

Il n'existe pas d'engagement réciproque au 30 juin 2012.

7.2. Garanties données et reçues

□ Garanties données

Il n'existe pas de garantie donnée au 30 juin 2012.

□ Garanties reçues

Le Groupe possède différentes cautions de ses locataires pour un montant de 2,6 millions d'euros.

A notre connaissance, il n'y a pas d'omission d'un engagement hors bilan significatif ou qui pourrait le devenir dans le futur selon les normes comptables en vigueur.

7.3. Engagements de détention

Tous les immeubles ou crédits-bails acquis par Klémurs sont placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI. Ils font l'objet d'un engagement de conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition.

Les titres de participation d'Immo Dauland sont également placés sous le régime fiscal de l'article 210-E du CGI et font l'objet d'une conservation pendant 5 ans à compter de leur acquisition par Klémurs.

Klécapnor a un engagement de conservation pendant 5 ans de ses immeubles en pleine propriété qui résulte de l'article 238 bis JA du CGI.

7.4. Engagements sur contrats de location simple - Bailleurs

■ Description générale des principales dispositions des contrats de location du bailleur

Les contrats de location prévoient des durées de location allant de 9 ans (renouvelables deux fois) pour les Buffalo Grill, à 12 ans avec une première durée ferme de 6 ans pour les contrats Sephora et Défi Mode ainsi que les baux King Jouet des actifs acquis en 2008, et à 9, 10 ou 12 ans pour les autres contrats (avec des périodes triennales pour la plupart).

L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti, par application d'un indice de référence. Depuis le 1er janvier 2009, les loyers garantis progressent soit en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC), ou bien du nouvel indice des loyers commerciaux (ILC). L'ILC est un indice synthétique composé de l'indice des prix à la consommation, de l'indice des chiffres d'affaires du commerce de détail en valeur, et de l'indice du coût de la construction.

Par ailleurs, la majorité des baux prévoit une clause de complément de loyer variable, calculé par différence entre le loyer minimum garanti et un pourcentage défini contractuellement.

La consolidation de tout ou partie du loyer variable dans le loyer garanti est visée à l'occasion du renouvellement du bail. Ainsi, le loyer variable est le plus souvent ramené à zéro à l'issue du bail. Chaque année, il est réduit de la progression du loyer garanti due à l'application de l'indexation.

Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul sont les suivants au 30 juin 2012 :

<i>en milliers d'euros</i>	Jun 2012
Moins d'un an	41 967
Entre 1 et 5 ans	89 153
Plus de 5 ans	1 860
TOTAL	132 980

8. Informations complémentaires

8.1. Informations données sur le modèle de la juste valeur

Klémurs a opté pour l'application de la norme IAS 40 selon le modèle du coût et doit, par conséquent, fournir la juste valeur des immeubles de placement dans l'annexe aux comptes consolidés.

□ Etat du résultat global et état consolidé de la situation financière : Présentation en Juste Valeur

<i>Etat du résultat global Juste Valeur (format EPRA)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011
<i>en milliers d'euros</i>	Modèle de la juste valeur	Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	21 954	21 191
Charges sur terrain (foncier)	-121	
Charges locatives non récupérées	-122	
Charges sur immeuble (propriétaire)	-1 385	-1 311
Loyers nets	20 326	19 880
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		
Autres produits d'exploitation	4	48
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 807	12 526
Frais de personnel		
Autres frais généraux	-38	-38
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement		
Provisions risques et charges		
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	0	1 007
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés		-1 050
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	0	-43
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	17 485	32 373
Produits financiers	1	1
Charges financières	-10 524	-8 817
Coût de l'endettement net	-10 523	-8 816
Variation de valeur des instruments financiers		
Effet des actualisations	0	-20
RÉSULTAT AVANT IMPOTS	6 962	23 537
Impôts sur les sociétés		
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	6 962	23 537
dont		
<i>Part du groupe</i>	6 962	23 537
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		
Nombre moyen d'actions non dilué	8 232 062	8 238 629
Résultat Global non dilué par action en euros	0,8	2,9
Nombre moyen d'actions dilué	8 232 062	8 238 629
Résultat Global dilué par action en euros	0,8	2,9

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2012	30 juin 2011
Résultat net de l'ensemble consolidé		6 962	23 537
Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres		1 280	7 421
Résultat de cession d'actions propres	<i>Voir tableau de variation des capitaux propres</i>	-20	58
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)		1 300	7 363
Profits et pertes de conversion			
Impôt sur les autres éléments du résultat global			
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		-	-
Résultat global total		8 242	30 958
dont			
Part du Groupe		8 242	30 958
Participations ne donnant pas le contrôle			
Résultat Global par action en euros		1,0	3,8
Résultat Global dilué par action en euros		1,0	3,8

<i>Etat consolidé de la situation financière (format EPRA)</i> <i>en milliers d'euros</i>	30 juin 2012 Modèle de la juste valeur	31 décembre 2011 Modèle de la juste valeur
Immeubles de placement		
Juste valeur des immeubles de placement	626 812	629 378
Immeubles de placement en cours de construction		
Autres actifs non courants	84	84
Instruments dérivés non courants		
Impôts différés actifs		
ACTIFS NON COURANTS	626 896	629 462
Juste valeur des immeubles destinés à la vente		
Clients et comptes rattachés	1 635	2 429
Autres créances	963	1 069
<i>Créances fiscales</i>	687	546
<i>Autres débiteurs</i>	276	523
Trésorerie et équivalents trésorerie	521	217
ACTIFS COURANTS	3 119	3 715
TOTAL ACTIF	630 015	633 177
Capital	82 500	82 500
Primes	40 670	45 207
Réserve légale	1 216	918
Réserves consolidées	87 397	46 659
- <i>Actions propres</i>	-303	-334
- <i>Réserve de couverture</i>	-28 757	-30 057
- <i>Juste valeur des immeubles de placement</i>	84 897	51 615
- <i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	-3 457	-3 457
- <i>Autres réserves consolidées</i>	34 932	28 831
- <i>Report à nouveau</i>	85	61
Résultat consolidé	6 962	45 374
Capitaux propres part du Groupe	218 745	220 658
Participations ne donnant pas le contrôle	7	7
CAPITAUX PROPRES	218 752	220 665
Passifs financiers non courants	317 536	319 574
Provisions long terme		
Instruments dérivés non courants	24 187	31 978
Dépôts et cautionnements	7 548	7 209
Impôts différés passifs		
PASSIFS NON COURANTS	349 271	358 761
Passifs financiers courants	59 435	50 888
Concours bancaires	0	68
Dettes fournisseurs	1 816	1 528
Dettes sur immobilisations		
Autres dettes	506	351
Dettes fiscales et sociales	235	916
Provisions court terme		
PASSIFS COURANTS	61 992	53 751
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	630 015	633 177

□ Etat du résultat global et état consolidé de la situation financière: Passage de la méthode des coûts à la juste valeur

<i>Etat du résultat global (format EPRA)</i> <i>en milliers d'euros</i>	30 juin 2012 Modèle de coût	Retraitements de juste valeur	30 juin 2012 Modèle de la juste valeur
Revenus locatifs	21 954		21 954
Charges sur terrain (foncier)	-125	4	-121
Charges locatives non récupérées	-122		-122
Charges sur immeuble (propriétaire)	-1 413	28	-1 385
Loyers nets	20 294	32	20 326
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités			
Autres produits d'exploitation	4		4
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-2 807	-2 807
Frais de personnel			
Autres frais généraux	-38		-38
Dotations aux amortissements et provisions des immeubles de placement	-6 510	6 510	0
Provisions risques et charges			
Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation	0		0
Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés	0		0
Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation	0	0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	13 750	3 735	17 485
Produits financiers	1		1
Charges financières	-10 524		-10 524
Coût de l'endettement net	-10 523		-10 523
Variation de valeur des instruments financiers			
Effet des actualisations	0		0
RÉSULTAT AVANT IMPOTS	3 227	3 735	6 962
Impôts sur les sociétés			
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	3 227	3 735	6 962
dont			
Part du groupe	3 227	3 735	6 962
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Nombre moyen d'actions non dilué	8 232 062	8 232 062	8 232 062
Résultat Global non dilué par action en euros	0,4	0,5	0,8
Nombre moyen d'actions dilué	8 232 062	8 232 062	8 232 062
Résultat Global dilué par action en euros	0,4	0,5	0,8

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30 juin 2012 Modèle de coût	Retraitements de juste valeur	30 juin 2012 Modèle de la juste valeur
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 227	3 735	6 962
Autres éléments du résultat global (bruts d'impôt) comptabilisés directement en capitaux propres		1 280		1 280
Résultat de cession d'actions propres		-20		-20
Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie (IAS 39)	Voir tableau de variation des	1 300		1 300
Profits et pertes de conversion	capitaux propres			
Impôt sur les autres éléments du résultat global				
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées		-	-	-
Résultat global total		4 507	3 735	8 242
dont				
Part du Groupe		4 507		8 242
Participations ne donnant pas le contrôle		-		-
Résultat Global par action en euros		0,5	0,0	1,0
Résultat Global dilué par action en euros		0,5	0,0	1,0

<i>Etat consolidé de la situation financière (format EPRA)</i>	30 juin 2012	Retraitements de	30 juin 2012
<i>en milliers d'euros</i>	Modèle de coût	juste valeur	Modèle de la juste valeur
Immeubles de placement	538 074	-538 074	0
Juste valeur des immeubles de placement		626 812	626 812
Immeubles de placement en cours de construction	44	-44	0
Autres actifs non courants	84		84
Instrument dérivé non courant			
Impôts différés actifs			
ACTIFS NON COURANTS	538 202	88 694	626 896
Juste valeur des immeubles destinés à la vente			
Clients et comptes rattachés	1 635		1 635
Autres créances	1 025	-62	963
<i>Créances fiscales</i>	687		687
<i>Autres débiteurs</i>	338	-62	276
Trésorerie et équivalents trésorerie	521		521
ACTIFS COURANTS	3 181	-62	3 119
TOTAL ACTIF	541 383	88 632	630 015
Capital	82 500		82 500
Primes	40 670		40 670
Réserve légale	1 216		1 216
Réserves consolidées	2 500	84 897	87 397
- <i>Actions propres</i>	-303		-303
- <i>Réserve de couverture</i>	-28 757		-28 757
- <i>Juste valeur des immeubles de placement</i>		84 897	84 897
- <i>Réserves sur autres instruments de capitaux propres</i>	-3 457		-3 457
- <i>Autres réserves consolidées</i>	34 932		34 932
- <i>Report à nouveau</i>	85		85
Résultat consolidé	3 227	3 735	6 962
Capitaux propres part du Groupe	130 113	88 632	218 745
Participations ne donnant pas le contrôle	7		7
CAPITAUX PROPRES	130 120	88 632	218 752
Passifs financiers non courants	317 536		317 536
Provisions long terme			-
Instrument dérivé non courant	24 187		24 187
Dépôts et cautionnements	7 548		7 548
Impôts différés passifs			-
PASSIFS NON COURANTS	349 271	-	349 271
Passifs financiers courants	59 435		59 435
Concours bancaires	0		0
Dettes fournisseurs	1 816		1 816
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes	506		506
Dettes fiscales et sociales	235		235
Provisions court terme			
PASSIFS COURANTS	61 992	-	61 992
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	541 383	88 632	630 015

8.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les entreprises liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Les principales transactions effectuées avec les parties liées sont celles faites :

- entre les sociétés consolidées du groupe Klémurs (voir la liste des sociétés consolidées du Groupe présentée dans la note « 3. Périmètre de consolidation ») ;
- avec Klépierre SA, actionnaire de Klémurs à 84,11% (actions d'autocontrôle non exclues), ainsi qu'avec les filiales du groupe Klépierre ;
- avec le groupe BNP Paribas, actionnaire de Klépierre à 22,5% (actions d'autocontrôle non exclues).

Les transactions réalisées et les en-cours existants en fin de période entre les sociétés du groupe Klémurs consolidées par intégration globale étant totalement éliminés en consolidation, seules sont reprises dans les tableaux suivants les données relatives aux opérations concernant les autres parties liées.

■ Positions bilancielle de fin de période avec les parties liées :

<i>en milliers d'€</i>	Juin 2012	Décembre 2011
ACTIF		
Trésorerie et équivalents trésorerie	521	217
- Équivalents de trésorerie	521	217
- Trésorerie	-	-
TOTAL ACTIF	521	217
PASSIF		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	-	-
Emprunts et dettes financières divers NC	300 000	300 000
- Emprunts Groupe et associés	50 000	50 000
- Avances Groupe et associés NC	250 000	250 000
Swaps de taux d'intérêt	24 187	31 978
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	-	-
Intérêts courus	5 271	742
- Sur emprunts auprès des établissements de crédit		
- Sur emprunts Groupe et associés	5 271	742
Emprunts et dettes financières divers C	50 347	45 148
- Emprunts Groupe et associés C	-	-
- Avances Groupe et associés C	50 347	45 148
Concours bancaires	-	68
Dettes fournisseurs	841	446
TOTAL PASSIF	380 646	378 382

■ Éléments de hors bilan relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées :

Il n'existe pas d'élément de hors bilan relatif aux opérations réalisées avec les parties liées.

■ Éléments de résultat relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées

en milliers d'€	Juin 2012	Juin 2011
Charges sur immeuble (propriétaire)	- 719	- 774
Coût de l'endettement net	- 8 773	- 8 015
- Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 778	2 289
- Charges d'intérêt nettes sur swaps	- 3 884	5 172
- Intérêts des avances associés	- 4 111	554
TOTAL	- 9 492	- 8 789

8.3. Passifs éventuels

Un litige portant sur la clause d'indexation des loyers oppose Klémurs et Buffalo Grill. Ce dernier est à jour de ces loyers suite à une ordonnance de référé faisant droit aux demandes de Klémurs mais une procédure au fond est toujours en cours auprès du Tribunal de Grande Instance.

En dehors de cette situation, Klémurs et ses filiales n'ont fait, au cours des six derniers mois, l'objet d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

8.4. Événements postérieurs

A notre connaissance, il n'y a pas d'évènement postérieur à la clôture ayant un impact significatif sur les comptes.

8.5. Identité de la société consolidante

Au 30 juin 2012, Klémurs est consolidée par Klépierre selon la méthode de l'intégration globale. Klépierre détient 84,11% du capital de Klémurs (actions d'autocontrôle non exclues).

Il est à noter qu'au 30 juin, Klépierre est elle-même mise en équivalence dans les comptes consolidés de Simon Property Group et BNP Paribas qui détiennent respectivement 28,89% et 22,5% de son capital (actions d'autocontrôle non exclues).

KLEMURS

Société en Commandite par Actions

21, avenue Kléber
75016 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012

Mazars
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

KLEMURS

Société en Commandite par Actions

21, avenue Kléber
75016 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Klémurs, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Gérant. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Courbevoie et à Neuilly-sur-Seine, le 24 juillet 2012

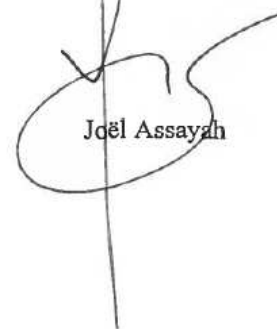
Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Deloitte & Associés



Julien Marin-Pache



Joël Assayah

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Paris, le 09 août 2012

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Laurent MOREL

Président du Directoire de Klépierre, elle-même Présidente de la société Klépierre Conseil, elle-même Gérante de la société Klémurs.

RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES – COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

DELOITTE & ASSOCIÉS

185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
572028041 R.C.S. NANTERRE
Pascal Colin/Laure Silvestre-Siaz
Nomination : AG du 12 juillet 2006.
Fin du mandat : exercice 2015.

MAZARS

61, rue Henri Régault
92400 Courbevoie
784824153 R.C.S. NANTERRE
Julien Marin-Pache
Nomination : AG du 13 décembre 2007.
Fin de mandat : exercice 2012.

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Société BEAS

7-9, villa Houssay
92200 Neuilly-sur-Seine
315172445 R.C.S. NANTERRE
Nomination : AG du 12 juillet 2006.
Fin de mandat : exercice 2015.

Patrick DE CAMBOURG

61, rue Henri Régault
92400 Courbevoie
Nomination : AG du 13 décembre 2007.
Fin de mandat : exercice 2012.

RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Jean-Michel GAULT

Directeur Général Délégué de Klépierre, elle-même Présidente de la société Klépierre Conseil, elle-même Gérante de la société Klémurs.

Tél.: 01 40 67 55 05