



Communiqué de presse

Paris, le 31 janvier 2013

RESULTATS ANNUELS 2012
Loyers à 44,0 M€ : +4,1%
Cash-flow net courant: 2,8€ par action (+8,8%)

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	Change (%)	Change like-for-like
Loyers	44,0	42,3	+4,1%	+2,4%
Loyers nets	41,3	39,4	+4,9%	
Cash-flow d'exploitation	41,3	39,4	+4,8%	
Cash-flow net courant par action (€)	2,8	2,6	+8,8%	
Valeur du patrimoine (hors droits)	596,1	629,5	-5,3%	
<i>En euros par action</i>	31/12/2012	30/06/2012	31/06/2012	Variation sur 12 mois
ANR de remplacement¹	32,1	34,8	35,2	-8,9%
EPRA NNAV²	24,6	26,7	26,8	-8,3%

¹ Droits compris, avant fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers.

² Hors droits, après fiscalité sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers.

Le Conseil de surveillance s'est réuni au siège de la Société le 29 janvier 2013 pour examiner les comptes arrêtés par le Gérant le 23 janvier 2013.

Les comptes consolidés annuels ont été certifiés par les commissaires aux comptes.

Conformément aux dispositions de l'article 225 de la loi Grenelle II, les informations environnementales et sociales de Klémurs ont été validées par le Gérant et le Conseil de surveillance. Ces informations seront publiées dans le document de référence 2012 de Klémurs.

BONNE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

En 2012, Klémurs a perçu un montant de 44,0 millions d'euros de loyers, contre 42,3 millions d'euros en 2011 (+4,1%). L'évolution des loyers reflète l'impact des acquisitions réalisées en octobre 2011 (4 jardinerias Delbard et un restaurant à bail en construction) qui fait plus que compenser celui de la cession d'une cafeteria à Saint-Malo en 2011.

A périmètre constant, les loyers progressent de 2,4%, principalement sous l'effet d'un côté, de l'impact positif de l'indexation sur les loyers minima garantis et d'un autre côté, de la baisse des loyers variables.

La performance des indicateurs clés de Klémurs reste solide : le taux d'occupation financier est de 99,1%, à comparer à 99,0% à fin 2011 et le taux d'impayés reste faible (0,5%).

Après prise en compte du coût de l'endettement net (17,8 M€), le cash-flow net courant ressort à 23,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit 2,8 euros par action, contre 2,6 euros l'année précédente (+8,8%).

PARTENARIAT RENOUVELÉ ET RENFORCÉ AVEC BUFFALO GRILL

Klémurs et Buffalo Grill ont signé le 26 décembre 2012 un accord confirmant leur partenariat immobilier dans une perspective de long terme. A compter du 1^{er} janvier 2013, les baux de 157 restaurants ont été renouvelés par anticipation, pour une durée ferme de 12 ans, et seront indexés à l'ILC¹. Ces baux restent assortis d'une clause de loyer variable. Klémurs et Buffalo Grill se sont également accordés sur un ajustement à appliquer aux loyers minima garantis, qui sont fixés à 23,9 millions d'euros au titre de 2013 contre 26,5 millions d'euros en 2012.

En 2012, les loyers perçus de Buffalo Grill ont représenté 59,7% des loyers consolidés de Klémurs.

Ainsi, la durée résiduelle moyenne des baux en place sur l'ensemble du patrimoine de Klémurs est portée de 4,4 à 9,7 années, ce qui vient significativement augmenter la visibilité sur les cash-flows futurs de ce portefeuille.

VALORISATION DU PORTEFEUILLE

La valeur du patrimoine, hors droits, ressort à 596,1 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 629,5 millions d'euros à fin 2011.

L'effet de la baisse des loyers de Buffalo Grill mentionnée ci-dessus est partiellement compensé par l'allongement de la durée des baux qui limite la hausse du taux de rendement à 10 points de base sur l'ensemble du portefeuille par rapport au 31 décembre 2011, et en conséquence la baisse de la valeur du patrimoine à 34,2 millions d'euros.

Sur l'ensemble du portefeuille, le taux de rendement moyen retenu par les experts pour les actifs de Klémurs est de 7,1% hors droits (6,6% droits compris).

L'ANR liquidatif (EPRA NNAV²) s'établit à 24,6 euros par action à fin 2012, en baisse de 2.2 euros par rapport à fin 2011, du fait de la diminution des plus-values latentes sur le portefeuille (-17,7 M€). Pour mémoire, Klémurs a procédé à la distribution aux actionnaires de 1,20 euro par action le 17 avril 2012.

¹ Indice des loyers commerciaux

² Hors droits, après impôts sur plus-values latentes et mise en valeur de marché des instruments financiers.

POLITIQUE FINANCIÈRE

L'endettement net atteint 365,7 millions d'euros au 31 décembre 2012, une baisse de 4,6 millions d'euros par rapport à l'année dernière. La durée moyenne de la dette de Klémurs, de 1,4 an, permet à la société de conserver un coût de la dette modéré. Le coût moyen de la dette de Klémurs sur l'exercice 2012 s'établit à 4,8%.

A fin 2012, le ratio de LTV qui s'établit à 49,9%, et la valeur du patrimoine réévalué part du groupe sont conformes à la fois à l'objectif annoncé et au covenant lié au prêt senior de 250 millions d'euros accordé par Klépierre.

PERSPECTIVES 2013

Pour 2013, Klémurs s'attend à une légère baisse des loyers suite à la renégociation des baux avec Buffalo Grill au 1^{er} janvier 2013, qui n'est pas totalement compensée par l'impact positif de l'indexation sur le reste du portefeuille.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 2 janvier 2013, Klémurs a annoncé avoir entrepris en collaboration avec son actionnaire majoritaire Klépierre (84,1%), une revue stratégique afin d'évaluer les perspectives de la Société et des actifs de son portefeuille.

Klépierre a annoncé aujourd'hui le dépôt auprès de l'Autorité des marchés financiers d'un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société Klémurs qu'elle ne détient pas (soit 15,89% du capital et des droits de vote) au prix de 24,60 euros par action Klémurs. Le Conseil de surveillance de Klémurs a exprimé un avis favorable à l'offre lors de sa séance du 29 janvier 2013.

Ce communiqué et ses annexes sont disponibles sur le site internet de Klémurs : www.klemurs.fr

A propos de Klémurs

Klémurs est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui gère et développe un portefeuille d'actifs provenant essentiellement de l'externalisation du patrimoine de grands opérateurs commerciaux dans les domaines de la grande distribution, des services et du commerce de détail.

Au 31 décembre 2012, la valorisation du patrimoine de Klémurs atteint 596,1 millions d'euros (hors droits), son actif net réévalué de liquidation (EPRA NNAV) s'établit à 24,6 euros par action.

Klémurs a été introduite en Bourse en décembre 2006. Son premier actionnaire (à 84,1%) est le groupe Klépierre, acteur majeur de l'immobilier de commerces, implanté dans 13 pays d'Europe continentale. Les actions de Klémurs sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext ParisTM.

Pour plus d'informations : www.klemurs.fr

AGENDA	24 avril 2013	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2013 (après clôture de bourse)
KLÉMURS Vanessa FRICANO / vanessa.fricano@klepierre.com Tél: + 33 1 40 67 52 24 Julien ROUCH / julien.rouch@klepierre.com Tel: + 33 1 40 67 53 08		DDB FINANCIAL Isabelle LAURENT (Media) / isabelle.laurent@ddbfinancial.fr Tél: + 33 1 53 32 61 51 Mob : +33 6 42 37 54 17
